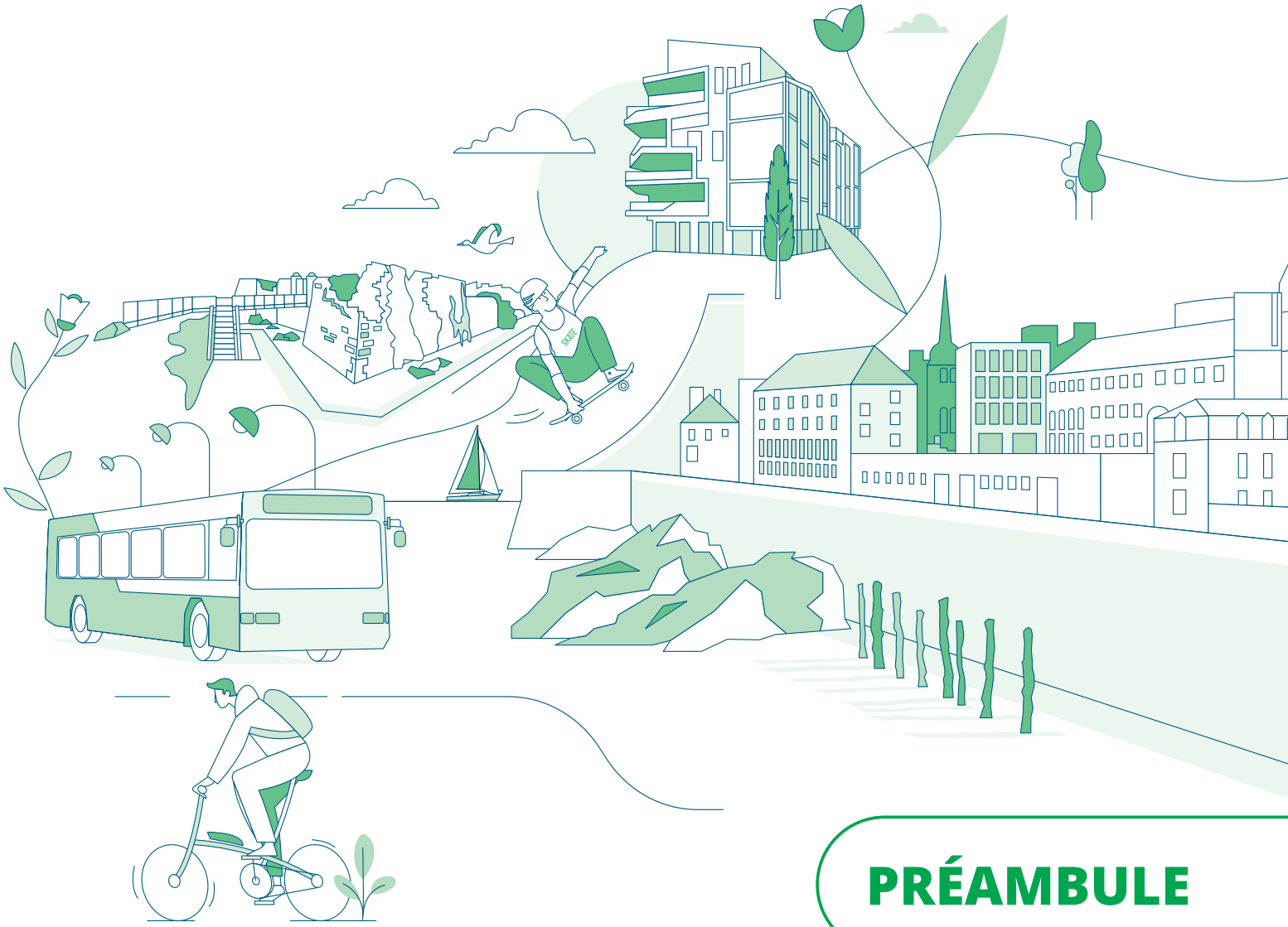
RAPPORT DE PRÉSENTATION



PRÉAMBULE

Dossier
671 Q 2

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération approuvant le PLU révisé du Conseil municipal du 4 novembre 2025

Cachet
Signature

VILLE DE Saint-Malo

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 3

LE CADRE LÉGISLATIF DU PLAN LOCAL D'URBANISME 3

HISTORIQUE ET OBJECTIFS DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 4

LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET SES PIÈCES CONSTITUTIVES 5

LA COMPOSITION DU RAPPORT DE PRÉSENTATION 9

PRÉAMBULE

DÉFINITION PLU

Le Plan Local d'Urbanisme est un document réglementaire, opposable aux tiers, qui régit le droit du sol et de la construction sur la commune. Document stratégique de planification, il traduit le projet politique d'aménagement et de développement durables du territoire pour la décennie à venir.

LE CADRE LÉGISLATIF DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Code de l'urbanisme, dans son article L101-2, indique que - dans le respect des objectifs du développement durable-, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- L'équilibre entre :
  a) les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  b) le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
  c) une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  d) la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
  e) Les besoins en matière de mobilité ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- **La diversité des fonctions** urbaines et rurales et **la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- La sécurité et la salubrité publiques ;
- **La prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- **La protection des milieux naturels** et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- **La lutte contre l'artificialisation des sols**, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
- **La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement**, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- La promotion du **principe de conception universelle pour une société inclusive** vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte ces objectifs ainsi que les autres dispositions législatives applicables, en particulier :

- La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite SRU) du 13 décembre 2000.

  La loi SRU a eu pour objet de promouvoir un développement urbain cohérent, solidaire et durable des territoires. Elle a instauré le PLU pour remplacer le Plan d'Occupation des Sols (POS) qui avait été créé par la loi d'orientation foncière de 1967.

- La loi portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) du 12 juillet 2010.

  La loi Grenelle 2 a traduit la volonté des pouvoirs publics de mettre le Code de l'urbanisme au service du développement et de l'aménagement durables, de prendre en compte la question de la protection de l'environnement dans les documents d'urbanisme, de préciser et de compléter les objectifs de la planification : la lutte contre le réchauffement climatique, la réduction des gaz à effet de serre, la lutte contre l'étalement urbain, l'aménagement économe de l'espace et des ressources, et la préservation et restauration de la biodiversité et des continuités écologiques.

- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite ALUR) du 24 mars 2014

  Dans un contexte de crise du logement, la loi ALUR traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la transition écologique des territoires. Elle clarifie la hiérarchie des normes dans les documents d'urbanisme. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) s'affirme comme étant le document garantissant la cohérence des politiques publiques à l'échelle du bassin de vie, son contenu est renforcé afin de mieux encadrer l'urbanisme commercial et limiter l'étalement urbain.

- La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite Climat et Résilience) du 22 août 2021. La loi Climat et résilience vient renforcer les objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols dans les documents d'urbanisme afin de protéger les écosystèmes. La principale mesure de cette loi en matière d'urbanisme est l'objectif de division par deux du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030 et l'atteinte du « Zéro Artificialisation Nette « d'ici 2050.

HISTORIQUE ET OBJECTIFS DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Succédant au Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1991, le Plan Local d'Urbanisme en vigueur a été approuvé par le Conseil Municipal de la commune de Saint-Malo le 31 mars 2006. Depuis cette date, le PLU a été adapté à plusieurs reprises par voies de procédures de modifications, mises en compatibilité ou mises à jour, afin de prendre en compte des évolutions territoriales.

Le contexte législatif susnommé ayant évolué depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2006, la révision générale du PLU de la Ville de Saint-Malo a été prescrite par délibération du Conseil municipal du 25 juin 2015, avec pour objectifs de :

- prendre en compte les évolutions législatives, réglementaires et les documents supra-communaux ;
- définir un projet urbain ambitieux pour les 20 prochaines années, prenant en compte les objectifs de développement durable ainsi que le rôle de la ville comme pôle structurant à l'échelle régionale et locale ;
- concevoir un projet urbain respectueux des objectifs du développement durable, conciliant développement urbain et préservation de la trame verte et bleue ;
- mettre en œuvre un projet urbain pour favoriser une nouvelle urbanité et renforcer l'attractivité de la ville, notamment pour les familles et les entreprises.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET SES PIÈCES CONSTITUTIVES

Selon le Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit programmer l'aménagement du territoire et la gestion des ressources de manière à satisfaire les besoins économiques, sociaux, paysagers et environnementaux. Il contient les pièces suivantes :

UN RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le Schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

En cohérence avec le diagnostic établi, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du Plan Local d'Urbanisme et l'analyse des résultats de l'application du plan.

DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles peuvent notamment :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 du Code de l'urbanisme dans leur version en vigueur à la date d'approbation du PLU ;
- définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;
- dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

UN RÈGLEMENT

Le règlement fixe les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect des objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'urbanisme, dans leur version en vigueur à la date d'approbation du PLU, ainsi que la délimitation graphique des zones urbaines ou à urbaniser et des zones naturelles, agricoles et forestières à protéger.

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique faisant apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres ou espaces identifiés par le PLU.

Le règlement littéral régit l'utilisation qui est faite du sol, et définit des règles notamment s'agissant de la localisation, la hauteur, l'implantation, l'emprise au sol ou encore l'architecture des constructions.

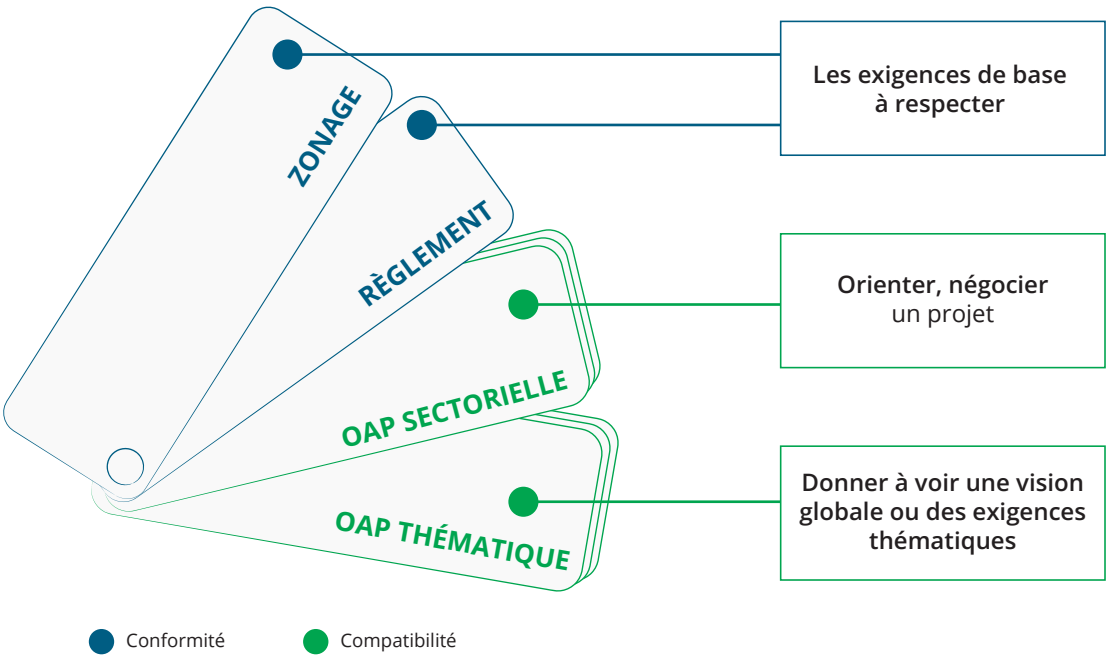
Le règlement + **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

-Fixer les servitudes administratives applicables aux terrains *(vocations, risques, recul, réserves d'emprises, servitudes de mixité, boisement, etc.)*

-Fixer les droits à bâtir et les formes urbaines autorisées sur chaque terrain

-Préparer les actions et l'urbanisme opérationnel *et anticiper les besoins d'équipement*

-Préciser le programme de construction *et les objectifs d'intérêt général à prendre en compte*



DES ANNEXES

Le PLU comporte en annexe :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État ;
- les éléments d'informations visés par les articles R.151-32 et R.151-53 du Code de l'urbanisme.

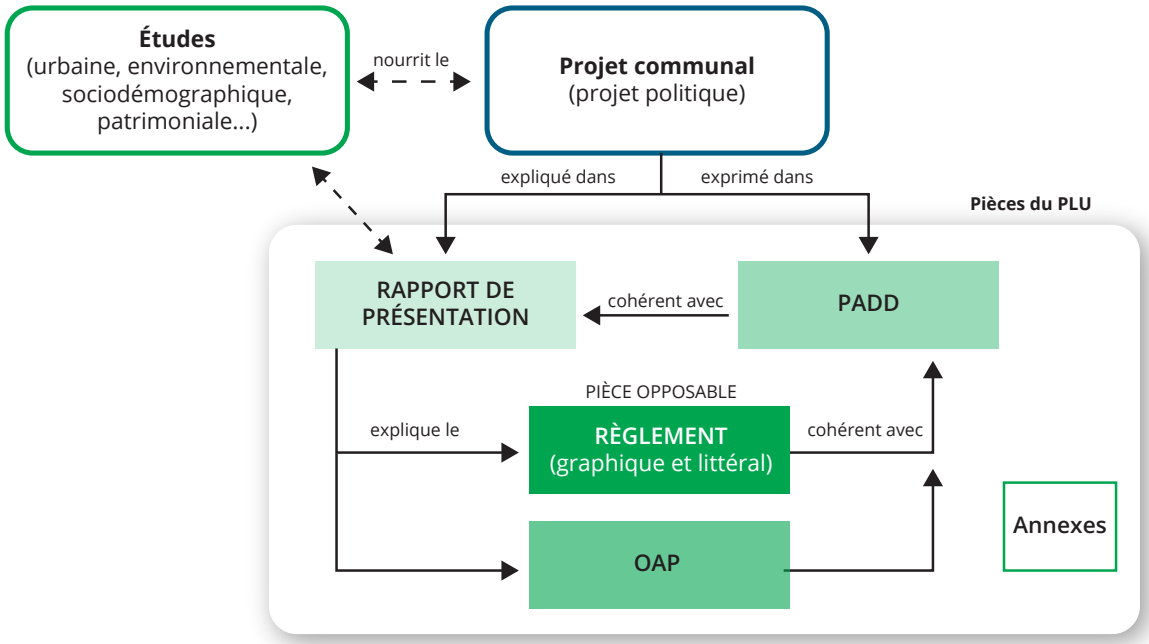
LES DIFFÉRENTES PIÈCES DU PLU



Diagnostic Justification des choix	Projet politique	Sectorielle Thématique	Graphique Ecrit

ANNEXES
Servitudes d'Utilité Publique, autres annexes réglementaires, annexes informatives

ARTICULATION DES DIFFÉRENTES PIÈCES DU PLU



Tout projet de construction ou d'aménagement, qu'il nécessite ou non une autorisation d'urbanisme, doit être :

- **conforme au règlement écrit et graphique :** il ne peut exister aucune différence entre le projet et la règle, seules des adaptations mineures peuvent être, sous conditions, tolérées ;
- **compatible avec les OAP :** il ne doit exister aucune contradiction majeure entre le projet et l'OAP, le projet ne doit pas remettre en cause les objectifs et principes de l'OAP.

LA COMPOSITION DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation du PLU révisé s'organise en un préambule et cinq tomes :

TOME 1 **Diagnostic territorial ;**

TOME 2 **Analyse de la consommation des sols et capacité de densification et de mutation des espaces bâtis ;**

TOME 3 **Justification des choix retenus ;**

TOME 4 **Évaluation environnementale ;**

TOME 5 **Résumé non technique.**

TOME 1

Le diagnostic territorial propose une présentation générale qui comprend le contexte territorial et administratif. Le premier tome s'articule en deux parties : diagnostics socio-économique, urbain et état initial de l'environnement.

Ces éléments de diagnostic permettent de répertorier les besoins en matière pour chacun des thèmes développés (démographie, logements, développement économique, équipements et services, mobilités, aménagements des espaces publics, etc...) et d'identifier les enjeux du territoire, notamment environnementaux. L'état initial de l'environnement établit une vision globale du territoire tout en décrivant les particularités plus locales. Plusieurs thèmes sont alors traités tels que la biodiversité, la structure paysagère, le patrimoine naturel et bâti, le cycle de l'eau, la ressource énergétique, les risques et nuisances, etc...

TOME 2

Le tome 2 développe l'analyse de la consommation des sols et les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.

TOME 3

Le tome 3 du rapport de présentation permet de faire le lien entre le diagnostic établi sur le territoire communal, les orientations du PADD de la commune, les précisions apportées par les OAP et leur traduction dans le plan de zonage ainsi que dans le règlement. Ce tome présente les justifications des choix retenus.

TOME 4

L'évaluation environnementale précise les incidences du PLU sur l'environnement, les mesures envisagées pour éviter, réduire voire compenser ces incidences. Le tome 4 comprend également un programme de suivi des effets du PLU sur l'environnement. Il évoque la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux.

TOME 5

Le dernier tome comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Plus d'informations

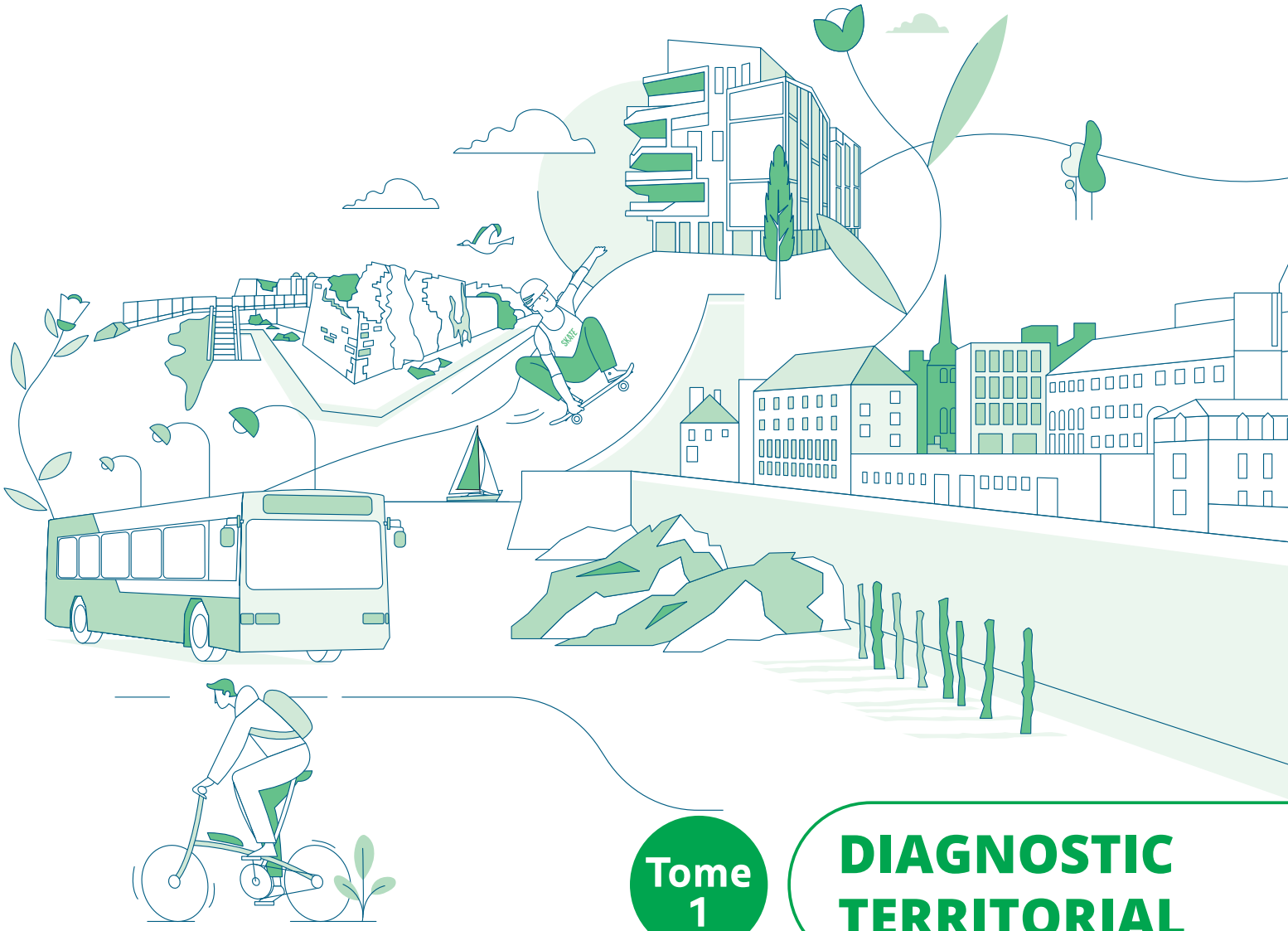
DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'URBANISME

27 Quai Duguay Trouin - 35400 SAINT-MALO

02 99 21 53 00

dau@saint-malo.fr

RAPPORT DE PRÉSENTATION



Tome 1

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Dossier
671 Q 2

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération approuvant le PLU révisé du Conseil municipal du 4 novembre 2025

Cachet
Signature

VILLE DE Saint-Malo

SOMMAIRE

INTRODUCTION - DIAGNOSTIC TERRITORIAL 6

CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE 6

CONTEXTE ADMINISTRATIF 7

1. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE 9

1.1 LA DÉMOGRAPHIE ET LES DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES SUR LE TERRITOIRE 9

1.1.1 UN REDRESSEMENT DÉMOGRAPHIQUE CONFIRMÉ DEPUIS 2013 ET PORTÉ PAR LES DYNAMIQUES MIGRATOIRES 9

1.1.2 UNE POPULATION VIEILLISSANTE ET UN DESSERREMENT DÉMOGRAPHIQUE PERSISTANT 10

1.1.3 SAINT-MALO : UNE DESTINATION PRIVILÉGIÉE DES RETRAITÉS 14

1.1.4 SAINT-MALO : ZONE TENDUE EN MATIÈRE DE LOGEMENTS 16

1.2 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS À SAINT-MALO 26

1.2.1 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS À SAINT-MALO VIENT COMPENSER LES DYNAMIQUES À L'ŒUVRE DANS LE PARC EXISTANT : DESSERREMENT DES MÉNAGES ET DÉVELOPPEMENT DES RÉSIDENCES SECONDAIRES 26

1.2.2 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS À SAINT-MALO DÉPASSE LES OBJECTIFS FIXÉS MAIS L'OFFRE RESTE DIFFICILEMENT ACCESSIBLE POUR LES MÉNAGES FAMILIAUX ET MODESTES 27

1.2.3 LES DYNAMIQUES RÉCENTES ET À VENIR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS 28

1.3 L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX À SAINT-MALO 31

1.3.1 UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX QUI DÉPASSE LES OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES 31

1.3.2 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX : UN PARC IMPORTANT MAIS INSUFFISANT POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES ACTIFS, DES JEUNES TRAVAILLEURS ET DES PLUS FRAGILES 31

1.3.3 UN DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS EN ACCESSION À PRIX MAÎTRISÉ PORTÉ PAR LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE 34

1.3.4 LES DYNAMIQUES À VENIR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX : LE RENFORCEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES SUR LE TERRITOIRE 35

1.4 DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE 37

1.4.1 UNE VILLE ATTRACTIVE DE PAR SON OFFRE D'EMPLOIS 37

1.4.2 DES SECTEURS D'ACTIVITÉS DIVERSIFIÉS QUI RENFORCENT LA POSITION DE SAINT-MALO COMME PÔLE D'EMPLOIS STRUCTURANT 40

1.5 L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ET EN SERVICES 61

1.5.1 L'ACCUEIL DE LA PETITE ENFANCE : DES PROJETS DE CRÉATION DE PLACES D'ACCUEIL COLLECTIF SUPPLÉMENTAIRES POUR RÉPONDRE À LA DEMANDE MALGRÉ UNE LÉGÈRE BAISSE DU NOMBRE D'ENFANTS DE 0-2 ANS ET DES NAISSANCES CES DERNIÈRES ANNÉES 61

1.5.2 L'ENSEIGNEMENT PRIMAIRE, SECONDAIRE ET SUPÉRIEUR : UN DÉCLIN DES EFFECTIFS SCOLAIRES ET DES ÉTUDIANTS, CONSÉQUENCE DU NOMBRE DE FAMILLES EN BAISSE 63

1.5.3 UNE OFFRE DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE DIVERSIFIÉE ET RÉPARTIE SUR TOUT LE TERRITOIRE 71

1.5.4 UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS SPORTIFS MULTIPLES VOUÉE À SE MODERNISER 73

1.5.5 UNE OFFRE CULTURELLE QUI PARTICIPE À LA RENOMMÉE DE SAINT-MALO 74

1.5.6 UN ENJEU DE MISE EN COHÉRENCE DES ÉQUIPEMENTS POUR ATTIRER DAVANTAGE DE JEUNES ET DE FAMILLES 76

1.5.7 UNE OFFRE PRÉSENTE MAIS À CONFIRMER POUR LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE 77

DIAGNOSTIC URBAIN ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 80

PARTIE 1. LE SOCLE TERRITORIAL DE SAINT-MALO : UN HÉRITAGE HISTORIQUE À VALORISER 80

1.1 UN TERRITOIRE LITTORAL AU CONTEXTE PHYSIQUE PARTICULIER 80

1.1.1 UN RELIEF TRÈS CONTRASTÉ 80
1.1.2 UN SOUS-SOL ET DES SOLS IMPACTÉS PAR LE CONTEXTE LITTORAL 81
1.1.3 UN RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE IMPORTANT 83

1.2 UNE VILLE MOSAÏQUE : HÉRITAGE D'UN RICHE DÉVELOPPEMENT URBAIN HISTORIQUE 87

1.2.1 LA CITÉ D'ALET: LES PRÉMICES DE L'URBANISATION 87
1.2.2 L'ESSOR DE LA CITÉ INTRA-MUROS ET DE SON PORT : L'AFFRANCHISSEMENT DES CONTRAINTES PHYSIQUES 88
1.2.3 LES PREMIÈRES MORPHOLOGIES URBAINES EN PÉRIPHÉRIE D'INTRA-MUROS 90
1.2.4 LE XIXÈME SIÈCLE : LA RÉVOLUTION DES TRANSPORTS ET LA NAISSANCE DE LA STATION BALNÉAIRE 91
1.2.5 L'IMPACT DE LA SECONDE GUERRE MONDIALE ET LA RECONSTRUCTION DE 1948 À 1960 93
1.2.6 LE DÉVELOPPEMENT URBAIN À PARTIR DES ANNÉES 1960 ET LE REGROUPEMENT DE TROIS ANCIENNES COMMUNES 95
1.2.7 LES ÉVOLUTIONS URBAINES CONTEMPORAINES DEPUIS LES ANNÉES 2000 96
1.2.8 UN DÉVELOPPEMENT URBAIN HISTORIQUE AUX CARACTÉRISTIQUES TOUJOURS VISIBLES : MORPHOLOGIE ET AMBIANCES URBAINES 96
1.2.9 UN PATRIMOINE BÂTI CONSÉQUENT À PRÉSERVER ET VALORISER 124
1.2.10 LA CEINTURE VERTE 128

1.3 UNE STRUCTURE PAYSAGÈRE RICHE ET DIVERSIFIÉE À VALORISER 130

1.3.1 LES PAYSAGES NATURELS LIÉS AU LITTORAL 130
1.3.2 LES PAYSAGES URBAINS EMBLÉMATIQUES 134
1.3.3 LES PAYSAGES RURAUX DE L'ARRIÈRE-PAYS MALOUIN: 136

1.4 L'INTERFACE VILLE-CAMPAGNE 139

1.4.1 UNE LIMITE À DÉFINIR 139
1.4.2 L'OCCUPATION DU SOL 139
1.4.3 LES CÔNES DE VUE 140
1.4.4 LES ENTRÉES DE VILLE : UN CARACTÈRE TRÈS ROUTIER À APAISER 140
1.4.5 PUBLICITÉS ET POINT NOIRS PAYSAGERS 146

PARTIE 2. MOBILITÉS, TRANSPORTS ET ACCESSIBILITÉ SUR LE TERRITOIRE 147

2.1 DES DÉPLACEMENTS AUTOMOBILES QUI RESTENT DOMINANTS 147

2.1.1 ANALYSE DES RÉSEAUX ROUTIERS 147
2.1.2 ANALYSE DES FLUX ORIGINE / DESTINATION 149
2.1.3 LES FLUX TOURISTIQUES 151

2.2 LES TRANSPORTS EN COMMUN : DES RÉSEAUX BIEN IMPLANTÉS QUI PARTICIPENT AU RAYONNEMENT DE SAINT-MALO 151

2.2.1 UN RÉSEAU FERROVIAIRE 151
2.2.2 UN RÉSEAU DE BUS 153
2.2.3 UN RÉSEAU MARITIME 156

2.3 DES MOBILITÉS DOUCES QUI SONT VOUÉES À SE DÉVELOPPER 156

2.4 L'OFFRE DE STATIONNEMENT : UN LEVIER POUR UNE MEILLEURE RÉPARTITION DES VÉHICULES DANS LA VILLE 161

2.5 DES AMÉNAGEMENTS EN FAVEUR D'UNE PLUS GRANDE ACCESSIBILITÉ 168

2.6 LA MULTIMODALITÉ AU CŒUR DES RÉFLEXIONS 169

2.7 LE DÉVELOPPEMENT DE NOUVEAUX MODES DE DÉPLACEMENT 170

PARTIE 3. LE PATRIMOINE NATUREL MALOUIN : CONFORTER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 172

3.1 LES PRINCIPALES ESPÈCES FAUNISTIQUES ET FLORISTIQUES HÉBERGÉES SUR LE TERRITOIRE MALOUIN 172

3.1.1 LA FAUNE SAUVAGE TERRESTRE 172

3.1.2 LA FAUNE LITTORALE 173

3.1.3 LE COUVERT VÉGÉTAL TERRESTRE 174

3.1.4 LA FLORE LITTORALE 174

3.1.5 LES ESPÈCES DE PLANTES INVASIVES MENAÇANT LA BIODIVERSITÉ 175

3.1.6 LES ESPÈCES ALLERGISANTES IMPACTANT LA SANTÉ PUBLIQUE 176

3.2 LES ZONAGES DE PROTECTION ET D'INVENTAIRE DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ 177

3.2.1 LE RÉSEAU NATURA 2000 177

3.2.2 LES SITES NATURELS CLASSÉS ET INSCRITS 179

3.2.3 LES ESPACES NATURELS SENSIBLES (ENS) 180

3.2.4 LES ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF) 184

3.2.5 LE PARC NATUREL RÉGIONAL « VALLÉE DE LA RANCE – CÔTE D'EMERAUDE » (PNR) 186

3.3 LES COMPOSANTES DE LA PERMÉABILITÉ ÉCOLOGIQUE : RÉSERVOIRS ET CORRIDORS 189

3.3.1 LES COURS D'EAU ET LES ZONES HUMIDES 189

3.3.2 LES BOISEMENTS, LES HAIES ET LE PATRIMOINE ARBORÉ 193

3.3.3 LA TRAME "MAMMIFÈRES" DU GROUPE MAMMALOGIQUE BRETON (GMB) 198

3.4 RENFORCER LES TRAMES VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE 200

3.4.1 LA TRAME VERTE ET BLEUE À L'ÉCHELLE RÉGIONALE 202

3.4.2 LA TRAME VERTE ET BLEUE À L'ÉCHELLE DU SCOT DU PAYS DE SAINT-MALO 205

3.4.3 LA TRAME VERTE ET BLEUE À L'ÉCHELLE DE SAINT-MALO 206

PARTIE 4. LA RESSOURCE EN EAU : UNE GESTION RAISONNÉE NÉCESSAIRE 213

4.1 LA GESTION DE L'EAU POTABLE 213

4.2 ETAT DES LIEUX DE LA RESSOURCE EN EAU 214

4.2.1 À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE D'EAU DU PAYS DE SAINT-MALO 214

4.2.2 A L'ÉCHELLE DE SAINT-MALO 215

4.3 LA CONSOMMATION EN EAU POTABLE : ANTICIPER LES BESOINS FUTURS 216
4.3.1 ACTIONS D'EAU DU PAYS DE SAINT-MALO 216
4.3.2 ACTIONS DE LA RÉGIE MALOUINE DE L'EAU 217
4.4 SCENARII DE SÉCURISATION DE LA RESSOURCE EN EAU 219
4.5 LA QUALITÉ DE L'EAU POTABLE 220
4.6 LE TRAITEMENT DES EAUX USÉES 220
PARTIE 5. LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE : ATTÉNUER ET S'ADAPTER À L'ÉVOLUTION DU CLIMAT 222
5.1 L'ÉVOLUTION DU CLIMAT À SAINT-MALO 222
5.1.1 UN CLIMAT OCÉANIQUE (TEMPÉRATURES, ENSOLEILLEMENT, PRÉCIPITATIONS, VENTS) VULNÉRABLE FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE 222
5.1.2 LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET SES CONSÉQUENCES 224
5.2 LA RESSOURCE ÉNERGÉTIQUE ET L'EXPLOITATION DES RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES RENOUVELABLES 225
5.2.1 LA CONSOMMATION À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION 225
5.2.2 LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE L'HABITAT 227
5.2.3 LA PRODUCTION D'ÉNERGIE ET LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT D'ÉNERGIES RENOUVELABLES 227
PARTIE 6. SAINT-MALO FACE AUX RISQUES MAJEURS : PLANIFIER UNE VILLE RÉSILIENTE 235
6.1 SAINT-MALO FACE AUX RISQUES MAJEURS 235
6.2 LES RISQUES NATURELS 236
6.2.1 LES RISQUES LITTORAUX 236
6.2.2 LE RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN 239
6.2.3 LE RISQUE SISMIQUE 241
6.2.4 LES ÉVÉNEMENTS MÉTÉOROLOGIQUES 242
6.3 LES RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS HUMAINES 243
6.3.1 LES RISQUES INDUSTRIELS 243
6.3.2 LES RISQUES LIÉS AU TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES 244
6.4 AUTRE RISQUE PARTICULIER : LE RISQUE RADON 245
PARTIE 7. SANTÉ ET ENVIRONNEMENT : ASSURER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET PRÉVENIR LES ALÉAS 247
7.1 LES SITES ET SOLS POLLUÉS 247
7.2 LA QUALITÉ DE L'AIR 248
7.3 LA GESTION DES DÉCHETS 249

INTRODUCTION - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

Située en Région Bretagne, au nord du département de l'Ille-et-Vilaine à environ 70 kilomètres au nord de Rennes, la commune de Saint-Malo est liée à l'entité géographique du Clos-Poucet (presqu'île délimitée par la Rance, la Manche et la dépression de Châteauneuf) ainsi que celle de la Côte d'Émeraude (qui s'étend de Cancale au cap Fréhel).

La commune est en effet marquée par une large façade littorale formée de la Manche au nord, de l'estuaire de la Rance à l'ouest et du port implanté dans le cœur de la ville.

L'actuel territoire de Saint-Malo (environ 37 km²) résulte de la fusion en 1967 des trois centralités historiques : Saint-Malo Intra-Muros, Paramé et Saint-Servan.

La commune est limitrophe avec les territoires de Saint-Coulomb au nord-est, Saint- Méloir-des-Ondes à l'est, Saint-Jouan-des-Guérets au sud, ainsi qu'avec Dinard, Pleurtuit et La Richardais situées sur la rive ouest de la Rance.

Saint-Malo est la 2ème ville d'Ille-et-Vilaine en nombre d'habitants et son attractivité est due en partie aux activités économiques liées à la mer (port) et au tourisme.

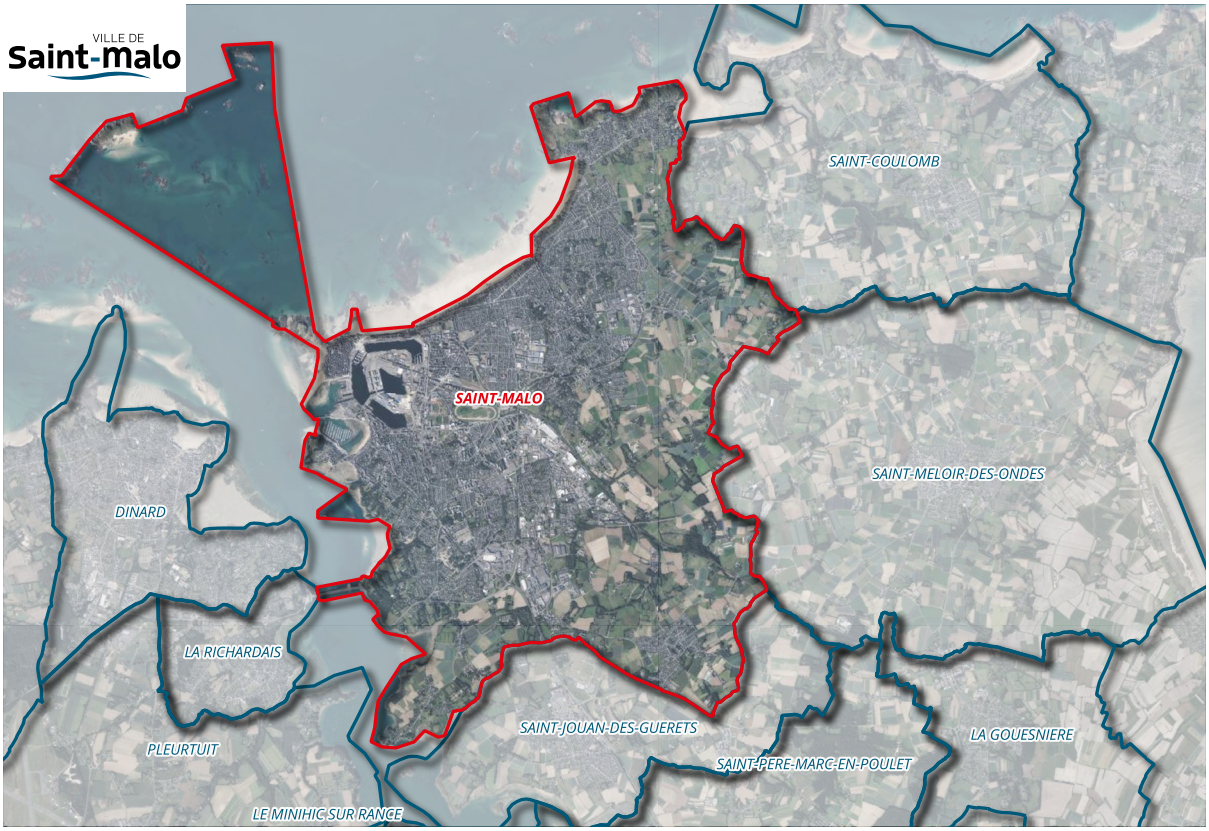


Photo satellite de Saint-Malo, Source : Ville de Saint-Malo

CONTEXTE ADMINISTRATIF

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE SAINT-MALO AGGLOMÉRATION

La commune de Saint-Malo appartient à la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Malo Agglomération, dite Saint-Malo Agglomération (SMA).

L'Agglomération s'étend sur 18 communes membres et couvre une surface de 245,5 km².



Source : Rapport d'activité de Saint-Malo Agglomération de 2022

Au 1er janvier 2021, l'agglomération compte 86 105 habitants[1] (soit une augmentation de 5 502 habitants par rapport à la population de 2010).

La ville de Saint-Malo est la ville-centre de la communauté d'agglomération. Avec ses 47 323 habitants[2] (population actualisée à 47 255 habitants au 1er janvier 2022), la ville de Saint-Malo représente 55% de la population de l'agglomération. De même, la ville centre représente plus de 62% des 59 488 logements recensés à l'échelle communautaire[3].

1 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=EPCI-243500782
2 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-35288#chiffre-cle-1
3 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=EPCI-243500782

Guidé par un projet de territoire à l'horizon 2035 adopté en novembre 2021, l'Établissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI) exerce diverses compétences à l'échelle de l'agglomération[4] :

- L'aménagement de l'espace communautaire ;
- Le développement économique ;
- Le tourisme ;
- L'appui à l'enseignement supérieur et la recherche ;
- La participation à de grands événements concourant à la promotion du territoire ;
- La protection de l'environnement ;
- La Gestion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations (GEMAPI) ;
- La collecte, la valorisation et l'élimination des déchets ;
- L'eau et l'assainissement ;
- La construction et la gestion des équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire ;
- La mobilité ;
- L'équilibre social de l'habitat ;
- L'aménagement et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des grands passages ;
- La politique de la Ville ;
- Le relais des assistants maternels Malo Agglo Petite Enfance (MAPE) ;
- Les technologies de l'information et de la communication ;
- Les accès à la mer ;
- Le réseau en eau de mer ;
- Le financement du Service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

PÔLE D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL ET RURAL DU PAYS DE SAINT-MALO

Le territoire du Pays de Saint Malo constitue un cadre de coopération original, au sein duquel les acteurs locaux se sont accordés, autour d'un projet de développement commun.

Juridiquement, le Pays est un Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) depuis le 29 janvier 2015.

Le PETR du Pays de Saint-Malo est constitué de 4 Établissements Publics de Coopération Intercommunale. Son territoire s'étend sur 1 082 km², regroupe 71 communes et compte 173 101 habitants[5].

Le projet de développement des Communautés du pays de Saint-Malo s'articule autour de 3 objectifs principaux complémentaires :

- Soutenir la croissance attendue de la population et des activités ;
- Favoriser une organisation équilibrée entre les principaux pôles du territoire ;
- Renforcer l'attractivité du territoire du pays, notamment fondé sur un environnement de qualité[6]



Les Communautés du pays de Saint-Malo, Source : https://www.pays-stmalo.fr/

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo - approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 6 mars 2020 - fixe des objectifs en termes de densités moyennes des logements, de surfaces potentielles d'extension urbaine et de surfaces potentielles de renouvellement urbain.

La révision du SCoT a été prescrite par délibération du comité du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays de Saint-Malo en date du 3 mars 2023. Le projet de SCoT révisé a été arrêté par délibération du 28 février 2025. Soumis à enquête publique du 20 juin au 23 juillet 2025, il devrait être approuvé en fin d'année 2025.

4 https://www.stmalo-agglomeration.fr/lagglo/competences/
5 https://www.pays-stmalo.fr/qui-sommes-nous-C2.html
6 https://www.pays-stmalo.fr/qui-sommes-nous-C2.html

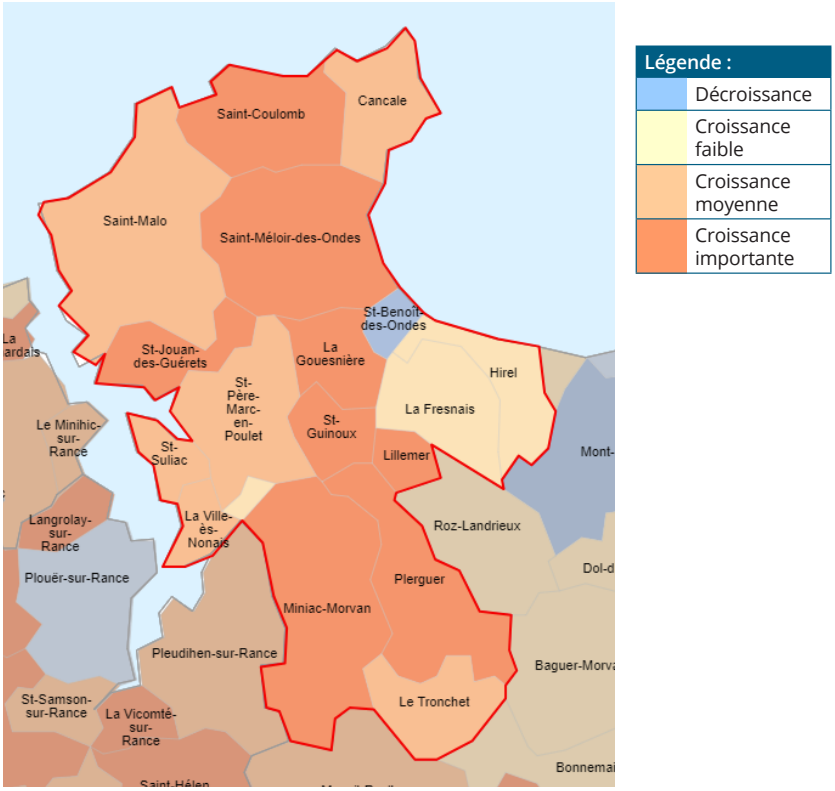
1. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

1.1 LA DÉMOGRAPHIE ET LES DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES SUR LE TERRITOIRE

1.1.1 UN REDRESSEMENT DÉMOGRAPHIQUE CONFIRMÉ DEPUIS 2013 ET PORTÉ PAR LES DYNAMIQUES MIGRATOIRES

Entre 2006 et 2021, la population municipale est passée de 49 661 à 47 323 habitants à Saint-Malo[7] (population actualisée en 2025 à 47 255 habitants pour l'année 2022). Il s'agit d'une décroissance importante constatée depuis deux décennies dans une ville cumulant pourtant de nombreux atouts, entre attractivité touristique et centre d'une agglomération dynamique en matière d'emploi.

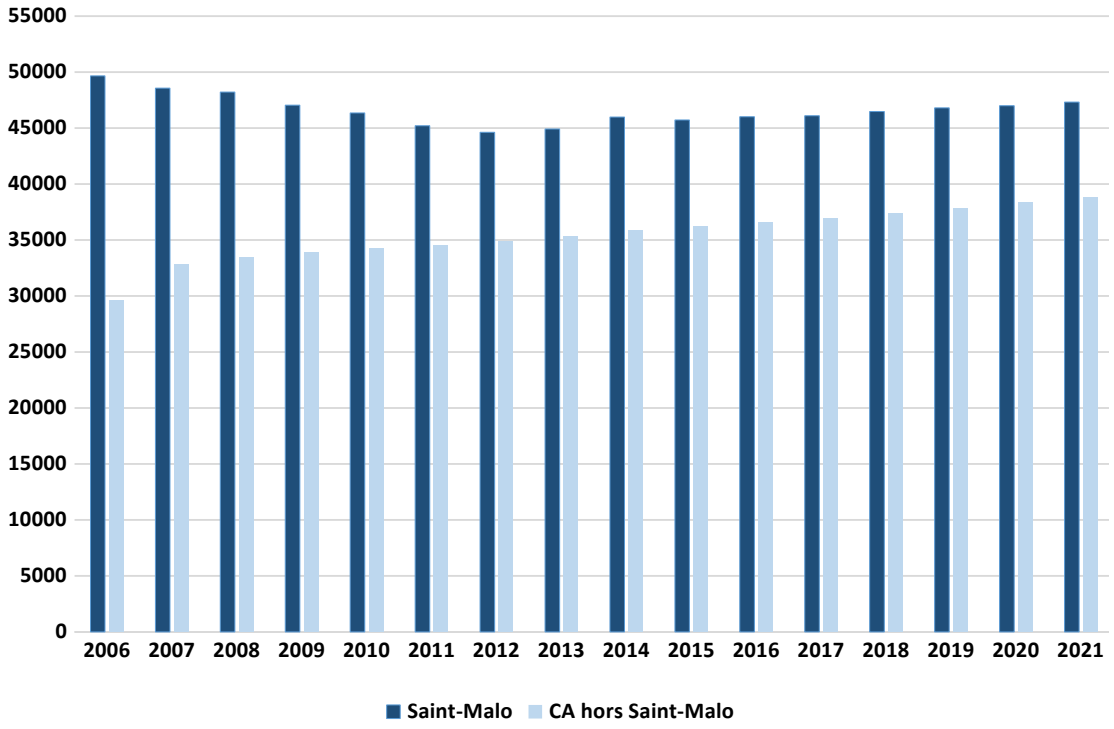
Tandis que la ville-centre de Saint-Malo a perdu des habitants, c'est la périphérie de l'agglomération qui s'est renforcée sur ses franges les moins littorales.



Evolution annuelle de la population entre 2015 et 2021, Source : Observatoire des territoires

La perte de population sur cette période cache cependant une inflexion majeure des dynamiques depuis 2013. Après avoir atteint son niveau le plus bas en 2012 avec 44 620 habitants[8], la courbe de la démographie s'est inversée à partir de 2013, faisant place à une légère croissance en passant de 44 919 habitants en 2013[9] puis 45 980 en 2014[10], à 47 323 en 2021[11]. Entre 2013 et 2021, la ville de Saint-Malo a gagné en moyenne 300 habitants par an (+0,67%/an).

7 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2119916?sommaire=2119923
8 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2119595?sommaire=2119686
9 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2387611?sommaire=2119504
10 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2534314?geo=COM-35288
11 https://www.insee.fr/fr/statistiques/7725600?geo=COM-35288



Population municipale de 2006 à 2021, Source : INSEE, 2024

Entre 2015 et 2021, on observe une variation de population de l'ordre de :

- +0,6%/an (+285 habitants/an environ) à l'échelle de la commune de Saint-Malo[12], laquelle correspond à la différence entre :
  - un solde migratoire positif (+1,3%/an, soit +615 habitants/an) ;
  - un solde naturel largement négatif (-0,7%/an, soit -330 habitants/an) ;
- +0,8%/an (+ 690 habitants/an environ) à l'échelle de Saint-Malo Agglomération[13], avec :
  - un solde migratoire positif de +950 habitants/an (+1,1%/an) ;
  - un solde naturel négatif de -260 habitants/an (-0,3%/an).

À l'échelle de la commune, cette nouvelle croissance démographique est fragile et dépend du volume de production de logements. En effet, la démographie est particulièrement dynamique dans les quartiers ayant fait l'objet de projets de renouvellement urbain : quartiers de Rocabey, Gare et Hippodrome ainsi que dans les projets en extension urbaine pour les franges Nord-Est de la ville (Paramé, Saint-Ideuc, Rothéneuf...) et Château Malo.

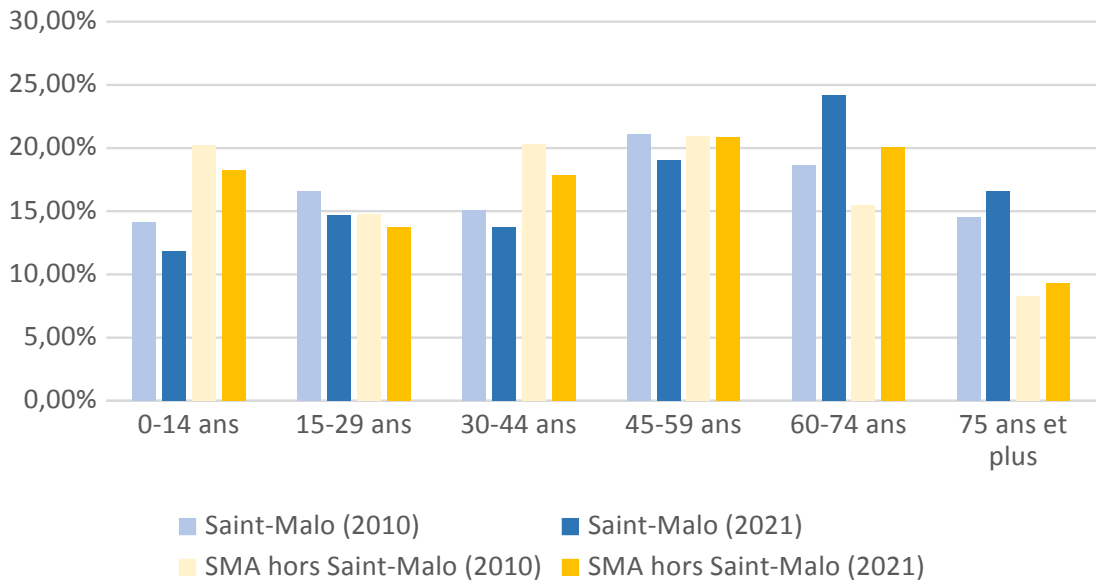
1.1.2 UNE POPULATION VIEILLISSANTE ET UN DESSERREMENT DÉMOGRAPHIQUE PERSISTANT

La population malouine est vieillissante puisque près de 41% des habitants ont 60 ans ou plus en 2021 (contre 33% en 2010) et les enfants de moins de 15 ans ne représentent que 11,8% de la population (contre 14,1% en 2010)[14].

A l'échelle de l'agglomération, seulement 35% de la population a 60 ans ou plus en 2021 (contre 29% en 2010) et les enfants de moins de 15 ans représentent 14,7% de la population (contre 16,7% en 2010)[15].

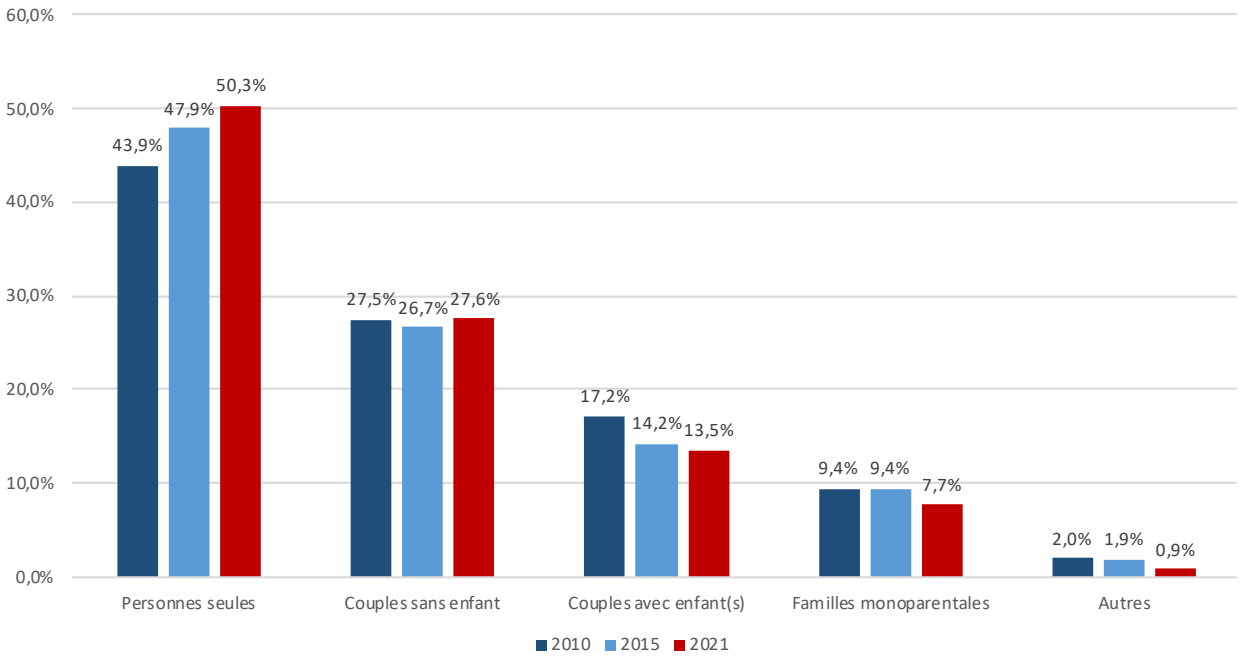
Le graphique suivant illustre le vieillissement démographique et la baisse des jeunes populations sur le territoire, davantage marqués à Saint-Malo.

12 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-35288#chiffre-cle-1
13 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=EPCI-243500782#chiffre-cle-1
14 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-35288#chiffre-cle-1
15 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=EPCI-243500782#chiffre-cle-1



Pyramide des âges à Saint-Malo et dans le reste de l'agglomération de 2010 à 2021 – Source : INSEE, 2024

S'agissant de la composition des ménages en 2021, 13,5% des ménages sont des couples avec enfants (ils représentaient 17,2% des ménages en 2010)[16] à Saint-Malo contre 19,5% (23,1% en 2010) à l'échelle de l'agglomération[17]. En 2021, les personnes seules représentent 50,3% des ménages à Saint-Malo (43,9% en 2010)[18] contre 42,6% dans le reste de l'agglomération (37,6% en 2010)[19].



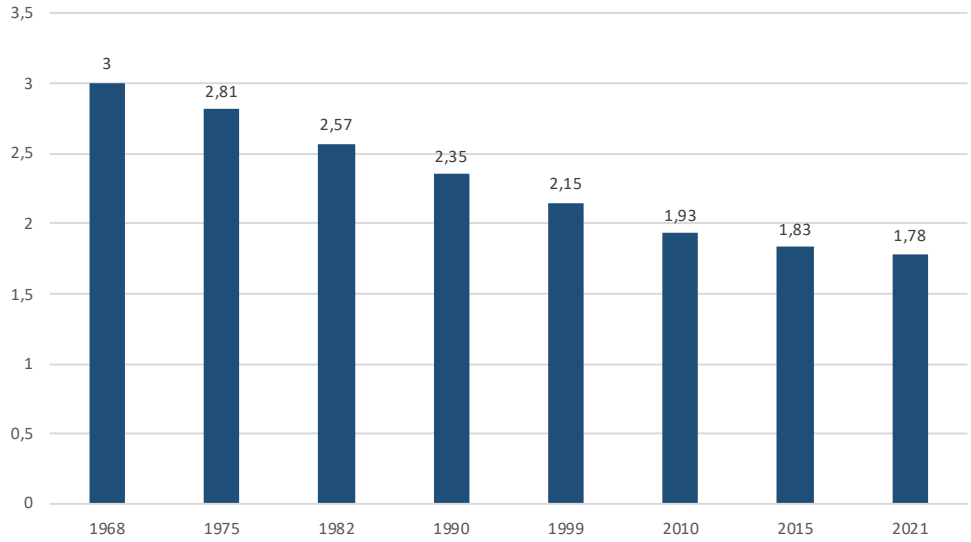
Evolution de la composition des ménages de Saint-Malo entre 2010 et 2021 - Source : INSEE, 2024

16 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-35288#chiffre-cle-2
17 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=EPCI-243500782#chiffre-cle-2
18 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-35288#chiffre-cle-2
19 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=EPCI-243500782#chiffre-cle-2

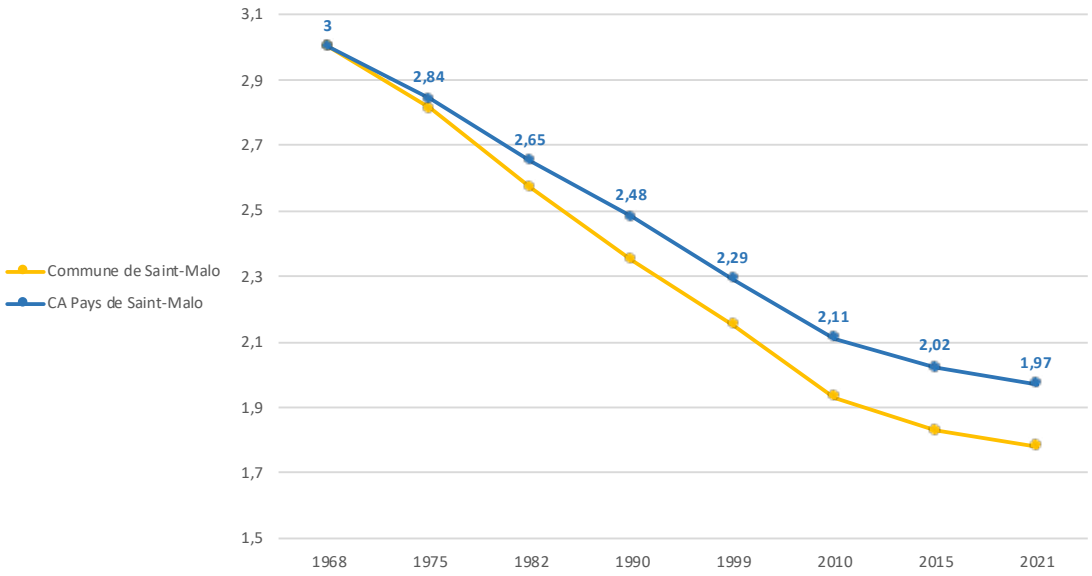
La part de ménages avec enfant(s) (couples + familles monoparentales) est de 21,2% en 2021 (26,6% en 2010)[20] à Saint-Malo contre 26,9% dans le reste de l'agglomération (31,2% en 2010)[21].

A contrario, les ménages d'une personne sont majoritaires à Saint-Malo (50,3%) et en augmentation par rapport à 2010 (43,9%)[22]. A l'échelle de l'agglomération, la part des personnes vivant seules est plus faible (42,6% en 2021 et 37,6% en 2010). Cette part élevée des personnes seules est notamment corrélée au taux plus important de séniors sur la commune[23].

En conséquence de ces dynamiques, la taille des ménages est en recul continu sur le territoire passant de 3 personnes à 1,78 en moyenne de 1968 à 2021. La ville de Saint-Malo est particulièrement concernée par le phénomène de décohabitation des ménages, avec comme conséquence que davantage de logements sont nécessaires chaque année pour loger la même population.

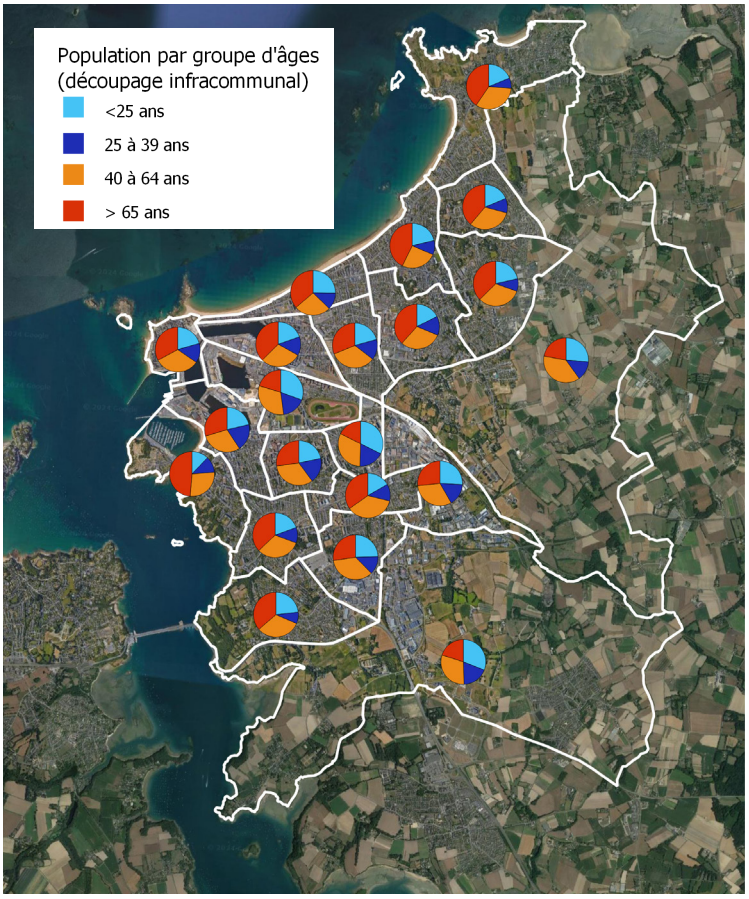


Evolution de la taille moyenne des ménages à Saint-Malo depuis 1968, Source : INSEE, 2024



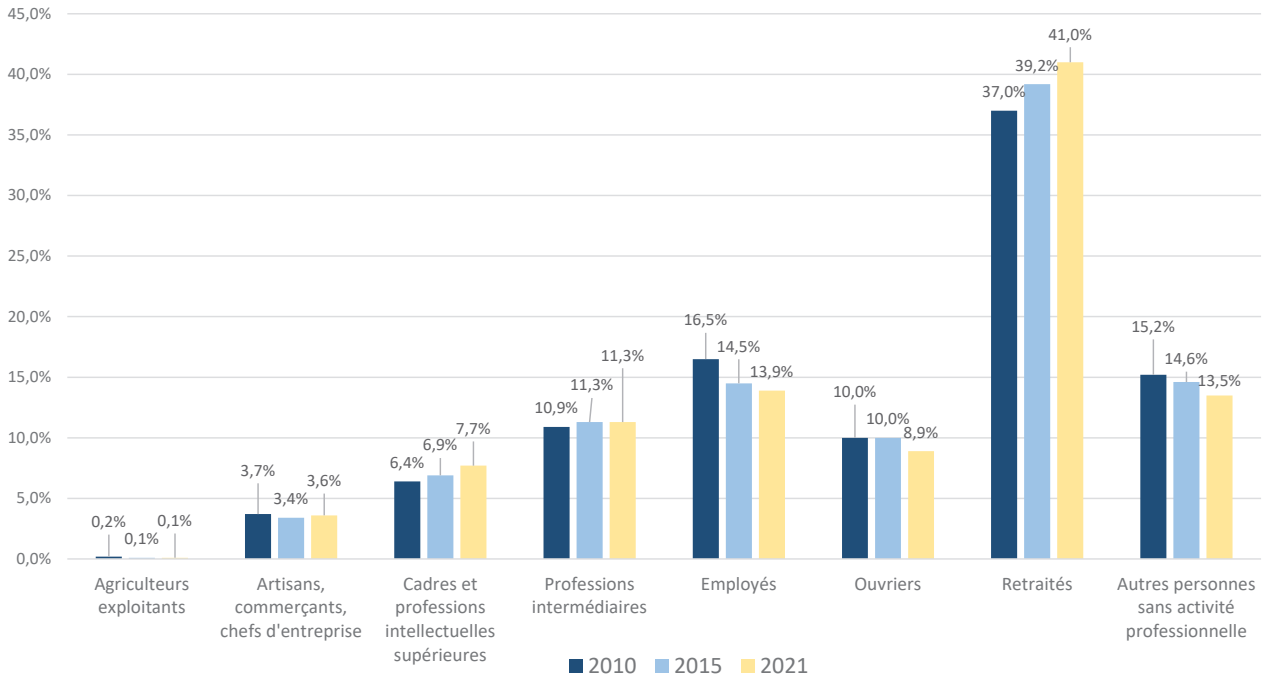
Evolution de la taille moyenne des ménages à Saint-Malo et à Saint-Malo Agglomération depuis 1968, Source : INSEE, 2024

20 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-35288#chiffre-cle-2
21 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=EPCI-243500782#chiffre-cle-2
22 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-35288#chiffre-cle-2
23 Diagnostic du Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération, page 70



Population par groupe d'âges en 2020 selon un découpage infra communal (IRIS), Source : INSEE, 2024

De façon générale, on constate un maintien des tendances au fil des années concernant les catégories socio-professionnelles présentes sur le territoire communal.



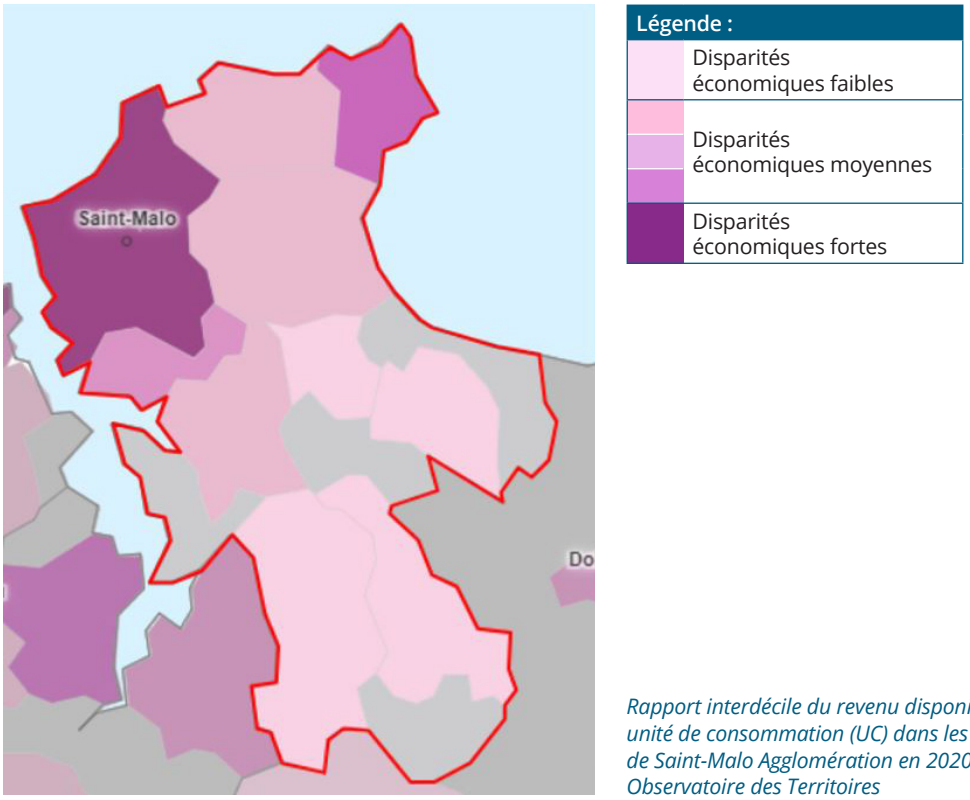
Evolution de la population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle à Saint-Malo, Source: INSEE, 2024

Des disparités de revenus sont identifiées sur le territoire de l'agglomération avec une partie Nord comparativement plus aisée que la partie Sud. A l'intérieur même de ce territoire, la commune de Saint-Malo concentre des inégalités économiques.

En 2021, le revenu du 1er décile de la population malouine (soit les 10% de la population avec les revenus les plus faibles) est plus faible que celui de la population intercommunale (13 080 € contre 13 710 €) et le dernier décile, représentant les 10% les plus aisés, se situe à un niveau bien supérieur (44 550 € contre 41 140 €)[24].

Le rapport interdécile (c'est- à-dire le rapport entre les revenus du dernier décile de la population et ceux du premier) est de 3 en moyenne dans l'agglomération[25] contre 3,4 à Saint- Malo[26].

L'écart interdécile élevé à Saint-Malo peut en partie s'expliquer par un niveau de vie médian plus faible au sein du Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) de la Découverte[27].



Rapport interdécile du revenu disponible par unité de consommation (UC) dans les communes de Saint-Malo Agglomération en 2020, Source : Observatoire des Territoires

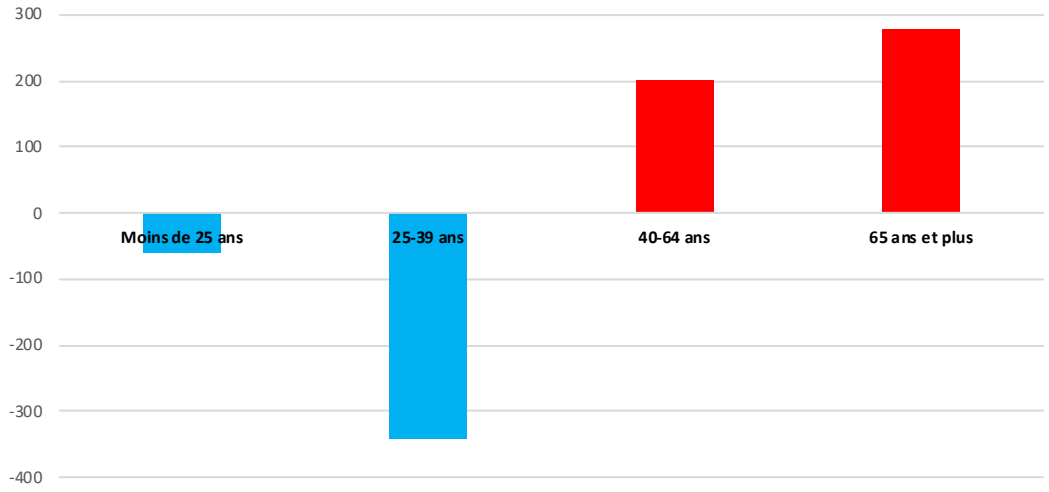
1.1.3 SAINT-MALO : UNE DESTINATION PRIVILÉGIÉE DES RETRAITÉS

L'observation des dynamiques migratoires[28] sur le territoire de Saint-Malo montre qu'elles viennent amplifier des déséquilibres actuels. Malgré le retour d'une croissance démographique, la structure de la population reste inchangée notamment en termes de tranches d'âges ainsi que de taille et de composition sociologique des ménages.

L'observation détaillée des dynamiques d'arrivées et de départs des habitants révèle que :

- Le solde migratoire à Saint-Malo est positif sur la population à partir de 40 ans et négatif pour les tranches d'âges en-dessous de ce même âge :

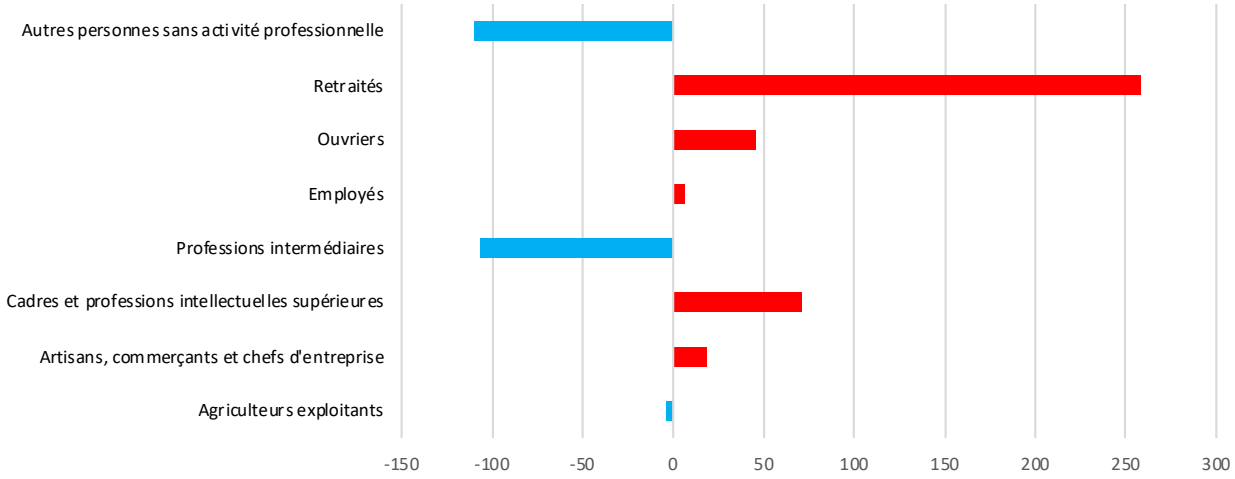
24 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-35288#chiffre-cle-8
25 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=EPCI-243500782#chiffre-cle-8
26 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-35288#chiffre-cle-8
27 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 75
28 Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes entrant sur un territoire et le nombre de personnes qui en sont parties au cours d'une période donnée.



Solde migratoire par tranche d'âges en 2021 à Saint-Malo – Source : INSEE, 2024

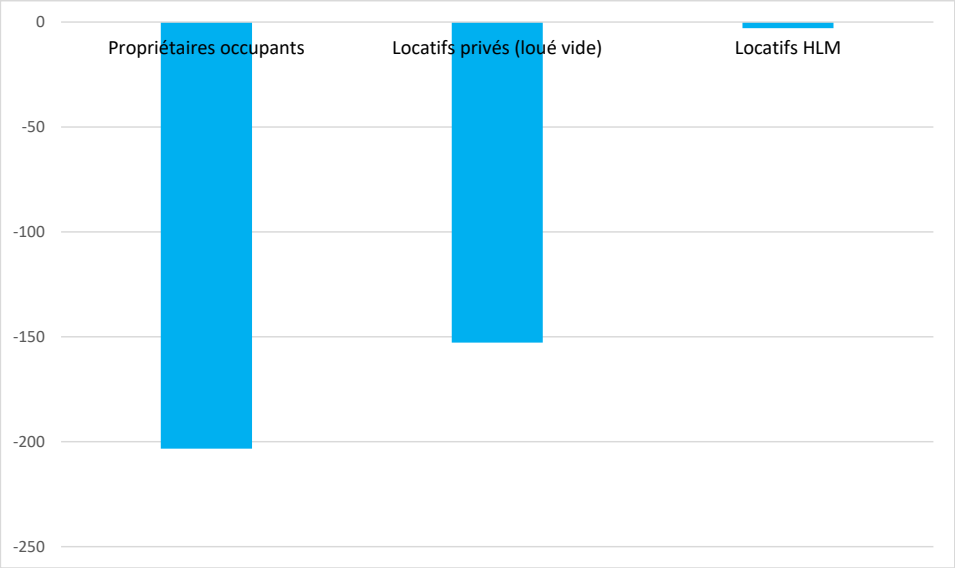
- La géographie des arrivées et des départs diffère en fonction de l'âge témoignant du glissement des jeunes actifs vers la périphérie proche ;

- Le solde migratoire est négatif pour les professions intermédiaires, agriculteurs exploitants et autres personnes sans activité professionnelle et fortement bénéficiaire pour les retraités. Le solde est également positif pour les ouvriers, les employés, les cadres et professions intellectuelles supérieures ainsi que pour les artisans commerçants et chefs d'entreprise. Malgré l'arrivée de nouveaux ouvriers et employés, la population de ces deux catégories socioprofessionnelles diminuent à Saint-Malo (voir 1.1.2). La dynamique résidentielle des cadres et professions intellectuelles supérieures vient, quant à elle, creuser la situation déjà préexistante :



Solde migratoire sur une année à Saint-Malo selon la catégorie socio-professionnelle en 2021, Source : INSEE, 2024

- L'une des causes de départ des 25-39 ans est la recherche d'une opportunité d'accession à la propriété ou de location d'un logement vide dans le parc privé. En effet, dans cette classe d'âge le solde migratoire est particulièrement négatif pour les propriétaires occupants et les locataires du parc privé :



Solde migratoire par statut d'occupation du logement pour les 25-39 ans à Saint-Malo en 2021, Source : INSEE, 2024

L'analyse des transactions immobilières démontre que l'âge des acquéreurs est aujourd'hui très élevé. Selon les filières de production du logement, cet âge médian varie entre 54 ans (diffus et lotissement) et 64 ans (promotion immobilière) pour les propriétaires occupants[29]. Sur la période 2015-2020, seulement 21% des acheteurs avaient moins de 35 ans au moment de l'achat.

En conclusion, une légère croissance de la population malouine induit une production annuelle estimée à environ 500 logements avec un renforcement de l'offre résidentielle capable de capter des ménages faisant défaut sur la ville (ménages avec enfants, jeunes actifs ou plus globalement des ménages de classe moyenne).

1.1.4 SAINT-MALO : ZONE TENDUE EN MATIÈRE DE LOGEMENTS

La ville de Saint-Malo subit une forte tension en matière de logements. Plusieurs facteurs concourent à cette difficulté :

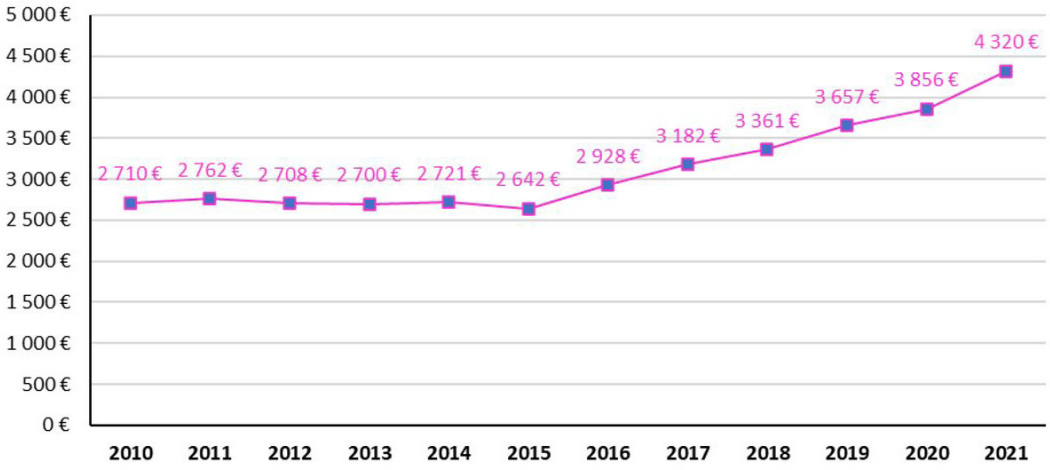
- un foncier rare et difficile à mobiliser, une augmentation de la charge foncière et du coût de construction ;
- des freins importants à la production de logements notamment à cause de recours contentieux induisant un retard, voire une remise en cause de projets d'aménagement ou de construction ;
- une forte attractivité d'une ville balnéaire avec une demande en matière de logements en résidence secondaire ou en logements touristiques de courte durée au détriment des résidences principales.

UN FONCIER RARE INDUISANT UNE AUGMENTATION DU PRIX DE L'IMMOBILIER :

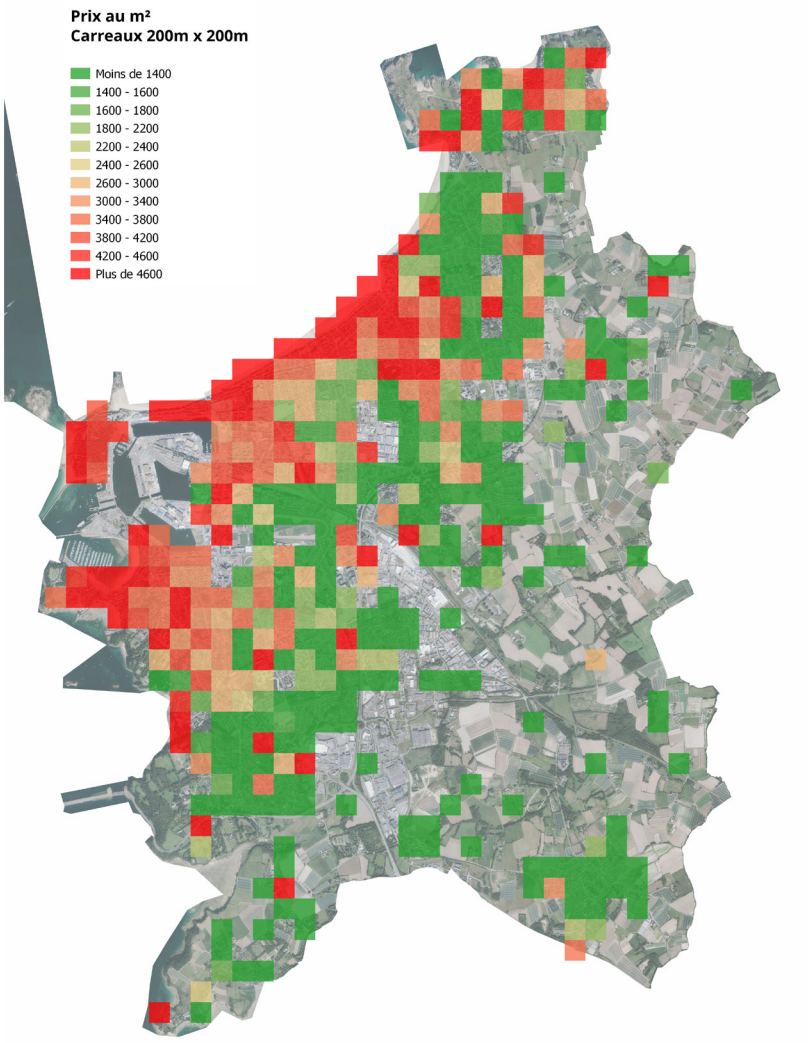
Malgré une production de logements importantes, de 578 logements par an en moyenne à Saint-Malo entre 2017 et 2022 [30], le marché du parc de logements existants reste le moteur des dynamiques démographiques avec plus de 1700 transactions par an[31]. En 2021, on compte 2 984 emménagements (en provenance de la commune ou d'ailleurs) datant de moins de 2 ans[32].

Les ménages faisant défaut sur la ville connaissent une situation de plus en plus compliquée pour acquérir un bien adapté à leurs besoins et à leur budget. Les prix de l'immobilier sont en croissance constante depuis 2016 sur le territoire jusqu'à atteindre un prix moyen de 4 300 €/m² en 2021[33].

29 Traitements de la base MAJIC III 2021
30 Fichiers fonciers 2023, CEREMA
31 Fichiers fonciers 2023 pour la période 2017-2022, CEREMA
32 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-35288#chiffre-cle-3 (Ces emménagements correspondent à l'entrée dans un nouveau logement, locatif ou en accession)
33 https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/demandes-de-valeurs-foncieres/



Evolution des prix au m² depuis 2010 à Saint-Malo, Source : DVF DGFIP



Carte des prix au m² - Carroyage 200m x 200m, Source : DVF DGFiP 2018-2023 [34]

34 L'étude cartographique a été réalisée à partir des valeurs foncières des appartements et des maisons excluant ainsi les dépendances ainsi que les locaux industriels et commerciaux. Pour le calcul des prix par mètre carré, la surface retenue est la surface réelle du bâti pour les appartements et la surface du terrain pour les maisons.

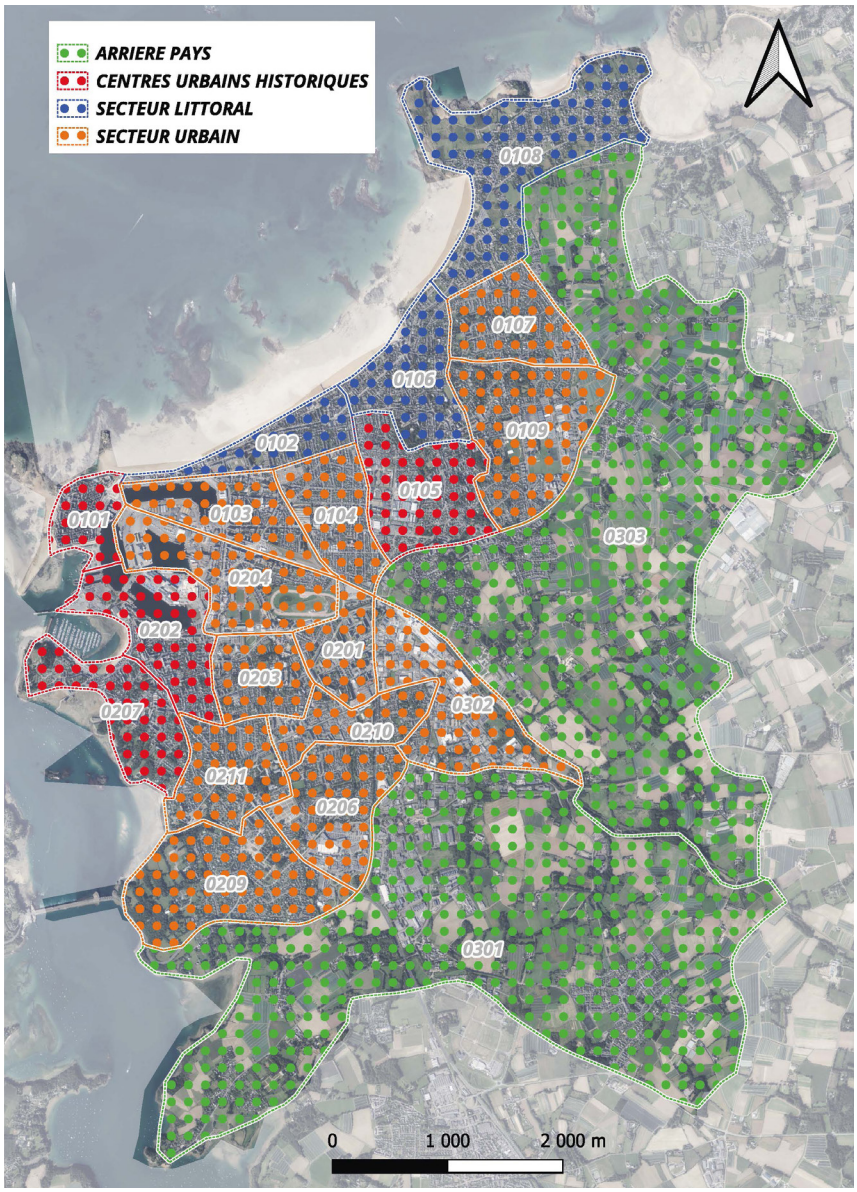
UNE VILLE BALNÉAIRE OÙ LE TAUX DE RÉSIDENCES SECONDAIRES ET DE LOGEMENTS TOURISTIQUES TEND À AUGMENTER :

L'analyse des dynamiques résidentielles fait apparaître différents constats selon les secteurs. Les secteurs, illustrés par la carte ci-dessous, sont construits à partir des Ilots Regroupés pour l'Information Statistique (IRIS) de la commune et permettent de regrouper différentes zones qui partagent une même typologie urbaine/ rurale. Voici la liste des IRIS de la commune de Saint-Malo :

CODE IRIS	NOM
0101	Intra-Muros
0102	Le Sillon-Courtoisville
0103	Rocabey
0104	Le Clos-Cadot- L'Espérance
0105	Paramé Sud
0106	Paramé Centre-Rochebonne
0107	Saint-Ideuc-La Haize

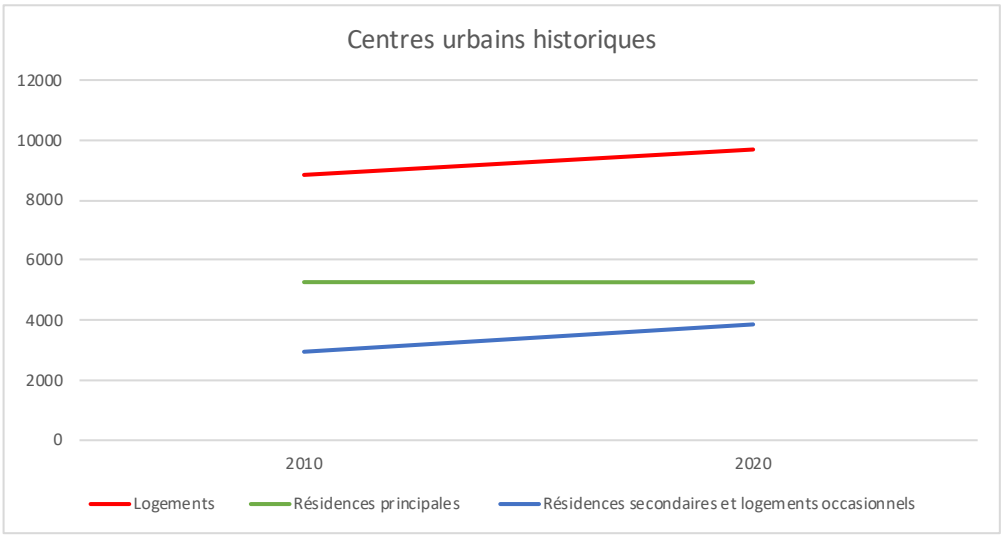
CODE IRIS	NOM
0108	Rothéneuf-Le Pont
0109	Paramé Est
0201	La Découverte
0202	Saint-Servan Nord
0203	L'Hôpital
0204	La Gare-Marville
0206	La Madeleine-La Hulotais

CODE IRIS	NOM
0207	Saint-Servan Ouest
0209	La Flourie-Lorette
0210	Bellevue-La Guymauviere
0211	Saint-Servan Sud
0301	Saint-Servan Rural
0302	Zone Industrielle Sud
0303	Paramé Rural



Carte des secteurs issus du regroupement d'IRIS (Base infra-communale INSEE)

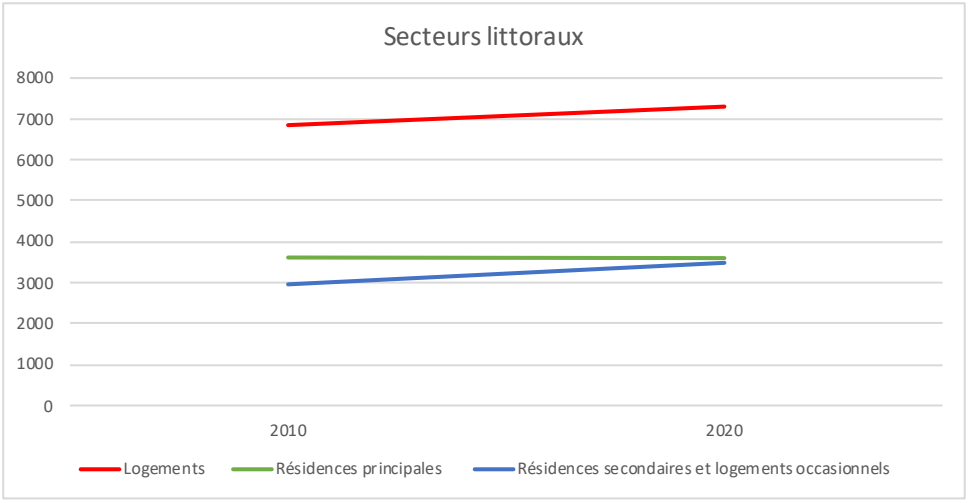
CENTRES URBAINS HISTORIQUES



Données sur les logements en 2010 et 2020, Source : INSEE (Base infracommunale)

La totalité du territoire de Saint-Malo fait l'objet d'une augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels. Ce phénomène est particulièrement marqué dans le quartier d'Intra-Muros qui dispose d'une forte attractivité touristique toute l'année.

SECTEURS LITTORAUX

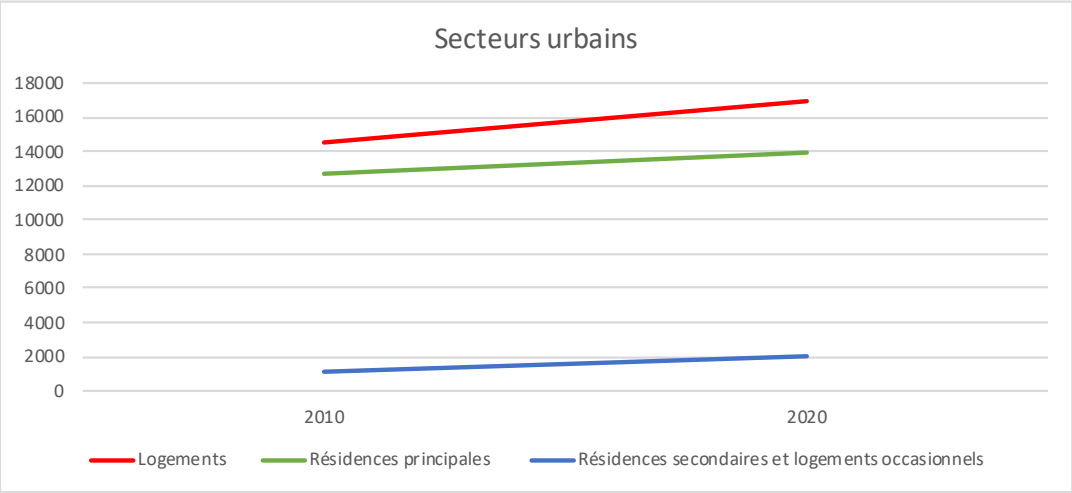


Données sur les logements en 2010 et 2020, Source : INSEE (Base infracommunale)

La frange littorale concentre une part importante de résidences secondaires et de logements occasionnels, puisqu'ils représentent 47% des logements en 2020[35], soit près de la moitié (contre 43% en 2010)[36]. Le seul sous-secteur « Le Sillon-Courtoisville » concentre 46% de résidences secondaires et de logements occasionnels, soit près de la moitié des logements du sous-secteur, en 2020[37] contre 41% en 2010[38].

35 https://www.insee.fr/fr/statistiques/7704078
36 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2028271
37 https://www.insee.fr/fr/statistiques/7704078
38 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2028271

SECTEURS URBAINS

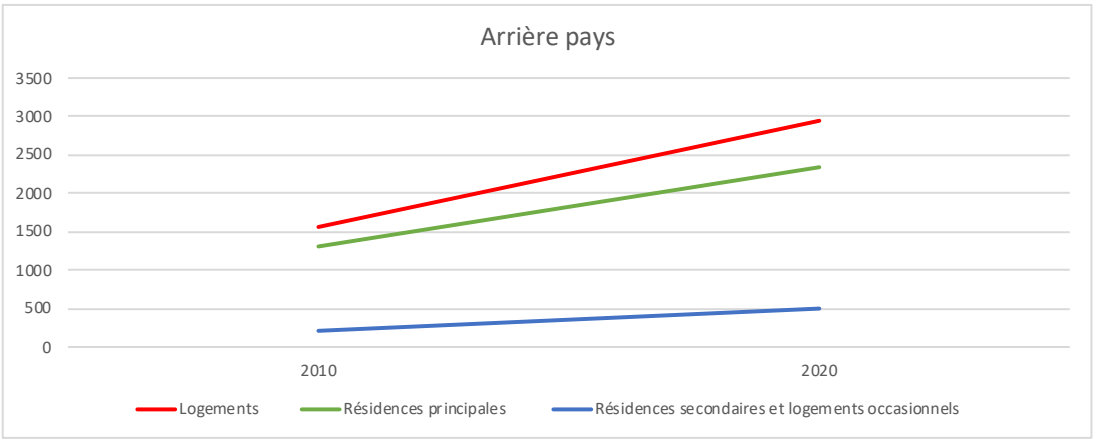


Données sur les logements en 2010 et 2020, Source : INSEE (Base infracommunale)

Les secteurs urbains de la ville de Saint-Malo sont davantage habités de façon permanente. Les sous-secteurs de La Découverte et de Rocabey concentrent respectivement près de 92% et 73% de résidences principales en 2020[39].

Au sein de la grande majorité des secteurs urbains, l'offre de logements a été développée afin de favoriser l'accueil des familles et jeunes actifs sur le territoire.

ARRIÈRE-PAYS



Données sur les logements en 2010 et 2020, Source : INSEE (Base infracommunale)

Les secteurs de l'arrière-pays connaissent une importante hausse de l'offre de logements (+88% entre 2010 et 2020) qui bénéficie majoritairement aux résidences principales.

Cette analyse infracommunale à l'échelle de la commune démontre une hausse générale du nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels, particulièrement forte sur le littoral, qui se développe à la fois dans le parc de logements existants et dans l'offre de logements neufs.

39 https://www.insee.fr/fr/statistiques/7704078

En 2021, les résidences secondaires et logements occasionnels représentent 27% des logements à Saint-Malo[40].

Le taux de résidences secondaires est important dans les acquisitions annuelles puisqu'entre 2017 et 2022, environ 38% des acquisitions réalisées dans le parc de logements existants de la commune de Saint-Malo[41] l'ont été pour un usage en résidence secondaire. La part des résidences secondaires dans la construction neuve est également significative à Saint-Malo puisque sur la période 2017-2022, 11% des logements neufs ont été créés pour de la résidence secondaire[42].

La ville de Saint-Malo connaît un essor important des locations en meublés touristiques avec une hausse du nombre de jours réservés sur des sites de locations de courte durée de 24% entre 2018 et 2019[43]. L'offre d'hébergements touristiques se concentre principalement dans le quartier Intra-Muros et les quartiers littoraux. Cette forte activité contribue à la baisse du nombre de résidents permanents dans certains quartiers de la ville et au renforcement des tensions sur le marché locatif. Les étudiants, les jeunes actifs et les familles se retrouvent donc directement impactés.

Plusieurs dispositifs ont été mis en place :

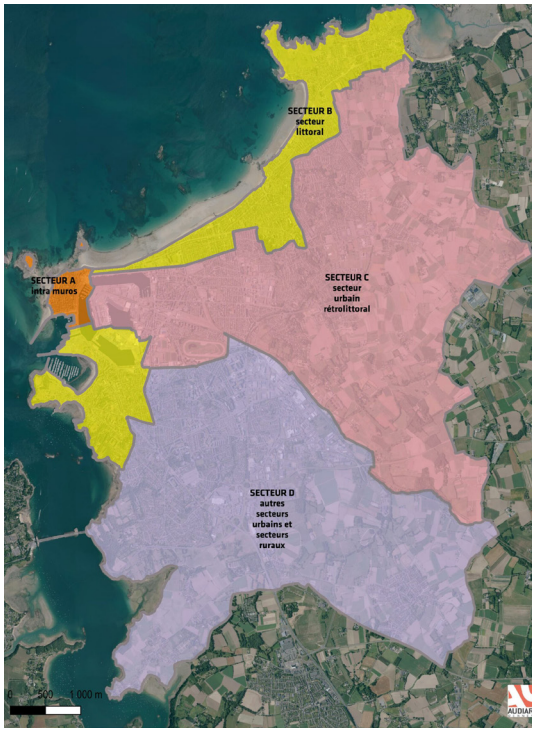
- un règlement communal pour réguler les logements touristiques de courte durée. La Ville de Saint-Malo a instauré en 2020 une procédure d'autorisation préalable du changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée[44]. En 2021, la Ville avait fixé un pourcentage de logements autorisés à la location meublée touristique de courte durée dans 4 secteurs : Intra-Muros (12,5%), secteur littoral (porté à 7,50% en février 2022), secteur rétrolittoral (3%), autres secteurs urbains et ruraux (1%)[45]; Par délibération du 23 avril 2025, la Commune a modifié le régime applicable et fixé les quotas d'autorisations maximales par secteur en valeur absolue :

  1) SECTEUR A - Intra Muros : 370

  2) SECTEUR B - secteur littoral (quartiers de Paramé Centre-Rochebonne, le SillonCourtoisville, Rotheneuf-Le Pont, Saint-Servan Ouest, Saint-Servan Nord) : 920

  3) SECTEUR C - secteur urbain rétrolittoral (quartiers de Paramé Rural, la Gare-Marville, le Clos-Cadot-l'Espérance, Saint-Ideuc-La Haize, Paramé Est, Paramé Sud, Rocabey) : 360

  4) SECTEUR - D autres secteurs urbains et secteurs ruraux (Saint-Servan Sud, Saint-Servan Rural, La Flourie-Lorette, Zone industrielle Sud, l'Hôpital, Bellevue-La Guymauvière, La Madeleine-La Hulotais, La Découverte) : 110



Les quatre secteurs du règlement municipal, Meublés de tourisme, Source : Ville de Saint-Malo

- la ville de Saint-Malo a été reconnue comme zone tendue par le décret n°2023-822 du 25 août 2023 ;
- la ville de Saint-Malo bénéficie d'un dispositif intitulé « Territoire engagé pour le logement ». Ce programme vise à produire plus de 30 000 logements à l'horizon 2027 sur l'ensemble du territoire national. La ville de Saint-Malo est une des lauréates car son territoire est soumis à une forte tension immobilière (tension du foncier sur le littoral, concurrence avec les résidences secondaires et logements touristiques de courte durée). Le dispositif « Territoires engagés

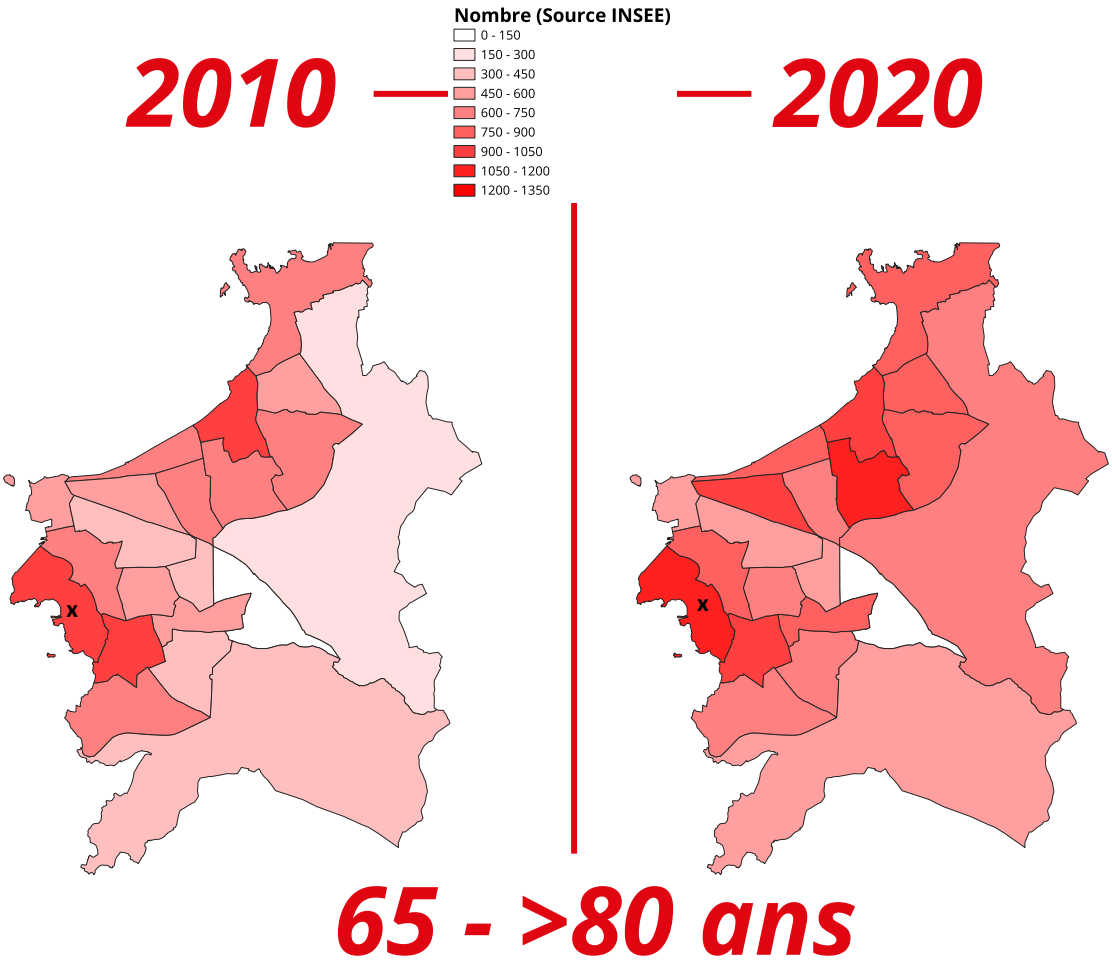
40 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-35288#chiffre-cle-3
41 Analyse des transactions immobilières dans le parc de logements existants, Fichiers fonciers 2023, CEREMA
42 Part des résidences secondaires dans les nouvelles constructions achevées entre 2015 et 2020 - SITADEL
43 Diagnostic du Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération, page 110
44 Délibération du Conseil municipal du 20 juin 2019
45 https://www.saint-malo.fr/accueil/vivre/meubles-de-tourisme/

pour le logement » représente une réelle opportunité d'accélérer les opérations d'aménagement dont la Ville a la maîtrise afin de favoriser l'émergence de programmes immobiliers dédiés au logement des actifs et des familles, avec des prix de sortie maîtrisés et répondant à des critères de qualité urbaine et environnementale ambitieux.

UNE CONCURRENCE ENTRE LES ACQUÉREURS PLUTÔT ÂGÉS AUX REVENUS ÉLEVÉS ET LES FAMILLES ET PRIMO-ACCÉDANTS MOINS AISÉS:

L'étude démographique de la commune de Saint-Malo confirme les constats suivants :

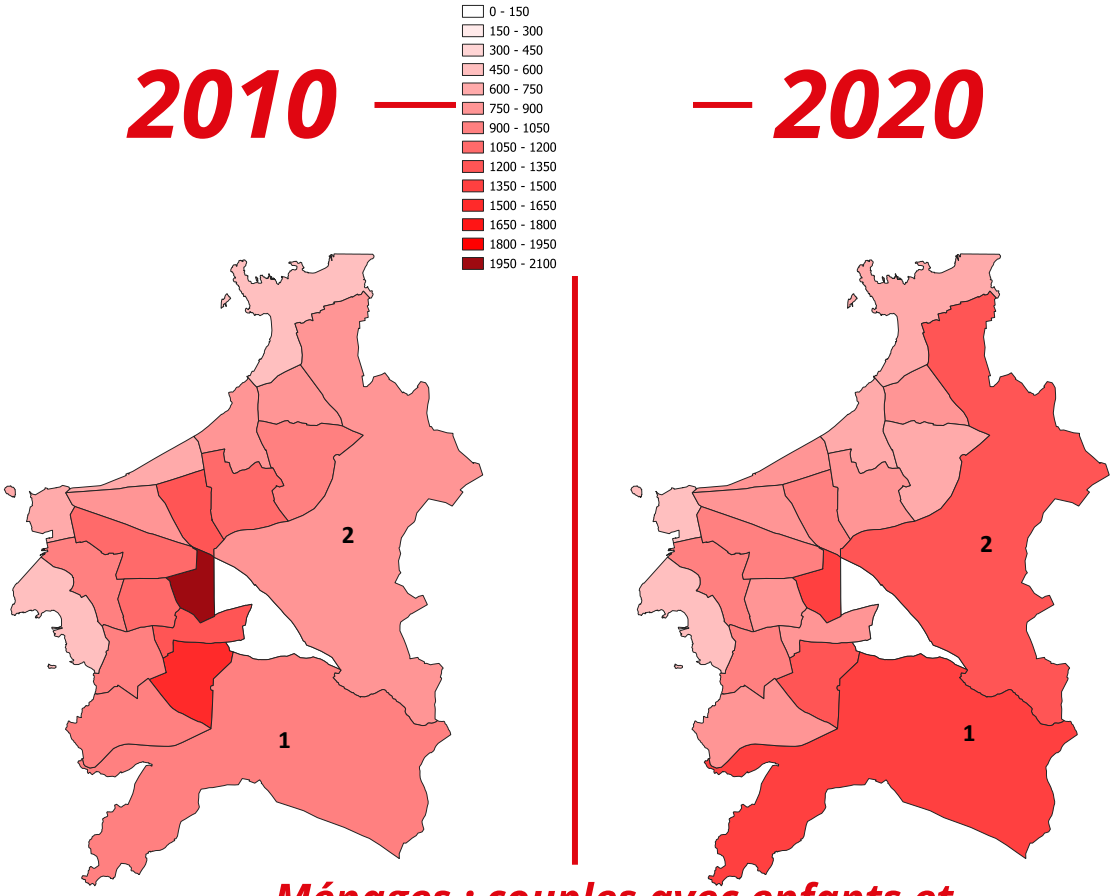
- les personnes âgées de 65 ans et plus sont davantage présentes sur la commune et plus particulièrement dans les centres urbains historiques et les secteurs littoraux (où les logements sont plus chers au mètre carré[46]). C'est notamment le cas du sous-secteur Saint-Servan Ouest (repéré ci-dessous) où les personnes de 65 ans et plus représentent plus de 48% du quartier en 2020 alors que la moyenne communale est proche de 36%[47] ;



Données sur la population en 2010 et 2020, Source : INSEE (Base infracommunale)

46 Voir « Carte des prix au m² - Carroyage 200m x 200m, Source : DVF DGFiP 2018-2023 » ci-dessus.
47 https://www.insee.fr/fr/statistiques/7704076

- les familles sont moins nombreuses et se logent davantage en dehors des secteurs centraux plus onéreux que ceux en périphérie. Les familles sont plus nombreuses dans les sous-secteurs périphériques (Saint-Servan rural et Paramé rural) en 2020 par rapport à 2010. En effet, entre 2010 et 2020 leur population a augmenté de plus de 36% dans le sous-secteur Saint-Servan Rural (1) et de près de 62% dans celui de Paramé rural (2)[48].

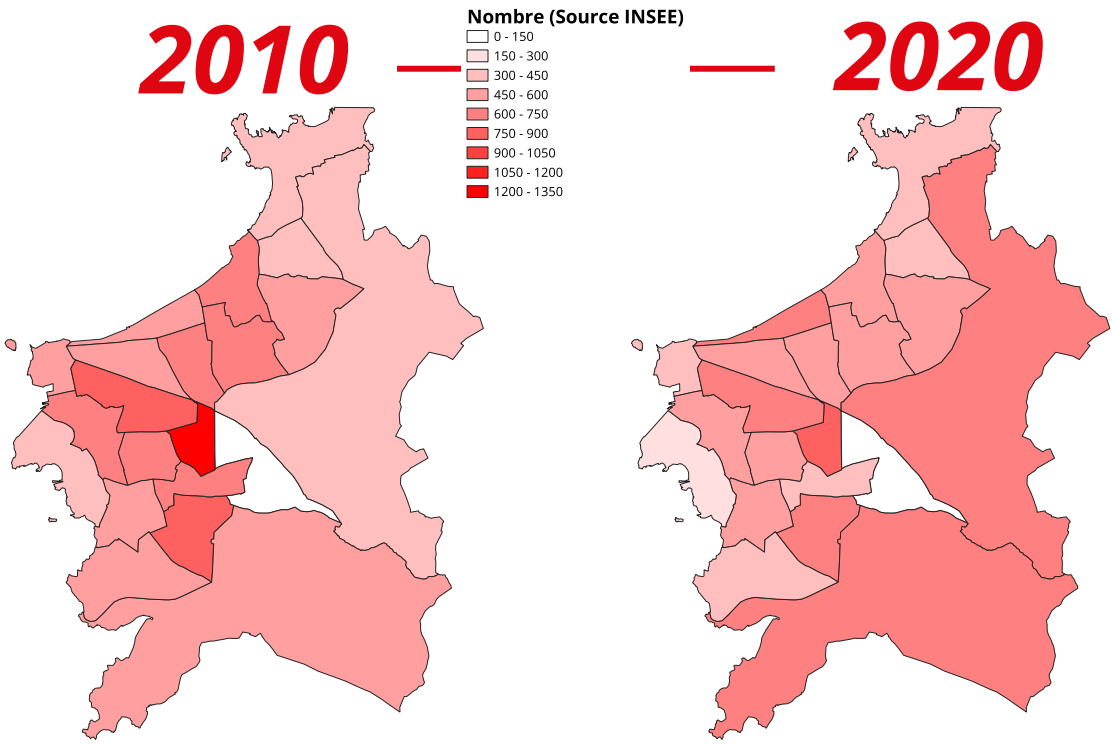


Ménages : couples avec enfants et familles monoparentales (population)

Données sur la population en 2010 et 2020, Source : INSEE (Base infracommunale)

- les sous-secteurs de la Découverte (1), de la Madeleine (2) restent des quartiers familiaux et où la population des moins de 25 ans est plus importante que dans les autres secteurs urbains. En 2020, malgré la diminution de la population du quartier de la Découverte entre 2010 et 2020 d'environ 13%, les personnes de moins de 25 ans représentent près de 32% de la population du quartier. La population de cette même tranche d'âges représente 24% de la population de la Madeleine. A titre de comparaison, la moyenne communale des personnes moins de 25 ans s'élève à environ 22%[49].

48 https://www.insee.fr/fr/statistiques/7704076
49 https://www.insee.fr/fr/statistiques/7704076



0 - 24 ans

Données sur la population en 2010 et 2020, Source : INSEE (Base infracommunale)

DES ACTIONS MENEES POUR ASSURER UN LOGEMENT AUX SAISONNIERS

Chaque année, Saint-Malo accueille de nombreux saisonniers qui peinent à se loger temporairement sur le territoire. D'après le diagnostic du Programme Local de l'Habitat (2023-2028) de Saint-Malo Agglomération, en 2021, la part d'emplois saisonniers dans les projets de recrutement est plus importante à l'échelle du bassin d'emploi de Saint-Malo qu'à l'échelle régionale. En effet, 50% des projets de recrutement (soit 2 899) sont saisonniers à l'échelle du bassin d'emploi de Saint-Malo contre seulement 38% à l'échelle régionale[50].

En 2019, une enquête réalisée auprès d'employeurs locaux démontre que le logement constitue un frein de recrutement des saisonniers (pour 67% des entreprises interrogées). Les secteurs dans lesquels les saisonniers professionnels, dont plusieurs non locaux, sont majoritaires tels que les secteurs du tourisme, de l'hôtellerie et de la restauration sont particulièrement impactés par les difficultés d'accès au logement. Le logement constitue ainsi un critère de recrutement pour beaucoup d'employeurs locaux.

Ces difficultés d'accès au logement s'expliquent par la forte attractivité touristique du bassin de Saint-Malo et plus particulièrement de la ville de Saint-Malo où se concentre l'emploi saisonnier et où l'offre de logements locatifs privés non touristique est ainsi vite saturée. Le développement des meublés de tourisme et des résidences secondaires a réduit le parc locatif privé accessible. Les autres alternatives de logement sont également peu accessibles pour les saisonniers qui ont peu de chance d'obtenir un logement social ou une place dans des Résidences Habitats Jeunes, des résidences étudiantes, des auberges de jeunesses ou pour qui la solution du

50 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 201

camping est une solution rare et chère.

Face à ce constat et à titre d'illustrations, la Ville de Saint-Malo, en lien avec divers acteurs locaux (Etat et collectivités locales), s'est investie sur le sujet depuis 2020 dans le cadre d'une convention sur le logement des saisonniers. Parmi les pistes d'actions identifiées figurait la mobilisation des internats durant les vacances scolaires.

Dans ce contexte et pour la troisième année consécutive, la Région Bretagne et le lycée maritime Florence Arthaud ont mis à l'été 2025 à disposition de la Ville un internat bien adapté à l'accueil des saisonniers et situé à proximité d'une diversité de services (transports en commun, commerces, terrains de sport, etc...). Face aux difficultés de recrutement, ce dispositif est une opportunité pour les entreprises locales de sécuriser la venue de leurs saisonniers lors de la période estivale.

Une certaine demande est constatée puisqu'au premier juillet 2025, les 27 chambres mises à disposition sont toutes occupées et ont permis de loger 43 personnes travaillant dans les secteurs de l'hôtellerie/restauration, du tourisme, du commerce, des transports, du sport et du nautisme.

En résumé :

La ville de Saint-Malo connaît une reprise démographique depuis 2013 du fait d'une production de logements soutenue pour répondre à la problématique de la décohabitation des ménages, du vieillissement de la population et de la concurrence du logement touristique.

Le nombre de jeunes ménages et de familles est en baisse sur la commune puisque ces populations font face à des difficultés pour se loger à Saint-Malo. La part élevée de résidences secondaires ainsi que la conjoncture immobilière contraignent les jeunes actifs et les familles à partir habiter en périphérie de la ville, voire dans une commune davantage éloignée pour pouvoir se loger. Au-delà de l'aspect financier, l'attraction des familles pour Saint-Malo implique également une attention particulière sur la qualité des aménités.

Le Plan Local d'Urbanisme doit relever cinq défis pour stabiliser voire renforcer la situation démographique de Saint-Malo. Parmi eux, sont mis en avant :

1 - le défi de la ville centre : face à une attractivité forte des communes périphériques où les prix sont plus abordables et l'offre en terrains à bâtir plus importante, Saint-Malo doit favoriser la création de logements familiaux et abordables ;

2 - le défi d'une agglomération en décroissance : prendre en compte la double contrainte d'un prix de l'immobilier soutenu et d'un taux d'emploi modéré ;

3 - le défi de la cité balnéaire attractive : Saint-Malo possède des atouts certains (cadre de vie, paysages, littoral...) mais subit de ce fait un phénomène important d'augmentation des résidences secondaires (surtout dans le parc de logements anciens) et un phénomène important de locations touristiques de courtes durées ;

4 - le défi de la séduction des actifs urbains : bien que satisfaisants, le niveau d'équipements et la qualité des espaces publics (comparé à d'autres villes littorales) restent à confirmer et Saint-Malo pourrait améliorer son positionnement (notamment en direction des jeunes et des familles) ;

5 - le défi foncier : une analyse du gisement foncier (emprises mutables publiques ou privées, densification des espaces déjà bâtis, des boulevards et extensions urbaines) démontre la capacité de Saint-Malo à répondre en grande partie au besoin de production d'environ 500 logements par an si ce potentiel foncier est correctement mobilisé.

1.2 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS À SAINT-MALO

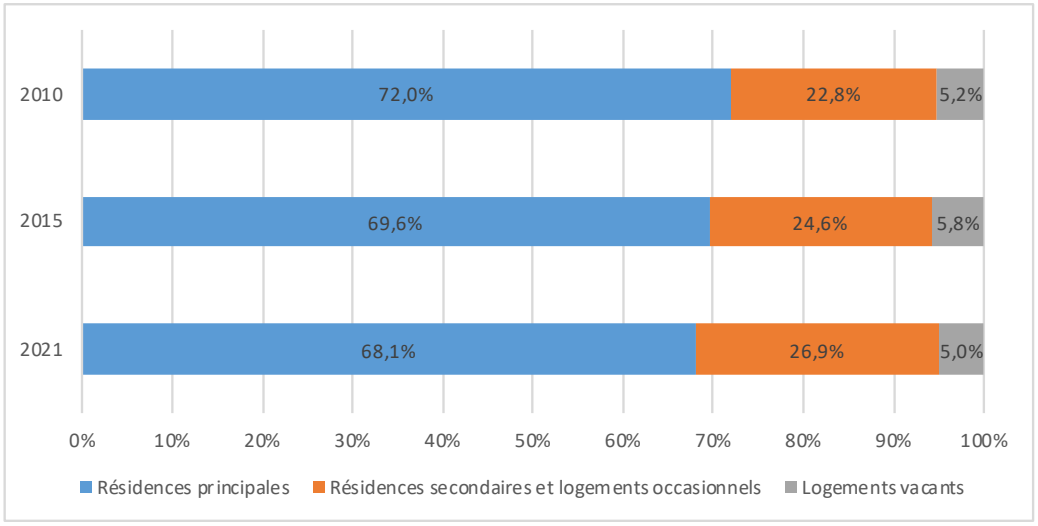
La production de logements neufs à Saint-Malo s'est effectuée en lien avec les objectifs fixés dans le Programme Local de l'Habitat couvrant la période 2014-2022 (PLH 2) désormais remplacé par le PLH 3 (2023-2028) évaluant, pour la commune de Saint-Malo, les besoins en production de logements à 530 logements par an sur la période déterminée.

1.2.1 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS À SAINT-MALO VIENT COMPENSER LES DYNAMIQUES À L'ŒUVRE DANS LE PARC EXISTANT : DESSERREMENT DES MÉNAGES ET DÉVELOPPEMENT DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

A la différence de la taille moyenne des ménages (évoquée dans la partie précédente au point 1.1.2) qui est calculée sur la base des résidences principales, le nombre moyen d'occupants par logement est défini à partir de l'ensemble des logements d'un territoire (résidences principales et secondaires). A Saint-Malo, 417 nouveaux logements ont été produits entre 2020 et 2021 pour atteindre 37 416 logements au 1er juillet 2021 (contre 36 999 au 1er juillet 2020). Le nombre moyen d'occupants par logement est en baisse passant de 1,216 en 2020 à 1,21 en 2021 (-0,006). Ce phénomène de desserrement des ménages est observé depuis de nombreuses années à Saint-Malo. Pour rappel, en 2010, le nombre moyen d'occupants par logement était de 1,39.

Le desserrement des ménages (diminution du nombre d'occupants moyen par logement) a pour conséquence un impact négatif sur la population municipale à hauteur de 222 habitants (-0,006 x 36 999) mais l'évolution effective du parc de logements a permis de gagner une population supplémentaire de 504 habitants (417 x 1,21). Ainsi, une hausse de 328 habitants a pu être observée à l'échelle de la ville (47 323 habitants en 2021 contre 46 995 en 2020).

Par ailleurs, le développement des résidences secondaires connaît une dynamique croissante avec plus de 265 logements/an supplémentaires entre 2015 et 2021 contre près de 237 logements/an additionnels sur la période précédente (2010-2015)[51]. La part des résidences secondaires a été en constante augmentation au cours des dix dernières années.



Répartition du type d'occupation des logements à Saint-Malo entre 2010 et 2021, Source: INSEE,2024

51 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-35288#chiffre-cle-3

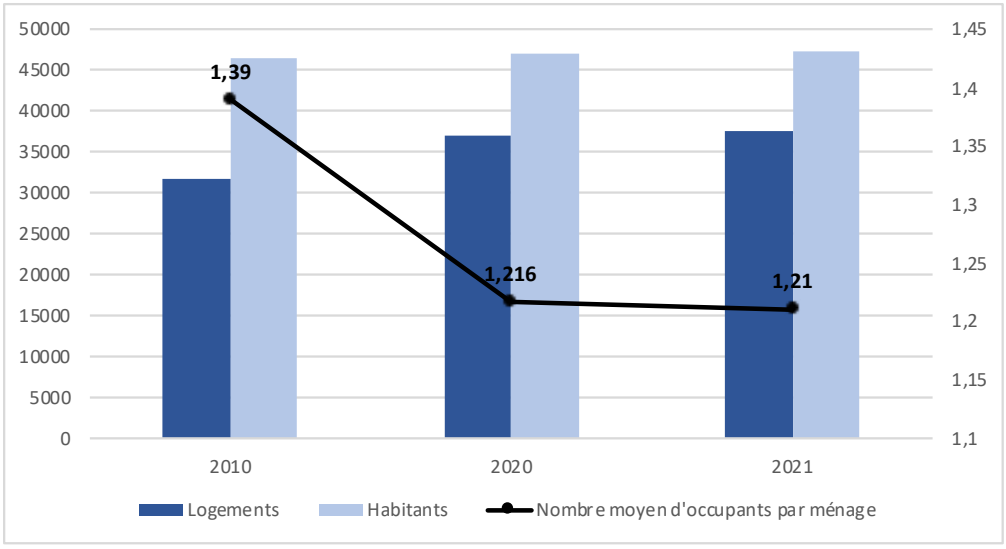
Globalement, entre 2010 (46 342 habitants) et 2021 (47 323 habitants) :

- le parc existant s'est appauvri de 5 690 habitants (dans le parc existant en 2010) ;
- 5 801 logements ont été construits ;
- 7 019 habitants ont occupé les 5 801 logements construits ;
- la population a augmenté de 981 habitants.

Il en résulte que :

- en construisant 527 logements par an, une croissance modérée de la population est constatée ;
- si aucun logement n'avait été construit la population municipale aurait diminué de 5 690 habitants (-12,2%).

A noter que l'augmentation des prix de l'immobilier depuis 2020 et l'importance des arrivées dans les tranches d'âges supérieures à 65 ans exposent la commune au risque d'une nouvelle accélération du rythme de diminution du nombre moyen d'occupants par logement.



Evolution du nombre de logements, d'habitants et du nombre moyen d'occupants par ménage en 2010, 2020 et 2021 pour la commune de Saint-Malo

1.2.2 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS À SAINT-MALO DÉPASSE LES OBJECTIFS FIXÉS MAIS L'OFFRE RESTE DIFFICILEMENT ACCESSIBLE POUR LES MÉNAGES FAMILIAUX ET MODESTES

La production de logements à Saint-Malo connaît une forte dynamique notamment sur la période du précédent Programme Local de l'Habitat (2014-2022) puisque 65% des logements construits dans l'agglomération se situent à Saint-Malo[52]. Au total, 3 626 logements ont été construits à Saint-Malo entre 2014 et 2019 alors que l'objectif fixé pour la commune dans le PLH 2 s'élevait à 2 475 logements[53]. La commune de Saint-Malo atteint donc ses objectifs à 147%.

Les nouveaux logements de la commune de Saint-Malo viennent renforcer l'offre de logements collectifs. A l'échelle de l'agglomération en 2018, 90% des logements collectifs se situent à Saint-Malo[54].

52 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 9
53 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 9
54 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 118

La construction neuve est orientée vers les petits logements puisque plus de 70% des logements construits sur la commune entre 2014 et 2019 sont des T1-T2 ou T3[55]. Ces typologies représentent 47% du parc de logements de Saint-Malo en 2020[56].

Le diagnostic du PLH 3 souligne les difficultés d'accession à la propriété pour les ménages locaux, les classes moyennes et particulièrement pour les primo-accédants. En 2020, il est estimé que seulement 11 à 13% des ménages locaux peuvent acquérir une maison ancienne et 45 à 47% des ménages peuvent acheter un appartement à Saint-Malo[57]. Les ménages locaux sont en concurrence avec des ménages plus aisés qui disposent de moyens financiers suffisants pour acquérir un bien et notamment un bien individuel.

Les évolutions récentes des prix immobiliers sur la commune de Saint-sont les suivantes :

Prix médian au m² par type de bien		
	Octobre 2023	**Octobre 2024**
Maison[58]	4 582 €/m²	4 653 €/m²
Appartement[59]	5 428 €/m²	5 413 €/m²

Les petites typologies d'appartements affichent des prix médians plus élevés avec 5 760 €/m² pour un T1 et 5 592 €/m² pour un T2-T3 en octobre 2024[60].

Sur la commune, les prix immobiliers médians au mètre carré des maisons ont augmenté de 19% entre 2020 et 2021[61]. Les prix immobiliers des appartements à Saint-Malo sont passés de 2 939 €/m² (2014-2017) à 3 291 €/m² (2018-2020) et les prix de vente sont particulièrement élevés pour les petites typologies[62]. Les biens neufs ou en VEFA sont plus coûteux en raison notamment de la raréfaction du foncier et de l'augmentation de son prix. Entre 2014 et 2020, le prix de ces biens a été multiplié par 2,5 sur le territoire de Saint-Malo Agglomération[63].

A l'échelle de l'agglomération, la commune de Saint-Malo représente 26% des ventes de terrains à bâtir soit 516 ventes de 2014 à 2020 [64]. Le prix au mètre carré médian est de 257 € et la surface médiane des terrains atteint 418 m² [65]. Les surfaces des terrains sont en baisse, les prix augmentent et ces évolutions sont plus marquées sur le territoire de Saint-Malo Agglomération qu'à l'échelle départementale[66].

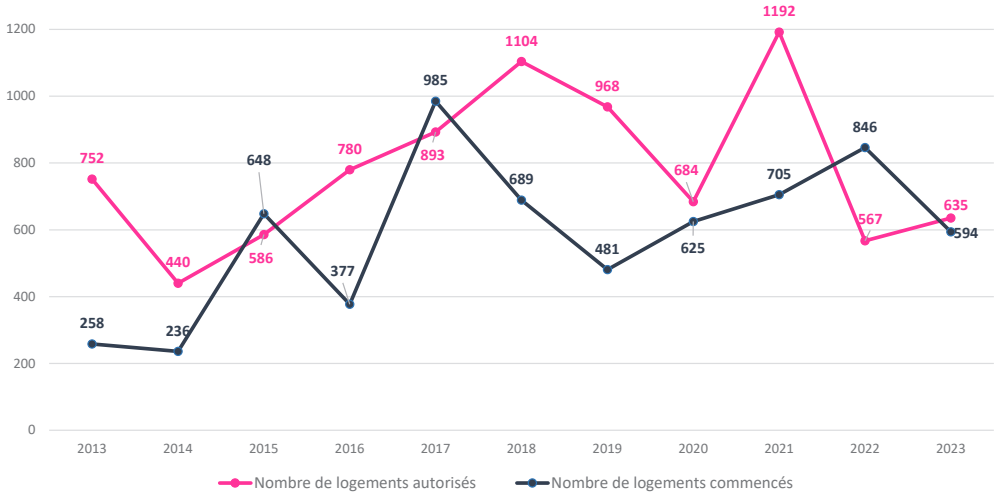
Dans le parc locatif privé, les loyers sont également en hausse puisqu'entre octobre 2023 et octobre 2024 le loyer médian pour une maison a augmenté de 5,6% pour atteindre 12,25 €/m² en 2024[67]. A la même période, les loyers médians des appartements à louer ont augmenté de 0,6% pour atteindre 13,5 €/m² en octobre 2024[68]. L'offre locative dans le parc privé fait l'objet d'une concurrence directe entre la location touristique de courte durée et la location pour jeunes ou saisonniers.

1.2.3 LES DYNAMIQUES RÉCENTES ET À VENIR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

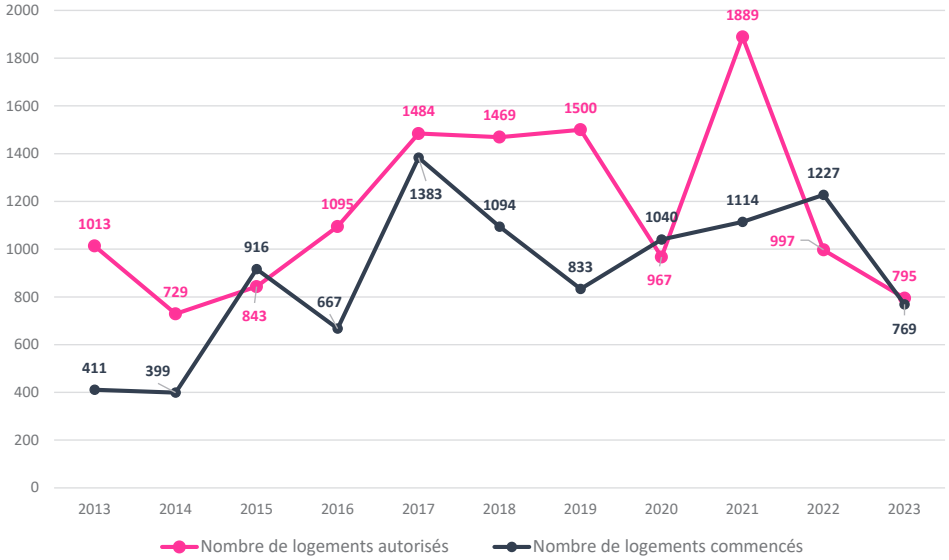
Compte-tenu de la dynamique démographique repartant à la hausse depuis 2013 et des dynamiques du parc de logements existants[69], l'accès au logement est un enjeu de premier ordre pour stabiliser l'évolution démographique de la commune de Saint-Malo.

En dépit des difficultés constatées pour que les ménages moyens puissent accéder à des logements à Saint-Malo, le volume d'autorisations d'urbanisme accordées permet de garantir le respect des objectifs fixés dans le PLH 3 pour la période 2023-2028.

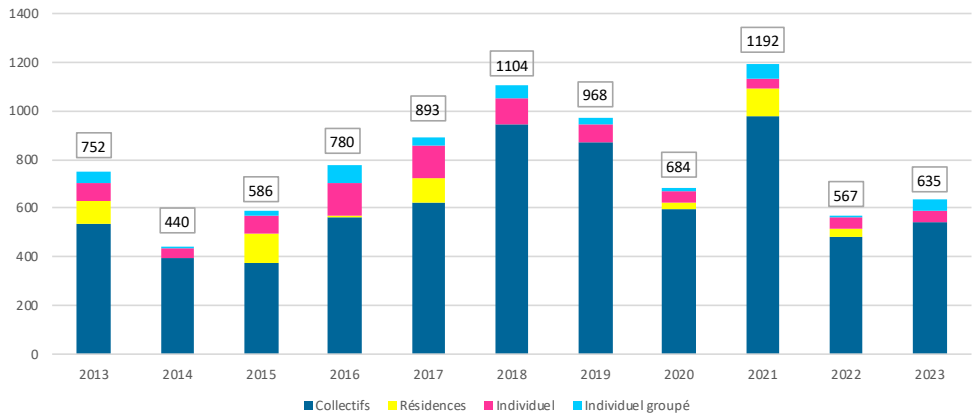
55 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 159
56 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 159
57 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 171
58 https://www.ouestfrance-immo.com/evolution-prix-immobilier-vente/maison-saint-malo-35400/
59 https://www.ouestfrance-immo.com/evolution-prix-immobilier-vente/appartement-saint-malo-35400/
60 https://www.ouestfrance-immo.com/evolution-prix-immobilier-vente/appartement-saint-malo-35400/
61 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 169
62 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 166
63 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 167
64 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 179
65 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 179
66 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 182
67 https://www.ouestfrance-immo.com/evolution-prix-immobilier-location/maison-saint-malo-35400/
68 https://www.ouestfrance-immo.com/evolution-prix-immobilier-location/appartement-saint-malo-35400/
69 Accélération de l'augmentation des résidences secondaires sur la dernière période (2014-2020)



Logements autorisés et commencés entre 2013 et 2023 à Saint-Malo, Source : Sitadel, 2024



Somme des logements autorisés et commencés entre 2013 et 2023 dans les communes membres de Saint-Malo Agglomération, Source : Sitadel, 2024



Types de logements autorisés entre 2013 et 2023 sur la commune de Saint-Malo, Source : Sitadel, 2024

La lecture de ces données permet de constater que :

- La production de logements a connu une reprise forte sur la période 2015/2018 ;
- De 2020 à 2023, sur les 4 années, en moyenne 769,5 logements ont été autorisés par an ;
- Les chiffres importants constatés pour 2021 s'expliquent par le ralentissement en 2020 lié notamment à la crise sanitaire issue du Covid 19.

Le ralentissement observé depuis 2018 peut s'expliquer notamment par plusieurs facteurs :

- Le calendrier électoral et des priorités communales orientées vers d'autres actions;
- Un coût du foncier qui augmente et une rareté des terrains ;
- Des chantiers retardés avec des montages de dossiers difficiles.

Le niveau de polarité de la commune de Saint-Malo au regard du SCoT (pôle majeur) implique un certain nombre d'engagements pour les prochaines années tels que l'augmentation notamment de la production de :

- nouveaux logements dans l'espace urbanisé existant ;
- nouveaux logements abordables ;
- logements en faveur des jeunes actifs, des étudiants et des personnes en difficulté.

Le PLH 3 (2023-2028) est un outil pour favoriser l'installation et le maintien des familles sur le territoire et permettre l'accès au logement à une diversité de publics. Il s'inscrit dans un contexte contraint (moyens financiers, disponibilités foncières complexes, recours et contentieux nombreux sur les nouvelles opérations) et se décline selon deux axes majeurs :

- agir sur l'offre de logements par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant ;
- vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations.

A l'échelle de l'agglomération, 5 000 nouveaux logements sont nécessaires pour répondre à une évolution modérée de la population, aux besoins des ménages sur la période du PLH 3 et ainsi compenser la réduction de la taille moyenne des ménages, renforcer la vocation résidentielle du territoire et accueillir une diversité de ménages[70]. S'ajoute à ces besoins la production de résidences secondaires pour laquelle l'agglomération souhaite agir pour limiter leur développement.

L'objectif territorialisé de production de logements pour la commune de Saint-Malo est fixé à 3 180 logements en six ans soit 500 logements neufs par an et 30 logements en mobilisation de l'existant (remise sur le marché de logements vacants). Cet objectif permet de répondre à une évolution modérée de la population.

En résumé :

Depuis plusieurs années, deux fortes tendances s'opèrent sur le territoire malouin à savoir le desserrement des ménages et le développement des résidences secondaires. Ces deux phénomènes engendrent une baisse démographique.

La production de nouveaux logements a atteint les objectifs de la politique communautaire et s'est avérée nécessaire pour maintenir la population sur la commune voire répondre à l'évolution modérée de la population.

En revanche, la typologie des logements actuels ainsi que les prix immobiliers ne permettent pas une accession facile à la propriété pour les ménages modestes et les familles qui font défaut sur la commune.

La Ville de Saint-Malo poursuit le travail de développement de l'offre de logements sur la commune en s'inscrivant dans les objectifs du PLH 3 (2023-2028).

70 Orientations - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), p.14

1.3 L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX À SAINT-MALO

1.3.1 UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX QUI DÉPASSE LES OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a pour objectif de développer l'offre de logements sociaux et garantir un équilibre social dans les territoires.

En application de l'article 55 de cette loi, « *Les communes de plus de 3 500 habitants – et de 1 500 habitants dans l'agglomération parisienne – appartenant à des agglomérations (unités urbaines INSEE) ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25% de logements sociaux au sein de leur parc de résidences principales, ou 20% dans les territoires moins tendus* »[71].

Saint-Malo Agglomération compte 4 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU : Saint-Malo, Cancale, Saint-Méloir-des-Ondes, et Miniac-Morvan.

Les taux qui doivent être atteints sont fixés à 20% de logements sociaux pour l'ensemble des communes soumises à la loi SRU.

En 2020, seule la commune de Saint-Malo remplissait l'objectif de l'article 55 de la loi SRU avec 29,05% de logements sociaux[72] (part des logements sociaux dans les résidences principales). Les 3 autres communes étaient en situation de rattrapage au titre de la loi SRU [73].

En 2023 :

- Saint-Malo enregistre un taux de logements sociaux de 28,57 % au titre de la loi SRU et atteint donc le taux cible;
- Cancale a fait l'objet d'une notification puisque la commune n'a pas atteint le taux cible de logements sociaux de 20%. Les logements sociaux représentent 15,29% des résidences principales de la commune ;
- Saint-Méloir-des-Ondes a été déclarée carencée (objectif triennal non atteint avec un taux logements sociaux de 10,34%) par arrêté sur le dernier trimestre 2023, et de fait son droit de préemption a été transféré à l'Etat (exercé par l'Établissement Public Foncier) ;
- Miniac-Morvan a été exemptée au titre des années 2018/2019[74] ainsi que 2020/2021/2022[75] du fait de la faible connexion de la commune aux bassins d'activités et d'emplois par les services de transports publics urbains. Depuis 2023, la commune est soumise à un objectif triennal comme les deux autres communes. En 2023, la commune enregistre un taux de logements sociaux de 7,49%.

1.3.2 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX : UN PARC IMPORTANT MAIS INSUFFISANT POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES ACTIFS, DES JEUNES TRAVAILLEURS ET DES PLUS FRAGILES

Les locataires peuvent accéder, sous certaines conditions, à des logements à loyer modéré.

Ceux-ci sont désignés selon le mode de financement qui a permis de les construire. En contrepartie, les bailleurs, qu'ils soient privés ou publics sont tenus d'appliquer des plafonds de loyer[76].

Les logements locatifs sociaux regroupent, par gradation :

- Les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et attribués aux locataires les plus modestes ;
- Les logements financés par le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) qui correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré) ;

71 https://www.ecologie.gouv.fr/larticle-55-loi-solidarite-et-renouvellement-urbain-sru
72 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 12
73 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 12
74 Décret n° 2017-1810 du 28 décembre 2017 pris pour l'application du III de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation
75 Décret n° 2019-1577 du 30 décembre 2019 fixant la liste des communes exemptées de l'application des dispositions des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation
76 https://www.actionlogement.fr/guides/trouver-un-logement/logements-plai-pli-plus-plus

- Les logements financés par le Prêt Locatif Social (PLS) et attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, disposant de revenus légèrement supérieurs ;
- Les logements financés par le Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) et également attribués aux locataires qui disposent de revenus trop élevés pour être éligible à une location HLM et au PLS.

→ Constats à l'échelle de l'agglomération : une production de logements locatifs sociaux principalement assurée par la Ville de Saint-Malo

Le PLH 2 engagé par Saint-Malo Agglomération pour la période 2014-2019 a été prorogé de deux années supplémentaires en conseil communautaire du 16 mai 2019, soit jusqu'en février 2022, comme le permet l'article L302-4-2 (I) du Code de la Construction et de l'Habitat.

Sur la période initiale du précédent PLH (2014/2019) :

- le volume de logements locatifs sociaux produits (1 236 logements) est supérieur à l'objectif fixé (1 188 logements)[77]. Ces logements locatifs sociaux regroupent le PLAI, le PLUS et le PLS. En revanche, la part de ces logements dans la production globale de logements (incluant hors sociaux) est inférieure en pourcentage à celle visée par le PLH (22,2% de logements locatifs sociaux parmi l'offre nouvelle pour un objectif de 26%)[78];
- un nombre important de logements PLS a été produit (472 PLS produits pour un objectif de 300 PLS)[79] afin d'accroître l'offre de logements intermédiaires sur le territoire et notamment à Saint-Malo. Cependant, la production des autres types de logements locatifs sociaux n'a pas atteint les objectifs du PLH notamment pour le PLAI qui fait l'objet d'une tension forte en 2020 puisqu'on compte 4,9 demandes pour une attribution contre 4,5 demandes pour une attribution pour les logements PLUS et PLS[80];
- dans l'ensemble, la tension de la demande de logements sociaux a augmenté et le nombre de demandes pour une attribution est passé de 3,2 en 2017 à 4,4 en 2019[81]. Parmi ces demandes de logement social sur le territoire de Saint-Malo Agglomération, 39,5% sont des mutations.

La répartition territoriale de la production de logements locatifs sociaux n'est pas homogène à l'échelle de Saint-Malo Agglomération puisque la commune de Saint-Malo y contribue à hauteur de 64% entre 2014 et 2019[82].

Une analyse uniquement ciblée sur les logements locatifs PLUS (HLM) confirme cette concentration géographique de l'offre locative sociale puisqu'en 2018, 86% des logements locatifs HLM de l'agglomération se situent à Saint-Malo[83].

La volonté de rééquilibrer le parc locatif social s'illustre notamment par une évolution annuelle moyenne du nombre de logements locatifs HLM entre 2013 et 2018 plus élevée dans les autres communes que dans celles de Saint-Malo et de Cancale[84].

La grande majorité du parc locatif social de l'intercommunalité est composée de :

- logements collectifs (90% du parc social)[85];
- logements de taille moyenne puisqu'en 2019 les T3 et T4 représentent 62% du total[86]. Il y a peu de logements de grandes taille (T5 et plus) et de petite taille (studio).

Des ménages plus petits et des occupants plus âgés au sein de l'agglomération par rapport à la région :

- les ménages occupants du parc locatif social de l'agglomération ont des revenus de plus en plus faibles mais leurs situations restent moins fragiles financièrement qu'à l'échelle régionale ;

77 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 10
78 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 10
79 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 10
80 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 10
81 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 152
82 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 12
83 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 136
84 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 136
85 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 140
86 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 141

- l'agglomération concentre davantage de personnes seules au sein du parc locatif social puisqu'elles représentent 53% des ménages occupants contre 51% à l'échelle régionale[87];
- l'âge des occupants du parc locatif social de l'agglomération est plus élevé qu'à l'échelle régionale puisque 18% des occupants ont plus de 65 ans au sein de l'intercommunalité (même pourcentage à l'échelle de la ville) contre 14% pour la région[88].

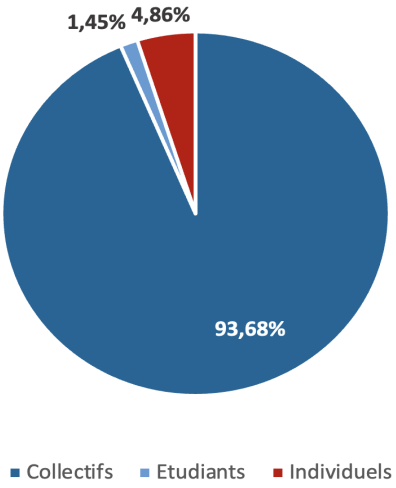
→ ***Constats à l'échelle de Saint-Malo : une production de logements locatifs sociaux qui dépasse les objectifs de l'agglomération***

A Saint-Malo, la production de logements locatifs sociaux a dépassé l'objectif fixé dans le PLH 2 (objectif de 684 logements[89]) avec 794 logements locatifs sociaux produits.

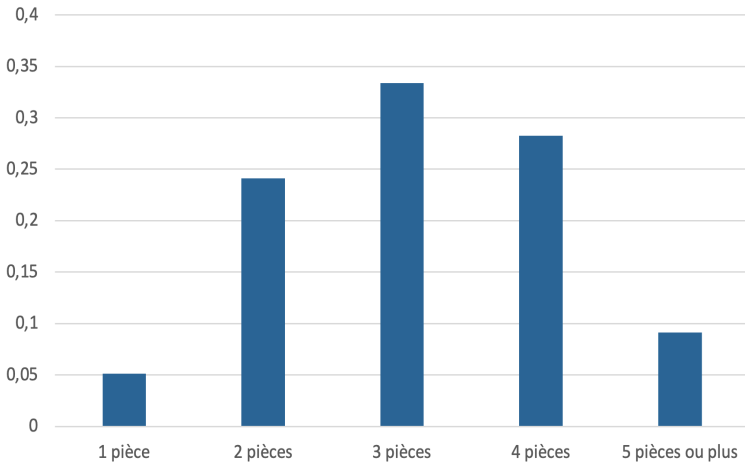
Le parc locatif social de la commune de Saint-Malo comprenait 7 677 logements locatifs sociaux en 2022 et 7 706 logements locatifs sociaux en 2023[90].

Les 2 secteurs qui concentrent une part importante de logements locatifs sociaux sont le secteur de la Découverte et celui de la Gare-Marville.

La typologie du parc de logements sociaux de la commune de Saint-Malo est similaire à celle de l'agglomération. En effet, une grande majorité des logements locatifs sociaux sont des logements collectifs et des logements de taille moyenne (3-4 pièces).



Typologie du parc locatif social de Saint-Malo par type de construction, Source : RPLS 2022



Typologie du parc locatif social de Saint-Malo par nombre de pièces, Source : RPLS 2022

Le taux de rotation des logements sociaux, c'est-à-dire la part de logements pour laquelle l'occupant principal a changé au cours de l'année précédente, est de 3,3% en 2022[91].

La taille moyenne des ménages des logements HLM loués vides à Saint-Malo est passée de 2,1 personnes en 2009 à 1,8 personne en 2020[92] et 54% des occupants du parc locatif social de la commune en 2020 sont des personnes isolées[93].

87 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 149
88 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 149
89 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 11
90 Données Saint-Malo Agglomération
91 https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/au-1er-janvier-2022-159-des-residences-principales-sont-des-logements-locatifs-sociaux
92 https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/outils/cartographie-interactive/#bbox=-264865,6242501,130980,81391&c=indicator&i=insee_rp_hist_xxxx.tmm_lochlmv&s=2020&view=map59
93 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 149

→ ***Contexte socio-économique du parc de logements sociaux sur le territoire : des ménages plus précaires à Saint-Malo que dans le reste de l'agglomération***

Les difficultés pour accéder à la propriété à Saint-Malo, ajoutées à l'arrivée de nouveaux ménages financièrement plus fragiles que les ménages occupants, entraînent mécaniquement une spécialisation du parc social.

En effet, les locataires du parc locatif social sont plus précaires et fragiles dans l'ouest de l'agglomération et de façon plus marquée à Saint-Malo que dans le reste du territoire[94].
Ils cumulent davantage de difficultés économiques et sociales et une augmentation des demandes externes est constatée sur le parc social. Ces dernières peuvent s'expliquer par la difficulté croissante des ménages à se loger dans le parc privé les obligeant à se reporter vers le logement locatif social.

La structure du parc de logements sociaux issue des précédentes décennies permet l'accueil d'une diversité d'occupants. Les jeunes familles avec enfants restent une cible prioritaire pour favoriser une vitalité démographique du territoire.

1.3.3 UN DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS EN ACCESSION À PRIX MAÎTRISÉ PORTÉ PAR LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE

Les logements en accession à prix maîtrisé mis en œuvre sur le territoire communal sont les suivants :

- le **Bail Réel Solidaire (BRS)** : il permet de dissocier l'achat du foncier de l'achat du bâti par les particuliers. Le dispositif BRS permet aux ménages, sous conditions de plafonds de ressources, d'acquérir un logement abordable notamment en zone tendue et ceci sur le très long terme car les prix de cession et les loyers sont encadrés. Le ménage acquiert le logement en tant que résidence principale et loue le terrain pour un faible montant à un Organisme Foncier Solidaire (OFS). Le bail réel solidaire est établi pour une durée variant de 18 à 99 ans. Ce type de bail peut également porter sur des logements à usage mixte (professionnel et d'habitation principale). Les ménages éligibles doivent respecter des plafonds de ressources fixés selon le nombre d'occupants du logement et de la zone géographique[95].
- le **Prêt Social Location Accession (PSLA)** : il permet à des ménages, sous plafonds de ressources, d'acquérir leur résidence principale, à prix maitrisés avec un statut de locataire accédant. Le dispositif comporte une phase locative pendant laquelle l'accédant s'acquitte d'une redevance (indemnité d'occupation et épargne) puis une phase acquisitive avec la levée d'option d'achat[96]. Le PLH 3 (2023-2028) ne fixe aucun objectif en PSLA pour Saint-Malo (Document d'Orientations, page 21)
- le **financement du logement à taux réduit** (TVA à taux réduit : 5,5% au lieu de 20%) : bénéficie aux projets d'accession dans un périmètre de 300 mètres autour d'une zone ANRU (zone de rénovation urbaine)[97].
- le **Prêt à Taux Zéro (PTZ)** : c'est un dispositif pour les primo-accédants qui complète un prêt immobilier classique ou conventionné, un prêt d'accession sociale, un prêt d'accession d'Action Logement ou un prêt épargne logement. Il peut également contribuer à financer une partie de l'acquisition d'un logement dans le cadre d'un BRS. Le PTZ permet d'acquérir une résidence principale avec une partie du prêt sans intérêt, complémentaire d'un crédit principal et qui implique des plafonds de revenus. Le financement des opérations par le PTZ varie selon la zone géographique dans laquelle se situe le logement[98].

→ ***Constats à l'échelle de l'agglomération : une diversité d'outils développés en faveur des ménages modestes***

La production de logements en accession à prix maitrisé se rapproche de l'objectif fixé par le précédent PLH (2014-2022) notamment grâce à une mobilisation importante du PTZ qui a été accordé à 1 319 bénéficiaires (pour un objectif de 1 882)[99]. La grande majorité des PTZ accordés l'ont été pour des biens neufs (84%)[100] et des biens individuels[101].

94 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 151
95 https://www.actionlogement.fr/guides/acheter-un-bien-immobilier/comprendre-bail-reel-solidaire
96 https://www.actionlogement.fr/guides/acheter-un-bien-immobilier/devenez-proprietaire-avec-le-pret-social-location-accession-psla
97 https://www.actionlogement.fr/guides/acheter-un-bien-immobilier/tout-savoir-sur-accession-sociale-a-la-propriete
98 https://www.actionlogement.fr/guides/acheter-un-bien-immobilier/ptz
99 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 10
100 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 13
101 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 22

L'agglomération souhaite développer une offre en accession au travers des opérations en Bail Réel Solidaire (BRS) avec l'appui d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS), le Foncier Coopératif Malouin, créé en 2017.

Le PSLA a été peu mobilisé puisque 101 logements PSLA ont été produits entre 2014 et 2019 alors que l'objectif du PLH 2 s'élevait à 340[102]. Le PLH 3 (2023-2028) ne fixe aucun objectif en PSLA pour Saint-Malo.

Saint-Malo Agglomération a versé une subvention à l'accession (entre 4000 € et 5000 €) à 406 ménages[103].
A partir de 2017, le dispositif n'a plus été reconduit car il ne constituait plus un effet levier suite à la baisse des taux des emprunts immobiliers.

→ ***Constats à l'échelle de Saint-Malo : des opérations en Bail Réel Solidaire emblématiques***

A Saint-Malo, le bilan de la production de logements PSLA établit la même conclusion qu'à l'échelle de l'agglomération, à savoir une faible mobilisation. En effet, 32 logements PSLA ont été mis en service entre 2014 et 2019 et l'objectif de production du PLH 2 s'élevait à 222 logements[104].

En revanche, la commune de Saint-Malo contribue fortement aux résultats en matière de mobilisation du PTZ car 569 PTZ ont été accordés à Saint-Malo entre 2014 et 2019 alors que l'objectif fixé était de 472 PTZ[105].

A Saint-Malo, les prix de l'immobilier excluent un certain nombre de ménages notamment les familles et les jeunes actifs contraints de s'installer en périphérie de la ville. Ce phénomène participe au vieillissement démographique et à la réduction de la taille des ménages décrits précédemment. Pour attirer de nouveau les familles et les jeunes actifs, la commune développe plusieurs opérations de logements via le BRS afin de proposer des logements accessibles de grandes typologies proches des services et commerces et qui disposent d'espaces extérieurs qualitatifs.

Plusieurs opérations en BRS ont été réalisées à Saint-Malo telles que Les Préaux, Lorette, Rozval, Tréhouart, avec comme Organisme Foncier Solidaire (OFS), le Foncier Coopératif Malouin. La ville de Saint-Malo est la troisième ville à avoir créé son OFS : le Foncier Coopératif Malouin. La Ville et l'OFS devraient être en mesure de produire 80 à 100 logements par an sous réserve de développer une politique foncière adaptée.

1.3.4 LES DYNAMIQUES À VENIR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX : LE RENFORCEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES SUR LE TERRITOIRE

A l'échelle du territoire de Saint-Malo Agglomération, le PLH 3 (2023-2028) met l'accent sur le logement abordable, en locatif et en accession, pour favoriser le développement des résidences principales et proposer davantage d'offres financièrement plus abordables pour les ménages du territoire et notamment les actifs. Dans le PLH 3, la part de l'offre maîtrisée dans la production des résidences principales est fixée à 55%[106].

Sur la période 2023-2028, le PLH 3 de Saint-Malo Agglomération vise les objectifs suivants[107]:

- en locatif : 32% de financements PLAI, 45% de PLUS, 15% de PLS et 8% de conventionnés privés ANAH ;
- en accession : 74% de BRS, 4% en PSLA, 22% d'autres produits d'accession (PTZ, accession sociale,...).

Les objectifs de production de logements abordables du PLH 3 se traduisent également par le développement important de logements en BRS. Ce dispositif d'accession à la propriété permet de pérenniser le statut de résidence principale et la vocation sociale des logements concernés.

La ville de Saint-Malo, ville-centre identifiée comme pôle urbain, fait l'objet d'une forte tension sur le marché locatif induisant des besoins en loyers intermédiaires. En accession, sur la ville centre, l'objectif est que la production soit presque intégralement réalisée en BRS.

102 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 10
103 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 10
104 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 13
105 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 13
106 Orientations PLH 2023-2028, p.17, https://www.stmalo-agglomeration.fr/lagglo/grandes-strategies/programme-local-de-lhabitat/
107 Orientations PLH 2023-2028, p.17, https://www.stmalo-agglomeration.fr/lagglo/grandes-strategies/programme-local-de-lhabitat/

En matière de production de logements sociaux, en locatif et en accession, les objectifs territorialisés pour la ville de Saint-Malo sont les suivants :

- pour les logements locatifs sociaux : 108 logements par an (20% de logements locatifs sociaux dans la production de résidences principales et secondaires) ;
- pour les logements en accession aidée : 129 logements par an (24% de logements en accession aidée dans la production de résidences principales et secondaires).

En résumé :

La majorité du parc locatif social de l'agglomération se concentre sur la ville de Saint-Malo qui a dépassé ses objectifs en matière de production de logements locatif sociaux sur la période du précédent PLH (2014-2022).

Le parc social de l'agglomération et de la commune est caractérisé par une prédominance de logements collectifs et de moyennes voire petites typologies qui font l'objet d'une tension de la demande, typologies qui ne correspondent pas aux besoins des familles avec enfants.

Ainsi, des dispositifs d'accession abordable tels que le BRS sont développés sur le territoire afin de permettre l'accueil de familles dans de plus grands logements.

Le PLH 3 (2023-2028) vient renforcer les objectifs de production de logements abordables sur le territoire et plus particulièrement sur la commune de Saint-Malo.

1.4 DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

1.4.1 UNE VILLE ATTRACTIVE DE PAR SON OFFRE D'EMPLOIS

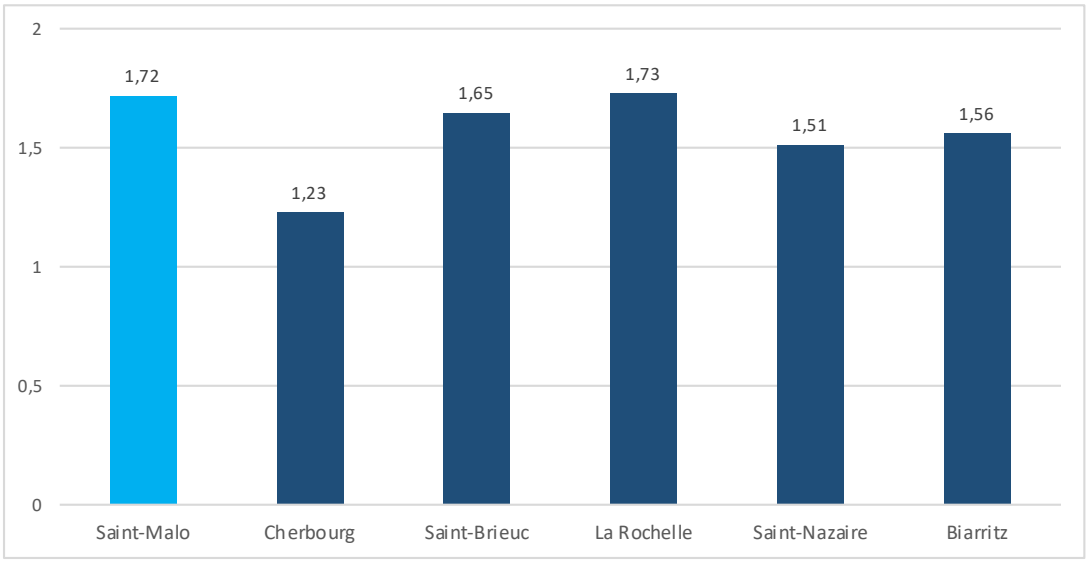
Le passé historique et la localisation privilégiée de Saint-Malo sur le littoral ont orienté le développement de ses secteurs d'activités. La présence du port au cœur de la ville a notamment permis l'émergence des secteurs de l'industrie et du tertiaire.

Saint-Malo se distingue par l'importance du nombre d'emplois disponibles sur la commune.

En effet, on dénombre près de 1,72 emploi par actif ayant un emploi résidant dans la zone en 2021[108].

Entre 2015 et 2021, le nombre d'emplois a progressé de 9,9% tandis que la population a augmenté de 3,5%[109].

En matière d'emplois, la commune de Saint-Malo se situe en bonne position par rapport aux villes ayant des caractéristiques semblables (nombre d'habitants, proximité de la mer, structure économique importante). Cela rend la ville dynamique et attractive pour la population active[110] de la région, notamment celle de la métropole rennaise, grâce aux atouts du littoral et au cadre de vie de la commune.



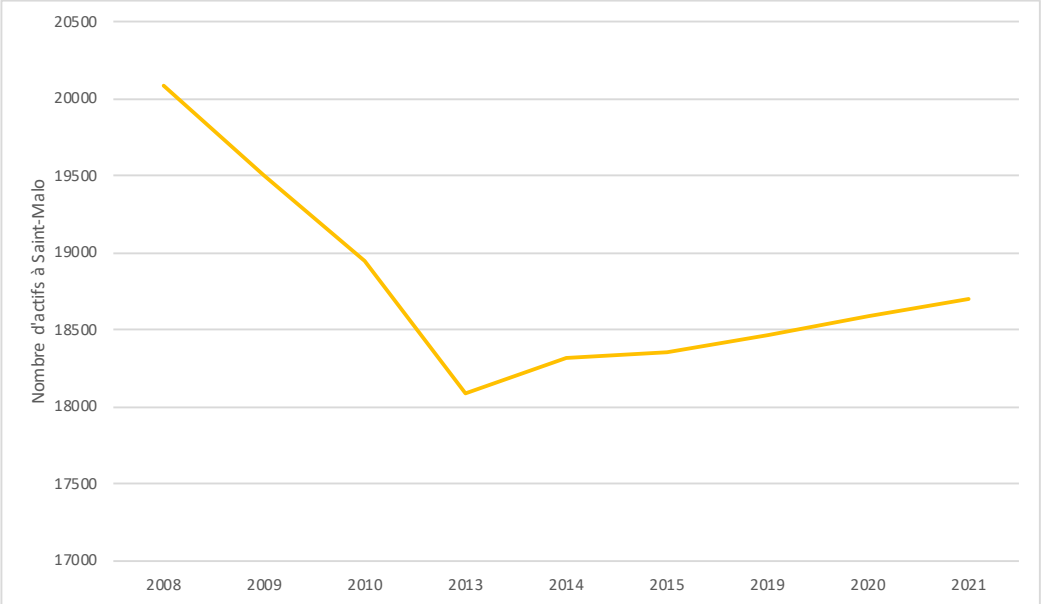
Nombre d'emplois par actif ayant un emploi résidant dans la zone en 2021, Source : INSEE 2024

A Saint-Malo, la population totale en âge de travailler en 2021 s'établit à 25 903 personnes, dont 72,2% sont actifs[111].

Malgré la hausse de l'emploi constatée, la population active (à savoir les actifs résidant à Saint-Malo) diminue en raison :

- des mouvements migratoires ayant conduit de nombreux actifs à privilégier l'implantation de leur résidence principale en dehors de Saint-Malo, notamment du fait de l'augmentation des prix de l'immobilier et des difficultés d'accès au logement comme exposé dans les parties précédentes (1.1 et 1.2) ; Les jeunes actifs sont parfois contraints de se tourner vers les communes périphériques pour acquérir un logement abordable et familial ;
- du vieillissement de la population sur la commune.

108 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-35288#figure-5-7
109 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-35288#chiffre-cle-1
110 La population active regroupe les personnes en emploi et les personnes au chômage résidant sur la commune (Insee.fr)
111 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-35288#chiffre-cle-5



Evolution du nombre d'actifs à Saint-Malo de 2008 à 2021, Source : INSEE, 2024

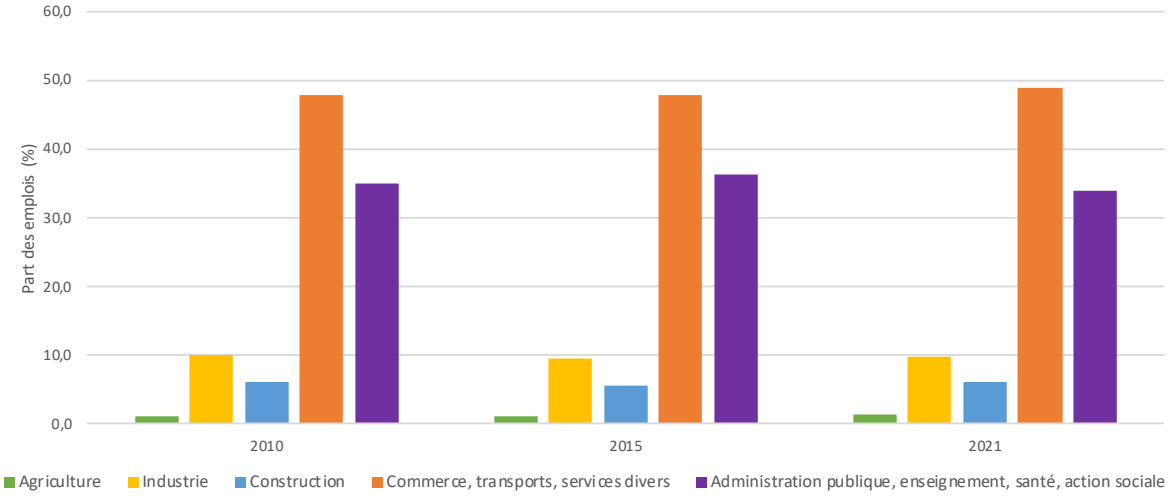
A l'échelle de l'EPCI, Saint-Malo est la principale ville en termes de développement économique puisqu'elle concentre un nombre d'emplois considérablement plus important que les autres communes de l'agglomération.

Le nombre d'emplois a globalement augmenté entre 2010 et 2021 avec 2 732 nouveaux emplois sur la commune[112].

Plus précisément :

- Cette croissance globale de l'emploi depuis 2010 concerne majoritairement les emplois du secteur tertiaire (commerce, transports, services divers, administration publique, enseignement, santé, action sociale)[113] (+9,5%).
- Le secteur tertiaire reste le secteur dominant à Saint-Malo puisqu'il représente respectivement 82,8% et 82,9% des emplois en 2010 et 2021[114].
- Les secteurs secondaire et primaire ont quant à eux connu une stabilité (baisse en 2015 puis retour légèrement au-dessus des seuils de 2010 en 2021).
- Après une baisse jusqu'en 2015, le nombre d'emplois du secteur secondaire (industrie et construction) a augmenté pour atteindre 4 584 emplois en 2021[115] (contre 3 882 emplois en 2015) soit 16% de l'emploi total.
- En revanche, le secteur primaire (agriculture) reste très faible sur le territoire de Saint-Malo par rapport aux autres domaines d'activités et connaît des évolutions peu marquées entre 2010 et 2021. Les emplois du secteur agricole représentent 1,2% des emplois en 2010 et 2021[116].

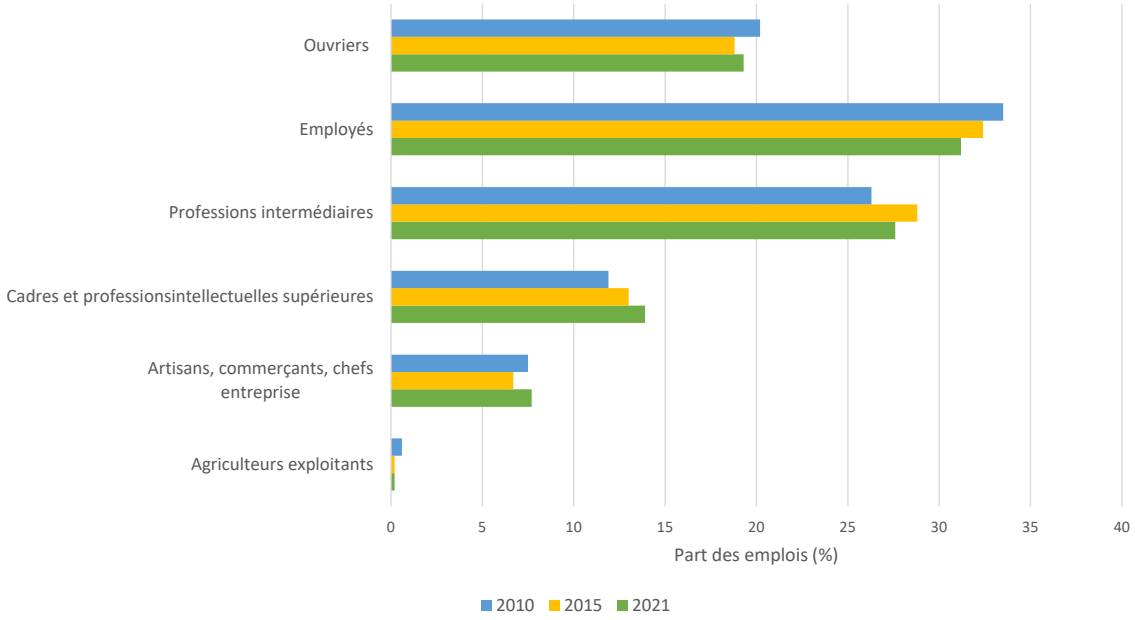
112 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-35288#chiffre-cle-5
113 https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1584#:~:text=Le%20secteur%20tertiaire%20recouvre%20un,sant%C3%A9%20et%20l%27action%20sociale.
114 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-35288#chiffre-cle-5
115 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-35288#chiffre-cle-5
116 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-35288#chiffre-cle-5



Evolution de la part des emplois par secteur d'activité à Saint-Malo de 2010 à 2021, Source : INSEE, 2012 et 2024

On note également que la tertiarisation de Saint-Malo génère une augmentation des emplois de professions intermédiaires ainsi que des cadres et des professions intellectuelles supérieures. Cette augmentation se produit au détriment des emplois des ouvriers et des employés qui représentent respectivement 19,3% et 31,2% des emplois de la commune en 2021 contre 20,2% et 33,5% en 2010[117]. Les emplois d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise connaissent, quant à eux, une légère hausse en 2021 par rapport à 2015.

Malgré leur diminution depuis 2010, les employés et les ouvriers totalisent plus de 50% des emplois sur la commune en 2021[118]. Saint-Malo reste donc une ville où les employés et les ouvriers sont majoritaires mais une tendance vers une part plus grande des emplois qualifiés se fait ressentir.



Evolution de la part des emplois par catégorie socioprofessionnelle à Saint-Malo de 2010 à 2021, Source : INSEE, 2024

Le rayonnement de Saint-Malo sur l'agglomération résulte de l'importante activité économique de la commune. Le développement de la structure tertiaire est un atout à conforter et à valoriser pour le territoire afin de conserver les dynamiques à Saint-Malo.

117 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-35288#graphique-EMP_G3
118 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-35288#graphique-EMP_G3

1.4.2 DES SECTEURS D'ACTIVITÉS DIVERSIFIÉS QUI RENFORCENT LA POSITION DE SAINT-MALO COMME PÔLE D'EMPLOIS STRUCTURANT

LE PORT : UN SECTEUR D'ACTIVITÉ DE PREMIÈRE IMPORTANCE

Le port est indissociable de la commune de Saint-Malo car il y occupe une place centrale par sa position dans la ville, à l'interface entre les principaux quartiers. Il marque aussi le paysage urbain de la commune à travers son caractère industrialo-portuaire. Le port est également un témoin du passé de la ville car il est profondément ancré dans l'histoire et le patrimoine de Saint-Malo : c'est lui qui, depuis sa création au XII^{ème} siècle, a contribué au développement et à la renommée de la ville pour en faire l'un des ports les plus importants de France aux XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles.

Aujourd'hui, le port a toujours un poids considérable dans l'économie malouine et constitue un poumon économique ainsi qu'une source essentielle d'emplois et d'attractivité pour le territoire. Il s'agit de l'un des quatre ports d'intérêt national de la région. Depuis 2007, il appartient au Conseil régional de Bretagne et est géré depuis 2020 par EDEIS en tant que concessionnaire pour 10 ans.

Son positionnement en centre-ville est à la fois un atout et une contrainte. En effet, il constitue un pôle économique où se concentrent des entreprises et des emplois au cœur de la ville et participant ainsi pleinement à la vie locale. Cependant, c'est aussi un secteur enclavé qu'il n'est pas aisé de traverser et qui peut être source de nuisances. Le fonctionnement du port peut être perturbé par la forte affluence de touristes et la saturation du trafic en période estivale.

Le port forme un ensemble total d'environ 170 hectares. Il se compose de quatre bassins intérieurs intégrés au système urbain. Ceux-ci découlent de l'aménagement des anciens marais qui constituaient la mer intérieure et qui ont été asséchés par la construction de digues entre le XVIII^{ème} siècle et les années 1930, les séparant de la mer par deux écluses (seule l'écluse du Naye existe encore de nos jours).



Ecluse du Naye, Source : Ville de Saint-Malo

La séparation de ces bassins avec l'espace maritime leur permet de ne pas connaître l'effet des marées et ainsi de continuer leur activité indépendamment de celles-ci. L'accès à ces bassins se fait par l'écluse du Naye qui est l'unique point de passage pour y accéder. Elle permet de laisser passer des navires pouvant aller jusqu'à 150 mètres de longueur et 21 mètres de largeur avec un tirant d'eau de 9 mètres. Le passage de l'écluse en revanche ne peut se faire qu'à marée haute.

A ces bassins s'ajoutent deux autres parties soumises à l'influence des marées situées en dehors de la zone portuaire intérieure :

- L'avant-port, un bassin d'environ 20 hectares situé à l'entrée du bassin Vauban (à l'ouest) de l'autre côté de la digue que l'écluse du Naye permet de traverser. Ce bassin s'ouvre à l'ouest sur l'embouchure de la Rance après avoir passé le Môle qui marque son entrée. Il se partage entre l'avant-port de pêche situé dans sa partie nord et la gare maritime au sud ;
- Le port de plaisance des Bas-Sablons d'une surface d'environ 33 hectares comprenant un bassin de 17,6 hectares.

Les activités portuaires se décomposent en trois catégories : le port de commerce, le port de plaisance et le port de pêche.

LE PORT DE COMMERCE

Le port de Saint-Malo est classé troisième port breton pour le transport de marchandises, avec plus d'un million de tonnes de marchandises qui y transitent par an. Ces marchandises sont principalement tournées vers l'importation avec 70% du trafic général[119].

Deux grandes catégories constituent l'activité de commerce : le trafic cargos et le trafic manutentionné sur les ferries.

Le trafic cargos est essentiellement tourné vers l'activité des engrais et des matières premières nécessaires à leur fabrication avec la présence du groupe ROULLIER sur le port. La filière alimentation animale est bien implantée sur le port. C'est également le cas pour des trafics sporadiques qui concernent les exports d'enrochement nécessaire à la constitution de digues dans le sud de l'Angleterre ou sur les îles Anglo-Normandes ainsi que les exports de ferrailles. Le trafic cargos représente 70% du tonnage général soit 822 000 tonnes en 2022[120].





Bassin Duguay-Trouin, Source : Ville de Saint-Malo

Le trafic de marchandises par fret via les ferries constitue l'autre part de l'activité commerciale du port industriel et place Saint-Malo comme premier port ferries breton. Le trafic de fret par ferries est réalisé sur les rampes de l'avant-port, sur des ferries conventionnels ou sur des navires à grande vitesse. Il se développe avec le port de Portsmouth en Angleterre et le port Saint-Hélier sur l'île de Jersey. Le trafic de fret par ferries représente 30% du tonnage général, ce qui correspond à 390 000 tonnes en 2022 traduisant une hausse par rapport aux 2 années précédentes[121].

La position de Saint-Malo face au Royaume-Uni et à proximité des îles Anglo-Normandes est la raison pour laquelle le trafic trans-Manche est le plus important. Le Royaume-Uni est donc le premier pays échangeant avec le port de Saint-Malo, ce bien avant l'ensemble des autres communes de France. Ces liaisons sont assurées quotidiennement tout au long de l'année par les ferries. Les autres principaux pays ayant des liens d'échange avec le port sont l'Allemagne, l'Irlande, la Tunisie et le Maroc. Les évolutions du poids des échanges pour chacun des pays ne remettent pas en cause l'économie portuaire.

Dans le port, ces trafics se répartissent dans les différents bassins mais ils ont majoritairement lieu sur trois quais principaux :

- Le quai des Corsaires (bassin Vauban) ;
- Le quai Chateaubriand (bassin Jacques Cartier) ;
- Le quai Surcouf (bassin Duguay Trouin).

Concernant le transport de passagers, le port de Saint-Malo occupe la première place des ports bretons dans ce domaine avec environ 1 million de passagers en 2022 et ce chiffre est en légère hausse depuis plusieurs années[122]. Le transport de passagers concerne essentiellement le trafic côtier et les traversées trans-Manche

119 « Le port de commerce de Saint-Malo », Le bilan portuaire 2022, p. 30, https://ports.bretagne.bzh/actualites/le-bilan-portuaire-2022-est-disponible/
120 « Le port de commerce de Saint-Malo », Le bilan portuaire 2022, p. 30, https://ports.bretagne.bzh/actualites/le-bilan-portuaire-2022-est-disponible/
121 « Le port de commerce de Saint-Malo », Le bilan portuaire 2022, p. 30, https://ports.bretagne.bzh/actualites/le-bilan-portuaire-2022-est-disponible/
122 « Le port de commerce de Saint-Malo », Le bilan portuaire 2022, p. 30, https://ports.bretagne.bzh/actualites/le-bilan-portuaire-2022-est-disponible/

vers le port de Portsmouth en Angleterre et les îles Anglo-Normandes : Jersey et Guernesey. Pour chacune de ces traversées, les liaisons sont quotidiennes et effectuées par des navires à grande vitesse depuis la gare maritime du port de Saint-Malo permettant ainsi à la ville d'être relativement proche de l'Angleterre par voie marine.

Le trafic de passagers se fait aussi par les liaisons côtières entre Saint-Malo et Dinard ainsi que par les excursions maritimes sur la Rance et dans la baie de Saint-Malo, entre le Cap Fréhel et les îles Chausey. Ce trafic atteint un record avec plus de 550 000 passagers en 2022[123].

L'attrait touristique que dégage la côte d'Émeraude et notamment Saint-Malo et le Mont Saint-Michel, fait également du port un espace d'accueil pour les bateaux de croisière à l'intérieur du bassin Vauban ou au large. Le nombre de croisiéristes peut varier entre 10 000 et 30 000 selon les années[124].

La gare maritime de Saint-Malo, située au cœur de la ville, constitue un emblème pour l'activité touristique de la ville ainsi qu'un lieu de passage incontournable.

Un projet de modernisation du Terminal Ferry du Naye a été engagé par la Région Bretagne afin de renforcer le rôle du port de Saint-Malo, en tant qu'outil de développement régional, et en particulier celui du terminal ferry situé dans l'avant-port.

L'actuel Terminal Ferry du Naye fait l'objet de trois constats principaux :

- les installations maritimes sont vieillissantes et limitent l'exploitation du terminal ferry ;
- les installations terrestres sont inadaptées, sous-dimensionnées et dotées d'un niveau de confort insuffisants ;
- les liaisons entre la ville et le port sont difficiles et posent d'importants problèmes d'engorgement et de sécurisation des cheminements piétons.

L'opération de modernisation répond à trois objectifs principaux :

- optimiser la fonctionnalité du site à emprise constante ;
- développer les trafics maritimes ;
- remplacer les ouvrages défaillants en améliorant la capacité d'accueil dans l'avant-port.

LE PORT DE PLAISANCE



Le port de Saint-Malo possède deux ports de plaisance (Bas-Sablons et Vauban) offrant environ 1 420 places (1 200 au Bas-Sablons et 220 à Vauban)[125] et deux zones de mouillage groupées d'une cinquantaine de places chacune qui complètent l'offre pour la plaisance. D'autres points de mouillage peuvent aussi être évoqués sur Saint-Malo comme La Passagère, la Tour Solidor, La Varde, l'Anse du Val et le Havre de Rothéneuf. Le port de Saint-Malo est le principal port de plaisance de la Côte d'Émeraude.

Port de plaisance Vauban,
Source : Ville de Saint-Malo

123 « Le port de commerce de Saint-Malo », Le bilan portuaire 2022, p. 30, https://ports.bretagne.bzh/actualites/le-bilan-portuaire-2022-est-disponible/
124 Le port de commerce de Saint-Malo, Le bilan portuaire 2022, p. 39, https://ports.bretagne.bzh/actualites/le-bilan-portuaire-2022-est-disponible/
125 Port de Saint-Malo, https://ports.bretagne.bzh/ports/saint-malo/



Une étude sur le port des Bas-Sablons a permis d'identifier les perspectives d'aménagement afin de donner une meilleure lisibilité de cet espace qui joue un rôle important dans le lien entre Intra-Muros et Saint-Servan.

Port de plaisance des Bas-Sablons, Source : Ville de Saint-Malo

La commune de Saint-Malo et la Région Bretagne ont créé une Société publique locale (SPL), la SPL Bretagne Plaisance, afin de gérer conjointement les ports des Bas-Sablons et Vauban ainsi que les mouillages Solidor et des Vaseux. Depuis 2023, cette SPL permet de conjuguer les forces des deux collectivités pour répondre aux enjeux d'aménagement des sites gérés et aux attentes des usagers.

LE PORT DE PÊCHE

Le port de Saint-Malo est aussi tourné vers l'activité de pêche. On distingue deux types de pêche dans la région malouine : la grande pêche, autrement dit la pêche industrielle, et la pêche côtière.

La grande pêche est exploitée par la Compagnie des Pêches de Saint-Malo depuis 1934. Cette compagnie utilise les chalutiers-usines pour mener à bien son activité. Par ailleurs, la Compagnie des Pêches de Saint-Malo diversifie son activité vers une dimension technopolitaine en créant un laboratoire de recherche « Saint-Malo Santé » sur les protéines marines.

La pêche côtière est pratiquée par une soixantaine de bateaux immatriculés à Saint-Malo[126]. L'activité permet de faire fonctionner la criée de la commune située sur le Bassin Bouvet avec une pêche qui représente en moyenne 1 500 tonnes par an depuis 2018[127]. Les coquillages et les crustacés sont les principales espèces amorcées avec un attrait principal pour la coquille Saint-Jacques. Le tonnage de la pêche a augmenté de 12% entre 2021 et 2022, augmentation qui s'explique majoritairement par la hausse du volume des coquilles Saint-Jacques[128].

Afin de gagner de la place et pouvoir ainsi accroître les activités portuaires, la région Bretagne a procédé à une opération de déroctage dans le port de Saint-Malo afin de créer un nouveau ponton permettant d'accueillir 25 bateaux de pêche supplémentaires. Le choix du positionnement du nouveau ponton dans l'avant-port s'est fait de manière stratégique pour accueillir notamment des bateaux de forte capacité et ainsi contourner les difficultés rencontrées à pénétrer dans le port intérieur.

De nombreuses réflexions sont en cours autour des activités de pêche notamment au niveau de la criée, qui fait l'objet d'un projet de modernisation et d'amélioration par l'arrivée de nouveaux services. L'objectif de cette modernisation de la criée est de redonner une place à la pêche et assurer des services de haute qualité. La construction d'une nouvelle criée, conçue en lien avec les pêcheurs, s'intègrera dans l'environnement paysager et portuaire du site.

Le permis de construire pour la modernisation de la criée a été accordé le 20 mai 2025. Le chantier devrait se dérouler entre 2026 et 2027.

LE PÔLE DE MAINTENANCE

Le port de Saint-Malo accompagne les marins, les pêcheurs et les plaisanciers dans leurs activités et notamment sur l'aspect matériel. En effet, le port de Saint-Malo offre un ensemble d'équipements et de services permettant la construction, la maintenance et la réparation de tous types de bateaux qui peuvent accéder aux bassins portuaires. Deux espaces dédiés à cet effet sont en place actuellement : le Pôle Naval Jacques Cartier et le Pôle Technique Duguay-Trouin.

126 Port de Saint-Malo et Cancale - Pêche, https://www.saintmalo-cancale.port.bzh/page/une-activite-variee
127 Le port de commerce de Saint-Malo, Le bilan portuaire 2022, p. 39, https://ports.bretagne.bzh/actualites/le-bilan-portuaire-2022-est-disponible/
128 Le port de commerce de Saint-Malo, Le bilan portuaire 2022, p. 39, https://ports.bretagne.bzh/actualites/le-bilan-portuaire-2022-est-disponible/

LE TOURISME : UNE VOCATION AFFRIMÉE DU TERRITOIRE

L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE

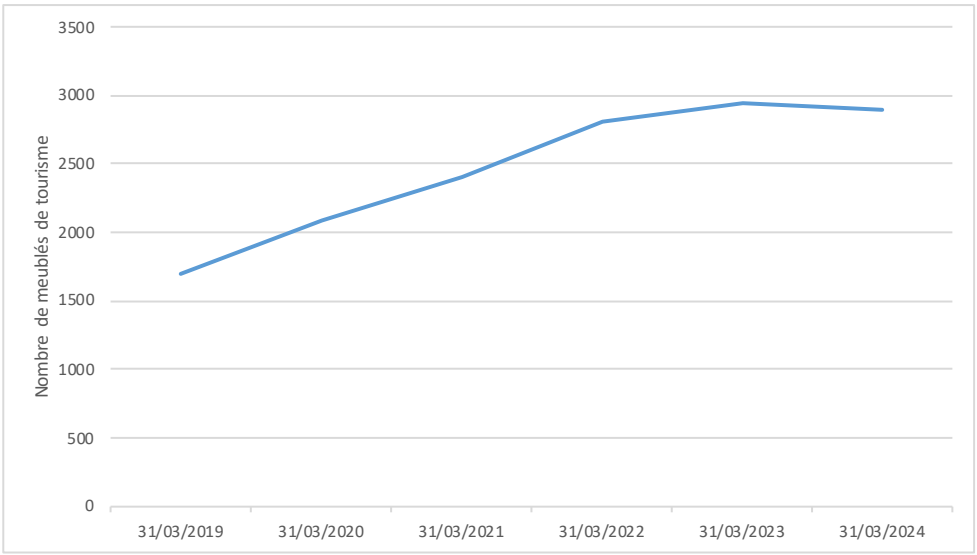
Le tourisme est un des moteurs de l'économie malouine. Renommée pour sa cité corsaire, ses longues plages, la beauté des paysages de la côte d'Émeraude, ou encore ses équipements attractifs de thalassothérapie et son palais des congrès qui rayonnent à l'échelle nationale et internationale, Saint-Malo accueille un nombre important de visiteurs chaque année.

Cette attractivité s'explique aussi en partie par une accessibilité aisée depuis les autres pôles voisins voire au-delà. En effet, la connexion par le TGV a été renforcée grâce à la mise en place de la ligne à grande vitesse en 2017 rejoignant ainsi Paris en 2h15 et qui place Saint-Malo comme une des villes les plus proches de la capitale. Entre 2017 et 2022, le nombre de voyageurs en Gare de Saint-Malo a augmenté de 40,1%[129]. En outre, les connexions via les ferries et le réseau routier font de Saint-Malo une ville facilement accessible.

L'activité touristique génère un grand nombre d'emplois sur le territoire et en particulier dans le secteur tertiaire. Au sein du territoire que couvre la Société publique locale « Destination Saint-Malo – Baie du Mont-Saint-Michel », on dénombre en moyenne 5 624 emplois liés au tourisme chaque année, avec un pic à 7 492 en août.[130].

LES MEUBLÉS DE TOURISME

L'attractivité de la Ville conduit à une augmentation significative des locations de courtes durées, que la Ville a souhaité réguler entre 2019 et 2023.



Evolution du nombre de meublés de tourisme à Saint-Malo entre 2019 et 2024, Source : Saint-Malo Agglomération

Ce graphique illustre une baisse du nombre de meublés de tourisme entre 2023 et 2024 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.

129 Fréquentation en gare de Saint-Malo, https://ressources.data.sncf.com/explore/dataset/frequentation-gares/table/?disjunctive.nom_gare&disjunctive.code_postal&sort=nom_gare&q=saint-malo
130 Données de la SPL Destination Saint-Malo – Baie du Mont-Saint-Michel, Source INSEE via Ille-et-Vilaine Tourisme

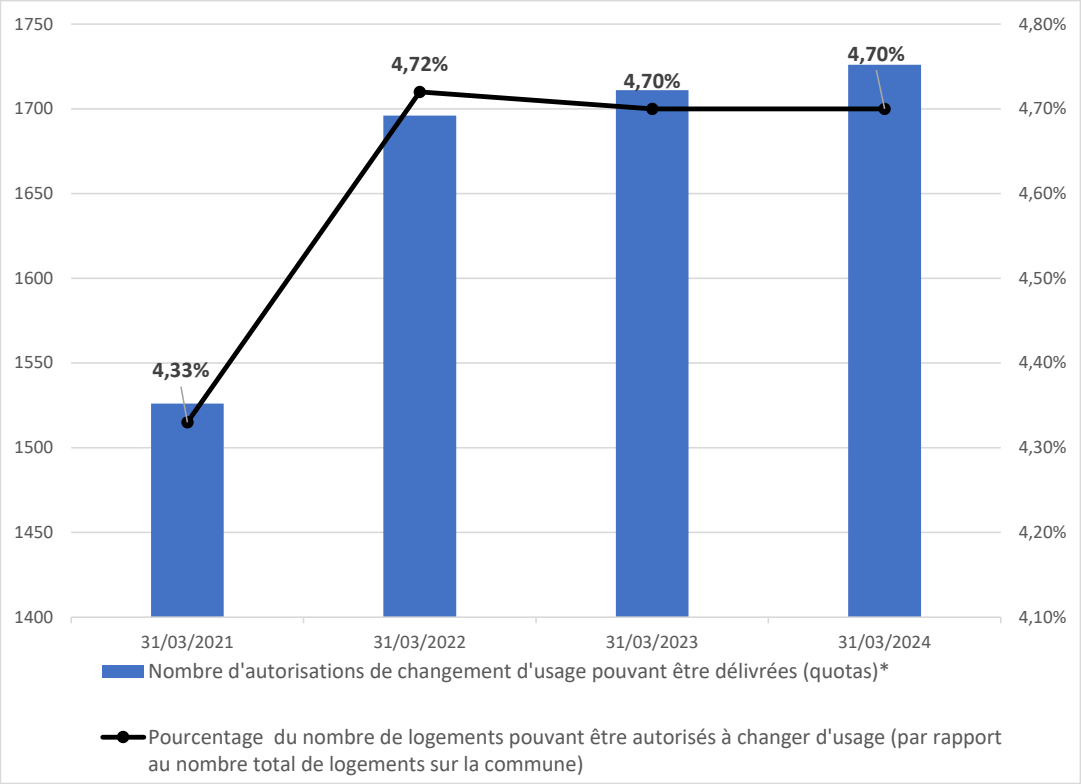
Rappelons tout d'abord que l'augmentation entre 2019 et 2023 du nombre de meublés touristiques, enregistrés au titre de la taxe de séjour, s'explique également par les obligations prescrites aux loueurs de meublés de tourisme à compter du 1er janvier 2020.

En effet, par deux délibérations en date du 20 juin 2019, le Conseil Municipal de Saint-Malo, d'une part met en place la procédure de déclaration préalable et d'attribution d'un numéro d'enregistrement pour les meublés de tourisme et d'autre part, instaure la procédure d'autorisation temporaire de changement d'usage des locaux d'habitation régie par l'article L. 631-7-1A du Code de la construction et de l'habitation et adopte le règlement régissant ce dispositif.

Ces mesures ne suffisant pas à freiner l'augmentation du nombre de meublés touristiques mis en location pour de courtes durées, le Conseil Municipal adopte un nouveau règlement plus restrictif.

Comme évoqué au paragraphe 1.1.4, à compter du 18 juin 2021 :

- le règlement municipal régissant les autorisations de changement d'usage fixe dans 4 secteurs, géographiquement délimités, des quotas de logements pouvant y être simultanément autorisés à être donnés en location meublées pour de courtes durées. Ces quotas fixés en pourcentages sont déterminés en valeur absolue à compter du 24 avril 2025 ;
- le règlement prévoit que chaque propriétaire (personne physique ou morale) ne peut bénéficier que d'une seule autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation en meublé touristique de courte durée.



*les autorisations de changement d'usage ne s'appliquent qu'aux propriétaires personnes physiques de meublés de tourisme qui louent en meublés touristiques soit leur résidence secondaire, soit leur résidence principale (plus de 120 nuitées par an). Les chambres d'hôtes, les hôtels, résidences de tourisme sont dispensés d'autorisation préalable de changement d'usage.

Evolution du nombre d'enregistrements des meublés de tourisme et des autorisations de changement d'usage entre 2021 et 2024, Source : Ville de Saint-Malo

LA FRÉQUENTATION TOURISTIQUE

Tout comme celle des hébergements touristiques, la fréquentation des équipements touristiques a augmenté dont celle du Grand Aquarium (+7,5% de visiteurs en 2023 par rapport en 2022), du Petit train de Saint-Malo (+19%) et du Musée Manoir Jacques Cartier (+9,5%)[131].

Au-delà de ses atouts « naturels », Saint-Malo est également une ville qui propose de grands évènements culturels et sportifs tout au long de l'année. La Route du rhum, Étonnants voyageurs, Quai des bulles, Folklores du monde, les saisons musicales malouines, sont autant d'évènements qui permettent une forte attractivité sur le territoire malouin.

L'Ille-et-Vilaine étant la première destination bretonne pour le tourisme d'affaires, la commune de Saint-Malo développe des équipements, en particulier le Palais du Grand Large, en vue de conforter cette fréquentation.

LA PRISE EN COMPTE DE L'IMPACT DU TOURISME PENDANT LES PICS DE FRÉQUENTATION

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 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-trafic 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 évènements 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 évènements 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 notamment de limiter la congestion du centre historique ;
- 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

131 Saint-Malo – Baie du Mont-Saint-Michel, Chiffres clés 2023, p.8, https://www.saint-malo-tourisme.com/pro-presse/observatoire/chiffres-cles/

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 moins 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...

L'ACTIVITÉ AGRICOLE : UN SECTEUR EN MUTATION À PRÉSERVER



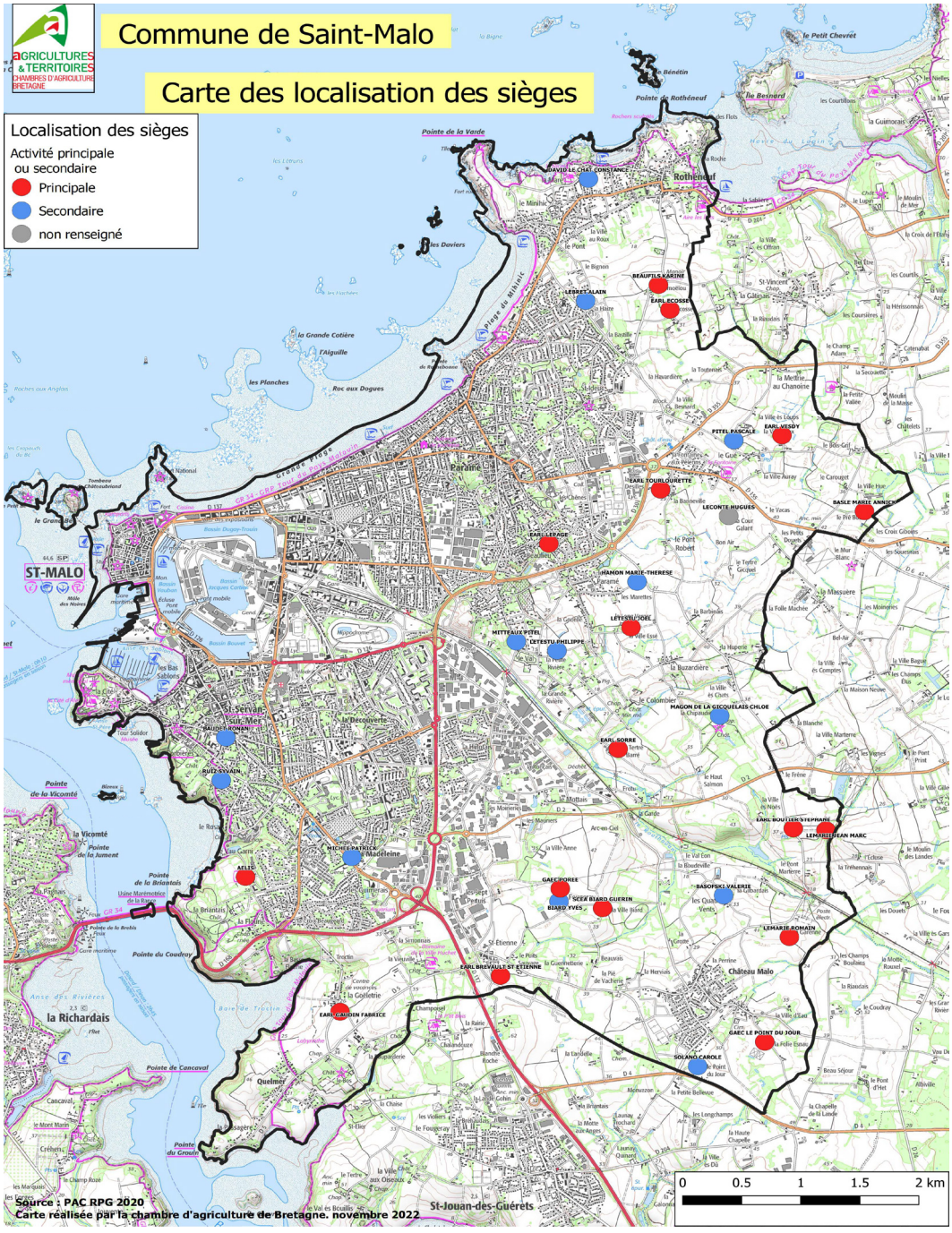
Espace agricole dans le secteur de La Goëletterie, Source : Ville de Saint-Malo

Le paysage malouin, à dominante rurale dans son arrière-pays, est fortement marqué par l'activité agricole qui est productrice de richesses et qui maintient des paysages ruraux de qualité. Il est donc nécessaire de préserver cette activité. Outre l'impact sur les activités économiques à l'échelle de la ville, cet espace agricole garantit une frange « verte » à l'est de la ville qui offre des grands paysages ruraux de qualité.

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune de Saint-Malo a missionné la Chambre d'Agriculture de Bretagne pour réaliser une étude agricole destinée à prendre en compte les besoins et les réalités agricoles locales. Cette étude a été mise à jour en novembre 2022. La présente partie synthétise les données figurant dans cette étude.

Selon les résultats de l'étude agricole menée par la Chambre d'agriculture de Bretagne en 2022, l'activité agricole sur le territoire de Saint-Malo occupe 951 hectares (surfaces ayant fait l'objet d'une déclaration au titre de la PAC 2020) soit 26% de la superficie communale[132].

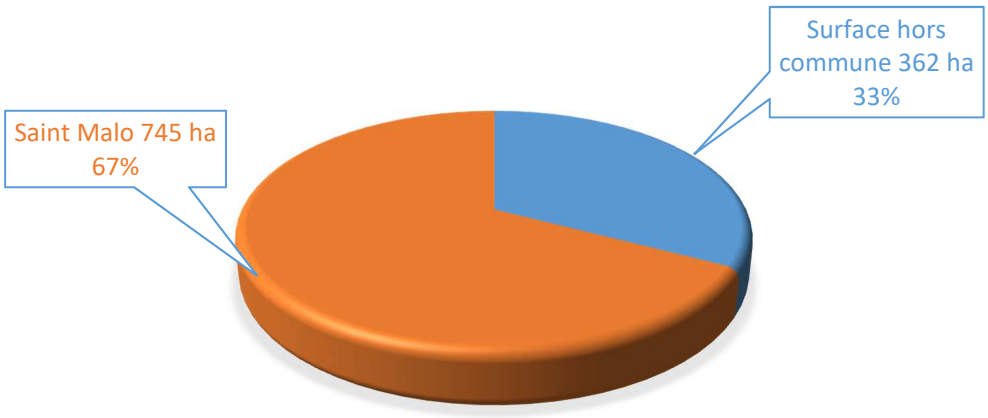
Les 32 sièges d'exploitations ayant servi de support aux analyses de l'étude agricole représentent 1 106 hectares dont 745 hectares sur le territoire de Saint-Malo soit 20% de la superficie communale.



132 Diagnostic agricole Saint-Malo, Chambre d'agriculture Bretagne, Novembre 2022

La superficie moyenne de ces exploitations est de 34,5 hectares[133] (la moyenne nationale étant à 69 hectares[134]) et elle passe à 39,5 hectares si les 4 exploitations ne déclarant aucune superficie agricole utile (apiculture) sont exclues. En outre, un exploitant malouin met en valeur en moyenne 28,4 hectares.

Répartition des 1 106 ha mis en valeur par les 28 exploitations agricoles malouines declarant une superficie agricole utile



Répartition des superficies agricoles utiles, Source : Chambre d'agriculture de Bretagne, 2022

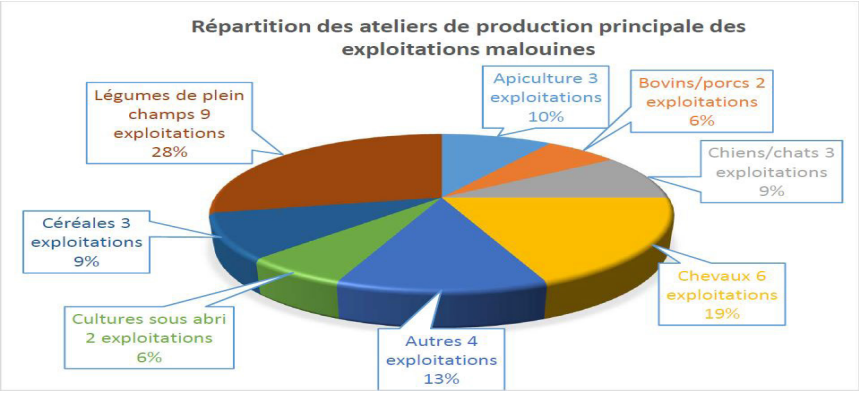
L'organisation parcellaire est structurée « en poche » avec des parcelles regroupées et délimitées par des axes routiers structurants difficilement franchissables.

VALEUR AGRONOMIQUE DES TERRES MALOUINES

La douceur du climat malouin, les multiples expositions et la qualité des sols font que les terres sont propices à une production agricole de qualité, avec un calendrier de production sur toute l'année. La diversité des cultures et la stabilité climatique rend ce territoire solide face aux aléas économiques.

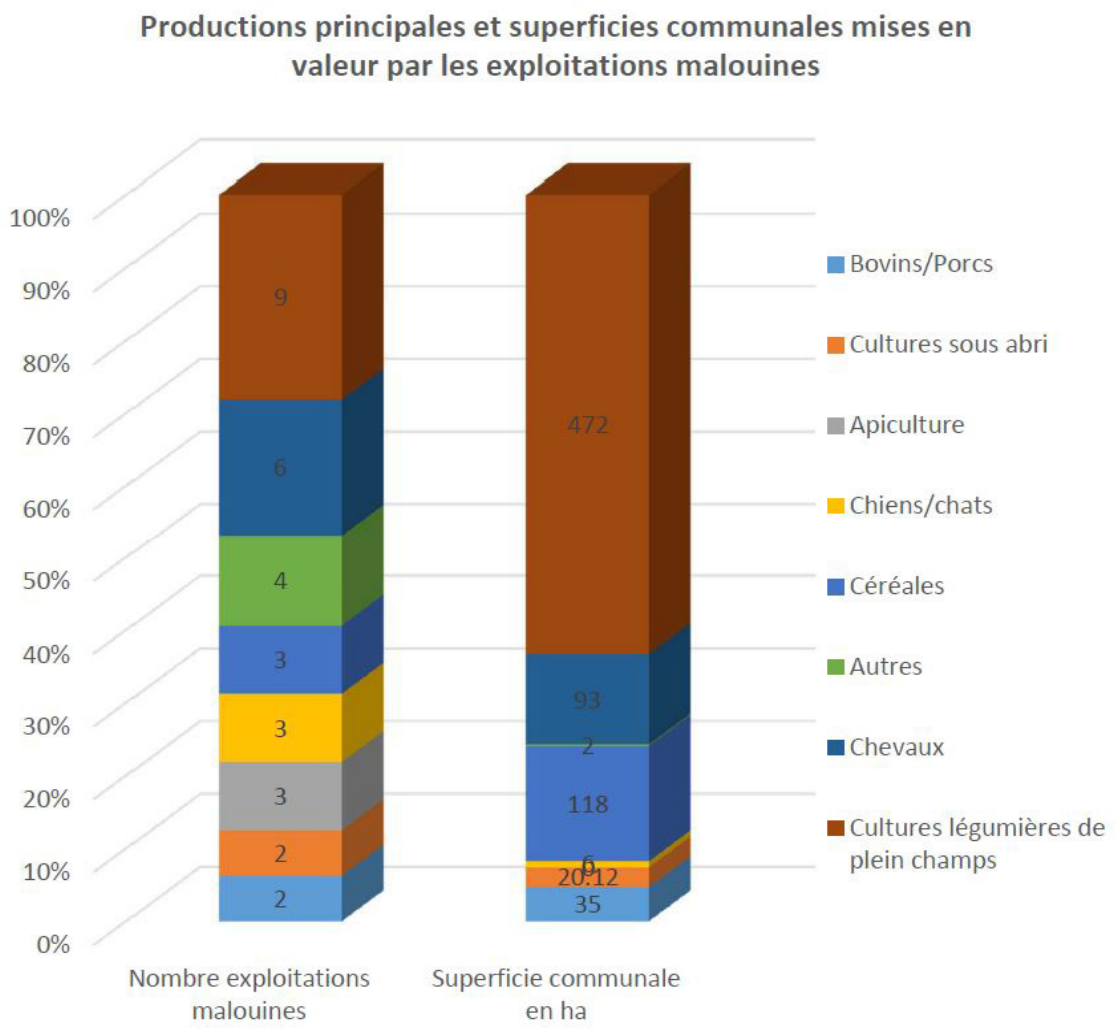
LES PRODUCTIONS AGRICOLES

Les graphiques ci-dessous montrent les productions principales et les surfaces communales afférentes à chaque type de production. Sans surprise, les cultures de légumes, qu'elles soient de plein champs ou en maraîchage, arrivent en tête à Saint-Malo.



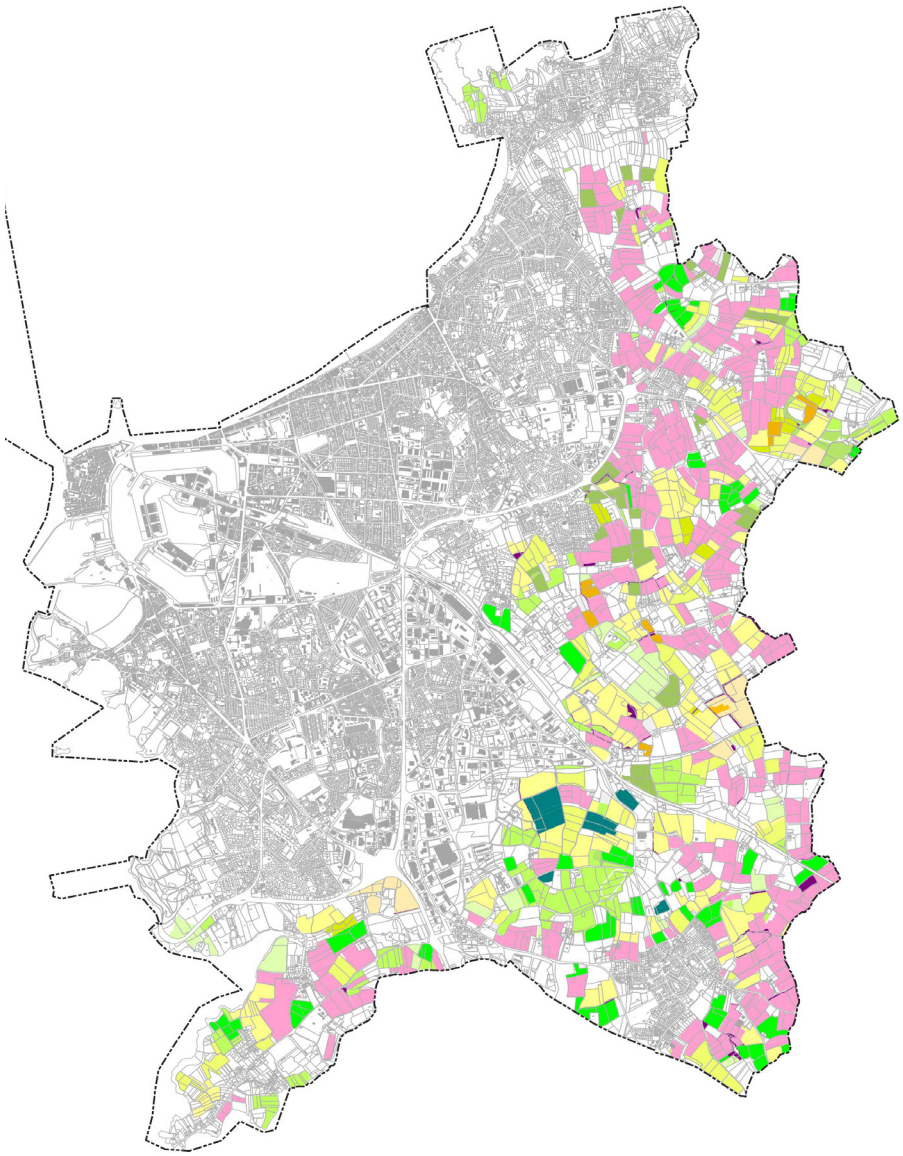
133 Diagnostic agricole Saint-Malo, Chambre d'agriculture Bretagne, Novembre 2022
134 Recensement agricole 2020, https://agreste.agriculture.gouv.fr/agreste-web/download/publication/publie/Pri2213/Primeur%202022-13_RA2020_%20VersionD%C3%A9finitive.pdf

La typologie des productions montre un territoire principalement orienté vers les cultures, légumières puis de céréales :



Source : Chambre d'agriculture de Bretagne, 2022

La carte suivante permet d'identifier la localisation des principaux types de culture.



Parcelles agricoles, Source : Registre parcellaire graphique 2023

- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (surface gelée san
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grain
- Fourrage
- Estives et landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruit à coque
- Oliviers
- Autres cultures industrielles
- Légumes ou fleurs
- Canne à sucre
- Arboriculture
- Divers
- Non disponible

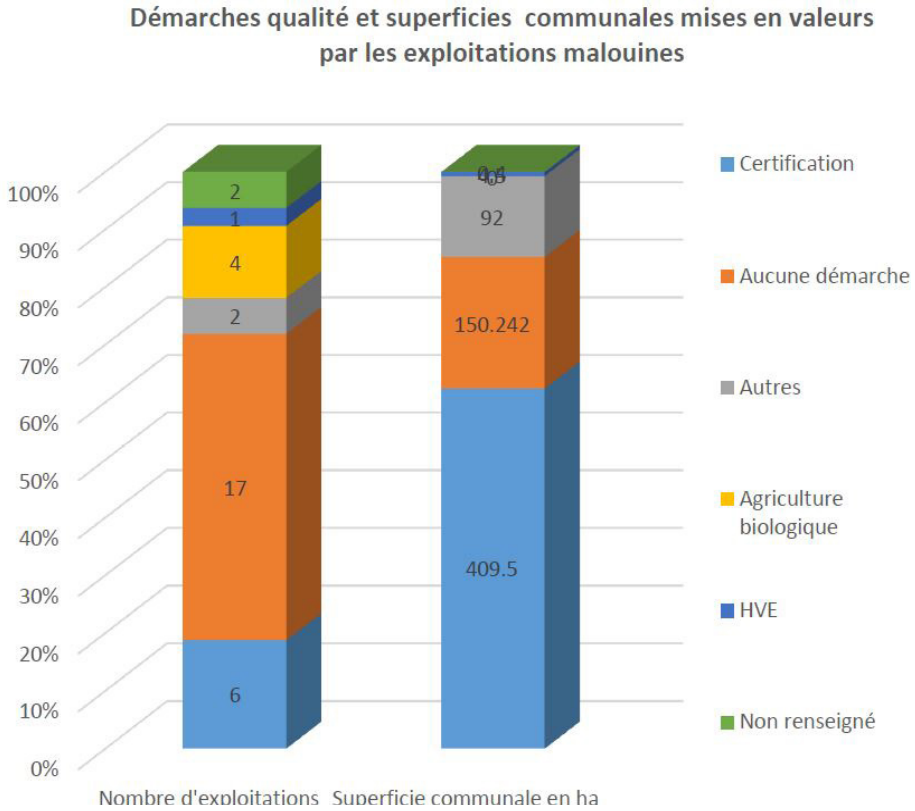
La production agricole des 32 exploitations étudiées est principalement orientée vers les cultures qui représentent 610 ha soit 82% de la surface agricole de la commune[135].

A Saint-Malo, comme dans les communes des alentours, les cultures de légumes de plein champs et en maraîchage constituent les productions agricoles principales et historiques. En effet, l'activité agricole malouine est reconnue pour ses cultures légumières (63% de la surface agricole) puis pour les céréales (16%)[136]. Ces deux types de culture font l'objet de rotation pour des raisons agronomiques et des logiques de protection des cultures. Au-delà des facteurs agronomiques et météorologiques, la structuration des acteurs économiques locaux soutient la production de légumes et de céréales (exemple : coopératives légumières). Sur les 32 exploitations étudiées, environ un tiers déclare une production agricole secondaire majoritairement dédiée aux activités végétales.

L'élevage est aussi présent avec l'élevage équin (93 ha soit 12% de la surface agricole communale) et l'élevage bovin/porcin (35 ha soit 5%)[137]. D'autres usages sont attribués aux sols agricoles mais de façon moins importante (élevages de chiens et chats, apiculture, horticulture).

LES EXPLOITATIONS ET LES MODES DE VALORISATION DES PRODUCTIONS AGRICOLES

13 des 32 exploitations agricoles ayant répondu à l'enquête sont engagées dans des démarches qualité dont très majoritairement la certification Globalgap dans laquelle se sont engagées les exploitations légumières. En complément, 4 exploitations sont engagées en agriculture biologique.



Source : Diagnostic agricole Saint-Malo, Chambre d'agriculture de Bretagne, 2022

Le territoire concentre des signes de qualité dont 5 IGP (Indication géographique protégée) et 2 AOP (Appellation d'origine protégée)[138].

135 Diagnostic agricole Saint-Malo, Chambre d'agriculture Bretagne, Novembre 2022
136 Diagnostic agricole Saint-Malo, Chambre d'agriculture Bretagne, Novembre 2022
137 Diagnostic agricole Saint-Malo, Chambre d'agriculture Bretagne, Novembre 2022
138 Diagnostic agricole Saint-Malo, Chambre d'agriculture Bretagne, Novembre 2022

EMPLOIS LIÉS À L'ACTIVITÉ AGRICOLE

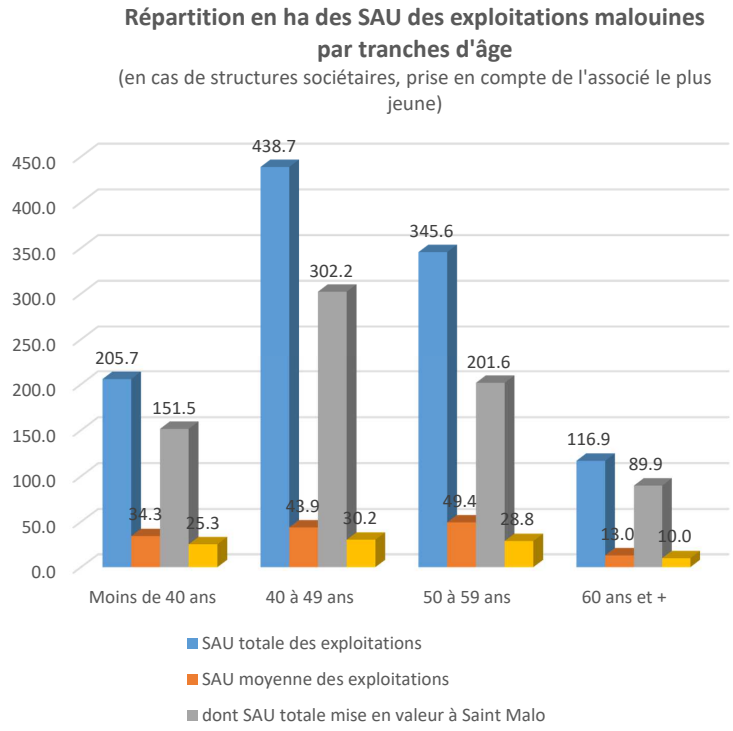
Sur le territoire communal, l'activité agricole génère un nombre d'emplois qui n'est pas négligeable et la tendance est depuis quelques années à la hausse avec 338 emplois en 2020 contre 239 emplois en 2014[139]. On compte des emplois directs sur l'exploitation, dans la vente en circuits courts mais aussi des emplois indirects dans l'industrie agroalimentaire. D'après l'Agreste, une exploitation agricole moyenne en Bretagne génère 6 emplois directs dont la majorité (3,2 emplois) en industries en amont et en aval[140]. Le reste des emplois directs se partage entre la production agricole (2,2 emplois) et les services directs et organismes divers (0,6 emplois)[141].

A titre d'exemple, la coopérative « Terres de Saint-Malo » regroupe plus de 60 agriculteurs qui produisent des légumes ensuite commercialisés sous la marque « Prince de Bretagne ». Les producteurs de « Terre de Saint-Malo » emploient près de 500 personnes sur leurs terres ou au sein de la coopérative et génèrent plus de 300 emplois indirects.

Les 32 sièges d'exploitation ayant servi de référence pour l'étude de la Chambre d'agriculture de Bretagne (2022) emploient 33,5 salariés à temps plein et 17 saisonniers[142].

L'âge moyen des exploitants malouins est de 52,9 ans ce qui est plus élevé que la moyenne régionale qui est de 49,9 ans[143]. L'étude de la Chambre d'agriculture de Bretagne souligne un vieillissement marqué des exploitants avec un tiers d'entre eux de plus de 60 ans alors qu'en 2004, seulement 26% des exploitants avaient plus de 55 ans. Un quart des exploitants agricoles malouins interrogés voit son avenir incertain face à l'enjeu du renouvellement des générations et de l'attractivité des métiers agricoles[144]. Ce résultat est directement lié avec la répartition par âge des exploitants agricoles.

Contrairement à ce qui peut être attendu, l'âge ne semble pas être corrélé avec la taille de la surface agricole utile de l'exploitation malouine. En effet, la surface agricole utile (SAU) n'augmente pas avec l'âge, ce que traduit le graphique suivant :



Source : Diagnostic agricole Saint-Malo, Chambre d'agriculture de Bretagne, 2022

139 Emplois selon le secteur d'activité, https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-35288#chiffre-cle-6
140 Les emplois directs dans les filières agricoles et agroalimentaires bretonnes en 2020, https://bretagne.chambres-agriculture.fr/agritheque/detail-publication/actualites/les-emplois-directs-dans-les-filieres-agricoles-et-agroalimentaires-bretonnes-en-2020/
141 Les emplois directs dans les filières agricoles et agroalimentaires bretonnes en 2020, https://bretagne.chambres-agriculture.fr/agritheque/detail-publication/actualites/les-emplois-directs-dans-les-filieres-agricoles-et-agroalimentaires-bretonnes-en-2020/
142 Diagnostic agricole Saint-Malo, Chambre d'agriculture Bretagne, Novembre 2022
143 Diagnostic agricole Saint-Malo, Chambre d'agriculture Bretagne, Novembre 2022
144 Diagnostic agricole Saint-Malo, Chambre d'agriculture Bretagne, Novembre 2022

LES CONTRAINTES RENCONTRÉES



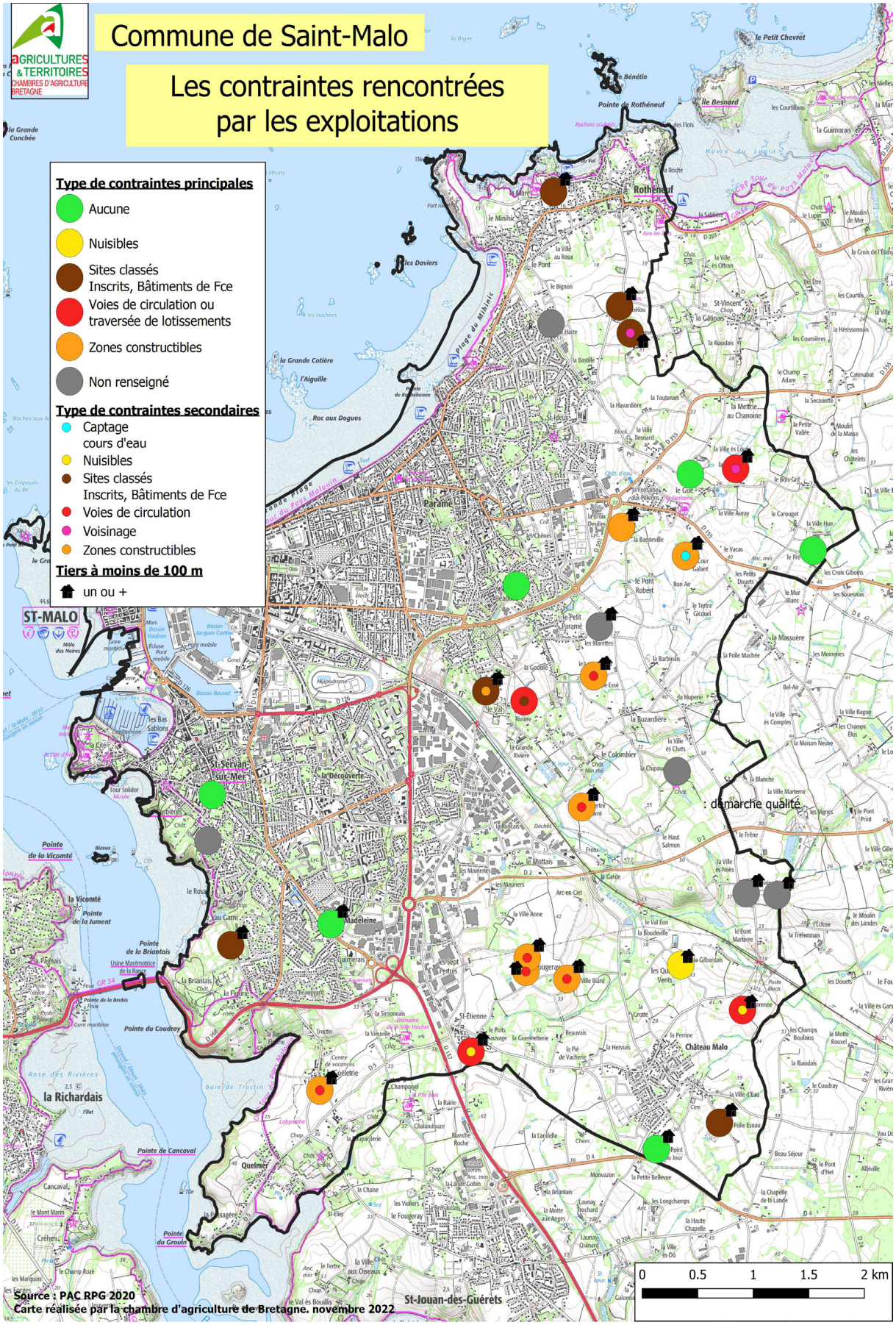
Source : Diagnostic agricole Saint-Malo, Chambre d'agriculture de Bretagne, 2022

Les exploitations évoluent dans un environnement rural soumis à de fortes contraintes dont certaines sont en lien directe avec les choix d'aménagement qui pourront être opérés.

Il faut également rappeler que la commune a accueilli la zone d'activité de Roche Blanche, le nouveau pôle de santé mentale au Fougeray, (opérations déclarées d'utilité publique) ainsi que diverses extension de l'urbanisation qui ont fortement impacté l'espace rural. Les futurs projets comme l'implantation du plateau hospitalier ou la zone dite du Campus sont aussi des projets d'envergure identifiés par les agriculteurs.

Commune de Saint-Malo

Les contraintes rencontrées par les exploitations

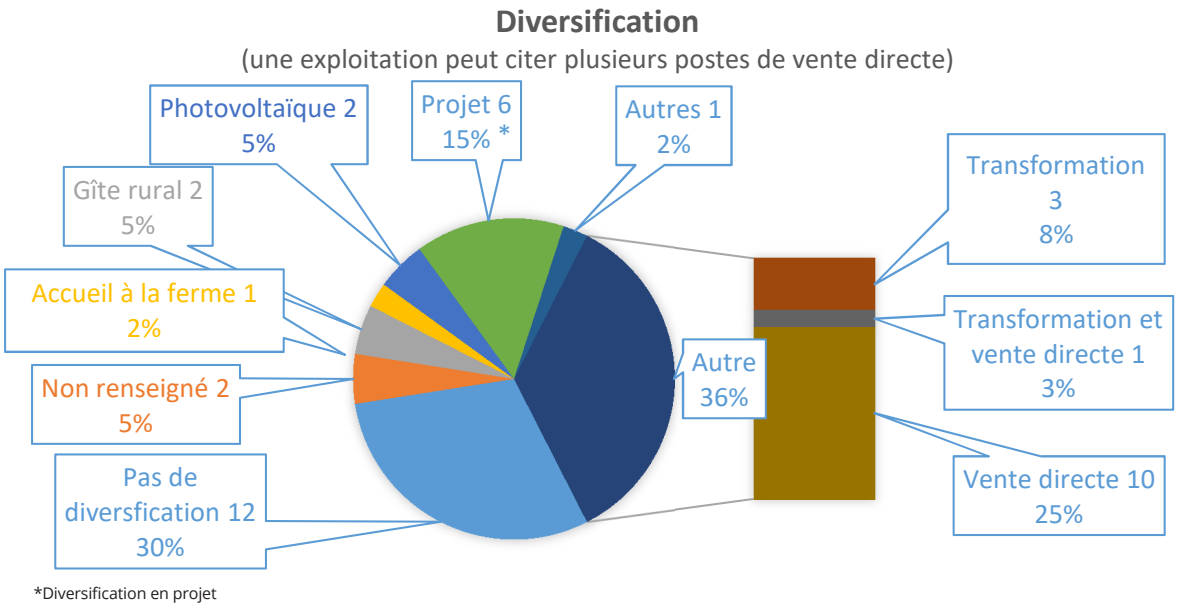


PÉRENNISATION ET DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Seulement 44% des agriculteurs ayant répondu au questionnaire sont convaincus de pouvoir maintenir leur activité dans les 5 prochaines années[145]. D'après les réponses obtenues, l'incertitude quant à la poursuite de l'activité agricole ou la disparition représentent plus de 200 hectares. Ces résultats, ajoutés aux questions de l'attractivité des métiers de l'agriculture, génèrent des réflexions sur le devenir des espaces agricoles sur la commune. Le défi du renouvellement des générations s'inscrit dans un territoire avec ses propres spécificités locales en matière de production agricole (cultures légumières), d'attractivité (territoire convoité pour les loisirs individuels) et de pression foncière (hausse des prix et changements de destination).

La majorité des exploitants cherche à diversifier leur activité principale pour compléter leurs revenus et cela se traduit par un développement de la transformation et de la vente directe du producteur au consommateur. Cette diversification s'appuie sur la population malouine et les visiteurs sur la commune. Le bassin de consommation est important, avec notamment des maraichers livrant leurs produits sur les marchés locaux.
Ainsi, des initiatives de vente directe en circuits cours voient le jour telles que le magasin de producteurs « Les fermiers de la Baie ».

D'autres exploitants optimisent leurs propriétés, souvent de taille importante, par la réhabilitation d'anciens bâtiments en gîte rural ou destinés à l'accueil à la ferme. Ce concept permet aux visiteurs de Saint-Malo de séjourner dans le cadre reposant et original qu'offre la campagne malouine. L'installation de panneaux photovoltaïques constitue également une activité de diversification pour les exploitants agricoles malouins.



Source : Diagnostic agricole Saint-Malo, Chambre d'agriculture de Bretagne, 2022

D'après la Chambre d'agriculture de Bretagne, malgré une diminution importante des sièges d'exploitation et du nombre d'exploitants, de nouvelles exploitations se sont installées sur le territoire communale. La plupart d'entre elles suivent des orientations techniques et économiques différentes de celles déjà installées et l'activité agricole ne constitue pas forcément une activité principale mais plutôt une autre activité professionnelle en parallèle. Un changement plus rapide du profil des exploitations est constaté à Saint-Malo par rapport à d'autres territoires.
La diminution de la superficie moyenne des exploitations résulte en partie d'orientations économiques mobilisant moins de foncier agricole.

En conclusion, l'activité agricole malouine fait donc face à plusieurs enjeux (transmission, pression de l'aire urbaine) et fait l'objet d'une évolution en faveur de la diversification et d'activités plutôt secondaires.

145 Diagnostic agricole Saint-Malo, Chambre d'agriculture Bretagne, Novembre 2022

L'ACTIVITÉ TECHNOPOLITAINE : DÉVELOPPER L'INNOVATION SUR LE TERRITOIRE

Sous la compétence de Saint-Malo Agglomération, la commune a souhaité développer l'activité technopolitaine sur son territoire en s'associant avec la Ville de Rennes pour promouvoir une meilleure dynamique. Par conséquent, en 2005, le Technopole de Rennes et de Saint-Malo a été créé et regroupe aujourd'hui cinq sites.

Le dernier d'entre eux à avoir vu le jour est le parc technopolitain Saint-Malo Atalante inauguré le 22 juin 2012. Celui-ci s'implante stratégiquement en entrée de ville, à la jonction entre Saint-Malo et Saint-Jouan-des-Guérets, et sur une surface d'environ 70 hectares au cœur d'un parc de haute qualité environnementale.

À ce jour, le développement territorial passe par la recherche et l'innovation qui constituent des secteurs en plein essor et qui tendent à se généraliser sur le territoire et dans tous les domaines. Ainsi, par la création de ce parc technopolitain, la commune de Saint-Malo a eu la volonté d'attirer sur son territoire des activités à haute valeur ajoutée ainsi que des activités technologiques et innovantes. Elle a également souhaité développer l'enseignement et la recherche par le biais de deux filières d'excellence que sont les biotechnologies marines et le numérique.

En 2018, le technopole Rennes Atalante et la French Tech Rennes St-Malo ont fusionné pour créer l'association « Le Poool ». Cette association regroupe et accompagne une communauté de plus de 500 membres (entreprises, incubateurs, établissements d'enseignement supérieur et de recherche, associations, organismes publics) autour des sujets de l'innovation et de l'entrepreneuriat.

En 2024, le parc Atalante de Saint-Malo accueille 48 entreprises pour un total de 472 emplois[146] et un plateau technique hospitalier va y être prochainement installé.

On note que de plus en plus d'entreprises manifestent leur souhait de s'implanter dans les centralités à proximité du port et de la Gare. Les activités technopolitaines ou tertiaires ont également vocation à s'implanter en cœur de ville.

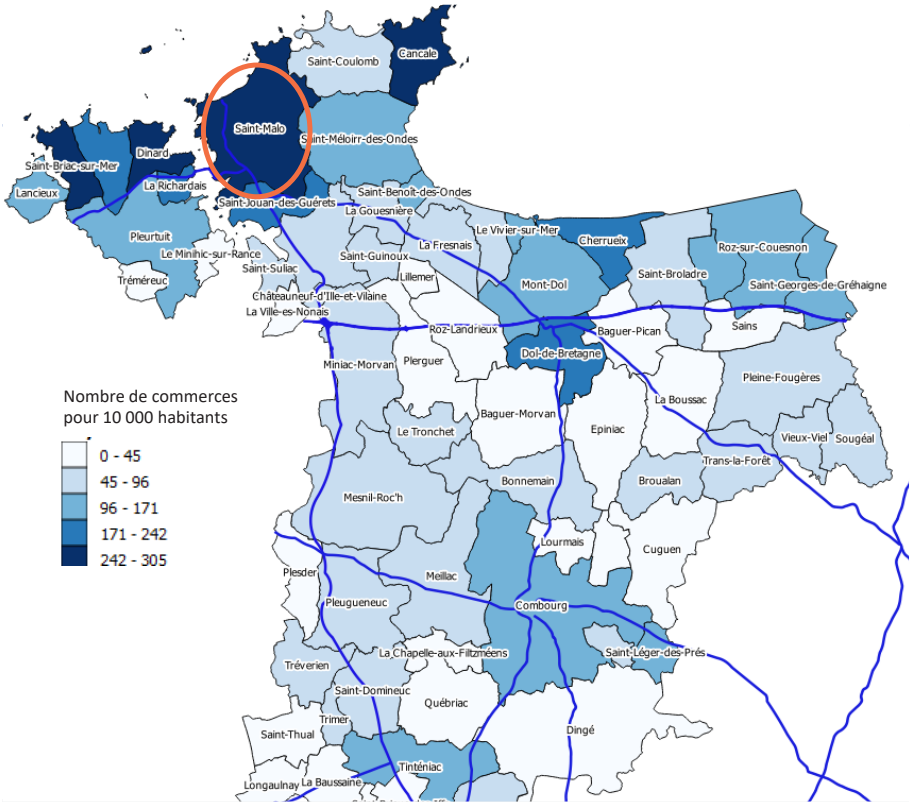
La commune a effectué récemment une grande avancée en la matière avec l'accueil du Centre mondial de l'innovation du groupe Roullier au sein du quartier des Talards en 2018. Il s'agit de 5 000 m² dédiés exclusivement à la recherche sur la nutrition végétale et animale avec 120 chercheurs sur site.

LES ACTIVITÉS COMMERCIALES : UNE VOLONTÉ DE LIMITER LES PROJETS D'IMPLANTATION DES GRANDES SURFACES EN PÉRIPHÉRIE

La ville de Saint-Malo compte 5 784 établissements en 2021 parmi lesquels 28,1% sont spécialisés dans le commerce, les transports, l'hébergement et la restauration[147] qui sont en grande partie portés par l'activité touristique. A titre de comparaison, ce type d'établissements représente 22,4% à l'échelle du département[148] et 23,9% à l'échelle de la région[149].

Sur le territoire du Pays de Saint-Malo, 44% des commerces se situent dans la ville-centre en 2023[150]. Sur l'ensemble du Pays de Saint-Malo, le nombre de commerces a continué d'augmenter sur la période 2018-2023 notamment les établissements liés à l'alimentaire et à l'hébergement-restauration.

146 Données de Saint-Malo Agglomération
147 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-35288#chiffre-cle-11
148 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=DEP-35#chiffre-cle-11
149 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=REG-53#chiffre-cle-11
150 Activité commerciale et consommation des ménages, SCoT du Pays de Saint-Malo, CCI Ille-et-Villaine, 2023



Densité commerciale par commune du pays de Saint-Malo - Source : « SCoT du Pays de Saint-Malo, Activité commerciale et consommation des ménages », CCI Ille-et-Vilaine, 2023

La sphère économique présentielle est portée par les commerces et leur répartition spatiale est marquée par l'histoire urbaine de la ville. En effet, plus de la moitié des commerces de Saint-Malo se situe dans une des quatre centralités malouines (Intra-Muros, Saint-Servan, Paramé, Rocabey-Gare)[151].

D'après le recensement de l'offre commerciale du Pays de Saint-Malo en 2022, la ville de Saint-Malo concentre 840 commerces (hors hôtellerie-restauration, commerce de gros, marchés, garage et concessions automobiles) dont 490 dans les principales centralités, chacune ayant sa spécialisation[152]:

- Intra-Muros, fortement marqué par sa vocation touristique, compte près de 220 établissements principalement dédiés aux équipements de la personne (41%) et à l'alimentaire spécialisé[153] (14,6 %) auxquels s'ajoutent 10 exposants sur le marché ;
- A Saint-Servan, 130 établissements sont recensés auxquels s'ajoutent 60 exposants sur le marché. La plupart des commerces offre des équipements de la personne, de l'alimentaire, des produits d'hygiène et de santé ;
- Le troisième centre-ville, Paramé-Rothéneuf, dispose de 68 établissements et 43 exposants sur le marché principalement dédiés à l'alimentaire spécialisé, et aux produits d'hygiène et de santé ;
- Enfin, le secteur de la Rocabey-Gare-L'Espérance est doté de 73 établissements dont la plupart est dédiée aux produits et services de santé et de beauté ainsi qu'à l'alimentation générale. Le marché de Rocabey compte 68 exposants sur le marché.

En saison estivale, l'activité commerciale sur les marchés compte environ 40 exposants de plus en extérieur.

D'autres pôles commerciaux enrichissent l'offre commerciale de Saint-Malo notamment dans les secteurs de Bellevue-Découverte (20 commerces), Madeleine-Maison neuve-Grassinais (137 commerces), Bellevent-Croix

151 Données sur l'offre commerciale, Pays de Saint-Malo, 2022
152 Données sur l'offre commerciale, Pays de Saint-Malo, 2022
153 Commerces dont la vente ne se concentre que sur une gamme de produits (boulangerie-pâtisseries, boucheries-charcuteries, poissonneries, etc...)

Desilles (19 commerces) et la zone industrielle Sud (39 commerces). Ces données ne sont pas exhaustives car de nombreux autres commerces sont disséminés dans toute la ville.

Cette répartition diffuse du commerce sur le territoire malouin ne permet pas l'existence d'un centre-ville unique et dimensionné à la taille de la ville.

Un travail sur la configuration du quartier de la Gare est en cours afin d'assurer la création d'une centralité forte et dynamique à l'échelle de Saint-Malo et de son agglomération. En effet, le quartier de la Gare, cœur de ville géographique, est composé d'une diversité de secteurs d'activités marquée par le port, les activités liées à la mer, le commerce et le tourisme.

Enfin, le développement de projet de centres commerciaux aux portes des centres-villes est limité. En effet, le décret n°2022-1312 du 13 octobre 2022 encadre les modalités d'octroi de l'autorisation d'exploitation commerciale pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols. Ce décret stipule que « *l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour un projet d'équipement commercial dont la réalisation engendre une artificialisation des sols* »[154].

LES ACTIVITÉS TERTIAIRES : UN BESOIN DE LOCAUX DE BUREAUX À CONFORTER

L'économie de la ville de Saint-Malo s'appuie à plus de 73% sur les activités tertiaires qui comprennent notamment l'écosystème portuaire et l'offre hôtelière portée par le dynamisme du tourisme local.

De façon générale, le système économique local reste fortement influencé par les grandes entreprises implantées sur le territoire, par le développement de projets et par la maîtrise du foncier. La commune peut compter sur un réseau d'entreprises d'influence locale comme internationale et qui participent activement à la vie économique.
Les opportunités pour le développement de projets économiques se concentrent essentiellement dans les secteurs de la Gare, de Marville, Etrier, Hippodrome et sur les franges du boulevard du Général de Gaulle.

Le secteur de la Gare accueille un nombre important d'établissements puisqu'il concentre plusieurs commerces et services répondant aux besoins courants des habitants, des travailleurs et des visiteurs.
Le quartier de la Gare est identifié comme lieu potentiel de développement de l'offre de plateaux tertiaires (bureaux), actuellement limitée, puisqu'il constitue l'entrée de ville des voyageurs, notamment en provenance de Paris par le train. La LGV Saint-Malo – Paris favorise l'arrivée de travailleurs indépendants, de professions intellectuelles qui recherchent un cadre de vie agréable sur le littoral. Des espaces d'accueil de type hôtel d'entreprises ou espaces de co-working peuvent alors être nécessaires.

Le secteur de la Découverte ainsi que l'axe routier Général de Gaulle concentrent également plusieurs établissements, notamment de santé, et accueillent des sites commerciaux importants à l'échelle de la ville. La transformation en boulevard urbain de l'avenue du Général de Gaulle a eu pour conséquence le reformatage de l'immobilier économique sur les franges de l'axe routier avec une vocation de vitrine.

D'autres quartiers tels que celui d'Intra-Muros et celui de la Madeleine sont identifiés comme des pôles de rayonnement au sein de l'organisation économique du territoire.
Au-delà des nouvelles entreprises, de nombreux établissements déjà implantés sur le territoire formulent des besoins en termes de surfaces supplémentaires.

Des potentiels de mutations foncières peuvent accroitre l'offre d'immobiliers économiques mais des freins persistent. En effet, les projets économiques doivent tenir compte du niveau élevé des valorisations foncières et du faible nombre de locaux disponibles.

Dans un objectif de mixité fonctionnelle, l'offre d'immobilier économique (bureaux, ateliers artisanaux, ...) est amenée à se diversifier pour répondre aux besoins des porteurs de projets. Le développement économique du territoire s'inscrit dans la stratégie de l'agglomération qui cible un besoin d'environ 2000 m² de surfaces tertiaires à construire chaque année pour répondre aux besoins des entreprises.

154 Décret n° 2022-1312 du 13 octobre 2022 relatif aux modalités d'octroi de l'autorisation d'exploitation commerciale pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols

LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (ZAE)

La commune de Saint-Malo concentre 16 zones d'activités économiques : Atalante, Fougerais, Le Routhouan, Les Mottais, ZA La Janais, La Croix Desilles, Yves Burgot, La Moinerie, La Grassinais, Sept Pertuis, Maison Neuve, La Madeleine, La Découverte, La Ville Jouan, ZI Sud, ZI Nord. Parmi elles, les 5 premières sont des zones d'activités communautaires qualifiées de parcs structurants pour l'agglomération. En 2021, l'ensemble des parcs d'activités représente plus de 500 entreprises réparties dans divers secteurs (commerce, industrie, tertiaire, services, logistique, loisirs, technologie, mixte)[155].

La plupart de ces zones d'activités économiques est située en entrée de ville mais également au sein de quartiers résidentiels tels que la Zone Nord. Dans le cadre de la Loi Climat et Résilience, l'agglomération malouine a engagé un inventaire des ZAE afin d'établir une stratégie d'urbanisation à vocation économique orientée vers la densification et la requalification des zones existantes.

L'agglomération a établi – dans un document daté de décembre 2024 et publié le 7 février 2025 - une stratégie foncière économique avec notamment deux objectifs, densifier les ZAE existantes et reconstituer du stock foncier.

Ce document figure dans les pièces jointes en annexe du PLU.

Sur les 5 dernières années, la commercialisation des terrains a augmenté conduisant à une quasi pénurie de foncier sur les zones aménagées par Saint-Malo Agglomération. Des possibilités d'optimisation du foncier dans le PLU devraient permettre de répondre en partie à cette pénurie. Les règles d'emprise au sol, de hauteur et la limitation des réserves foncières devraient être renforcées afin d'optimiser le foncier économique.

Au cours des deux dernières années, un quart des demandes de solutions immobilières et/ou foncières d'entreprises concerne le secteur du bâtiment, des travaux publics et du travail des métaux. La croissance du secteur du bâtiment s'explique par les dynamiques de constructions de logements sur le territoire. Les entreprises des secteurs du commerce ainsi que des services aux entreprises et aux particuliers représentent chacune 17% des demandes d'installation à Saint-Malo.

Les entreprises nouvellement installées dans une zone d'activité se répartissent selon la vocation de la ZAE (numérique et recherche pour Atalante, bâtiment et travaux publics pour les Fougerais).

En résumé :

La ville de Saint-Malo est le principal pôle d'emplois du territoire de Saint-Malo Agglomération et possède des atouts certains à l'échelle du département. Le nombre d'emplois est en hausse attestant ainsi du dynamisme de la ville mais le nombre d'actifs est quant à lui en baisse. Ce constat est notamment lié à une offre insuffisante de logements abordables et familiaux (tel que décrit dans les parties 1.2 et 1.3).
Le port ainsi que le quartier de la Gare sont des secteurs qui portent en grande partie l'activité économique du territoire. Ces secteurs de la ville doivent être confortés dans le cadre du PLU.
Plusieurs secteurs d'activités sont créateurs de richesse et d'emplois (tourisme, agriculture, commerces, industries, etc....) et le PLU doit permettre leur pérennité et leur développement. Le secteur tertiaire représente une part importante de l'économie locale et son développement est conditionné à une augmentation et une diversification de l'immobilier à vocation économique.

155 Les parcs d'activités, Guide économique 2021, p.107, Saint-Malo Agglomération, https://www.stmalo-agglomeration.fr/publications/le-guide-economique/

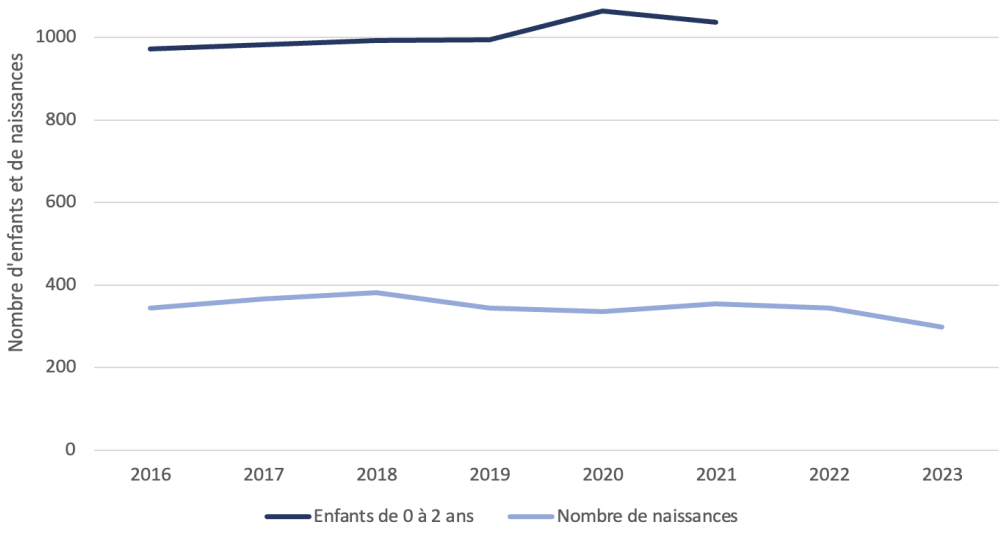
1.5 L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ET EN SERVICES

Les équipements et services publics jouent un rôle crucial dans le développement d'une ville et de son attractivité. Ils concernent des domaines variés allant de la culture, au sport, à la santé, ou encore à l'enseignement.

Saint-Malo, au fil du temps, s'est dotée d'équipements structurants de toute première importance, à destination en premier lieu des résidents mais dont l'attractivité s'est exercée au-delà des frontières administratives, à des territoires limitrophes.

Les nombreux équipements de la ville permettent également de répondre aux besoins des visiteurs qu'elle accueille chaque année. En effet, la commune voit sa population augmenter fortement lors de la saison estivale. Cette variation annuelle de population entraine la recherche d'un équilibre dans la mise en place des équipements pour pouvoir répondre aux besoins des habitants et des visiteurs. Cependant, il faut éviter que leur fréquentation ne baisse trop, voire soit à l'arrêt, en dehors de la haute saison touristique (d'octobre à mai). Il faut également savoir s'adapter aux évolutions des modes de vies, à l'utilisation croissante des nouvelles technologies et plus largement aux enjeux économiques, sociaux et environnementaux qui conditionnent le développement de la ville.

1.5.1 L'ACCUEIL DE LA PETITE ENFANCE : DES PROJETS DE CRÉATION DE PLACES D'ACCUEIL COLLECTIF SUPPLÉMENTAIRES POUR RÉPONDRE À LA DEMANDE MALGRÉ UNE LÉGÈRE BAISSE DU NOMBRE D'ENFANTS DE 0-2 ANS ET DES NAISSANCES CES DERNIÈRES ANNÉES



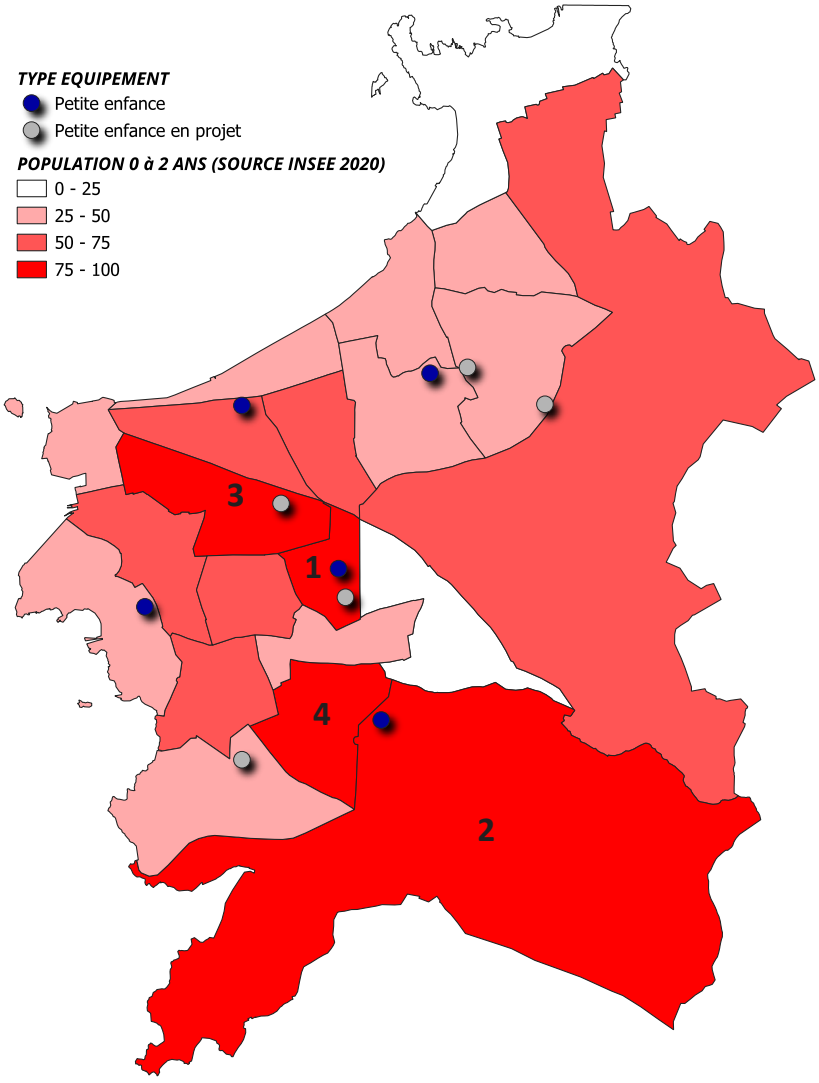
Evolution du nombre d'enfants de 0-2 ans (2016-2021) et du nombre de naissances[156] à Saint-Malo (2016-2023), Source : INSEE et Ville de Saint-Malo

Entre 2016 et 2023, une baisse de 47 naissances a été observée, soit une diminution de 13,6%.

L'évolution du nombre d'enfants de moins de 3 ans est plus nuancée que celle du nombre de naissances. Entre 2016 et 2020, le nombre d'enfants de 0-2 ans a légèrement augmenté pour atteindre 1 065 individus en 2020[157] (+9,5% par rapport à 2016[158]). On constate en revanche en baisse depuis 2020 puisque la population des 0-2 ans représente 1 037 enfants en 2021. La proportion des 0-2 ans dans la population de la commune reste plutôt constante (2,1% en 2016 contre 2,3% en 2020 puis 2,2% en 2021). A titre de comparaison, les enfants de moins de 3 ans représentent 2,6% de la population de l'agglomération en 2020[159].

156 Le nombre de naissances correspond aux naissances de parents domiciliés à Saint-Malo
157 https://www.insee.fr/fr/statistiques/7633060?sommaire=7633086&geo=COM-35288
158 https://www.insee.fr/fr/statistiques/4176911?sommaire=4176940&geo=COM-35288
159 https://www.insee.fr/fr/statistiques/7633060?sommaire=7633086&geo=EPCI-243500782

L'analyse démographique à l'échelle des Ilots regroupés pour l'information statistique (IRIS) permet d'identifier les quartiers dans lesquels les enfants de 0-2 ans sont les plus nombreux. La proportion des 0-2 ans reste supérieure à 3%[160] dans les quartiers de la Découverte (3,6%), de Saint-Servan Rural (3,9%), de la Gare-Marville (3,58%) et de la Madeleine-la Hulotais (3,10%).



La Découverte (1), Saint-Servan Rural (2), La Gare-Marville (3), La Madeleine-La Hulotais (4)

Concentration du nombre d'enfants de 0-2 ans par IRIS et localisation des établissements d'accueil petite enfance (existants et en projet), Source : INSEE et Ville de Saint-Malo

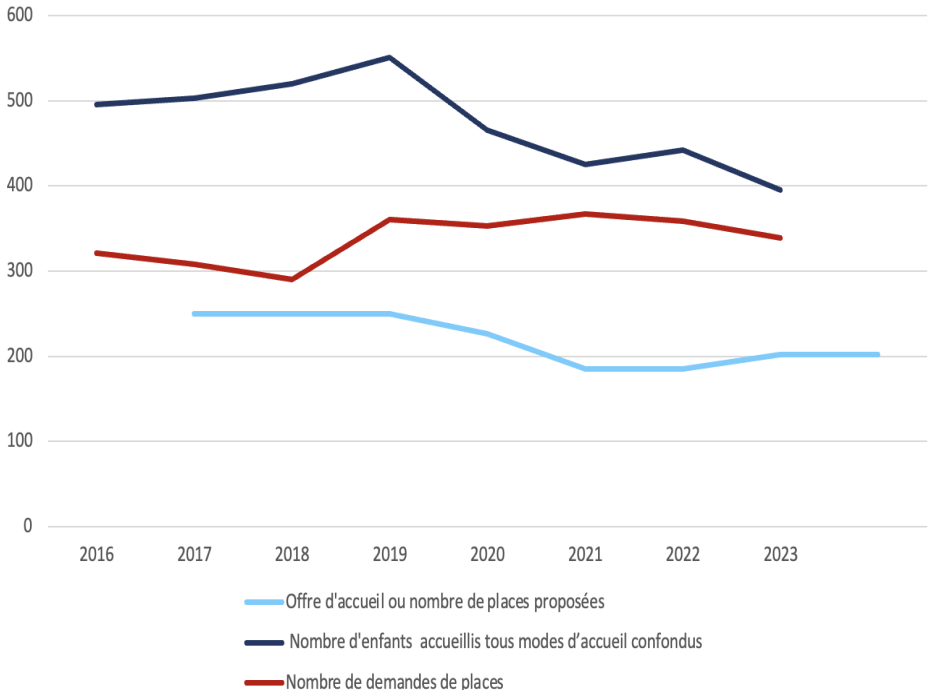
L'offre d'accueil collectif ponctuel, régulier ou occasionnel des enfants âgés de 3 mois à 3 ans est répartie au sein de plusieurs établissements :

- Les multi-accueils « Poupie », « Turpin » et « Grain de sable » et la halte-garderie Bougainville gérés par la Commune ;
- Les multi-accueils « Safran » et « Emeraude » gérés par l'entreprise « La Maison Bleue ».

Ces établissements sont présents sur l'ensemble de la commune.

Le taux de couverture global[161] relatif aux possibilités d'accueil des enfants de moins de 3 ans est de 75,8% à Saint-Malo en 2021 contre 60% pour la moyenne nationale[162].

160 https://www.insee.fr/fr/statistiques/7704076
161 « Capacité théorique d'accueil des enfants de moins de 3 ans par les modes d'accueil «formels» pour 100 enfants de moins de 3 ans », https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/taux-de-couverture-global/
162 https://data.caf.fr/explore/dataset/txcouv_pe_com/table/?disjunctive.annee&sort=numcom&refine.annee=2020&refine.annee=2021



Evolution de la fréquentation des établissements d'accueil de la petite enfance à Saint-Malo, Source : Ville de Saint-Malo

Le nombre d'enfants accueillis peut dépasser le nombre de places proposées puisqu'une même place peut être proposée à plusieurs enfants pour des gardes ponctuelles ou temporaires.

On constate que malgré une baisse du nombre d'enfants dans la tranche 0-2 ans, le nombre de places des structures petite enfance ne suffit pas à couvrir la demande en accueil collectif.

Plusieurs projets de crèches, micro crèches ou Maison d'Assistants Maternels (MAM) sont identifiés sur le territoire communal :

- Projet d'une Maison des 1000 jours à la Maison de la Famille à Rocabey (Ville de Saint-Malo) ;
- Projet de 96 logements et 1 MAM (140 m²) rue de l'Arkansas dont la livraison est prévue fin 2028 ;
- Projet de 70 logements, 1 maison de quartier et 1 micro crèche rue d'Alger dont la livraison est prévue fin 2026 ;
- Projet Hope de 78 logements en accession libre, 23 logements BRS et 1 MAM (139 m²) rue de la Croix Desilles ;
- Projet d'une crèche de 36 berceaux à la Caserne de Lorette dont la livraison est prévue en octobre 2025 ;
- Projet d'extension de la halte-garderie de l'Espace Bougainville à la Découverte (Ville de Saint-Malo) ;
- Projet de réhabilitation crèche Paul Turpin ;
- Projet de crèche (200 m²) au sein d'un projet de logements inclusifs et d'insertion dont la livraison est prévue fin 2027 (Congrégation de Notre-Dame des Chênes, ancien EHPAD) ;
- Projet d'une Maison des 1000 jours à la Maison de la Famille à Rocabey (Ville de Saint-Malo) ;
- Projet de crèche au sein de l'EHPAD Boris Antonoff.

1.5.2 L'ENSEIGNEMENT PRIMAIRE, SECONDAIRE ET SUPÉRIEUR : UN DÉCLIN DES EFFECTIFS SCOLAIRES ET DES ÉTUDIANTS, CONSÉQUENCE DU NOMBRE DE FAMILLES EN BAISSE

L'offre d'équipements sur la commune est relativement importante au regard du nombre d'habitants notamment en ce qui concerne les établissements d'enseignement primaire et secondaire. En revanche, on constate un nombre assez faible d'établissements d'enseignement supérieur.

Ce constat est un point auquel la commune souhaite remédier par le développement d'un campus universitaire qui abrite notamment l'Institut Universitaire de Technologie, l'École Nationale Supérieure Maritime (ENSM) et le Lycée maritime Florence Arthaud.

ECOLES MATERNELLES ET ELEMENTAIRES

Les écoles maternelles et élémentaires sont relativement nombreuses sur Saint-Malo.

Sur les 15 établissements recensés dans le **secteur public**, il y a :

- 13 écoles maternelles,
- 11 écoles élémentaires.

Sur les 8 établissements recensés dans le **secteur privé**, il y a :

- 7 écoles maternelles privées,
- 7 écoles élémentaires privées.

Sur la partie Sud de la ville, le maillage du territoire en équipements scolaires est dense, tant privé que public, et est composé d'établissements de petite et de grande taille.

Sur la partie Nord, deux équipements publics, Legatelois et Courtoisville assurent une capacité d'accueil importante à la fois en maternelle et élémentaire.

A la rentrée de septembre 2024, on compte :

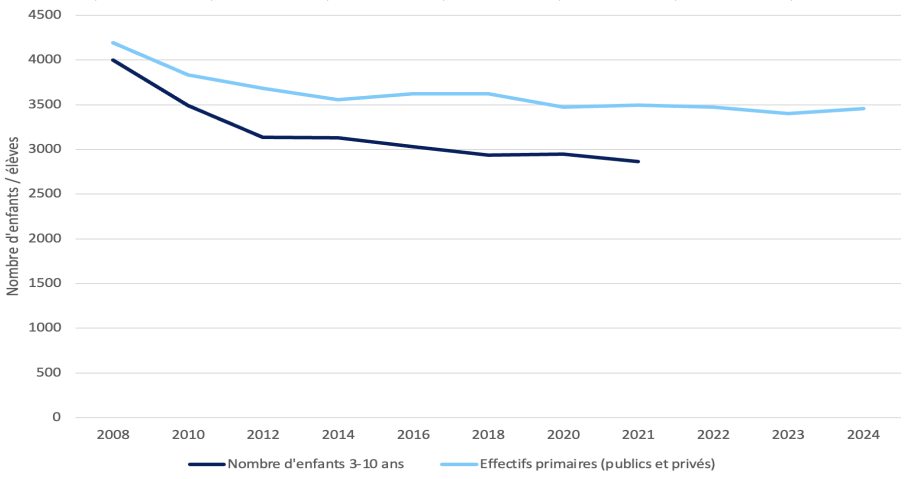
- 860 élèves dans les écoles maternelles publiques,
- 1 311 élèves dans les écoles élémentaires publiques.

De plus, il y a :

- 449 élèves dans les écoles maternelles privées,
- 837 dans les écoles élémentaires privées.

Cependant, le nombre d'élèves n'a cessé de diminuer chaque année jusqu'en 2023. En 2024, une légère hausse du nombre total d'élèves a été observée (+57 élèves entre 2023 et 2024). Depuis le diagnostic précédent du PLU adopté en 2006, le nombre d'élèves est passé de 5 128 en 2003 à 3 457 en 2024.

En 21 ans (2003-2024), les écoles privées accueillent 626 élèves de moins et les écoles publiques ont enregistré une baisse de 1 045 élèves.
De façon plus générale, la population des enfants âgés de 3 à 10 ans a baissé de plus de 28% entre 2008[163] et 2021[164].

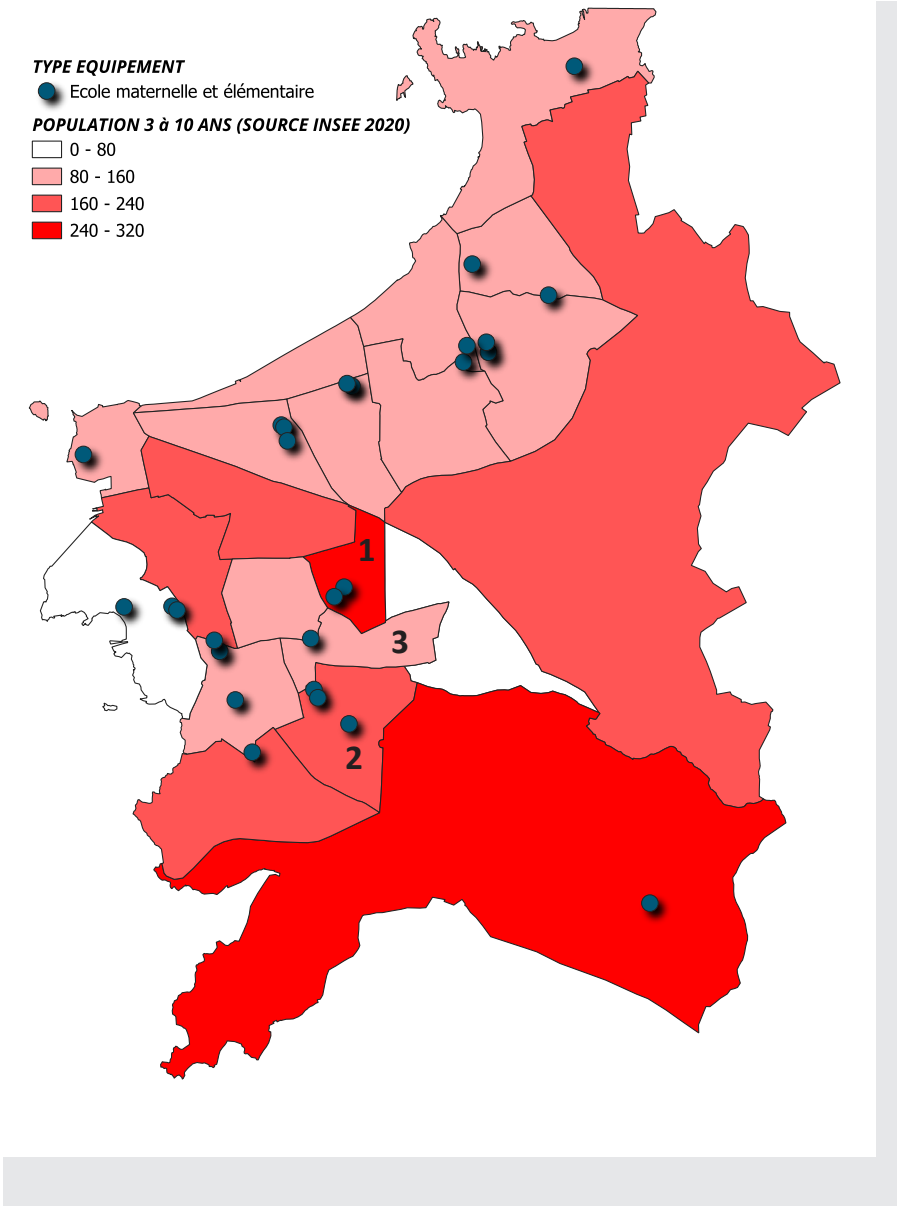


Evolution du nombre d'enfants de 3-10 ans (2008-2021) et du nombre d'élèves des établissements d'enseignement primaire à Saint-Malo (2008-2024), Source : INSEE et Ville de Saint-Malo

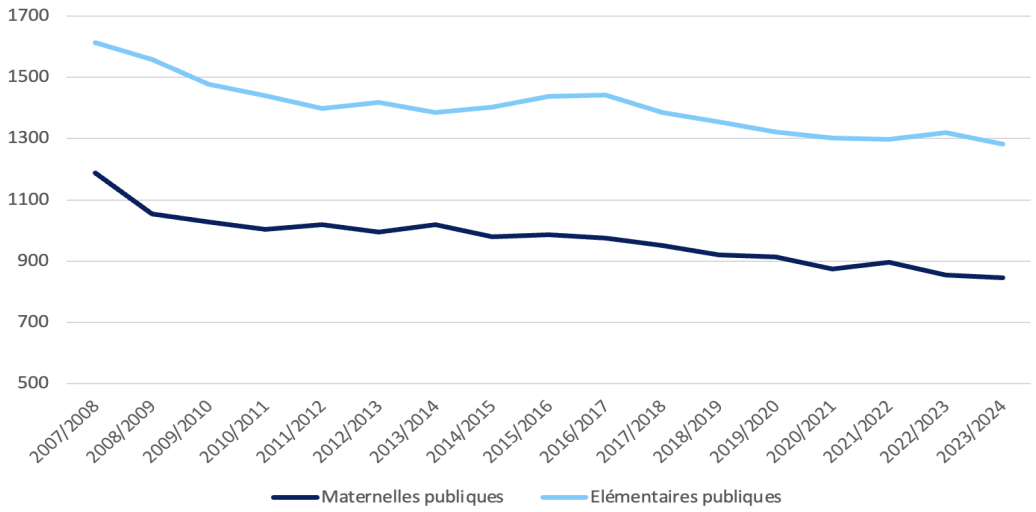
163 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2016356?sommaire=2133806&geo=COM-35288
164 https://www.insee.fr/fr/statistiques/8200785?sommaire=8200811&geo=COM-35288

On constate que malgré la baisse des effectifs solaires de l'enseignement primaire, leur nombre reste plus élevé que celui des enfants de 3-10 ans qui sont en forte baisse sur la commune.

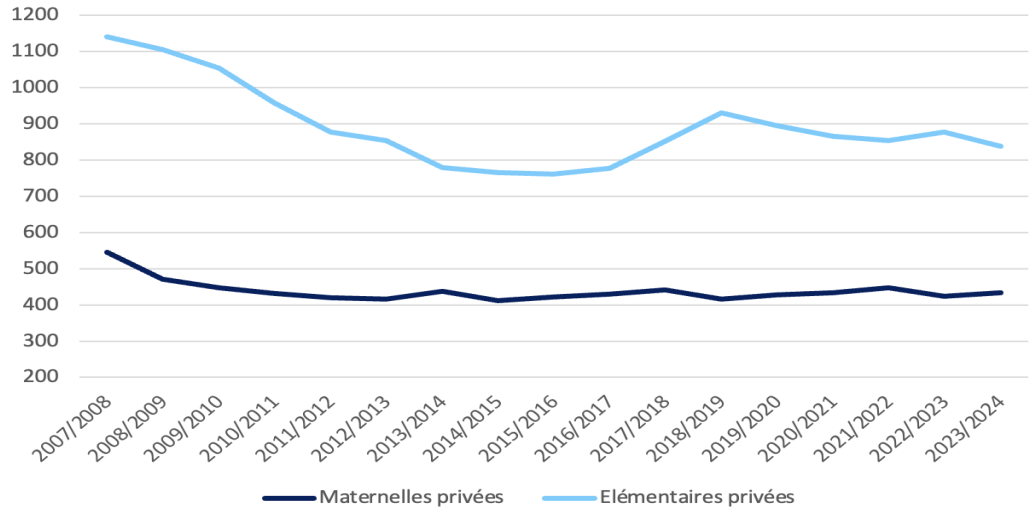
La baisse est plus conséquente dans les quartiers de la Découverte (1), de la Madeleine-La Hulotais (2) et de Bellevue-La Guymauvière (3). C'est un phénomène qui s'explique par la baisse démographique des jeunes familles sur la ville. Un redressement du nombre d'élèves pourra être possible avec l'arrivée de nouvelles habitations à destination des jeunes ménages familiaux. Malgré la baisse des 3-10 ans, le quartier de la Découverte reste un quartier qui concentre une importante population jeune telle que l'illustre la carte ci-dessous.



Concentration du nombre d'enfants de 3-10 ans par IRIS et localisation des établissements d'enseignement primaire, Source : INSEE et Ville de Saint-Malo



Effectifs scolaires des écoles maternelles et élémentaires publiques à Saint-Malo de 2007 à 2024, Source : Ville de Saint-Malo



Effectifs scolaires des écoles maternelles et élémentaires privées à Saint-Malo de 2007 à 2024, Source : Ville de Saint-Malo

On constate un fléchissement continu des effectifs primaires dans l'enseignement public ainsi que privé. Cependant, ce phénomène est plus important dans les établissements publics, les effectifs en maternelles privées ayant connu un redressement depuis la rentrée de 2018.

LES COLLÈGES

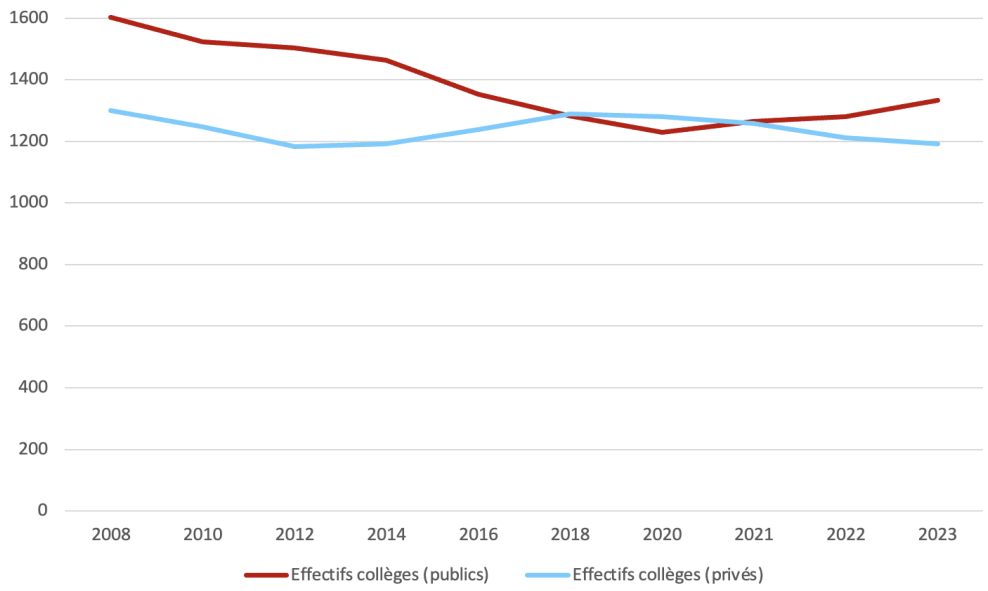
Les collèges de Saint-Malo accueillent très souvent les adolescents vivant dans la périphérie urbaine, en plus de ceux résidant sur la commune. Cet accueil d'élèves des zones périurbaines permet de compenser en partie la diminution du nombre de collégiens sur la ville-centre.

La répartition des collèges est la suivante :

- 3 collèges publics (Duguay-Trouin, Chateaubriand, Charcot).
- 3 collèges privés : (Choisy Jeanne d'Arc, Moka, Sacré Cœur).

L'analyse démographique des élèves des collèges sur le territoire communal illustre une baisse globale des effectifs des établissements. Le nombre total des collégiens (publics et privés) a diminué de près de 13% entre 2008 et 2023. L'écart des effectifs des établissements privés et publics est moindre en 2023 par rapport à 2008 (303 élèves d'écart en 2008 contre 140 en 2023).
Les effectifs des collèges publics ont diminué de près de 17% tandis que les effectifs des établissements privés enregistrent une baisse de plus de 8%. Le nombre de collèges privés va diminuer puisque le collège Sacré Cœur déménage à Saint-Jouan-des-Guérets.

Entre 2008 et 2021, la population des 11-17 ans (qui couvre en partie la population des collégiens (11-15 ans)) a diminué de 19%. A la même période, le nombre de collégiens a globalement diminué (13%) et les effectifs des collèges privés ont dépassé ceux des collèges publics de 2018 à 2020. Depuis 2020, les collèges publics enregistrent une hausse des effectifs (+ 8% entre 2020 et 2023) tandis que les établissements privés observent une diminution du nombre d'élèves (-7% entre 2020 et 2023).



Evolution des effectifs des collèges de Saint-Malo (2008-2023), Source : INSEE et Ville de Saint-Malo

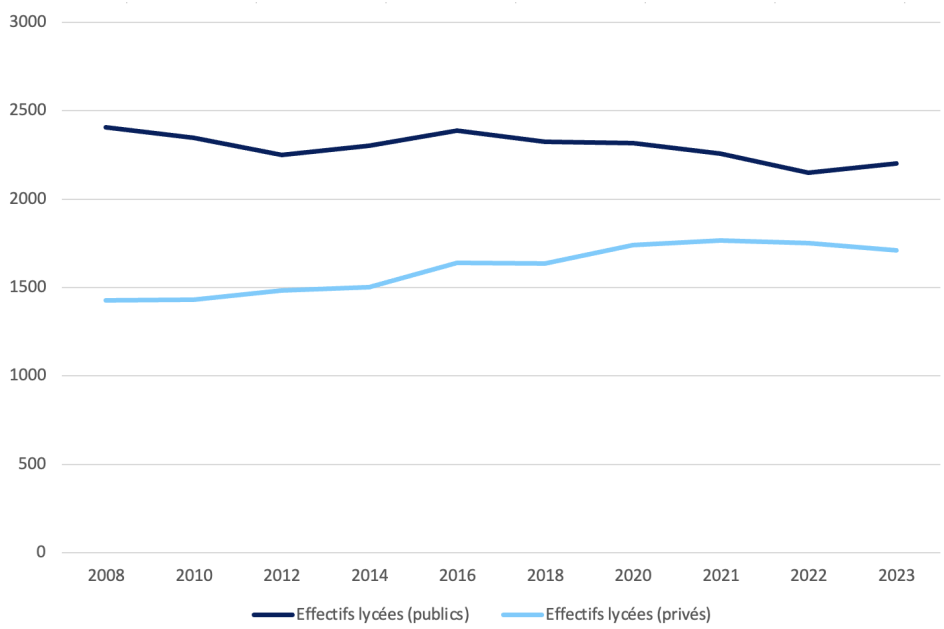
LES LYCÉES

La ville de Saint-Malo comptabilise 3 914 lycéens pour l'année scolaire 2023-2024. Le nombre d'élèves a également tendance à baisser pour les lycées de la ville puisqu'il s'élevait à 4 083 élèves à la rentrée 2003/2004 (-169 élèves en 20 ans). En revanche, cette baisse est exclusivement due à celle des effectifs des lycées publics (- 410 élèves) puisque les lycées privés ont enregistré une hausse de 241 élèves en 20 ans.

La répartition des lycées est la suivante :

- 3 lycées publics (Maupertuis, Jacques Cartier, Lycée maritime Florence Arthaud) comptabilisant 2 203 élèves pour l'année 2023-2024.
- 2 lycées privés : (institution Saint-Malo La Providence, Les Rimains) comptabilisant 1 711 élèves pour l'année 2023-2024.

Sur la période 2008-2021, la population de la tranche d'âges notamment des lycéens (11-17 ans) diminue de 19% tandis que les effectifs des lycées restent plutôt stables voire augmentent pour les lycées privés. En effet entre 2008 et 2023, les lycées publics enregistrent une baisse du nombre d'élèves d'environ 8,4% alors que les effectifs des lycées privés ont augmenté de près de 20%. Malgré la baisse générale du nombre de lycéens dans les établissements publics, les effectifs des lycées publics restent plus élevés que ceux des lycées privés. Entre 2022 et 2023, les lycées publics enregistrent une légère hausse du nombre de lycéens (+2%).



Evolution des effectifs des lycées publics et privés (2008-2023), Source : INSEE et Ville de Saint-Malo





Lycée maritime Florence Arthaud (à gauche) et Lycée La Providence (à droite), Source : Ville de Saint-Malo

ETABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

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 Ille-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.

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 (SLESR) 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 : chéquier 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...).

Après sept années de mise en œuvre du premier schéma de l'enseignement supérieur, Saint-Malo Agglomération a repensé, en concertation avec les acteurs locaux, les orientations stratégiques et opérationnelles de son SLESR pour la période 2024-2028. Ce dernier porte trois ambitions :

- Ambition 1 : Evoluer vers un pôle d'enseignement supérieur reconnu, tourné vers les besoins du territoire et vers l'international ;
- Ambition 2 : Accompagner les parcours de formation et favoriser l'excellence ;
- Ambition 3 : Accroître l'indépendance et l'engagement des étudiants.

Ce second schéma prévoit plusieurs études et diagnostic afin d'identifier les besoins des étudiants en matière de logement, de restauration, de mobilité, de santé, etc. En complément, une étude sur la jeunesse (12-22 ans) portée par Saint-Malo Agglomération permettra notamment d'analyser le rapport des jeunes du territoire avec l'enseignement supérieur.

Pour répondre aux besoins des étudiants, le pôle malouin poursuit son renforcement et sa structuration par la construction d'un restaurant universitaire et d'un 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.

Les établissements d'enseignement supérieur se répartissent dans différents secteurs de la commune. Pour renforcer la visibilité de l'offre de formations présentes à Saint-Malo, et en accueillir de nouvelles, la commune souhaite développer un pôle universitaire avec la création d'un campus autour de l'IUT et du lycée Florence Arthaud.

Les établissements d'enseignement supérieur actuellement présents à Saint-Malo sont les suivants :

- Institut Universitaire de Technologie ;
- École Nationale Supérieure Maritime;
- École nationale de police ;
- Faculté des Métiers - CCI d'Ille-et-Vilaine ;
- Institut de Formations en Soins Infirmiers ;
- Institut Supérieur de Design ;
- IGC Business School ;
- ITC Formation.

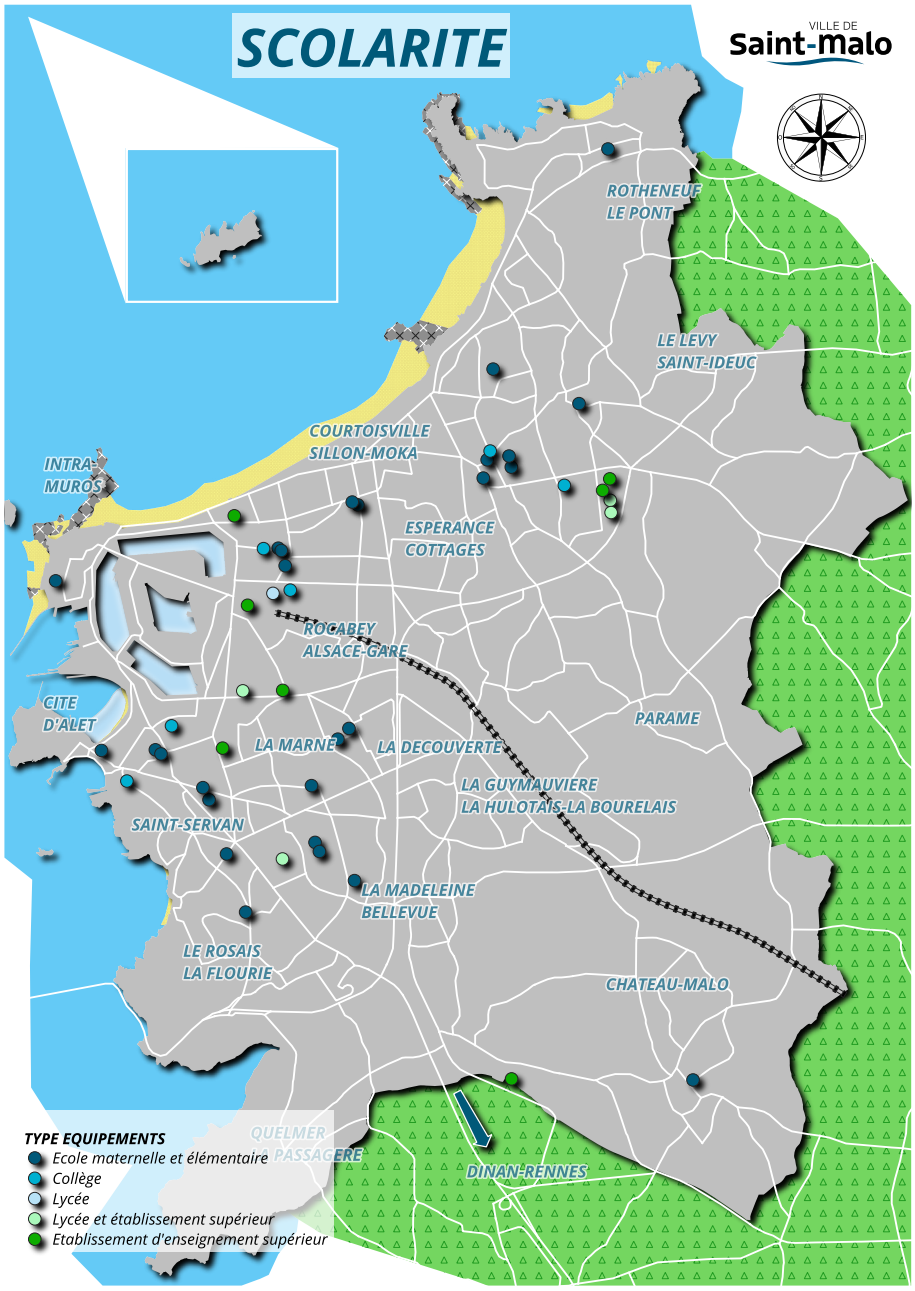
D'autres formations post bac tel que des Brevets de technicien supérieur (BTS) sont proposées dans les 3 lycées publics et 1 lycée privé (institution Saint-Malo La Providence).



Institut Universitaire de Technologie (à gauche) et École Nationale Supérieure Maritime (à droite), Source : Ville de Saint-Malo

Certains établissements en place recherchent des capacités d'accroissement de leurs emprises et ont des besoins de résidences étudiantes pour leurs étudiants.

En résumé, voici la répartition géographique des établissements scolaires et des établissements d'enseignement supérieur :



Localisation des équipements d'enseignement, Source : Ville de Saint-Malo

L'analyse de la fréquentation des équipements scolaires et d'accueil de la petite enfance permet d'apprécier une baisse réelle de la présence des familles sur la ville.

1.5.3 UNE OFFRE DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE DIVERSIFIÉE ET RÉPARTIE SUR TOUT LE TERRITOIRE

La ville de Saint-Malo dispose d'établissements de santé publics et privés.

→ ***Les établissements publics de santé en cours de restructuration***

La ville de Saint-Malo dispose d'un site hospitalier public d'une capacité d'accueil d'un millier de lits et places, EHPAD compris. Le centre hospitalier est composé de plus de 200 médecins et emploie 2 200 professionnels[165]. Il accueille notamment les activités générales d'un hôpital telles qu'un service d'urgence, des consultations auprès de spécialistes, des hospitalisations programmées et une maternité. Le centre hospitalier est également habilité pour la prise en charge des soins intensifs et des patients atteints de cancers. Le site hospitalier de Saint-Malo s'inscrit depuis 2010 dans une démarche de développement de la recherche clinique.

L'hôpital est réparti sur différents sites spécialisés dans diverses fonctions :

- Le site principal (site Broussais, rue de la marne) concentre l'ensemble des activités de consultations externes, d'accueil des urgences, de chirurgie, de réanimation, de rééducation, de soins intensifs en neurologie, de cardiologie et de néonatalogie. Le site comporte dix plateaux techniques (cardiologie, ORL, bloc opératoire, rééducation, etc...) et un laboratoire de biologie médicale ;
- L'hôpital de jour Ernest Renan (7 rue Ernest Renan) ;
- Le site de l'hôpital du Rosais étant obsolète, une unité de soins mentaux a été transférée sur le site des Fougerais à Saint-Malo. Cette unité est donc installée au centre de santé mentale Yves Pelicier qui assure des prises en charge en santé mentale (consultation et hospitalisation) pour adultes et enfants ;
- 3 EHPAD accueillent les personnes âgées : La Haize, La Briantais (Unité de Soins de Longue Durée) et les Corbières.

A compter du 1er janvier 2024, les hôpitaux de Saint-Malo, Dinan et Cancale fusionnent pour devenir le Groupement Hospitalier Rance Emeraude. Dans le cadre du projet de transformation engagé par le nouveau groupement :

- un nouveau plateau technique hospitalier va être créé dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) d'Atalante à Saint-Jouan des Guérets. Ce nouvel hôpital occupera une surface d'environ 11 hectares et regroupera notamment les services de chirurgie, de réanimation, de médecine polyvalente et spécialisée, de la gériatrie aigue, d'imagerie, de radiologie et de cardiologie interventionnelles, de soins médicaux et de réadaptation polyvalents et spécialisés. Le plateau technique d'Atalante accueillera également la maternité[166];
- l'actuel centre hospitalier de Saint-Malo va devenir un site « hôpital Cœur de ville » pour développer les services de proximité et l'offre médico-sociale (EHPAD).

Le Centre Communal d'Action Sociale gère deux résidences autonomie pour personnes âgées :

- la résidence Jean XXIII située au cœur du quartier de Saint-Servan (74 logements) ;
- la résidence Ernest Renan située dans le secteur de Rocabey-Gare (77 logements).

Ces deux résidences accueillent de façon permanente ou temporaire des personnes âgées de 60 ans et plus, autonomes ou en perte d'autonomie.

165 Site Hospitalier de Saint-Malo, https://www.gh-re.fr/Etablissements/3/16/7
166 Délibération du Conseil communautaire de Saint-Malo Agglomération du 4 juillet 2023

→ *Les établissements privés de santé viennent compléter l'offre de soins*

La Clinique de la Côte d'Emeraude est un établissement privé du Groupe Vivalto (depuis 2009) situé à Saint-Malo, rue de la Maison Neuve, qui dispose « *d'un service d'hospitalisation en chirurgie de 45 lits et de services d'hébergements sur la journée en chirurgie, en médecine (gériatrie, endocrinologie/diabétologie) et en chimiothérapie* »[167]. Au total, ce sont 200 professionnels de santé dont 55 médecins qui travaillent au sein de la clinique.

L'offre de soins est diversifiée puisque l'établissement dispose de pôles médicaux-chirurgicaux en gynécologie, ORL, stomatologie, oncologie médicale, réanimation, neurochirurgie-rachis, orthopédie et traumatologie, etc... Cette offre de soin s'accompagne d'un plateau technique comprenant notamment des salles de bloc opératoire, un laboratoire de biologie médicale, un centre de radiothérapie, un centre d'imagerie et un plateau de kinésithérapie.

Plusieurs établissements privés médicalisés pour personnes âgées sont également présents sur le territoire communal.

→ *Un réseau d'acteurs publics et associatifs engagés localement dans l'action sociale*

Le volet solidarité et action sociale est notamment porté par le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) qui mène des missions d'accompagnement dans la vie quotidienne[168]:

- écoute et orientation des personnes en difficulté ;
- domiciliation des personnes sans domicile stable ;
- instruction des dossiers d'aide sociale ;
- accompagnement social global pour les personnes de + de 21 ans.

Les services du CCAS accompagnent individuellement et collectivement les bénéficiaires du RSA ainsi que les personnes de plus de 21 ans sans enfant à charge qui connaissent des difficultés de logements, de ressources, de santé, etc...

Au cœur d'un quartier politique de la Ville, l'Espace Bougainville héberge la Maison France Services de la commune ainsi qu'un centre social géré par l'association AMIDS (Association Malouine d'Insertion et de Développement Social).
Le centre social offre :

- des accompagnements sociaux et solidaires dédiés au droit et à la santé (permanence d'un défenseur des droits, consultations de pédiatre, accompagnement par un médiateur santé, etc...) ;
- un appui pour la carrière professionnelle (permanence de Pôle emploi, conseils en réinsertion professionnelle, intervention du Bureau d'Accompagnement individualisé vers l'Emploi, etc...) ;
- des actions de cohésion entre les habitants pour sortir de l'isolement (animations conviviales organisées par l'AMIDS et CCAS).

D'autres acteurs interviennent dans le champ de l'action sociale sur la commune de Saint-Malo tels que l'Association de Réalisation d'Actions Sociales Spécialisées (SAP Kergoat) consacrée à la protection des jeunes à travers des services sociaux et judiciaires et l'APASE (Association Pour l'Action Sociale et Educative).

En septembre 2022, a été inauguré sur le site de l'ancien collège Surcouf (19 rue de la Chaussée), un nouveau pôle associatif : la Maison des associations.

Celle-ci regroupe les principales associations malouines, notamment celles qui permettent d'aider les personnes en fonction de leurs difficultés.

167 https://clinique-cote-emeraude.vivalto-sante.com/notre-etablissement/presentation/historique/
168 https://www.saint-malo.fr/accueil/vivre/solidarite-et-social/

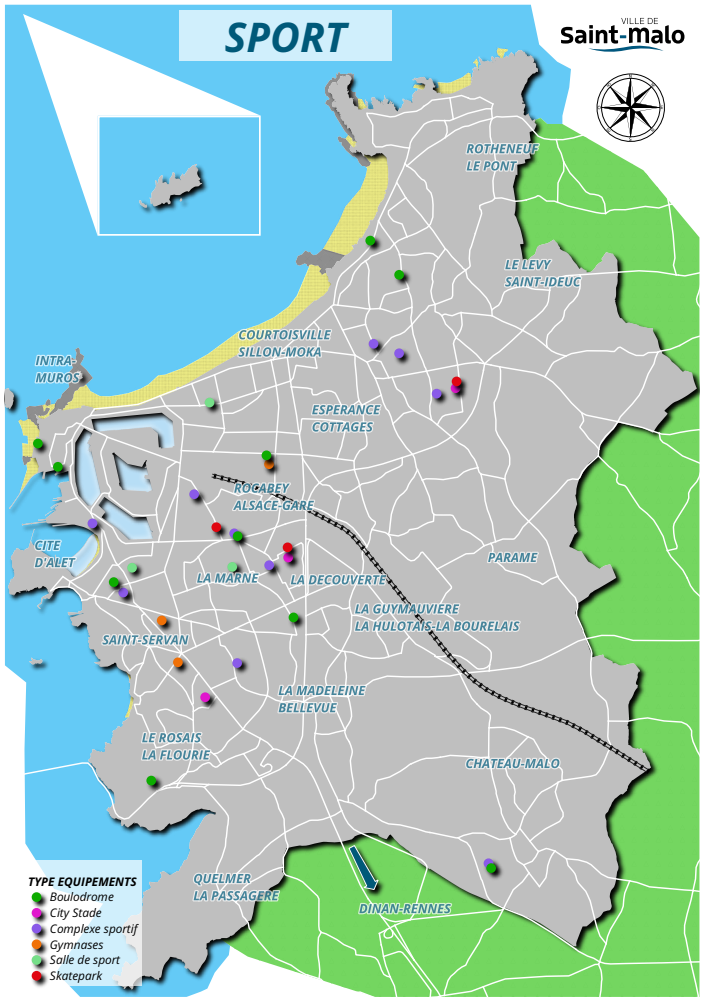
1.5.4 UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS SPORTIFS MULTIPLES VOUÉE À SE MODERNISER



En matière de nombre d'équipements sportifs, la commune de Saint-Malo se positionne dans la moyenne haute des villes de taille équivalente en France. Ses équipements sportifs sont bien représentés et une gamme diversifiée de sports peut être pratiquée à Saint-Malo.

Complexe sportif de Marville, Source : Ville de Saint-Malo

Ils sont présents dans l'ensemble du territoire ce qui permet aux différents quartiers et notamment aux établissements scolaires de bénéficier d'équipements sportifs à proximité. Cette offre permet de pratiquer jusqu'à 60 activités différentes avec des niveaux allant du loisir à la compétition. De plus, certains équipements accueillent de grandes compétitions tels que l'Hippodrome.



Localisation des équipements sportifs, Source : Ville de Saint-Malo

Au printemps 2022, la Ville de Saint-Malo s'est engagée dans un diagnostic et une étude de ses pratiques et de ses équipements sportifs. Ce diagnostic a pu être présenté lors des Assises du Sport en janvier 2023 lors desquelles les associations sportives et le grand public ont pu participer à des ateliers de réflexion autour

du sport à Saint-Malo. Ce temps de travail collectif et participatif a permis de nourrir le diagnostic et de faire émerger une stratégie communale pour le sport à l'horizon 2030.

Les principaux enseignements traduisent un bon maillage territorial de l'activité sportive et une offre plutôt diversifiée d'équipements et d'associations mais les infrastructures sportives restent vieillissantes et devront accueillir des effectifs toujours plus nombreux. Pour cela la commune souhaite rénover, moderniser et optimiser les infrastructures existantes, renforcer l'offre d'équipements et diversifier les activités proposées sur le territoire. Au-delà des travaux de rénovation prévus, plusieurs projets sont planifiés d'ici 2026 tels que des salles sportives à la Découverte, une salle de gymnastique et des aires de sport en accès libre au sein du complexe sportif Duguay Trouin ainsi qu'un nouveau centre nautique (Le Davier). Les projets liés à la salle de Rocabey, aux pôles raquettes et multisports, à la couverture de terrains de pétanque, aux centres nautiques (Les Mouettes, ancienne piscine du Naye, local Nautisurf), et aux terrains de rugby et de football sont planifiés après 2026.

Saint-Malo Agglomération a porté le projet AquaMalo, un centre aqualudique (balnéothérapie, piscines ludiques et SPA) implanté sur le site d'Atalante à Saint-Jouan des Guérets.

En fonctionnement depuis l'été 2020, ce centre de 36 000 m² en intérieur et en extérieur vise à développer et rendre davantage accessible la natation sportive, éducative ou de loisir.

La Ville a transformé l'ancien camping du Nicet en parc public à destination des familles qui dispose d'éléments permettant la pratique d'activités sportives. Les usagers du parc bénéficient d'un espace de loisirs avec une vue ouverte sur la mer et sur la Pointe de la Varde.

Un travail est en cours de réflexion sur l'aménagement des cours de récréation et plus globalement à l'échelle de la ville pour favoriser la pratique sportive à Saint-Malo.

1.5.5 UNE OFFRE CULTURELLE QUI PARTICIPE À LA RENOMMÉE DE SAINT-MALO

Inaugurée en décembre 2014, La Grande Passerelle est le pôle culturel majeur de la ville de Saint-Malo. Cet équipement structurant abrite :

- une médiathèque qui porte – suivant délibération du Conseil municipal du 23 avril 2025 – le nom de son initiateur, à savoir René COUANAU ;
- une ludothèque (depuis janvier 2023) ;
- le cinéma Le Vauban 2, composé de 3 salles de cinéma art et essai venant compléter l'offre du cinéma le Vauban 1 ;
- un guichet culture qui propose des renseignements sur l'offre culturelle locale et permet l'achat de tickets pour des spectacles et événements (théâtre, concerts à la Nouvelle Vague, spectacles au Conservatoire, événements culturels cités ci-dessous, etc...);
- le « 4e lieu » qui accueille des expositions, des rencontres, des animations, des conférences, des ateliers et autres activités.

Parmi les autres équipements vocation culturelle de la ville, on peut citer :

- Le cinéma Vauban 1 dans le quartier de la Croix Desilles ;
- Le conservatoire Claude Debussy, conservatoire de musique et de danse (sites du château parc des chênes et bâtiment de l'Islet) ;
- Le centre Salvador Allende (rue des Acadiens), centre d'animation qui programme des spectacles jeunes publics, des expositions, des résidences d'artistes, ateliers créatifs, etc ;
- La Nouvelle Vague (rue des Acadiens), salle de concert, studio de répétition et d'enregistrement, pôle d'informations et dédiée aux musiques actuelles ;



Cinéma Vauban 1, Source : Ville de Saint-Malo

- Deux théâtres : théâtre l'Hermine (place Bouvet) et théâtre Chateaubriand (rue Grout de Saint-Georges) ;
- La Maison du Québec, lieu de d'animations, d'expositions, de projections et de rencontres autour de la culture québécoise ;
- Autres : les archives municipales.

Tout au long de l'année, des événements culturels, devenus incontournables aujourd'hui, viennent enrichir l'offre culturelle et sportive de Saint-Malo.

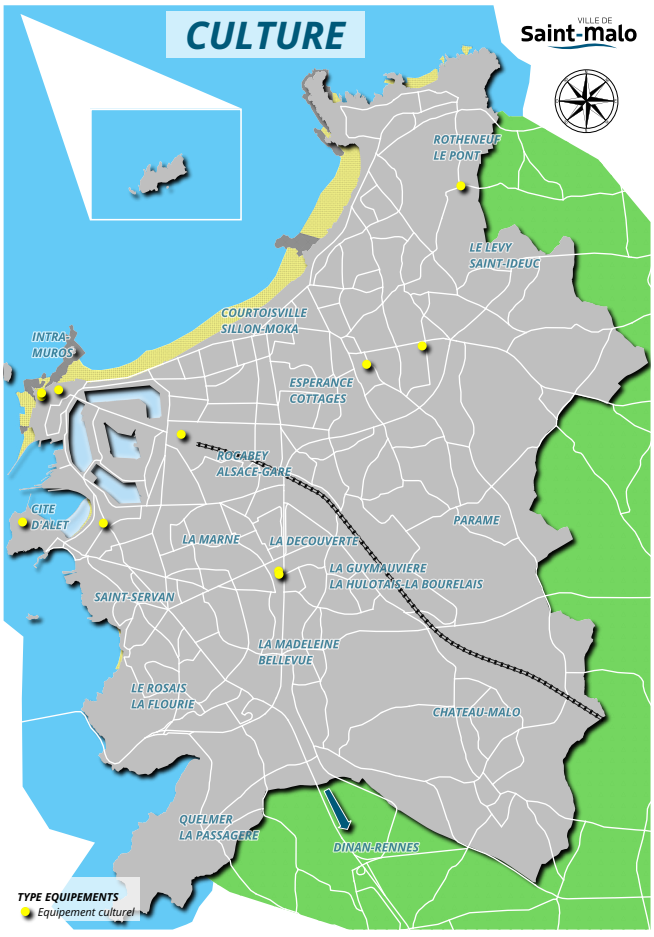
Citons, par exemple, :

- les festivals littéraires :
  - « Etonnants voyageurs » ;
  - « Quai des Bulles » autour de la bande dessinée ;
- les festivals musicaux :
  - « La Route du Rock » ;
  - « Folklores du Monde » ;
- Des courses nautiques telles que la course transatlantique « La Route du Rhum-Destination Guadeloupe » qui a lieu tous les quatre ans.

Le niveau d'équipements culturels de la commune est satisfaisant et leur localisation bénéficie à toute la ville grâce à une répartition dans l'ensemble des quartiers.

La commune possède également des équipements permettant de rappeler l'histoire de la ville, des activités qui ont fait sa force et son attractivité. En effet, une diversité de musées et d'espaces à visiter est présente dans la ville de Saint-Malo telle que le Manoir Jacques Cartier et le Mémorial 39/45. Ces établissements permettent d'attirer une population diversifiée en fonction des thématiques abordées et de renforcer l'attractivité touristique de la ville.

Depuis 2019, les musées de la Ville de Saint-Malo ont fermé leurs portes, en prévision de la construction de son nouveau musée maritime.
Ce projet prévoit de réunir l'ensemble des collections exposées jusqu'en 2019 au musée d'Histoire (Donjon du château) et au musée international du Long Cours Cap-Hornier (Tour Solidor), dont les lieux n'étaient plus adaptés à l'accueil du public ni à la conservation des collections.
Il est prévu que le futur musée maritime prenne naissance dans les rues d'Intra-Muros en 2028, en intégrant symboliquement le bâtiment historique de l'ancienne École Nationale Supérieure Maritime.
Évoquant l'histoire maritime et portuaire de la Ville, reconstruite au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, il proposera à ses visiteurs de découvrir ou de redécouvrir l'histoire forte et constitutive de Saint-Malo et les enjeux liés à la mer.



Localisation des équipements culturels, Source : Ville de Saint-Malo

1.5.6 UN ENJEU DE MISE EN COHÉRENCE DES ÉQUIPEMENTS POUR ATTIRER DAVANTAGE DE JEUNES ET DE FAMILLES

La ville bénéficie d'un nombre de commerces et de services de proximité satisfaisant dans l'ensemble. Leur disponibilité est importante grâce à leur localisation dans les différents quartiers de la ville notamment dans les quatre centralités : Intra-Muros, Saint-Servan, Paramé et le quartier Rocabey-Gare.

L'offre d'équipements telle que décrite dans les précédents paragraphes est suffisante pour couvrir les besoins de toutes les catégories de population.

En effet, la ville dispose de nombreux équipements qui s'adressent à des profils plus jeunes comme plus âgés tel que :

- des centres de musiques actuelles et festivals pour les jeunes actifs ;
- le casino et les thermes pour tous publics y compris les retraités,
- les conservatoires pour les familles.

D'autres équipements s'adressent à plusieurs typologies d'habitants. C'est le cas, d'une part, des équipements sportifs dont les piscines qui attirent familles et jeunes actifs, et d'autre part des musées et espaces multiculturels attractifs pour l'ensemble de la population. Malgré la diversité de l'offre d'équipements, l'attractivité de la ville est légèrement plus orientée en direction des retraités.

Les légères carences d'attractivité pour les jeunes actifs et les familles sont en partie liées au caractère vieillissant de certains équipements sportifs et associatifs.

Pour attirer les jeunes actifs sur le territoire, une réflexion doit être menée sur les équipements afin de les rendre plus visibles et attractifs .



La Grande Passerelle, Source : Ville de Saint-Malo

La Grande Passerelle fait office d'équipement phare de Saint-Malo. La multifonctionnalité du site regroupant un cinéma d'art et d'essai, un centre de conférences et d'expositions, une médiathèque et une ludothèque permet de contribuer à sa visibilité et à une fréquentation régulière de l'équipement. De plus, son architecture moderne et son implantation centrale face à la Gare, permet de renforcer son attractivité et de valoriser l'image de la ville.

D'autres équipements culturels, tels que La Nouvelle Vague, bénéficient d'une programmation conséquente et diversifiée tout au long de l'année. Cette salle de concert dispose d'une capacité d'un peu moins de 1 000 personnes et offre également l'accès à des studios d'enregistrement et de répétition. Cependant, sa localisation en entrée de ville diminue les synergies possibles avec d'autres équipements.

Ce constat concerne d'ailleurs d'autres locaux et espaces de sports et de loisirs dispersés sur le territoire :

- Le secteur de la Croix Desilles, qui accueille des établissements d'enseignement supérieur et des équipements sportifs, nécessiterait d'être mieux relié avec les zones plus densément urbanisées. Ce quartier a connu une amélioration sensible de l'offre de loisirs (cinéma, restaurants) et de commerces de proximité ;
- Le front littoral accueille peu d'équipements culturels et demeure peu animé en dehors de la saison estivale ;
- En centre-ville, à proximité immédiate de la Gare, l'Hippodrome et des équipements sportifs de grande ampleur (terrains de football et de rugby) occupent une superficie très importante.

Les possibilités de développement de l'offre d'équipements sont variées. La mutualisation de certains pourra être un levier afin de monter en gamme grâce à une complémentarité de l'offre entre différentes structures du territoire. Le lien entre le tourisme historique et le tourisme culturel gagne à être renforcé par une offre d'équipements culturels qualitative et accessible. Le futur Musée Maritime contribuera en partie à la modernisation de l'offre culturelle sur le territoire.

L'amélioration de l'attractivité de Saint-Malo pour les jeunes peut s'illustrer par le réaménagement de l'ancien camping municipal de la ville, situé en site classé. De nouveaux hébergements locatifs (type tentes semi-aménagées) ont été installés. Les aménagements paysagers ont également fait l'objet de travaux. Un bar guinguette s'installe au camping d'Alet en période estivale et attire un nombre important d'habitants. Le lieu accueille des animations telles que des concerts dans un cadre agréable en bord de Rance.
Le site pourrait également devenir un lieu d'accueil pour certains évènements.

La mise en valeur des équipements se traduit par leur modernisation et par leur intégration dans l'espace urbain. Cette dernière nécessite la mobilisation et la valorisation des abords des équipements de la ville. La qualité des espaces publics permet une meilleure attractivité des équipements, des quartiers qui les entourent et participe à la vitrine de la ville.

1.5.7 UNE OFFRE PRÉSENTE MAIS À CONFIRMER POUR LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

→ ***Etat de l'offre***

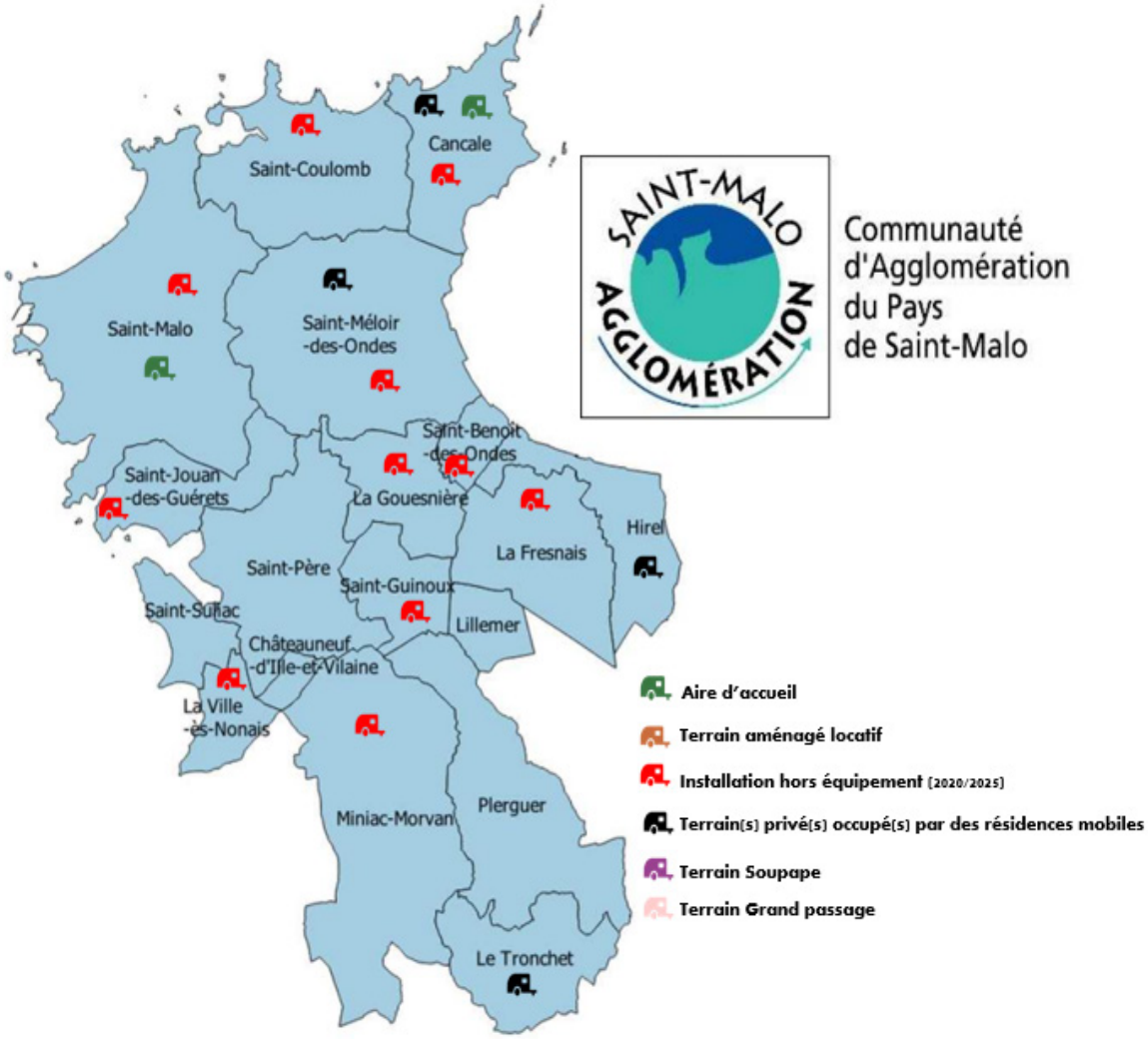
Saint-Malo Agglomération exerce depuis 2015 l'accueil des Grands Passages estivaux et depuis le 1er janvier 2017 la compétence globale de l'accueil des gens du voyage. La Communauté d'Agglomération a confié à un prestataire la gestion des aires (Saint-Malo et Cancale), des passages estivaux (grands passages estivaux) et du suivi des projets sociaux.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) actuel est en vigueur depuis le 26 octobre 2020. Le SDAHGV, pour la période 2020–2025, confère des obligations à Saint-Malo Agglomération en matière d'aménagement et d'accueil des Gens du Voyage, à savoir :

- La création d'un terrain définitif de 4 hectares dédié aux grands passages estivaux ;
- La création d'un terrain soupape d'un hectare pour une utilisation à l'année ;
- La création de 10 terrains familiaux locatifs (ou logements adaptés) pour permettre un ancrage de familles stationnées sur les aires d'accueil du territoire ;
- La réhabilitation des aires d'accueil existantes ;
- La coordination des projets sociaux ;
- La participation à la mise en œuvre et à la gouvernance du Schéma à travers les instances techniques et les instances de pilotage en lien avec le GIP AGV35.

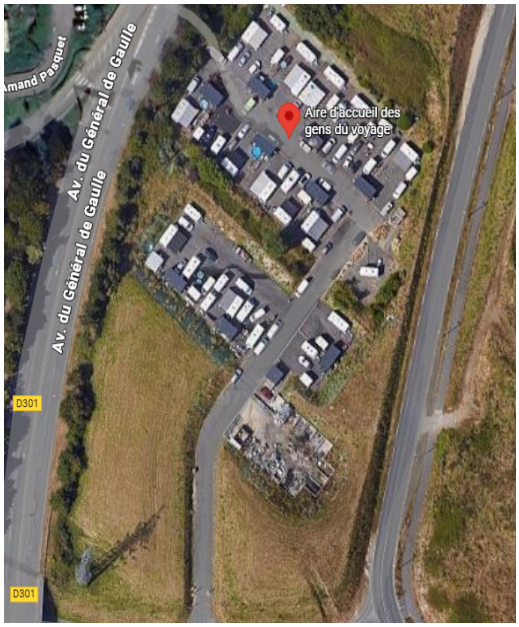
Le schéma actuel arrivant à son terme, un diagnostic est en cours afin de définir l'état de l'offre et des besoins dans l'objectif de déployer un nouveau schéma début 2026.

L'offre actuelle du territoire est localisée sur la cartographie ci-dessous :



Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Malo

La commune de Saint-Malo accueille une aire d'accueil entre l'avenue du Général de Gaulle et la rue des Prairies.



Le taux d'occupation moyen pour l'aire d'accueil de Saint-Malo est de 77.8% (estimation 2021-2024) indiquant un fort ancrage, voire une sédentarisation des familles sur les 4 dernières années.

Commune	Aire d'accueil (ouverte/ schéma)	Places (réelles/ schéma)	Taux d'occupation annuel (chiffres ALT2) (en %)				Moyenne (en %)
			2021	2022	2023	2024	
Cancale	1	16/16	36,8	53,3	42	51,6	45,9
Saint-Malo	1	36/36	78,5	85	100	47,7	77,8
TOTAL	2/2	52/52	57,7	69,1	71	49,7	61,8

→ ***Etat du besoin pour le prochain schéma***

L'état du besoin actualisé est en cours de définition dans le cadre du diagnostic du futur schéma d'acceuil. Deux communes auront des obligations au titre du futur schéma car elles acceuillent plus de 5000 habitants : Saint-Malo et Cancale. Cependant, à ce stade, on ne connait pas la répartition des équipements pour l'accueil des gens du voyage entre les 2 communes

En résumé :

Le niveau d'équipements et leurs spécialisations semblent plutôt bien couvrir les besoins de la population vivant, travaillant à Saint-Malo et ceux de ses visiteurs. Cependant, ils ne sont pas toujours mis en valeur que ce soit par leur localisation dispersée sur le territoire ou par leurs abords peu attractifs.

La commune de Saint-Malo concentre un certain nombre d'équipements de services notamment médicaux et hospitaliers au rayonnement local voire interdépartemental.

De façon générale, la ville de Saint-Malo présente un taux d'équipements satisfaisant permettant à la population de vivre dans un cadre privilégié. Pour autant, des équipements peuvent être fragiles ou menacés, en particulier les structures scolaires, du fait de l'érosion démographique.

L'implantation ou la requalification de certains équipements devront respecter une logique de développement visant certains types de population que la ville souhaite accueillir ou conforter sur son territoire.

L'objectif de la Ville de Saint-Malo est de conforter son offre d'équipements notamment en faveur des familles, des jeunes, et des actifs pour renforcer son attractivité et répondre aux besoins des habitants.

2.DIAGNOSTIC URBAIN ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PARTIE 1 - LE SOCLE TERRITORIAL DE SAINT-MALO : UN HÉRITAGE HISTORIQUE À VALORISER

1.1 UN TERRITOIRE LITTORAL AU CONTEXTE PHYSIQUE PARTICULIER

1.1.1 UN RELIEF TRÈS CONTRASTÉ

La ville de Saint-Malo est située sur la côte Nord de la Bretagne, le long du littoral de la Manche, et sur la rive Est de l'embouchure de la Rance. Son territoire de 3 658 hectares, comporte une façade littorale de 29 kilomètres.

La topographie très contrastée du territoire est due à la nature du sous-sol, au relief et à leurs évolutions au fil du temps. On distingue, en effet, des zones hautes et des zones basses. Cette variation d'altitude résulte de l'érosion des roches, datant pour la plupart de l'Ère Primaire (Briovérien).

Les zones où l'altitude est la plus élevée sont constituées de socles rocheux, que l'on retrouve le long des falaises côtières de Saint-Servan, Paramé et Rothéneuf. Cette topographie laisse également apparaître dans le paysage de nombreuses îles et îlots rocheux dont certains furent fortifiés au cours de l'histoire.

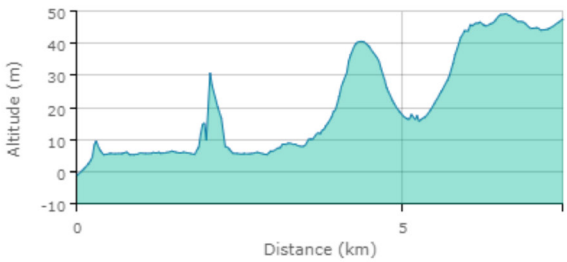
A l'inverse, une partie de la commune est située en zone de basse altitude, dont le sous-sol immédiat est constitué d'alluvion et de sable. Cette formation correspond à l'assèchement d'un ancien marais, allant du rocher de Saint-Malo jusqu'à l'extrémité de la zone industrielle sud (Frotu). Il est bordé par d'anciennes falaises fossiles, que l'on distingue aisément sous les traits de côte des Masse à Paramé, de la montagne Saint-Joseph, du quartier de la Motte ou encore du quartier de Marne-Eveil à Saint-Servan.

L'altitude de Saint-Malo varie entre 0 et 51 mètres au-dessus du niveau de la mer. Au cours de son histoire, la ville a conquis des terres sur les anciens marais, en maîtrisant la mer grâce à la mise en place de digues successives, la protégeant des marées. Ces extensions sur les marais ont laissé place à de nombreuses zones urbaines, situées à moins de 10 mètres au-dessus du niveau de la mer. De plus, le territoire communal possède naturellement un trait de côte haut. Il en résulte que 450 hectares du territoire communal se situent sous le niveau des plus hautes mers (calculé avec un coefficient 120).



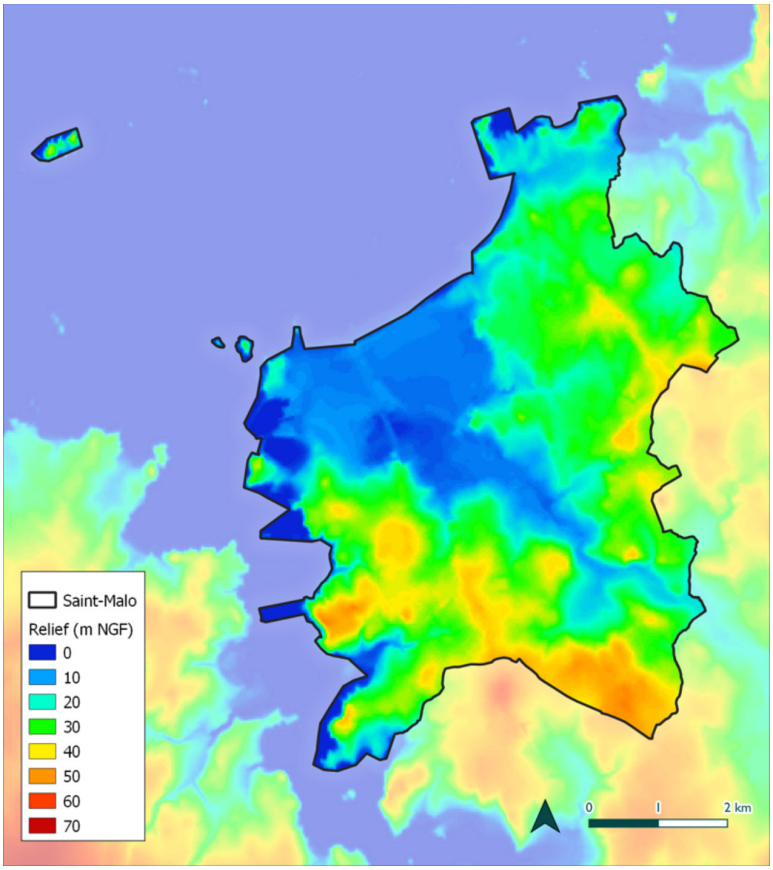
Distance totale : 5553 m Dénivelé positif : 105,56 m
Dénivelé négatif : -72,29 m Pente moyenne : 3 %

Profil altimétrique Ouest-Est



Distance totale : 7460 m Dénivelé positif : 123,29 m
Dénivelé négatif : -75,75 m Pente moyenne : 3 %

Profil altimétrique Nord-Sud



Carte topographique de Saint-Malo et coupes d'altitude. Source : DM Eau

1.1.2 UN SOUS-SOL ET DES SOLS IMPACTÉS PAR LE CONTEXTE LITTORAL

Le principal type de sol à Saint-Malo est formé de roche granitique coupée par les alluvions marines (dépôts de plusieurs types de roches ou de sédiments apportés par les eaux durant une période géologique récente). Elles concordent d'une part, avec le lit majeur du Routhouan, et d'autre part, avec la zone asséchée des anciens marais sur les quartiers actuels de Courtoisville, Rocabey, du Sillon, de la Gare et du port.

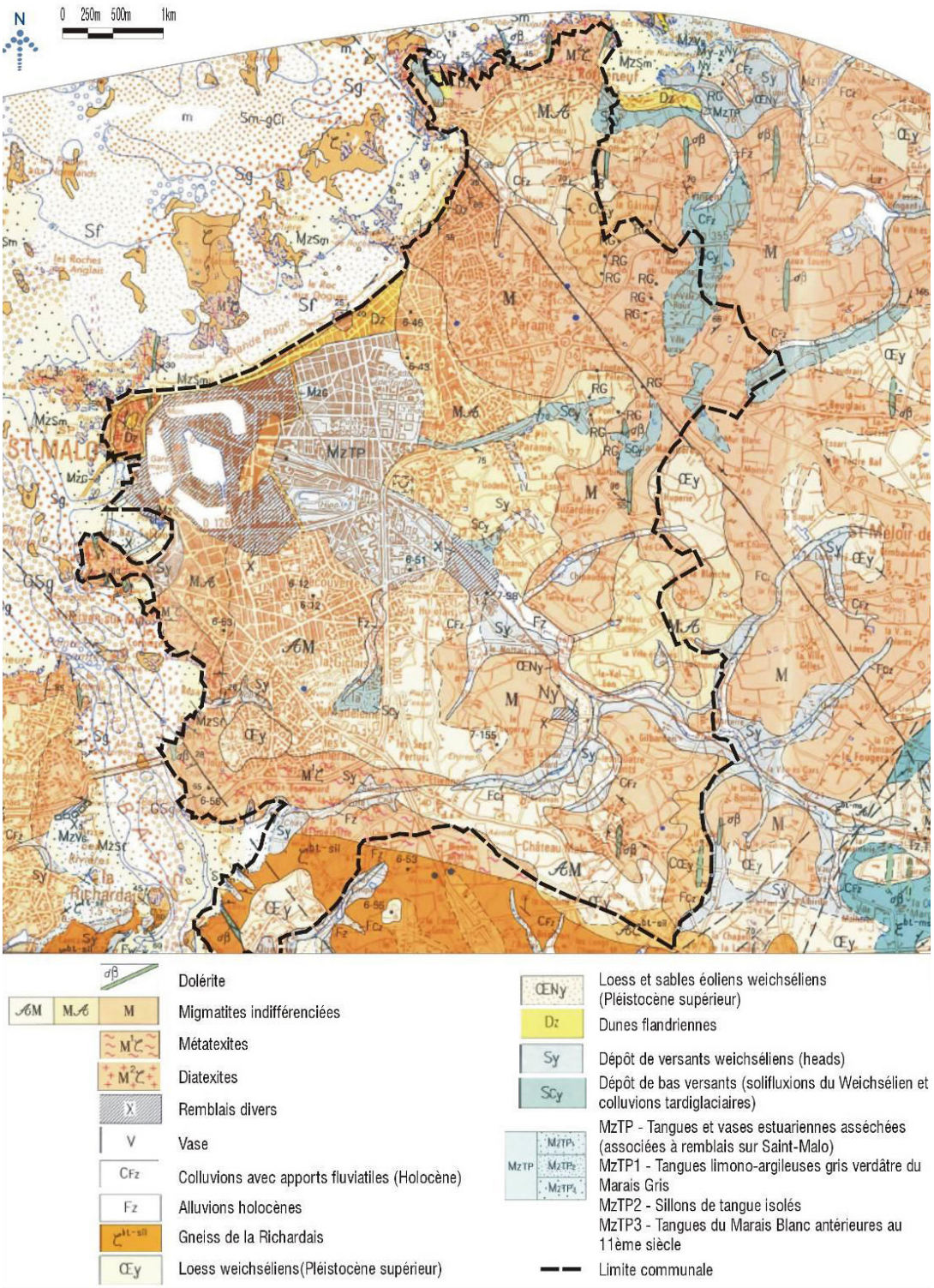
La première ceinture, à partir des rives de la Manche, est composée de granulite feuilletée qui est de granite à grains fins. S'en suit une deuxième couronne s'enfonçant dans l'arrière-pays, dont les sols sont composés de micaschistes et gneiss granulitiques :

- Le micaschiste est une roche commune à grain généralement moyen. Elle est composée de micas très abondants, de quartz en cristaux visibles à l'œil et de feldspaths peu nombreux et microscopiques. Il s'agit du type de roche ayant servi à la construction de nombreux bâtiments de Saint-Malo, conférant ainsi cette spécificité architecturale du bâti.
- Le gneiss est une roche métamorphique, c'est-à-dire que sa structure a été modifiée sous l'action de facteurs physiques, comme l'érosion par exemple. C'est également une roche très courante sur le territoire. Elle est constituée de grains moyens ou grossiers. C'est une roche analogue au granite, puisqu'elle est composée tout comme ce dernier, de quartz, de micas en paillettes et de feldspath.

La nature du sol a permis la création d'une nappe phréatique à la limite entre les granites perméables et les micaschistes imperméables. Il s'agit d'une nappe favorable à la mise en place de système de géothermie.

Au niveau du Troctin, au Sud-Ouest de la ville, on note la présence de limons sableux plus ou moins argileux. C'est une texture composée de grains très fins, transportés et déposés par l'eau ou le vent.

La géologie de la commune est le témoin de son histoire. Les trois anciennes communes (Saint-Servan, Paramé et Intra-Muros) qui forment la ville de Saint-Malo aujourd'hui, se sont installées sur des socles rocheux granitiques. Au milieu, les quartiers de Rocabey et de la Gare se situent sur l'ancienne zone de marais qui était composée d'alluvions marines. Aujourd'hui, cette structure n'est plus visible dans la trame urbaine.



Carte du contexte géologique de Saint-Malo. Source : DMEAU

1.1.3 UN RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE IMPORTANT

LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Le réseau hydrographique de surface relève du bassin versant de la Rance. La commune de Saint-Malo est concernée par trois bassins versants, ayant comme exutoire la Manche ou la Rance :

- la Varde (400 ha),
- le Routhouan (4 870 ha),
- le Rosais (130 ha).



Bassins versants principaux de Saint-Malo. Source : ville-saint-malo.fr

L'inventaire des cours d'eau et des zones humides validé par la CLE (Commission Locale de l'Eau) du SAGE recense plus de 47,2 kms de cours d'eau dont 38,5 kms aériens et 8,7 kms busés (dont le Routhouan).

La Rance (maritime) et le Routhouan sont les deux principaux cours d'eau présents à Saint-Malo.

LA RANCE ET SES AFFLUENTS



Bordant l'Est de son estuaire, La Rance est le principal cours d'eau présent à Saint-Malo. Ce fleuve côtier, long d'environ 102,2 kilomètres, prend sa source dans les monts du Méné, sur la commune de Colinée (22), pour se jeter dans la Manche, à hauteur de Dinard et Saint-Malo. Le cours d'eau de la Rance peut être divisé en trois parties :

- La Rance fluviale, de la source jusqu'à hauteur d'Évran, où le canal d'Ille-et-Rance la rejoint ;
- La Rance fluviale canalisée, jusqu'à l'écluse du Châtelier ;
- La Rance maritime, jusqu'à l'usine marémotrice de la Rance et ensuite son estuaire jusqu'à la Manche.

Photographie de la Rance et son barrage, Source : Ville de Saint-Malo

La portion maritime de la Rance représente un important patrimoine culturel pour Saint-Malo, en raison de l'héritage des chantiers de construction navale, situés notamment à Saint-Servan. Ces chantiers édifiaient autrefois un grand nombre de bateaux typiques de la Rance, dont les caractéristiques différaient selon leurs fonctions. L'utilisation de ces bateaux pouvait être multiple : pratique de la pêche, transport, cabotage etc...

Trois cours d'eau se jettent dans le bassin maritime de la Rance :

- Le premier, dans l'anse de Saint-Elier (le Launay Créhen), prend sa source à Saint-Jouan-des-Guérets et délimite les deux communes. Ce cours d'eau traverse de grandes propriétés (malouinières), où il sert à alimenter des plans d'eau. Il est busé sur sa partie aval, au droit de la malouinière du Boscq ;
- Le second, dans l'anse de Troctin, prend sa source à l'ouest de Saint-Etienne et de la zone artisanale, dont il récupère les eaux pluviales. Il est busé en aval de la Simonais, où la vallée a été complètement remblayée ;
- Le troisième, Le Vau Garni, prend sa source au sud de l'école de la Gentillerie.

LE ROUTHOUAN ET SES AFFLUENTS



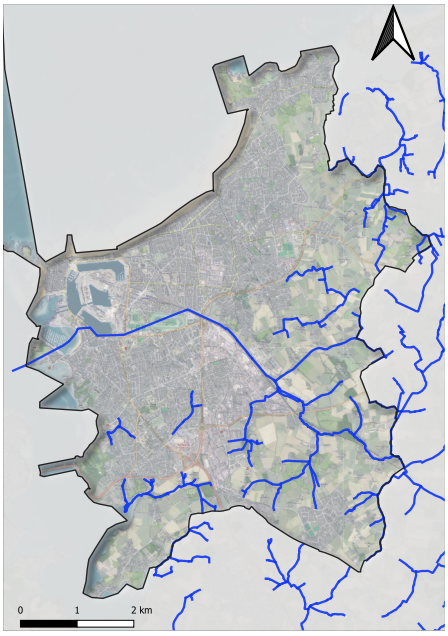
Photographie du Routhouan. Source : Etude patrimoniale

De moindre importance que la Rance, dans laquelle il se jette près de la Cité d'Alet, le Routhouan est une rivière d'une longueur d'environ 10 kilomètres, prenant sa source dans les landes de Thébert, sur la commune de Saint-Père-Marc-en-Poulet.
Il traverse la commune de Saint-Malo, suivant un axe Sud-Est/ Nord-Ouest. Ses sept affluents se situent sur la partie rurale de la commune, ils servent à l'irrigation des terres agricoles, mais marquent également un réseau écologique. Au fil de son histoire, le cours du Routhouan fut fréquemment modifié par l'Homme, notamment avec sa canalisation à partir de la première moitié du 19ème siècle. Cette mainmise de l'Homme sur le cours d'eau a permis de restreindre le risque d'inondation et sert de réseau d'assainissement. Il se jetait alors dans la mer, au niveau du fort du Naye. La portion du Routhouan qui traverse les zones urbaines, au niveau de Bellefontaine / Hippodrome, est aujourd'hui souterraine. Cependant, la rivière est toujours visible sur la commune dans les secteurs à dominante rurale, le long de la voie de chemin de fer.

AUTRES ÉLÉMENTS HYDROGRAPHIQUES

Outre les trois affluents signalés plus haut et se jetant dans la Rance, on recense également, au nord, outre les sources de deux cours d'eau (la Sablière et Sainte-Suzanne) qui s'écoulent vers Saint-Coulomb et Saint-Méloir-des-Ondes et qui marquent les limites communales, un cours d'eau qui prend sa source au sud du Tertre Gicquel en passant par le Pont Robert et se termine dans un ouvrage de réception des eaux pluviales sous le petit Paramé.
La tête du bassin versant de la Sablière est en partie sur la commune de Saint-Malo.

Par ailleurs, une multitude de plans d'eau, cours d'eau, étangs de rang inférieur complètent le réseau hydrographique et viennent enrichir la biodiversité du territoire. Répartis sur plus de 13 ha, ils se situent principalement à l'est du territoire. Ces plans d'eau sont généralement artificiels et sont soit à vocation agricole (irrigation) soit à vocation ludique (étangs de propriétés – malouinières). Néanmoins, le linéaire busé est important et ne permet que difficilement la migration des espèces piscicoles.



Carte du réseau hydrographique
Source : Ville de Saint-Malo

LA QUALITÉ DES COURS D'EAU

Le SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais suit les objectifs de qualité de l'eau, fixés par la Directive-Cadre sur l'Eau (DCE) de 2000, selon son état écologique (notion de biodiversité), décliné en 5 classes allant de « mauvais état » à « très bon état ».

La DCE instaure la définition de « masse d'eau » comme une unité d'évaluation pertinente, à l'échelle européenne, pour comparer des milieux aquatiques semblables. Ce terme désigne une partie de cours d'eau, un estuaire, une portion de littoral, un espace d'eau souterrain. Les objectifs de la Directive sont : le bon état écologique, qui « correspond au bon fonctionnement des écosystèmes aquatiques, proches de la biodiversité originelle sans intervention de l'Homme », et la non-dégradation de l'existant à court terme.

En ce qui concerne les masses d'eau touchant le territoire malouin, le bassin maritime de la Rance avait un « état écologique moyen » en 2017 et devrait atteindre un objectif de « bon potentiel » en 2027[169].
La masse d'eau littorale (au sud du barrage de la Rance) fait l'objet d'un état écologique médiocre en 2017 et devrait atteindre un objectif « d'état moyen » en 2027.

La fiabilité des données reste difficile à analyser, en particulier dans le cas de la Rance, où l'on rencontre les mêmes difficultés que sur d'autres littoraux bretons, avec la remontée de la limite des eaux salées dans l'estuaire. Le système d'évacuation délicat des eaux saumâtres, la difficulté pour mesurer les débits en raison de l'inversion du courant selon les marées, ou encore la station marémotrice, sont des éléments qui complexifient l'analyse de l'état biologique. C'est la raison pour laquelle, il est attribué un niveau de confiance à chaque masse d'eau en fonction des données disponibles. En conséquence, le bassin de la Rance maritime a un niveau de confiance « moyen ».

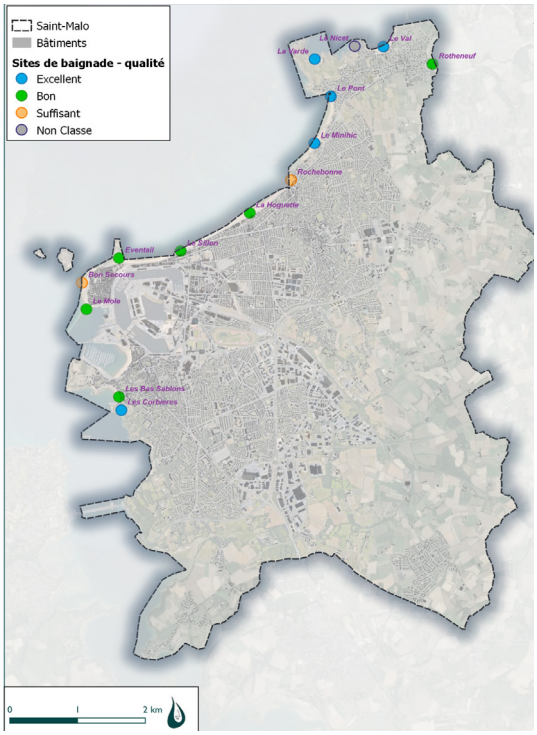
Comme une grande partie de la Bretagne, la commune de Saint-Malo est située sur une zone très sensible aux nitrates et suit pour cela de près la directive européenne n°91-676 du 12 septembre 1991, dite Directive Nitrate. Celle-ci préconise de délimiter les zones vulnérables à la pollution de nitrates, et de mettre en place des mesures d'actions de lutte contre ces pollutions. La pollution aux nitrates en Bretagne est majoritairement due à l'usage de produits phytosanitaires en agriculture qui se déversent ensuite dans les cours d'eau.

Près des côtes bretonnes, la pollution engendrée par les nitrates se traduit par la prolifération d'algues vertes. C'est un phénomène fréquent sur une partie des cours d'eau ou du littoral. Plusieurs secteurs d'échouage d'algues vertes ont ainsi été identifiés dans l'estuaire de la Rance, et notamment au Troctin et à Quelmer. Afin de limiter ce phénomène, la Directive Nitrates impose notamment la mise en œuvre de bandes tampon enherbées entre 5 à 10 mètres autour des cours d'eau (classées en zones A et N dans le PLU).

LA QUALITÉ DES EAUX LITTORALES

La qualité des eaux de mer est un enjeu très important pour Saint-Malo et pour plusieurs de ses activités. Les masses d'eau du littoral ont des objectifs de « bon état » fixés par la Directive Cadre sur l'Eau, sous le contrôle du SAGE. La masse d'eau côtière du littoral Rance-Fresnaye avait un « bon état écologique », avec un niveau de confiance moyen, pour une échéance à 2027. Tous les fleuves côtiers hors Sainte-Suzanne sont rattachés à cette masse d'eau côtière.

169 http://www.sagerancefremur.com/mediastore/11/16976_1_FR_original.pdf



Saint-Malo est une station balnéaire très fréquentée et la qualité des eaux de baignade est un enjeu majeur, à la fois sanitaire et touristique. La Directive Baignade de 2006, fixe l'analyse de paramètres microbiologiques pour le contrôle de la qualité de l'eau. Un classement est par la suite attribué à chaque plage, en fonction des résultats obtenus sur quatre années consécutives. On constate que toutes les plages de Saint-Malo respectent, en matière de normes, une qualité de l'eau « suffisante » (C), « bonne » (B), ou « excellente » (A) sur les dernières années. Ces données sont constantes dans le temps depuis 1989, bien qu'il ait été recensé quelques périodes exceptionnelles où la qualité fut « suffisante » (C) sur certaines plages.

PLAGE	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Les Corbières	B	B	B	C	B	A	A	Excellent	Excellent
Les Bas Sablons	B	B	B	B	B	A	B	Bon	Bon
Le Môle	B	B	B	B	A	A	A	Excellent	Excellent
Bon Secours	B	A	A	A	A	A	A	Excellent	Excellent
L'Eventail	B	A	B	A	A	A	A	Excellent	Excellent
Le Sillon	B	A	B	A	A	A	A	Excellent	Excellent
La Hoguette			A	A	A	A	A	Excellent	Excellent
Rochebonne	B	A	A	B	A	A	B	Excellent	Bon
Le Minihic			B	B	A	B	B	Bon	Bon
Le Pont	B	B	B	B	A	A	B	Excellent	Excellent
La Varde	A	A	A	A	C	A	A	Bon	Excellent
Le Val	B	A	A	A	A	A	A	Excellent	Excellent
Rothéneuf	A	A	B	B	B	A	B	Bon	Bon

PLAGE	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Les Corbières	Excellent	Excellent	Bon	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent
Les Bas Sablons	Suffisant	Suffisant	Bon	Bon	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Bon
Le Môle	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Bon
Bon Secours	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Bon	Bon	Suffisant
L'Eventail	Bon	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Bon
Le Sillon	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Bon
La Hoguette	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Bon	Bon	Bon	Bon	Bon
Rochebonne	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Suffisant
Le Minihic	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent
Le Pont	Bon	Excellent	Bon	Bon	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent
La Varde	Bon	Excellent	Bon	Bon	Bon	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent
Le Val	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent
Rothéneuf	Bon	Suffisant	Bon	Bon	Bon	Excellent	Excellent	Excellent	Bon

Qualité des eaux littorales sur les sites de baignades de Saint-Malo. Source : DMEAU et Saint-Malo Agglomération

ENJEUX LIÉS À L'HYDROGRAPHIE :

- Être compatible avec les orientations fondamentales de qualité et de quantité des eaux définies par le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Rance Frémur baie de Beaussais ;
- Préserver et restaurer la qualité des eaux afin d'atteindre le « bon état » ou le « bon potentiel » pour les paramètres biologiques ;
- Protéger les rives des cours d'eau vis-à-vis des constructions (marges de recul) ;
- Préserver ou restaurer les continuités écologiques des cours d'eau ;
- Préserver et restaurer le bocage et les milieux aquatiques jouant respectivement le rôle de limitation des transferts et d'amélioration de l'autoépuration des eaux (action anti-érosive potentielle) ;
- Diminuer le ruissellement et donc l'érosion des sols, en augmentant l'infiltration de l'eau dans le sol, notamment dans les pratiques agricoles ;
- Réduire les pollutions (nitrates, phosphore...) par d'une part, une amélioration de l'assainissement des eaux usées et d'autre part, une maitrise de la gestion des eaux pluviales.

1.2 UNE VILLE MOSAÏQUE : HÉRITAGE D'UN RICHE DÉVELOPPEMENT URBAIN HISTORIQUE

1.2.1 LA CITÉ D'ALET: LES PRÉMICES DE L'URBANISATION

Les premières installations humaines sur le territoire malouin remontent à l'époque gauloise qui correspond à une période comprise entre -100 et -25 avant J.C. Elles se sont développés sur le promontoire d'Alet (l'actuel quartier de Saint-Servan) en face du rocher de Saint-Malo jusqu'alors inhabité. Alet était occupé par les Coriosolites, un peuple Celte établi entre l'Ille-et-Vilaine et les Côtes-d'Armor. Ils ont fait d'Alet leur capitale pendant un certain temps avant de changer pour Corseul à l'époque gallo-romaine. Le premier port de Saint-Malo a été établi dans l'actuelle Anse Solidor. A cette époque, le développement des activités portuaires, à la fois fluviales et maritimes, ont fait d'Alet un des principaux ports de commerce sur la Manche durant le premier siècle de notre ère. Le port d'Alet et le promontoire rocheux ont été fortifié par les Romains. Aujourd'hui, des vestiges de l'ancien mur gallo-romain sont toujours visibles sur la Cité d'Alet, à proximité de l'actuel camping.

La vague d'immigration s'accompagne également de la venue de religieux encadrant les populations : d'entre eux Saint Maclow ou Maclou ou Malo et l'ermite Aaron qui débarque sur l'île Cézembre. Entre les IV^{ème} et VI^{ème} siècles, la ville entame une nouvelle phase d'activité reposant sur un rôle politique, commerce maritime et de responsabilité religieuse.

Affaiblie par les attaques et pillages réguliers des Normands, la cité sera désertée par la population et le siège épiscopal transféré au XII^{ème} siècle au profit du rocher de Saint-Malo, alors considéré comme nouvel emplacement stratégique. En effet, les eaux de mer ont envahi les marais situés à l'emplacement actuel du port de Saint-Malo, créant une mer intérieure propice au développement d'un nouveau port et faisant du rocher une île accessible seulement à gué. En raison de sa configuration insulaire, Saint-Malo dispose d'une meilleure position de défense et devient une place à fort enjeu stratégique entre la France et la Bretagne.



L'ancien marais devenu zone portuaire du rocher Canalchius sur la « Carte particulière des entrées du port de Saint-Malo et de la rivière de Dinan, comme elles paraissent aux plus basses marées des équinoxes » (BnF, GE DD-2987 (1135 B), XVII^{e} siècle).

1.2.2 L'ESSOR DE LA CITÉ INTRA-MUROS ET DE SON PORT : L'AFFRANCHISSEMENT DES CONTRAINTES PHYSIQUES

La nouvelle ville de Saint-Malo, correspondant à la cité Intra-Muros, a développé son port maritime dans la mer intérieure, en contrebas de ses remparts et de cette façon le port va occuper une place centrale dans la planification urbaine.

À l'anse de Mer Bonne, constituant le port situé sous les murailles, s'ajoute un ensemble d'espaces d'échouages appelés « grèves » : il s'agit du Sillon et Rocabey au nord-est ; des îlots des Talards au centre ; les grèves de Chasles et de Trichet au sud. Les éléments naturels du site conditionnent sa morphologie. Ainsi, les rochers de Saint-Malo (Intra-Muros) et Alet forment une baie à l'embouchure de l'estuaire et constituent un rempart naturel pour le port face aux marées et aux tempêtes.

La nouvelle ville va se fortifier dès le XII^{ème} siècle avec la construction des remparts autour de la cité. L'édification du Château de Saint-Malo est initiée en 1424 avec la réalisation du Grand Donjon par les ducs de Bretagne à qui la cité a été rétrocédée par la France. Des rajouts y seront apportés avec la construction de nouvelles tours et courtines.

Saint Malo va connaître une période d'essor et de prospérité grâce à son port dès le XII^{ème} siècle, en développent ses activités dont les plus connues sont les prés salés, la pêche, le cabotage le long des côtes, les chantiers navals et le commerce maritime. La période des grandes découvertes sera bénéfique à cette dernière, lui permettant de développer un commerce à l'échelle internationale. Cette prospérité fait de Saint-Malo une cité portuaire qui servira au départ de plusieurs expéditions, comme par exemple de Jacques Cartier, malouin d'origine, menant à la découverte, de point de vue européen, du Québec au XVI^{ème} siècle.
Le port joue également un rôle local car il permet de relier Dinan et l'arrière-pays par la Rance ainsi que le Sillon, aménagé en chaussée en 1509.

Des activités moins louables vont être bénéfiques à la ville telles que la « guerre de course » et la piraterie qui sont pratiquées par les corsaires malouins, notamment à l'encontre des anglais. Ces activités sont à l'origine du surnom de la ville connue pour être « La cité corsaire ».

Du fait de ce développement commercial, la cité connaît un fort accroissement démographique au cours du XVI^{ème} siècle et des maisons dites « de bois et de verre » (visibles rue du Pélicot) se construisent. Le Grand incendie de 1661 qui ravagea l'Ouest d'Intra-muros participe à changer la physionomie de la cité – alors d'allure médiévale – par l'obligation de reconstruire les immeubles en pierre de taille ou massonail, « élevés en direct plomb », sans aucune saillie ni avancée sur les rues.

Vauban est à l'origine d'autres travaux d'urbanisme à Saint-Malo comme l'agrandissement de la cité par la construction de nouveaux remparts entre 1704 et 1744. Vauban nomma Garengeau « ingénieur en chef et directeur des fortifications de Saint-Malo ». Ce dernier réalisera les quatre agrandissements successifs faisant passer la cité de 16 à 24 hectares en gagnant de l'espace sur le port, au niveau des portes nouvellement construites de Saint-Vincent au nord, de la porte de Dinan au sud, et sur la plage du côté de la porte Saint-Thomas. La ville Intra-Muros est à cette époque très congestionnée avec près de 20 000 habitants.

Garengeau réalisera plusieurs projets sur le territoire dont les forts du petit Bé, de la Conchée, de l'île Cézembre et de la pointe de la Varde (ces derniers détruits lors de la seconde Guerre Mondiale) ainsi que le fort Harbour (sur la commune de Dinard).

Les travaux d'aménagement du territoire les plus considérables sont les opérations d'assèchement des marais permettant à la fois de développer le port et de gagner des terres à proximité d'Intra-Muros. Autour de 1713-1715, deux nouvelles digues viennent s'ajouter à la première construite sur le Routhouan entre Paramé et Saint-Servan en 1378 :

- Une première digue est construite entre les rives de Saint-Servan et l'îlot des Talards. Elle est percée par une écluse laissant passer le ruisseau du Petit Marais (actuelle avenue de Marville),
- Une deuxième digue est créée entre l'îlot des Talards et le Sillon. Elle est percée par une écluse laissant passer le ruisseau du Petit Marais (actuelle avenue de Moka).

Enfin, l'endiguement du Sillon est progressivement prolongé entre 1733 et 1739.



Les digues de Marville et Moka sur un plan de 1765 (BnF, GED-16131).

Il faudra attendre plus d'un siècle avant que de nouveaux aménagements soient réalisés.

Petit à petit, l'extension d'Intra-Muros dépasse le cadre de la cité vers les abords des marais et des Talards. Quelques édifices sortent de la ville tels que l'hôpital général construit en 1681 sur le territoire de Saint-Servan (à l'emplacement de l'actuel centre hospitalier), une poudrière et un arsenal de la Marine installés en 1706 sur l'îlot des Talards, au cœur des marais, afin d'éviter tout nouvel incendie.

Entre temps, la situation économique de Saint-Malo a évolué. La ville a perdu de son importance dans le commerce international.

De plus, la Révolution française abouti en 1790 à la scission de la ville avec la séparation de Saint-Malo (renommé Port Malo) et Saint-Servan (renommé Port Solidor).

A cela s'ajouta la perte de son évêché, qui eut pour conséquence une régression du statut territorial de la ville en devenant un simple chef-lieu de district. Ce changement engendra un déclin démographique.

Saint-Malo et Saint-Servan sont alors deux communes d'importance démographique équivalente. Elles deviennent concurrentes et se développent chacune de leur côté. Le port est leur enjeu principal, le plaçant de nouveau au centre des préoccupations urbaines.

Face à leur déclin mutuel faute de travaux, les deux municipalités s'accordent en 1818 sur la construction d'un bassin qui ne débutera qu'en 1836. De nouvelles digues sont construites pour créer de nouveaux bassins intérieurs et relier Saint-Servan au Sillon.

En 1842-1843 sont construites deux nouvelles digues : Rocabey (actuel boulevard de la République) et du Val (actuel boulevard des Talards). Cette étape marquera les grands travaux portuaires qui aboutissent à la formation des quatre bassins intérieurs tels que nous les connaissons aujourd'hui :

- le bassin Duguay Trouin au Nord (1885),
- le bassin Bouvet au Sud (1884),
- le bassin Jacques Cartier au centre vers l'Est (1982),
- bassin Vauban à l'Ouest après la construction de l'écluse du Naye (1931).



Le port de Saint-Malo et Saint-Servan en 1834 (BnF, GE C59-12).



Le port de Saint-Malo et Saint-Servan en 1850 accompagné de quelques projets de transformation (BnF, GE DL 1850-29 (A)).



Plan des bassins à flot Bouvet et Duguay-Trouin, de la « Mare aux canards » et du bassin à marée futur bassin Vauban, 1890 (BnF, GED-2154).

Ces aménagements ont changé la topologie de Saint-Malo en gagnant de l'espace sur la mer. Ces modifications ont permis d'étendre l'urbanisation avec la création de nouveaux quartiers. La cité Intra-Muros n'est désormais plus une île en étant reliée à Saint-Servan et Paramé par des digues.

A noter également, l'agrandissement et la modernisation du port avec la construction des quais (Naye et Val (1837), Saint-Louis (1839), Saint-Vincent (1841), Duguay Trouin (1865), du môle des Noires (1842)) et la mise en service des phares des Bas Sablons et de Rochebonne en 1867 pour une meilleure accessibilité depuis la mer. Vers 1840, l'achèvement des travaux du canal d'Ille-et-Rance reliant Saint-Malo à Rennes participe également à la relance du dynamisme portuaire malouin.

1.2.3 LES PREMIÈRES MORPHOLOGIES URBAINES EN PÉRIPHÉRIE D'INTRA-MUROS

Comme Saint-Malo, Paramé et surtout Saint-Servan bénéficient du dynamisme démographique et économique, lié au port malouin, qui se poursuit jusqu'aux premières années du XVIIIe siècle. Quand bien même la natalité malouine baisse après 1725, Saint-Servan poursuit son accroissement en attirant toujours plus les habitants d'Intra-Muros qui migrent vers l'antique Cité d'Alet.
Pour Paramé et Saint-Servan, la période couvrant la fin du XVIIe siècle et le XVIIIe siècle est celle de la multiplication des Malouinières. Prenant la suite des manoirs de la noblesse malouine, ces nouvelles demeures reflètent les fortunes diverses des armateurs du Grand Siècle de Louis XIV.

À ce développement plutôt rural des Malouinières il faut ajouter un essor urbain de Saint-Servan qui dispose depuis 1702 du droit de nommer un syndic. Sous l'impulsion de l'intendant de Bretagne (Paul Feydeau de Brou), les maisons des rues Dauphine et Royale (actuelle rue Clemenceau) sont contraintes par un alignement et une hauteur mais aussi à employer certains matériaux. Ainsi, plusieurs maisons servannaises datant du XVIIIe siècle sont marquées par ces instructions, puisant leur inspiration dans l'intramuros de l'époque.

Toutefois, la diversité de la population servannaise et paraméenne est également à l'origine d'une certaine hétérogénéité du bâti. En effet, à Saint-Servan comme à Paramé se côtoient deux types de population : les riches malouins à la recherche d'espace pouvant s'y faire construire des hôtels particuliers, et la population ouvrière liée aux activités portuaires et maritimes, comme le village de pêcheurs implanté sur l'actuelle digue des bas Sablons.

Connaissant jusqu'alors un développement plutôt mesuré par rapport à ses voisines, Paramé - qui n'était encore qu'un bourg - va notablement évoluer à partir de la deuxième moitié du XIXe siècle : l'urbanisation de ce quartier se produit principalement en bandes parallèles au littoral, avec environ 500 villas qui seront construites avant 1895 autour des boulevards Châteaubriand, Hébert et Rochebonne. La construction des villas en bord de mer du côté de Rochebonne est d'abord spontanée et se fait au gré des investissements privés. Les lotissements seront par la suite organisés selon un plan en damier reprenant les principes de l'urbanisme moderne qui sont : la linéarité, le monumental et la symétrie. La croissance démographique de Paramé connaît une nette accélération vers la fin du XIXème siècle qui continue jusqu'à la première moitié du XXème siècle.

Grâce à ce cadre de vie exceptionnel, l'agglomération malouine connaîtra une certaine renommée pour la villégiature qui perdure encore aujourd'hui.

1.2.4 LE XIXÈME SIÈCLE : LA RÉVOLUTION DES TRANSPORTS ET LA NAISSANCE DE LA STATION BALNÉAIRE

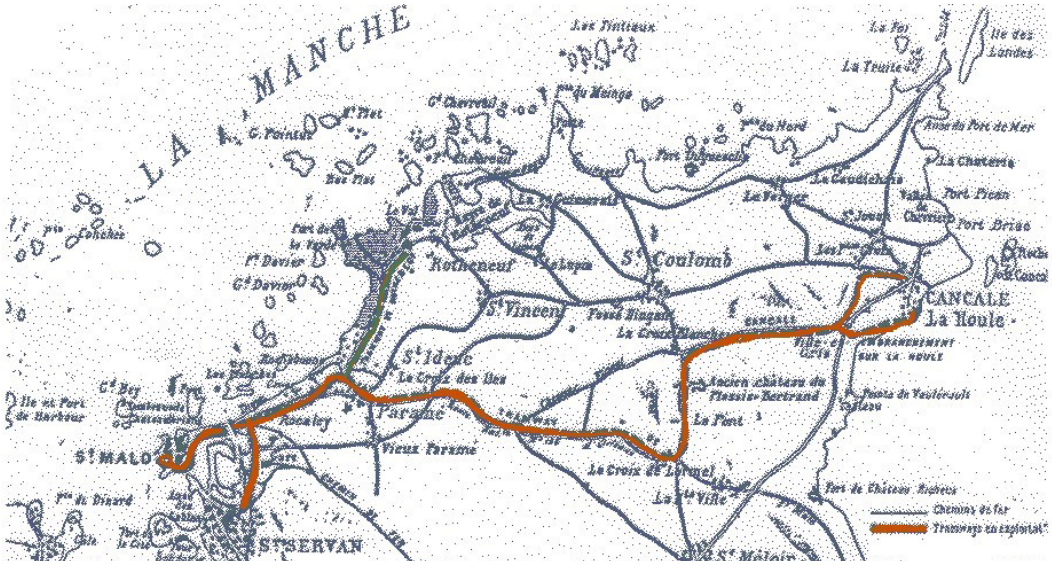
Reliée à Saint-Servan et Paramé par des digues, la cité Intra-muros – qui n'est désormais plus une île – s'affirme en s'ouvrant sur le territoire par le percement des fortifications et en multipliant ses équipements urbains : ce sont d'abord la construction d'espaces destinés au commerce (marché aux légumes en 1821, halle aux blés en 1822, poissonnerie en 1832, bourse du commerce en 1862...), d'un éclairage public au gaz à partir de 1856 et de nouveaux bâtiments publics (prison de la Victoire en 1825, nouvelle mairie inaugurée en 1868, nouvel hôtel des Postes en 1928...).

En gagnant de l'espace sur les marais, les aménagements du XIXe siècle ont transformé la topologie de Saint-Malo. L'urbanisation des marais débute à Rocabey dès 1850 pour accueillir un habitat ouvrier et des entrepôts liés à l'activité portuaire. Le développement du quartier est tel que l'église Notre-Dame-des-Grèves est inaugurée dès 1872 et plusieurs équipements populaires sont construits (Maison du peuple, salle des fêtes...).

En 1864, le paysage de Rocabey est fortement marqué par l'ouverture de la Gare de chemin de fer des Talards – reliant Saint-Malo à Rennes et au-delà – qui participera à l'évolution du quartier mais également de l'agglomération malouine. En effet, l'arrivée de cet équipement majeur entraîne le développement d'un quartier d'hôtels, de commerces et d'entrepôts. Le train est complété plus localement par une desserte des bassins du port et, dès 1888, par un tramway à vapeur permettant la liaison entre Saint-Servan, Saint-Malo et Paramé, allant jusqu'à Cancale et Châteauneuf, voire Rennes (la ligne sera arrêtée en 1959 puis remplacée par des bus).



Tramway, Source : Ville de Saint-Malo



Tramway, Source : Ville de Saint-Malo



Le Pont Roulant, Source : Ville de Saint-Malo

Moins important que le tramway mais plus marquant par son originalité et son aspect innovant, un pont roulant marin est venu assurer le transport de personnes entre Saint-Malo et Saint-Servan entre 1873 et 1923. Ce dispositif consistait en une plateforme surélevée fixée sur des rails qui fonctionnait à l'aide d'un dispositif de machinerie aussi bien à marée haute qu'à marée basse. Ce système prit fin après une collision avec un navire.

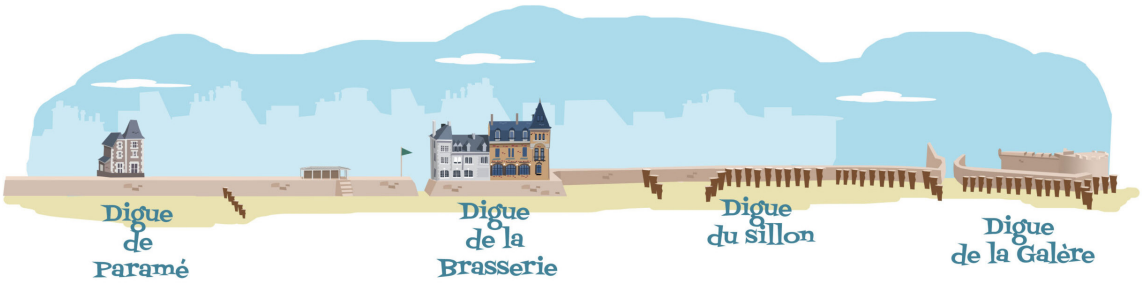
Ces mutations urbaines en matière de transport vont permettre de développer le tourisme balnéaire et par conséquent avoir des retombés économiques positives. Dès les années 1830, le phénomène de villégiature émerge progressivement le long des grèves avec la construction de quelques villas et grands établissements destinés à des activités collectives. C'est en effet au cours du XIX^{ème} siècle qu'apparaît cette pratique qui viendra animer Saint-Malo avec l'ouverture du premier établissement de bain de mer en 1835.

L'activité touristique continua de se développer avec l'installation de divers établissements, équipements et services, notamment avec le Petit Casino en 1839, qui est le premier casino de Bretagne, puis le Grand Hôtel de Paramé en 1883 (actuels Thermes marins), doté d'un centre de thalassothérapie.

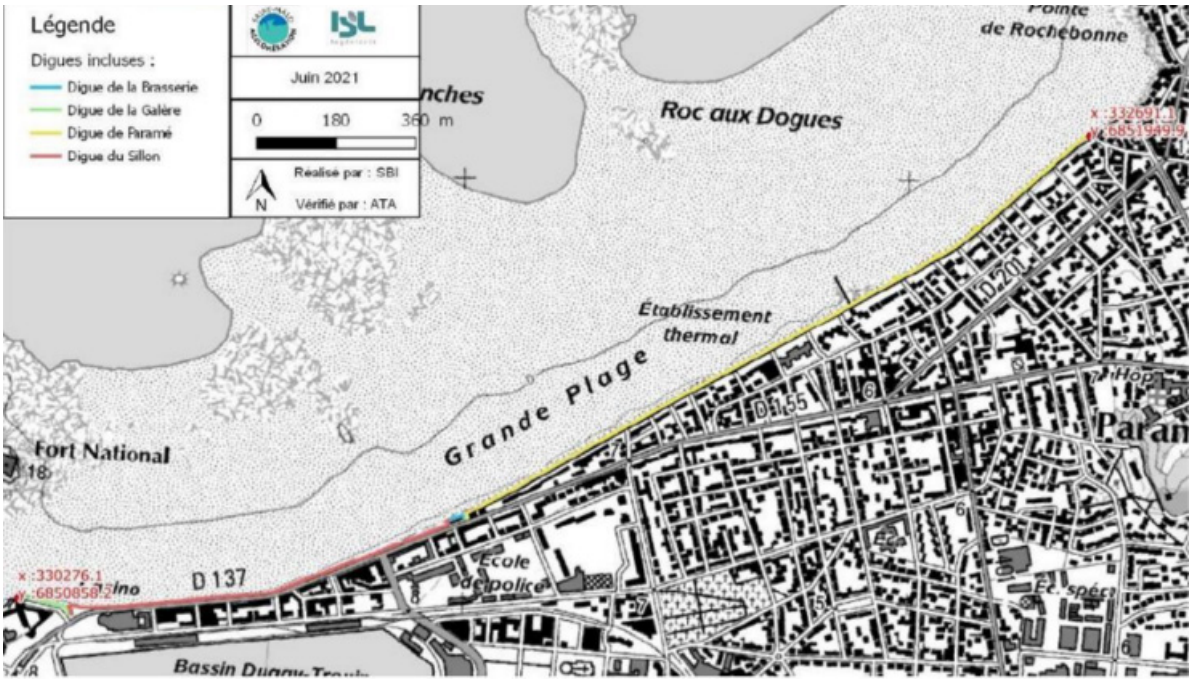
L'attrait du bord de mer et de la plage du Sillon est alors très fort et permet l'émergence d'une nouvelle polarité urbaine.

Si les premières villas balnéaires sortent de terre à partir des années 1860, le grand lancement de la transformation de la façade maritime débute avec l'intervention des promoteurs pour la réalisation de véritables lotissements (en 1870-1880 avec le lotissement des dunes des Nielles et sur le Sillon). Rapidement, du Sillon jusqu'à Rochebonne à Paramé, l'espace jusqu'ici composé de dunes ou nielles occupées par des moulins à vent et des industries, se transforme avec un endiguement – faisant office de « promenade du Sillon » – progressif entre 1833 et 1913, permettant d'y construire de luxueux hôtels et villas à l'abri des chocs mécaniques des grandes marées.

A la fin du XIX[ème], ce sont quatre digues qui sont construites entre Intra-Muros et Paramé sur une distance de plus de 2,7 kilomètres : la digue de la Galère, la digue du Sillon, la digue de la Brasserie, et la digue de Paramé.



Source : https://www.stmalo-agglomeration.fr/vie-quotidienne/milieux-aquatiques-et-prevention-des-innondations/prevention-des-innondations/les-digues-de-saint-malo/



Carte des quatre digues, Source : Saint-Malo Agglomération

A la suite de nombreuses tempêtes ravageuses, les digues seront régulièrement reconstruites et finalement confortées par les célèbres brise-lames en pieux de chêne afin d'atténuer les effets de la houle. Ces digues vont réduire l'impact des marées en protégeant les zones urbaines. Le long de ce quai, différents hôtels et établissements balnéaires se sont installés, ainsi que de nombreuses villas bâties à la fin du XIX[ème] siècle.

1.2.5 L'IMPACT DE LA SECONDE GUERRE MONDIALE ET LA RECONSTRUCTION DE 1948 À 1960

Durant la première moitié du XX[ème] siècle, Saint-Malo a été soumise à une succession de perturbations dues aux évènements qui ont bouleversé le monde. Parmi eux, les Première et Seconde Guerres mondiales ainsi que la crise de 1929 marqueront l'histoire de la ville et son paysage urbain.

Lors de l'occupation de la France par les allemands pendant la Seconde Guerre mondiale, la position côtière à proximité de l'Angleterre fait de Saint-Malo une place forte de l'armée allemande. La ville est alors intégrée au système de défense du Mur de l'Atlantique qui la transforme en une véritable « forteresse portuaire ». Des tunnels

sont construits à la Cité d'Alet et à la Montagne Saint-Joseph et les anciennes fortifications maritimes construites en grande partie par Vauban (les forts du petit Bé, de la Conchée, de l'île Cézembre) sont réquisitionnées pour défendre la ville contre les attaques anglaises de l'époque.

C'est ainsi que le fort de la Cité d'Alet, les anciennes batteries de l'île Cézembre, prenant le nom de Ostwall, et de la pointe de la Varde sont réaménagées militairement par un système de galeries et de blockhaus.

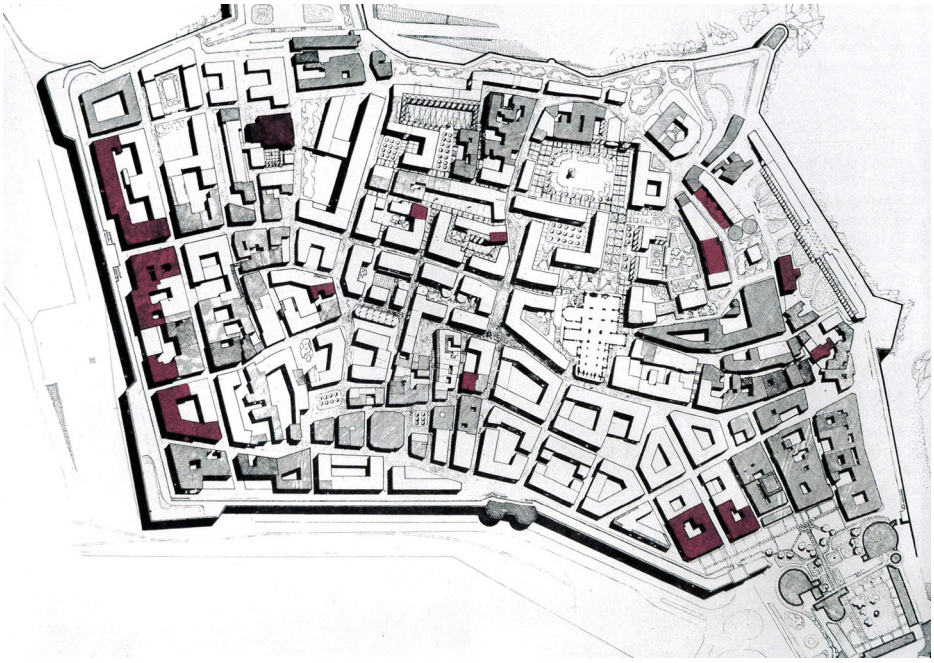
Si les premiers bombardements se déclarent dès 1942, ils s'intensifient lors de la Libération en août 1944, Saint-Malo se retrouvant alors sous les bombes des troupes nord-américaines. En prévision de l'attaque, la population avait été évacuée, au préalable, par l'armée allemande. Sur les 865 immeubles de l'Intra-Muros, seuls 182 résisteront faisant de Saint-Malo l'une des villes françaises les plus détruites à la fin de la guerre. Seuls les remparts et le château furent épargnés. Au sortir de la guerre, il faudra plus d'un an pour déblayer Intra-Muros.

Les tirs d'artillerie touchèrent également le Fort National et le Fort de la Conchée, ce dernier visé par méprise fut terriblement endommagé. La Cité d'Alet et l'île Cézembre subissent elles aussi des bombardements intensifs. Les blockhaus du Mur de l'Atlantique, bien qu'endommagés, sont quant à eux toujours visibles sur la côte, ancrés dans le paysage malouin.
Les abords de la cité seront également touchés mais dans une moindre mesure.

Approuvé en 1948, le projet d'aménagement et de reconstruction est confié à l'architecte Louis Arretche et l'urbaniste d'Etat Marc Brillaud de Laujardière. A la demande du conseil municipal de l'époque et des administrés, la ville doit être reconstruite à l'identique et le plan se voit doté de quelques impératifs tels que la conservation des remparts, de ses portes et du relief du rocher malouin.

Le plan sera néanmoins adapté aux contraintes de la vie moderne notamment face à l'émergence de la voiture : rectification et élargissement des rues principales, suppression des entrelacs des ruelles étroites et aménagement d'espaces libres presque inexistants avant-guerre.

Bien que très endommagés, les monuments historiques tels que le Château, la Cathédrale Saint-Vincent ainsi que les remparts seront restaurés afin de conserver et de fixer les lignes directrices de la structure de la ville. Afin de reconstituer l'architecture identitaire de la ville, 78 immeubles des XVIe-XVIIIe siècles ont pu être conservés dans une démarche de restauration à l'identique, grâce à l'emploi de matériaux locaux : l'ardoise et le granit principalement récupérés des décombres.



Plan de la Reconstruction par Louis Arretche en 1950. En rouge sont représentées les maisons dont les façades ont été reconstruites « à l'identique » (Petout, 2017, p. 76).

Malgré les modifications qui ont pu être apportées durant ces 12 années de reconstruction, Saint-Malo est reconnue comme le modèle de la ville rebâtie à l'identique contrairement à Brest ou Le Havre. Le travail des architectes de Saint-Malo a permis de conserver l'identité de la cité corsaire aussi bien dans la perception qu'en ont les habitants que celle des visiteurs.

Parallèlement à la Reconstruction, se pose très rapidement la question du relogement des habitants sinistrés puisqu'environ 7 000 habitants sont contraints de quitter la cité Intra-Muros. Saint-Servan connaît également des travaux de reconstruction d'immeubles (quartier de la Cité en 1950, quai Solidor en 1952, à l'angle des rues des Bas-Sablons et du Pré Brécel en 1954).

Une des solutions est apportée par le plan de Reconstruction qui prévoit d'augmenter la surface intra-muros destinée à l'habitation. Les espaces jusqu'alors utilisés par les administrations (Hôtel-Dieu, caserne et prison de la Victoire) sont mobilisés et les immeubles, en forme d'îlots fermés comprenant une cour intérieure, sont surélevés afin d'atteindre jusqu'à 6 étages. Dans une réponse plus urgente, l'extramuros apparaît comme une partie de la solution : de nombreuses résidences secondaires de Paramé et Saint-Servan qui n'ont pas subi de dégâts peuvent être réquisitionnées, et des cités provisoires ou définitives, en bois ou en pierre, peuvent y être construites (cité de l'Espérance au nord de la prison, cité de Riancourt à Saint-Servan).

Au-delà de ces interventions ponctuelles pour les besoins en logements, les deux communes de Saint-Servan et de Paramé ainsi que la partie extramuros de Saint-Malo sont également intégrées au programme des architectes de la Reconstruction. Le projet prévoyait en effet le développement d'équipements communs aux trois villes de l'agglomération, l'amélioration des liaisons intercommunales, l'augmentation de la surface dédiée aux habitations de l'extramuros (construction d'immeubles dans l'ancien champ de manœuvre de la caserne de Rocabey par exemple), ou encore l'installation extramuros des administrations dont les activités s'y prêtaient. Si l'Intra-Muros conserve des bâtiments liés au pouvoir tel que la mairie qui s'installe dans le château, plusieurs autres s'implantent hors des murs (la sous-préfecture, la Chambre de Commerce, les services des Finances, la Sécurité Sociale).

1.2.6 LE DÉVELOPPEMENT URBAIN À PARTIR DES ANNÉES 1960 ET LE REGROUPEMENT DE TROIS ANCIENNES COMMUNES

De manière similaire aux autres villes françaises, la période des « Trente Glorieuses » et les années 1960 sont caractérisées par une augmentation de la population : d'un peu plus de 33 200 habitants en 1946, la commune malouine passe à environ 42 300 habitants en 1968[170]. Cette croissance démographique rend nécessaire la recherche d'un nouveau développement urbain de la ville à travers deux outils : l'extension et la densification. La densification s'opère principalement dans les parcs des anciennes Malouinières et des villas où se construisent de nouveaux immeubles (exemples sur le boulevard de Rochebonne). L'extension urbaine débute quant à elle en 1964 par la construction du nouveau quartier de la Découverte composé de 1 600 logements et de plusieurs équipements (2 groupes scolaires, un centre commercial, une nouvelle église). En parallèle, le quartier de Bellevue, plus au sud, se développe entre le cimetière de Lorette et le quartier de Riancourt.

Concomitamment, s'organise la fusion des trois communes de Saint-Malo, Saint-Servan et Paramé (qui avait déjà englobé le bourg rural de Saint-Ideuc et le quartier de Rothéneuf) en 1967, dans le but de rassembler les volontés et les capacités d'investissement, permettant ainsi d'achever et d'ouvrir des grands chantiers pour l'agglomération.

Le développement de nouveaux quartiers se poursuit alors avec l'aménagement des Fontenelles et de la Croix-Desilles dans les années 1970, de la Haize, de la Varde et de la Madeleine dans les années 1980 puis du Bignon dans les années 1990. Les espaces jusqu'alors relativement vierges situés entre les anciennes communes de Paramé et de Saint-Servan sont progressivement urbanisés. A l'extérieur de la ville se développent des secteurs à destination d'usage industriel, commercial ou d'activités.

170 « Population en historique depuis 1968 », INSEE (2024)

Plusieurs grands chantiers d'équipements viennent marquer le paysage urbain, comme la construction du barrage de la Rance en 1966 mettant directement en relation Saint-Malo et Dinard par la route. Les malouins poursuivent également le développement de leurs activités maritimes (construction des premiers silos sur le quai de Terre Neuve en 1957, l'aménagement du quai des Corsaires en 1971 avec les équipements nécessaires au déchargement des phosphates). Un autre volet maritime émerge également avec l'aménagement du port de plaisance Vauban dès 1961 puis en 1976 du port de plaisance de l'anse des Bas-Sablons dont la pointe nord, la pointe du Naye, voit la construction d'un gymnase, d'une piscine (aujourd'hui fermée) et d'une gare maritime.

Le développement de la nouvelle agglomération malouine passe également par l'amélioration de son réseau de communication terrestre avec l'aménagement d'une voie de contournement de la ville par l'Est reliant le barrage de Dinard au rond-point de la Croix Desilles et l'inauguration de la voie rapide Saint-Malo-Rennes en 1993.

1.2.7 LES ÉVOLUTIONS URBAINES CONTEMPORAINES DEPUIS LES ANNÉES 2000

Quelques zones d'extension urbaine ont été réalisées sur les deux dernières décennies, principalement destinées à l'installation de nouvelles activités économiques (zone Atalante, zone des Fougerais), ou encore d'équipements (Campus à la Croix Desilles). Des zones d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat ont également été réalisées telles que le lotissement Bonne Rencontre à Saint-Ideuc.

Au cours des dernières décennies, le législateur a donc fortement renforcé les processus de réhabilitation et de densification du bâti existant. Dans ce cadre, la commune de Saint-Malo a initié plusieurs projets majeurs de renouvellement urbain sur les quartiers Gare-République/Rocabey/Clos Cadot, les Talards, l'Etrier, l'ancienne caserne de Lorette, la Découverte, ou encore le Trieux.

Aujourd'hui, le cadre législatif s'est peu à peu renforcé (lois Grenelle, loi de Solidarité et Renouvellement Urbain en 2000, loi Climat et Résilience de 2021) pour venir contraindre ce phénomène et ainsi préserver les terres agricoles et naturelles.

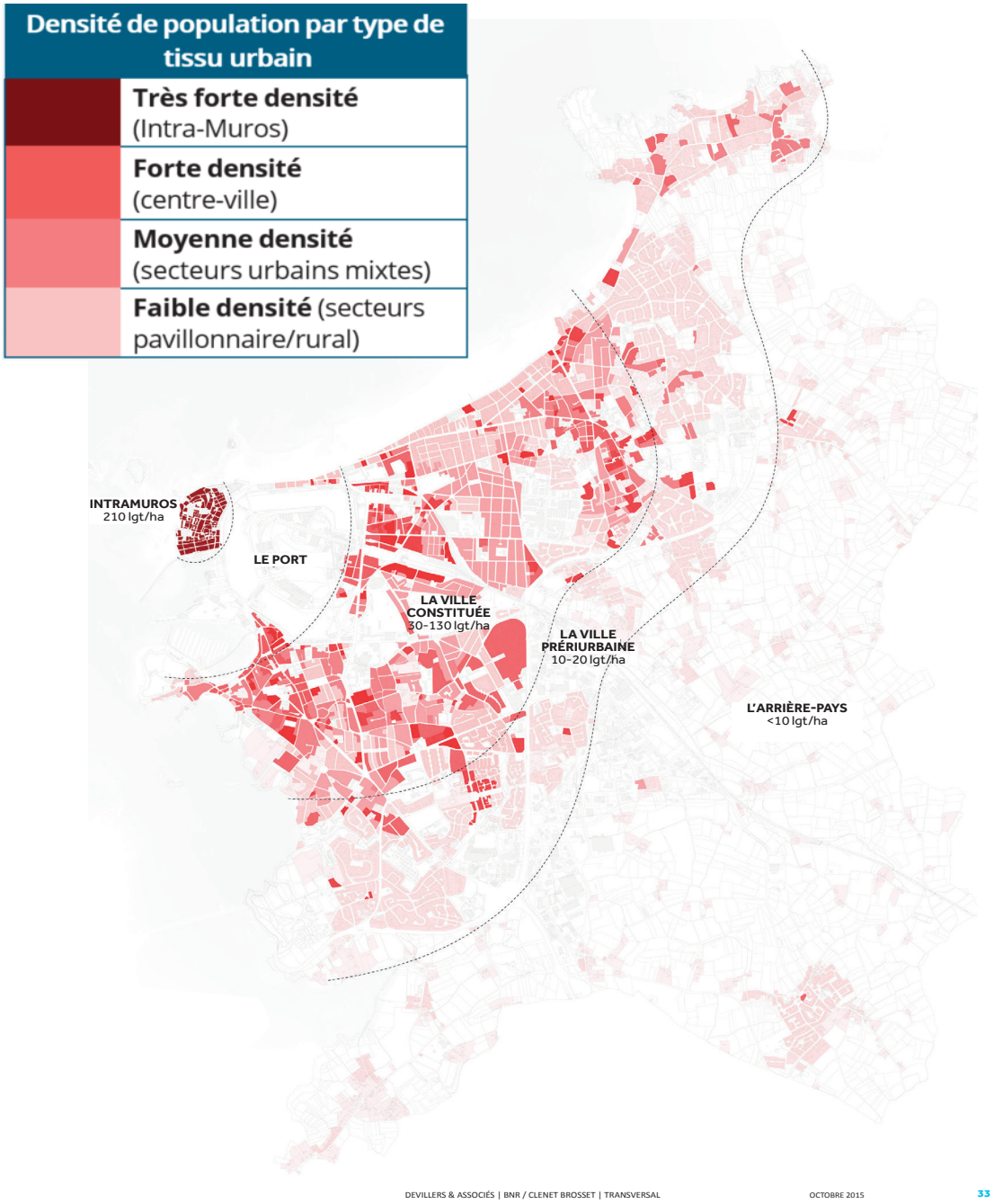
1.2.8 UN DÉVELOPPEMENT URBAIN HISTORIQUE AUX CARACTÉRISTIQUES TOUJOURS VISIBLES : MORPHOLOGIE ET AMBIANCES URBAINES

Une des particularités de Saint-Malo est sa multipolarité en raison des trois communes historiques. En effet, les limites administratives de la commune telles que nous les connaissons aujourd'hui sont le fruit de la fusion de trois communes en 1967, possédant chacune leur propre centre urbain d'origine :

- **Saint-Malo**, cité Intra-Muros, ville-mère historique, reconnue comme ville d'influence sur le territoire ;
- **Saint-Servan**, site originel de l'implantation malouine avec la Cité d'Alet ;
- **Paramé**, commune littorale sur les bords de la Manche et de la Mer Bonne à l'époque où la cité Intra-Muros était encore une île. Paramé avait déjà englobé le bourg rural de Saint-Ideuc, et le quartier de Rothéneuf qui était anciennement le port de Paramé.

La commune de Saint-Malo est donc aujourd'hui héritière d'une organisation multipolaire accentuée par plusieurs ruptures urbaines telles que la voie ferrée ou les bassins du port. La concurrence et la complémentarité de chacun des trois pôles renforcent cette perception. Désormais, différents quartiers se sont développés entre ces bourgs historiques venant compléter le tissu urbain. Une nouvelle polarité, permettant de relier ces centres urbains, se développe dans le quartier de Rocabey/Gare. Ce quartier a fait l'objet de plusieurs projets de renouvellement urbain ces dernières années. L'ensemble Saint-Malo – Paramé - Saint-Servan forme désormais une conurbation où chaque quartier possède sa particularité.

La densité urbaine varie selon les quartiers tout comme la typologie des logements qui les constituent. Il est possible d'observer sur le territoire de l'habitat de type grands collectifs, des maisons individuelles, des lotissements, et des villas balnéaires.



Densité urbaine de Saint-Malo, Source : Devillers & Associés, 2015

Au vu de cette cartographie, on constate que les plus fortes densités urbaines se concentrent à l'intérieur des communes historiques qui constituent Saint-Malo :

- La cité Intra-Muros possède le cœur le plus dense hérité de son plan cadastral condensé. On observe ainsi un développement radial d'Ouest en Est à partir d'Intra-Muros vers l'arrière-pays ;
- Sans prendre en compte l'espace inhabité que représente le port, les anciennes communes de Paramé et de Saint-Servan, le pôle émergent de Rocabey/Gare ainsi que les quartiers récents qui en font la jonction forment une « première couronne » ;
- Cette densité chute ensuite dans les zones périurbaines construites entre 1980 et 2000 puis dans l'arrière-pays constitué d'habitat morcelé.

L'ensemble malouin façonne une ville relativement étalée et assez peu dense avec 1 293,7 hab/km² en moyenne en 2021[171]. A titre de comparaison, la ville de Rennes bénéficie d'une densité de 4 466,8 hab/km² en 2021[172].

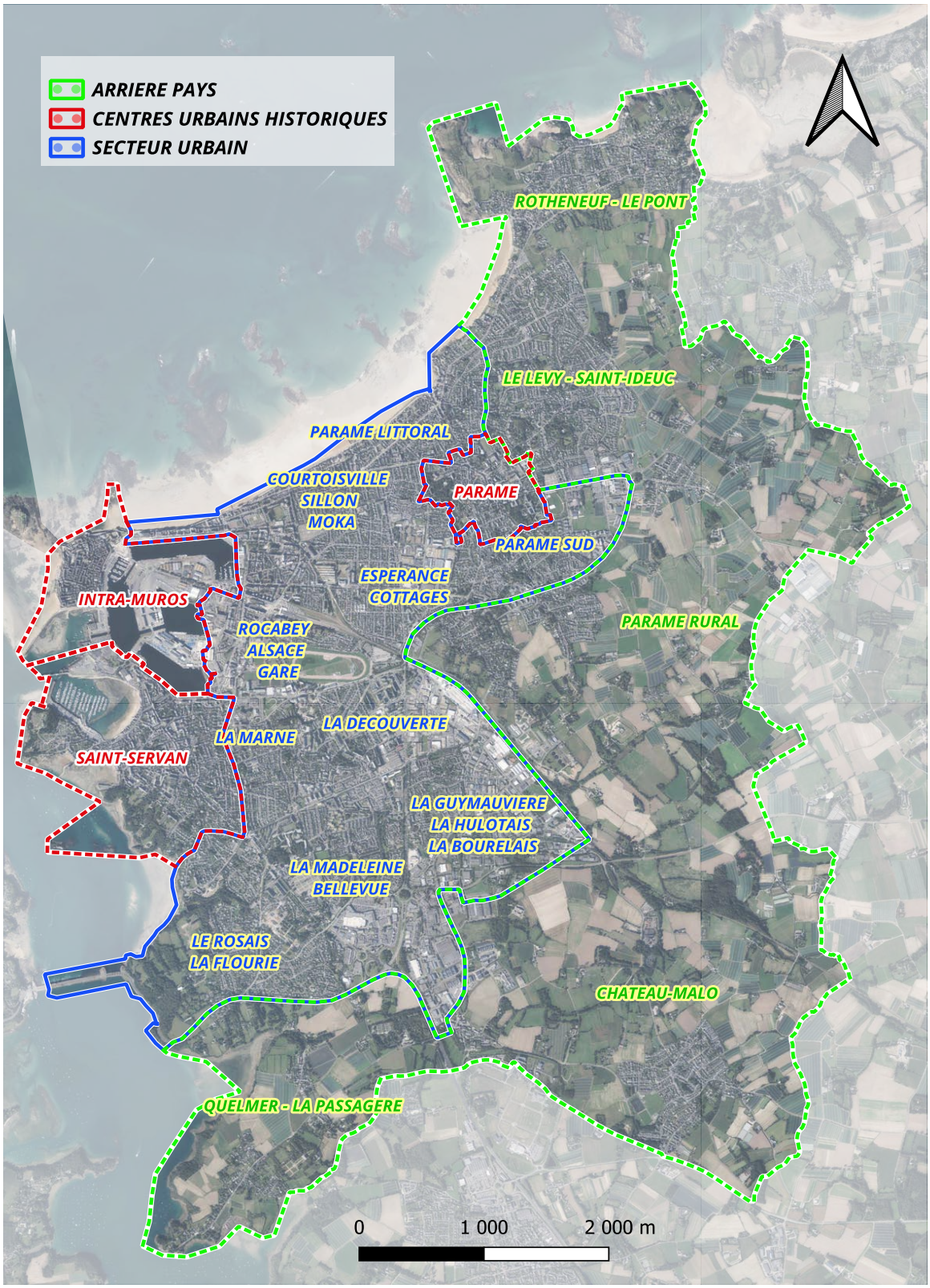
Saint-Malo possède une multitude d'espaces publics qui participent à la qualité paysagère et au cadre de vie de la ville. La qualité de ces espaces publics est importante pour le bien-être des habitants afin qu'ils puissent jouir d'un environnement agréable tout au long de l'année mais également pour celui des nombreux visiteurs du territoire malouin.

La présente partie est dédiée à l'étude des centralités urbanisées et des secteurs concernés par l'extension de l'urbanisation.

Au vu de l'étude de la morphologie, de l'évolution de la tâche urbaine et de leurs caractéristiques, les quartiers de la ville de Saint-Malo peuvent être classés en trois catégories :

- **Centres urbains historiques :**
  - Intra-Muros
  - Saint-Servan
  - Paramé
- **Secteur urbain :**
  - Sillon-Moka-Courtoisville
  - Paramé littoral
  - Espérance-Cottages
  - Rocabey-Gare-Alsace
  - Paramé sud
  - La Découverte – ZAC de GAULLE
  - La Marne
  - La Guymauvière – La Hulotais – La Bourelais
  - La Madeleine-Bellevue
  - Le Rosais – La Flourie
- **Secteurs de l'arrière-pays :**
  - Rothéneuf-Le Pont
  - Le Lévy - Saint-Ideuc - Paramé Rural
  - Château Malo
  - Quelmer – La Passagère

171 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-35288
172 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-35238



Carte des quartiers de la commune de Saint-Malo, Source : Ville de Saint-Malo

LES CENTRES URBAINS HISTORIQUES : DES IDENTITÉS URBAINES MARQUÉES PAR L'HISTOIRE ET LEUR PROXIMITÉ AVEC LE LITTORAL

INTRA-MUROS



Localisation d'Intra-Muros,
Source : Ville de Saint-Malo





Localisation d'Intra-Muros
Source : Ville de Saint-Malo

Ancien centre historique et lieu emblématique de la ville, la cité Intra-Muros est ancrée dans l'imaginaire collectif au niveau international comme étant « La Cité corsaire ». Ce quartier a donné son nom à l'ensemble urbain actuel. Il correspond à la ville close entourée de ses remparts. Cette cité fait aujourd'hui 24 hectares, et possède une population permanente décroissante de 1 462 habitants en 2020[173] (1 901 habitants en 2010)[174]. En termes de développement urbain, ce quartier ne fait pas office de lieu stratégique à enjeu étant donné sa mutation difficile. Cette caractéristique est due à son tissu resserré et aux protections liées aux Monuments Historiques classés et inscrits. Les enjeux pour Intra-Muros sont donc principalement patrimoniaux. Bien que reconstruite selon un plan offrant un tissu urbain plus aéré et des rues davantage linéaires, Intra-Muros conserve un aspect médiéval à travers ses petites rues piétonnes ou semi-piétonnes.

La fonction commerciale y est cependant importante avec la présence de nombreux commerces ou restaurants situés au rez-de-chaussée des bâtiments. Leur vocation principale est liée à l'activité touristique, au même titre que les nombreux hôtels ou chambres d'hôtes qu'on y trouve. Il s'agit en effet du quartier le plus prisé par les touristes. Les commerces équipés pour répondre à cette demande n'apportent pas une influence négative sur le cadre de vie des résidents permanents.

173 https://www.insee.fr/fr/statistiques/7704076
174 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2028604

Pour pallier aux difficultés liées à la prédominance de résidences secondaires dans le quartier, la Ville de Saint-Malo entreprend depuis 2014 une politique volontariste de régénération urbaine du centre historique de l'Intra-Muros, à l'appui d'opérations de réhabilitation du patrimoine ancien. Ces opérations portent notamment sur la transformation d'anciennes administrations en bâtiments de logements (reconversion des anciens locaux de la DDTM en 7 logements locatifs sociaux, reconversion de l'ancien Foyer Maupertuis en 27 logements sociaux et une maison médicale).

Ces opérations permettent de régénérer, au fur et à mesure, le centre historique. En effet, la construction de logements permanents vise à redonner une population à l'année dans l'Intra-Muros.
Au pied de la vieille ville se trouve le port qui est constitué de quatre bassins (le bassin Duguay-Trouin, le bassin Vauban, le bassin Jacques Cartier et le bassin Bouvet). Ces quatre bassins, rapprochés dans leur localisation, ont la particularité d'accueillir différentes activités maritimes. Le bassin Bouvet porte la fonction de port de pêche tandis que le bassin Vauban est dédié au port de plaisance. Le quai Duguay-Trouin, au nord, est un espace dédié aux fonctions résidentielles, hôtelières, touristiques et à l'accueil de grands événements.



Parcs de stationnement sur les quais le long des remparts, Source : Ville de Saint-Malo

Les quais Saint-Vincent et Saint Louis bordent le bassin Vauban le long d'Intra-Muros. Ils sont entièrement dédiés aux places de stationnement au même titre que l'esplanade de la Bourse au sud du quartier. Les places de stationnement sont en effet très limitées à l'intérieur de la cité et sont uniquement présentes dans certaines rues. Malgré l'utilité de ces aires de stationnement, ces dernières ne mettent pas en valeur la cité historique de la ville et marquent une rupture physique entre la ville close et les quais.

L'extrémité nord du bassin débouche sur l'esplanade Saint-Vincent au pied du château. Il s'agit de l'entrée principale d'Intra-Muros donnant sur la place du même nom.
Le réaménagement de cette esplanade a été achevé en 2015 et a permis d'atténuer le trafic automobile en laissant place à une large esplanade piétonne mettant en valeur les abords extérieurs de la cité. La restructuration de l'esplanade a permis de pacifier l'espace en faveur des déplacements doux et d'améliorer la qualité des espaces et de ses usages avec pour point central, l'office du tourisme à l'architecture soignée.
Sur cette place se trouvent également le jardin de la Légion d'honneur, anciennes douves du château, le carrousel malouin et l'office du tourisme achevé en 2014. L'esplanade est devenue un lieu de rencontres et de rassemblements (route du Rhum, fête de la musique, etc.). Un parking sous-terrain de 480 places a été aménagé sous l'esplanade s'ajoutant à celles situées en surface. Ce sont au total près de 1 300 places de stationnement en parking qui se trouvent autour de la cité Intra- Muros.





Esplanade Saint-Vincent, Source : Ville de Saint-Malo



Les remparts d'Intra-Muros constituent un des espaces publics majeurs de la ville. Ils sont un lieu de promenade apprécié mêlant caractère urbain et littoral.
Les remparts offrent un cadre patrimonial d'exception et permettent d'apprécier des points de vues sur la baie de Saint-Malo à quelques dizaines de mètres de hauteurs.

Intra-Muros et la place Saint-Vincent,
Source : Easy Ride



Le jardin de la Légion d'honneur adossé à la Mairie offre un espace de détente et de verdure aux pieds des remparts.

Jardin de la Légion d'honneur,
Source : Ville de Saint-Malo

SAINT-SERVAN – BAS-SABLONS – SOLIDOR – LA CITÉ



Localisation de Saint-Servan – Bas-Sablons – Solidor – La Cité



La Tour Solidor, Source : Ville de Saint-Malo

Berceau de l'activité humaine sur le territoire malouin, l'ancienne commune de Saint-Servan possède deux accès portuaires. L'un vers la Rance et le second sur le port de Saint-Malo. Le quartier est situé au sud de la cité Intra-Muros et est identifié comme une centralité à la fois résidentielle, commerçante et touristique.



Vue sur le centre de Saint-Servan, la cité d'Alet et la Tour Solidor, Source : Ville de Saint-Malo

Une des particularités de Saint-Servan est que le quartier se trouve le long du littoral de la Rance. Il possède plusieurs anses et parcs offrant une qualité paysagère et un cadre de vie agréable. Ces caractéristiques font de ce quartier un lieu de villégiature différent des autres quartiers balnéaires de la ville. Saint-Servan est en effet un ancien village de pêcheurs qui a su préserver son caractère notamment du côté du port Solidor. L'imposante Tour Solidor est située sur un ancien site gallo-romain et domine l'estuaire de la Rance. Cette tour au donjon triple constituait un lieu de contrôle de la navigation sur la Rance[175].

Le port de plaisance des Bas-Sablons conforte lui aussi cet aspect maritime du quartier.



Rue Ville Pépin, Source : Ville de Saint-Malo

En parallèle, les rues commerçantes telles que l'axe central structurant de la rue Ville Pépin ainsi que les places du centre-ville (notamment la Place Bouvet, lieu du marché) sont caractéristiques de l'ambiance urbaine qui y règne.

L'habitat servannais est assez diversifié :

- à proximité des Bas-Sablons, l'habitat ancien et dense prédomine. Le bâti forme une façade urbaine continue le long de la plage ;
- autour du Saint-Servan historique, d'autres quartiers pavillonnaires se sont constitués. Il s'agit de propriétés bourgeoises avec jardins délimités par des murs. Ce bâti pavillonnaire ancien se juxtapose avec un bâti balnéaire. Celui-ci est très différent de celui qu'on trouve sur la chaussée du Sillon puisqu'il s'agit d'un tissu beaucoup moins dense, constitué de propriétés localisées le long littoral très découpé de la Rance ;
- le sud de Saint-Servan est plutôt composé d'un habitat pavillonnaire récent et plus dense par endroits.

175 https://www.saint-malo-tourisme.com/nos-tresors-preserves/saint-malo-le-bijou-corsaire/explorer-les-origines-de-saint-malo-a-la-cite-dalet/



Habitations le long de la plage des Bas-Sablons, Source : Ville de Saint-Malo

En matière de patrimoine, on recense plusieurs maisons, manoirs ou gentilhommières qui contribuent au cadre de villégiature de cette centralité.

Le boulevard Douville a récemment, fait l'objet de grands travaux de réaménagement afin d'améliorer la sécurité des usagers, de favoriser les liaisons douces et de rendre plus visible l'entrée du boulevard vers Saint-Servan et ses commerces.



Le boulevard Douville avant travaux, Source : Google Maps



Le boulevard Douville après travaux, Source : Ville de Saint-Malo

Les nombreux parcs et jardins de ce quartier offrent des corridors écologiques intéressants pour la constitution de la trame verte.

PARAMÉ



Localisation de Paramé

Paramé possède des secteurs où le caractère originel d'ancien bourg rural de ce pôle urbain persiste. Celui-ci est d'autant plus marquant lorsque l'on s'éloigne du littoral et que l'influence touristique s'estompe. Il existe ainsi un contraste à l'intérieur de Paramé entre ces deux types d'ambiances. Si les traces de l'ancienne activité rurale de Paramé ont été absorbées par l'activité touristique, l'ancien bourg et son église jouent le rôle de témoins de cette époque.





Centre de Paramé, Source: Ville de Saint-Malo

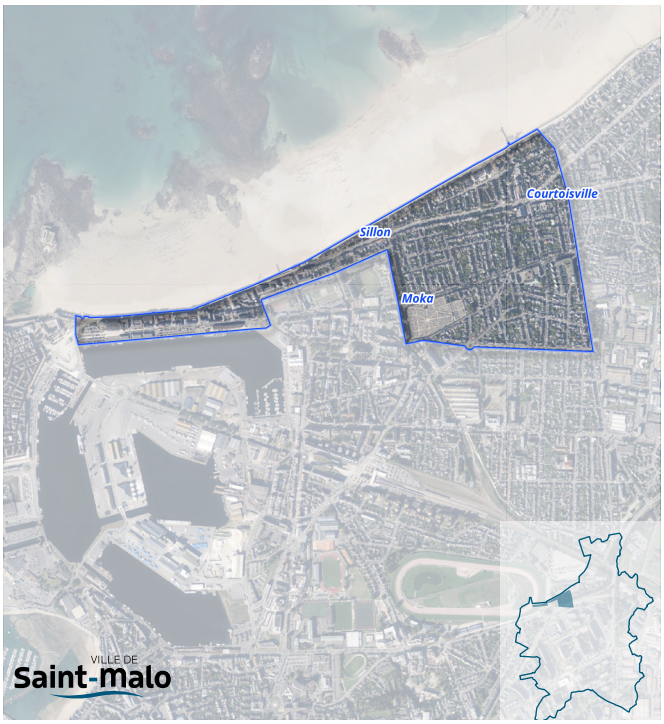
C'est encore à cet endroit que se concentre un certain nombre de commerces. Les rues commerçantes situées à proximité de la place Georges Coudray, de la rue Ange Fontan et dans la continuité du boulevard de Rochebonne, comportent principalement des commerces de proximité. Cependant, il est possible de constater une baisse d'attractivité due à une aire de chalandise faible.

Un autre secteur de Paramé ayant gardé son caractère rural est le secteur de Rivasselou. Il est situé au sud du bourg de Paramé où se trouve la malouinière du même nom. Il s'agit d'une zone composée de parcs et de jardins boisés entourés de hauts murs en pierre accentuant cet aspect rural. Cet îlot de verdure au milieu de Paramé est classé en Site Patrimonial Remarquable (ex ZPPAUP). Elle jouit donc en cela de mesures de protection particulières.

Paramé est pourvu d'une trame verte importante. En effet, les parcs et les jardins tels les cœurs d'ilots accompagnant le bâti patrimonial, qui traversent son espace urbain participent à la qualité paysagère de ce quartier.

SECTEUR URBAIN : DES QUARTIERS PLUS RÉCENTS À VOCATION MIXTE ET RÉSIDENTIELLE

SILLON – MOKA – COURTOISVILLE



Localisation de Sillon – Moka – Courtoisville



Sur sa partie nord, le quartier Sillon – Moka – Courtoisville est caractérisé par des constructions de type balnéaire et, dès qu'on s'écarte du littoral, se développent significativement les ensembles d'habitat collectif. Des projets d'envergure sont en cours de réalisation avec notamment ceux de part et d'autre du boulevard Théodore Botrel, à proximité du site de l'ancienne grande surface.
Le secteur de Courtoisville est un secteur phare doté d'une architecture balnéaire qui s'étend jusqu'au Sillon. Des maisons bourgeoises en pierres, parfois ornées, et de grandes villas donnent au secteur un cachet architectural.

Maisons bourgeoises à Courtoisville, Source : Ville de Saint-Malo



Des aménagements cyclables ont été réalisés sur le quai Duguay-Trouin pour relier Intra-Muros et le quartier Rocabey/Gare. Sur une centaine de mètres, les trottoirs ont été élargis et des places de stationnement longitudinales ont été supprimées pour y aménager une piste cyclable sécurisée.

Piste cyclable sur le quai Duguay-Trouin, Source : Google Maps

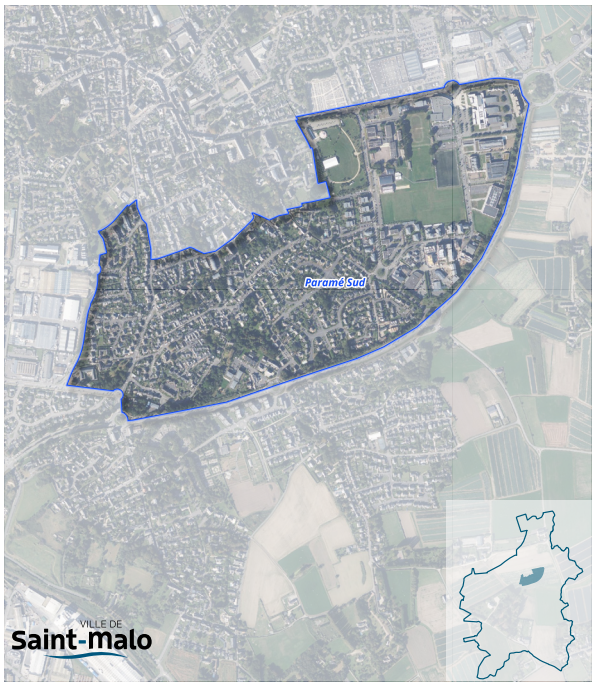
PARAMÉ LITTORAL



Localisation de Paramé littoral

Le développement de l'actuel Paramé date de plus d'un siècle et correspond à la période où les activités balnéaires s'y sont implantées. Cette urbanisation s'est traduite par la construction de villas mitoyennes le long de la digue dans un premier temps. Puis, ce sont les boulevards parallèles en retrait de la digue qui ont été le support de l'urbanisation du quartier jusqu'au début du XX^{ème} siècle. La fréquentation touristique du littoral paraméen reste très forte.

PARAMÉ SUD



Localisation de Paramé sud

Le secteur Croix Desilles constitue un secteur d'extension du quartier de Paramé sur sa partie est.

La ZAC Croix Desilles, créée en 1994, a permis l'implantation d'une antenne de l'Université de Rennes 1 comprenant plusieurs filières universitaires. Ce secteur, composé de l'IUT (Institut Universitaire de Technologie), de l'Ecole Nationale Supérieure Maritime, du lycée professionnel maritime Florence Arthaud, du lycée La Providence, du collège Duguay Trouin et du stade Henri Lemarié à proximité, a amorcé la création d'un pôle universitaire dès les années 1990. Ce secteur universitaire est pour le moment de taille assez restreinte avec des bâtiments en limite de l'espace rural. Ce quartier est bordé à l'est par la voie de contournement de Saint-Malo.

Le secteur est également caractérisé par de grands équipements tels que le cinéma Vauban ainsi que le stade Henri Lemarié.

Dans le cadre de l'arrivée de nouvelles formations universitaires, ce campus est destiné à s'agrandir. Ce secteur devrait accueillir divers équipements (salle de gymnastique, restaurant universitaire et learning center), des logements destinés aux étudiants, des commerces et des services. La configuration en campus avec une large place laissée aux espaces verts conforte l'interface entre l'urbain et le rural.

ESPÉRANCE-COTTAGES



Localisation d'Espérance-Cottages

Le quartier Espérance-Cottages est situé à l'est de la Gare et est séparé de la partie ouest du bourg de Paramé par la zone industrielle Gambetta.

Plusieurs opérations ont été réalisées dans le quartier telles que la transformation des anciennes emprises industrielles (EDF, GRDF) du quartier Aristide Briand. Ce site accueille aujourd'hui le Palais de Justice depuis 2017, un projet innovant de supermarché surmonté de logements collectifs et des logements intermédiaires.

Le reste du quartier est essentiellement constitué de maisons individuelles formant un habitat peu dense de plain-pied ou disposant d'un seul étage.

Des projets récents viennent densifier davantage le quartier, tels le projet des Préaux réalisé en densification douce avec des logements individuels et collectifs de petite taille (R+2) qui se fondent dans les formes urbaines existantes.

Dans ce secteur, des espaces stratégiques et centraux ont été reconfigurés tels que la voie verte, reliant le quartier de Rocabey au parking relais Paul Féval, qui facilite les déplacements doux et participe à la préservation d'espaces végétaux ouverts sur la ville.



Voie verte reliant le quartier de Rocabey au parking relais Paul Féval, Source : Ville de Saint-Malo

ROCABEY-GARE-ALSACE



Localisation de Rocabey-Gare-Alsace

Le quartier de Rocabey/Gare fait partie des dernières zones gagnées sur les marais au XIX^{ème} siècle. Localisé entre le port et Paramé, le quartier est situé le long du talweg du Routhouan. Son urbanisation est récente par rapport aux autres polarités urbaines de Saint-Malo. Ce quartier s'est développé autour de la Gare construite en 1864. A cette même époque, les bassins portuaires, dans leur forme actuelle, sont en cours d'aménagement. Ils influenceront ensuite le reste de l'urbanisation du quartier. En raison de son implantation sur d'anciennes zones marécageuses Rocabey est, avec le port, le quartier de Saint-Malo le plus exposé aux risques de submersions marines.

Sa localisation, bien que centrale, en fait un quartier assez enclavé par rapport aux autres. En effet, il est très marqué par les activités industrielles et portuaires à l'ouest et sa connexion au sud avec Saint-Servan est assez difficile par la présence de grands équipements tels que le complexe sportif de Marville, l'Hippodrome, le lycée Maupertuis et l'hôpital. Cependant, depuis les années 2000, la Ville travaille sur des opérations de renouvellement urbain dans ce secteur permettant de remailler cet espace et de résoudre ces problèmes de fragmentation urbaine.



Vue sur le secteurs Gare et Alsace, Source : Ville de Saint-Malo

Le quartier est caractérisé par une forte concentration d'équipements sur l'axe nord/sud, à proximité du Sillon jusqu'à l'hôpital.

On y trouve ainsi :

- la Sous- Préfecture ;
- l'Ecole Nationale de Police ;
- le commissariat ;
- la salle omnisport de Rocabey ;
- des écoles maternelles et primaires (Daniel Gélin, Rocabey, Notre-Dame Auxiliatrice) ;
- des collèges (Moka, Chateaubriand) ;
- des lycées (Les Rimains, Maupertuis) ;
- le cinéma Le Vauban 2 au sein de La Grande Passerelle ;
- les archives municipales, etc.

Ce secteur offre aussi une façade urbaine sur le port. Cette frange portuaire fait l'objet d'un réaménagement récent. La création du Centre Mondial de recherche Roullier, ayant ouvert ses portes en 2015, a orienté la rénovation urbaine de ce secteur sud de la Gare vers Saint-Servan. L'ensemble des franges portuaires en contact avec la ville font donc l'objet d'opérations de rénovation urbaine.



Quartier Alsace-Poitou vu depuis l'hippodrome,
Source : Ville de Saint-Malo

Dans le cadre du Zéro Artificialisation Nette et des opérations de densification, plusieurs évolutions des espaces publics sont en cours d'étude afin d'assurer un cadre de vie agréable et fonctionnel pour les habitants et visiteurs. Il s'agit en effet d'un secteur à forts enjeux de développement urbain puisque le quartier Alsace-Poitou fait l'objet d'un programme ambitieux de démolitions et de réhabilitations. Ce dernier vise à désenclaver et reconnecter le quartier vers l'Hippodrome, le parvis de la Gare et le parking Paul Féval. Des démolitions ont également été réalisées dans le quartier de Marville et seront complétées par des opérations de requalification des espaces publics adaptées aux modes doux.



Jonction entre la Gare et la Grande Passerelle,
Source : Easy Ride

Plusieurs opérations d'aménagement récentes ont reconfiguré des espaces publics afin d'octroyer davantage de place aux piétons et cyclistes.

L'aménagement du quartier de la Gare en est l'emblème puisque ce projet consistait à créer un véritable quartier central doté d'une importante mixité fonctionnelle. La place centrale fait la jonction entre la Gare et le centre culturel de la Grande Passerelle au travers de plusieurs liaisons pour les modes de déplacements doux (passages piétons et bandes cyclables). L'équipement culturel structurant bénéficie d'aménagements qui viennent renforcer son attractivité grâce à un cadre de vie agréable et sécurisé.



Dans la continuité de ce quartier, l'avenue des Talards a été requalifiée avec des matériaux qualitatifs, des plantations d'alignement et l'intégration de voies cyclables et piétonnes sécurisées.

Partage de la voirie sur le boulevard des Talards, Source : Ville de Saint-Malo

Depuis plusieurs années, le quartier fait l'objet d'un fort renouvellement urbain. Parmi les éléments nouveaux apportés au quartier on compte :

- la nouvelle Gare, déplacée de plusieurs centaines de mètres par rapport à l'ancienne, inaugurée en 2005 pour accueillir le TGV. Elle bénéficie depuis juillet 2017 de la LGV (Ligne à Grande Vitesse) Bretagne-Loire réduisant le temps de trajet Paris - Saint-Malo à 2h15 ;
- un pôle d'échange multimodal ;
- le pôle culturel « la Grande Passerelle » inauguré en 2014 et installé dans un bâtiment moderne classé HQE (Haute qualité environnementale) fonctionnant aux énergies renouvelables. Ce bâtiment est l'un des points centraux de la rénovation du quartier qui se structure autour de la Gare ;
- la construction de 350 logements autour du pôle culturel. Ces logements se situent dans des bâtiments alliant architecture moderne et locale. On y trouve aussi des bureaux, un hôtel ainsi que des commerces situés en rez-de-chaussée.

À travers ces aménagements, la commune a cherché à faire émerger un nouveau centre urbain à Saint-Malo permettant de créer une jonction entre les trois « centres historiques ».
Pour répondre à ces attentes, le projet dispose d'une diversité de fonctions urbaines pour faire vivre le quartier en permanence. De plus, des équipements emblématiques et identifiables ont été aménagés pour augmenter la dynamique du quartier caractérisé par une grande densité humaine. La reconquête de ce quartier n'en est pas pour autant terminée.
De nouveaux projets sont en cours de réalisation ou à l'étude, notamment pour la Gare qui est aujourd'hui sous-dimensionnée par rapport au trafic actuel de voyageurs (cf. Le réseau ferroviaire).

LA DÉCOUVERTE –ZAC DE GAULLE



Localisation de la Découverte – ZAC DE GAULLE



Photo aérienne du quartier de la Découverte après l'opération de renouvellement urbain, Source : Easy Ride

Construit entre la fin des années 60 et le début des années 70, ce quartier a été conçu suivant les principes de l'urbanisme moderne, sur une trame octogonale. Il est constitué, sur sa partie la plus proche du site, de «barres» d'immeubles d'une hauteur de cinq niveaux + combles maximum. De nombreuses maisons individuelles ou groupées «2 à 2» complètent le quartier vers l'ouest.

Ce type de construction va, à l'époque, être en totale rupture avec le reste du paysage urbain que Saint-Malo connaissait.

Le quartier a été confronté à plusieurs problématiques sociales :

- un taux de chômage élevé dominait avec 42% de la population en inactivité (hors retraités), soit 9% de la population malouine ;
- le quartier était également classé comme zone urbaine sensible (ZUS). Il a depuis fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain initié en 2009 dans le cadre du contrat de ville avec le soutien de l'Agence National pour la Rénovation Urbaine (ANRU) qui apporta de nombreuses transformations dans le quartier[176]:
  - Réhabilitation de 645 logements (amélioration des performances énergétiques) ;
  - Résidentialisation de 615 logements ;
  - Démolition de 217 logements ;
  - Reconstruction de 51 logements en offre locative sur site ANRU, soit 23,5% de logements sociaux reconstruits sur site;
  - Reconstitution de 166 logements livrés hors site, soit 76,5% de logements sociaux reconstruits sur le reste de toute la ville ;
  - Implantation d'équipements : salle de sport en 2013 et maison de quartier en 2014 ;
  - Aménagement des axes bordant le quartier, des voies de desserte internes au quartier, du mail Bougainville et des axes structurants du quartier (Grand Passage, Arkansas, Pérou) ;
  - Diversification des fonctions : clinique radiologique, immeuble tertiaire.

On y trouve environ 1 200 logements sur une surface de 16 hectares (emprises publique comprises), soit une densité brute d'environ 75 logements/ha.

176 Diagnostic - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), page 146





Quartier de la Découverte, Source : Ville de Saint-Malo

En 2019, le NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) a été lancé et s'inscrit dans la poursuite des politiques de renouvellement du quartier. Cette nouvelle politique concerne les zones dites QPV (Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville) depuis la réforme de la Politique de la Ville inscrite par la loi du 21 février 2014, dont la Découverte à Saint-Malo en fait partie (ainsi que les secteurs Marville, l'Etrier et Alsace-Poitou). Il s'appuie notamment sur la mixité urbaine et fonctionnelle ainsi que sur l'homogénéisation des rénovations des habitations du quartier. L'offre qui s'y développe permet de proposer des logements adaptés à la population vieillissante du quartier et permet d'accueillir de nouvelles activités économiques. Les espaces publics autrefois très minéraux ont été végétalisés, rendus aux piétons et s'accompagnent de plusieurs espaces de jeux et de rencontre.



Voies apaisées à la Découverte, Source : Ville de Saint-Malo

Des opérations d'aménagement, comme celles aux abords de l'Espace Bougainville à la Découverte, ont permis de renforcer la qualité des espaces publics dans certains quartiers et apaiser les voies de circulation.



Secteur de l'Etrier, Source : Ville de Saint-Malo

Tout à l'ouest du quartier de la Découverte, le secteur de l'Etrier/Marville est en cours de reconstruction, résidentialisation et d'aménagement des espaces publics avec une attention particulière à la mise en valeur du patrimoine paysager (falaise, chaos rocheux). C'est un véritable travail de renouvellement urbain qui est en cours de réalisation : le tracé des nouvelles voies dessine de nouveaux îlots sur lesquels ont été construits des logements collectifs en R+4/R+5.
Les constructions associent de la mixité sociale et de la mixité fonctionnelle.

→ ***Le futur quartier « ZAC de Gaulle »***

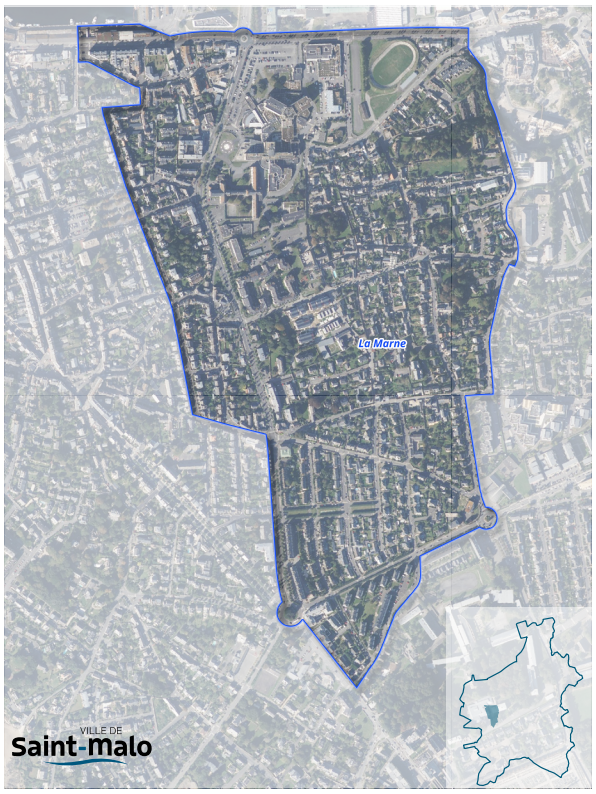


Actuellement, le site de projet est intégré dans la zone industrielle Sud et est donc occupé par des activités industrielles, artisanales, logistiques, de service et de quelques commerces. Les emprises bâties occupent d'importantes superficies et leur architecture est peu qualitative. Les sols sont fortement imperméabilisés et dédiés principalement au stationnement et au stockage.

Le projet de la ZAC de Gaulle vise à concevoir un nouveau quartier qui répond aux enjeux actuels et futurs en matière de développement urbain durable. Le projet intègre donc les enjeux liés à l'habitat, à l'activité, à l'attractivité du cadre de vie, aux mobilités douces (axées sur les modes actifs) et à la biodiversité. La ZAC de Gaulle est une opération dense en renouvellement urbain qui participe à la réduction de l'étalement urbain et qui contribue aux objectifs supra-communaux en matière de production de logements.

Malgré l'insertion de nouvelles fonctionnalités au sein du quartier (habitat, espaces de promenade en extérieur, etc.), le projet vise à véritablement intégrer ce nouveau quartier au reste de la ville.

LA MARNE



Le quartier de la Marne est un secteur urbain qui concentre des logements collectifs principalement situés le long de la rue de la Marne. L'intérieur du quartier est, quant à lui, dédié à de l'habitat individuel.

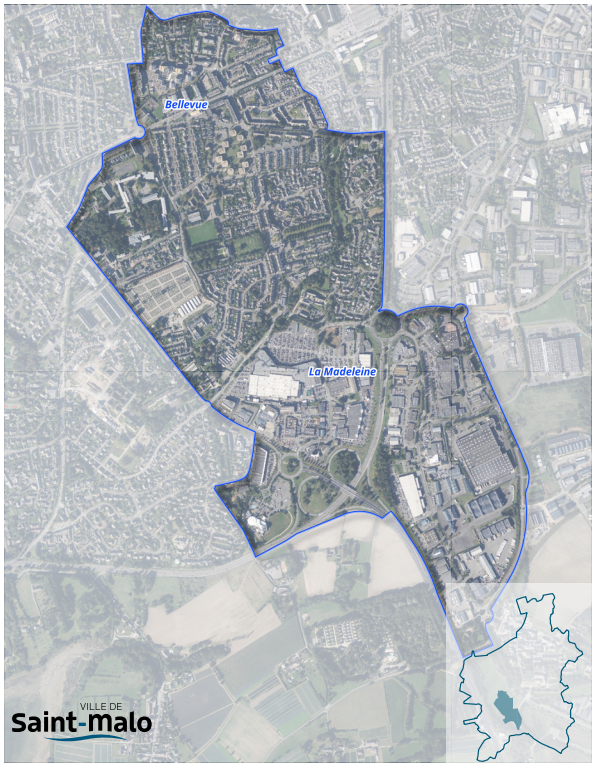
Le quartier couvre également le secteur de l'hôpital.

Des opérations récentes ont été réalisées sur des constructions d'habitat collectif du boulevard Tréhouart. Ce secteur comporte un nombre important de logements sociaux et les constructions, alors vieillissantes, ne correspondaient plus aux besoins des ménages (manque de confort, nuisances sonores, dimensionnement des pièces en décalage avec les nouveaux modes de vie). Les immeubles étaient devenus peu attractifs et associés à une occupation sociale très fragile financièrement. Au total, ce sont 55 logements locatifs sociaux et 35 logements en accession Bail Réel Solidaire que le bailleur social Emeraude Habitation a fait construire pour renouveler l'offre sur le secteur.

Localisation de la Marne

BELLEVUE – LA MADELEINE

→ ***Bellevue***



Au sud de l'Hippodrome et de la Découverte, le secteur de Bellevue est marqué par un dénivelé important du fait de sa construction sur un saillant de la vallée du Routhouan. On y trouve quelques éléments d'habitats anciens individuels mais également de l'habitat collectif. Le quartier se trouve éloigné des centres historiques.

Malgré cet éloignement, le quartier est doté d'une salle de sport, d'une école maternelle, du lycée Jacques Cartier, et de commerces de proximité.

Localisation de Bellevue – La Madeleine



Jardins du Trieux, Source : Ville de Saint-Malo

Des projets de renouvellement et de rénovation des ensembles d'habitat collectifs ont été menés tels que l'opération de rénovation urbaine du Trieux (bailleur social La Rance) qui a permis la réhabilitation et la création de logements sociaux et en accession sociale. Les espaces extérieurs ont été repensés avec notamment la création d'un jardin partagé.

→ ***La Madeleine***

A la Madeleine, le centre du secteur est principalement constitué d'habitats collectifs. En revanche, dans les zones périphériques l'habitat individuel est majoritaire.



Parc du Miroir aux fées, Source : Ville de Saint-Malo

Situé au sud de Bellevue, à proximité de la malouinière de la Giclais et de son parc, l'aménagement du quartier s'est fait de manière à ce que la trame verte de ce parc se prolonge grâce au parc du Miroir aux fées. Les maisons individuelles de ce quartier possèdent des jardins privés ce qui étoffe la trame verte dans ce secteur.

La partie sud du quartier est dédiée aux activités commerciales avec la présence des centres commerciaux de la Madeleine et du Cézembre ainsi que de nombreuses enseignes et entreprises de part et d'autre de l'avenue du Général de Gaulle.

Le périmètre du quartier couvre également un équipement phare de la ville, le Grand Aquarium de Saint-Malo, qui attire de nombreux visiteurs chaque année.

LA GUYMAUVIÈRE



Localisation de la Guymauvière

Le quartier de la Guymauvière est situé face au quartier de Bellevue – La Madeleine et à l'est de l'avenue du Général de Gaulle. Il s'agissait auparavant d'un hameau de campagne doté d'un patrimoine rural riche sur lequel s'est greffée une urbanisation en lotissements constitués de maisons individuelles qui sont aujourd'hui majoritaires sur le quartier. L'urbanisation de la ville s'est ainsi étendue au sud pendant la seconde moitié du XX^{ème} siècle.

On y trouve environ 180 logements sur une surface de 10,8 hectares (emprises publique comprises), soit une densité brute de 17 logements/ha.

Le quartier dispose d'une salle de quartier et est entouré par deux zones industrielles.



Guymauvière, Source : Ville de Saint-Malo

ROSAIS-LA FLOURIE



Localisation de Rosais-La Flourie

Ce quartier se situe au sud de Saint-Servan. Il s'agit d'un quartier résidentiel composé, dans sa quasi-totalité, d'habitations individuelles dotées d'un jardin privé. Des éléments patrimoniaux importants, comme le Vau Garni, sont présents au sein de ce quartier.

Le secteur de la Briantais est connu pour son magnifique parc de 27 hectares qui offre des vues imprenables sur l'estuaire de la Rance, la Tour Solidor et la Baie de Saint-Malo. Le parc abrite une flore et une faune forestière très variées ainsi qu'une aire de jeux ludique et inclusive pour les enfants. Le Château de la Briantais, construit à partir de 1864, domine le parc et fait l'objet d'un projet architectural de restauration. L'objectif est de faire de ce site, un lieu d'accueil pour les Malouins et de renforcer le lien avec le reste de la ville voire l'agglomération. Le secteur de la Briantais dispose de grandes potentialités pour améliorer le cadre de vie et continuer de développer l'attractivité de Saint-Malo.
Le château de La Briantais, ses dépendances et son parc sont désormais classés aux Monuments historiques.



Château de la Briantais, Source : Ville de Saint-Malo

Le quartier couvre également les anciennes casernes de Lorette qui appartenaient à la Gendarmerie nationale. Il s'agit d'un quartier fermé, composé principalement de petits collectifs en R+1+C divisés en 4 logements par unité. Le terrain de 6,8 hectares accueillait les militaires de la gendarmerie ainsi que leur famille pour près de 91 ménages logés dans 120 logements collectifs et individuels[177]. Ces occupants ont quitté la caserne en 2010 suite à la réorganisation des escadrons dans la Gendarmerie nationale. Les terrains et les logements étaient depuis vides et laissés à l'abandon.



Ce site à forte valeur architecturale et patrimoniale est en cours de renouvellement via un projet d'éco-quartier porté par la Ville de Saint-Malo. Les opérations d'aménagement au sein du quartier visent à mettre en valeur ses principaux atouts à savoir son patrimoine, sa localisation proche à la fois d'une centralité et de la Rance ainsi que son intégration dans la trame verte de la ville. Ces logements permettront de conserver les familles sur le territoire de Saint-Malo, grâce à des surfaces adaptées, des espaces extérieurs généreux, et un accès au logement pour tous les niveaux de revenus. Ce quartier servira d'exemple tant dans son aménagement que dans son fonctionnement et pourra être déployé sur les autres projets de la ville.

L'ambitieux projet de renouvellement urbain et d'éco-quartier consiste à :

- créer environ 430 logements abordables et familiaux garantissant une mixité sociale et générationnelle ;
- réhabiliter environ 15 bâtiments (dont 12 destinés à accueillir des logements) ;
- ouvrir l'ancienne caserne vers l'extérieur en préservant l'ambiance « village » ;
- créer un tiers-lieu (dans l'ancien Mess), une crèche (dans l'ancien bâtiment de commandement) et des locaux d'activités en rez-de-chaussée ;
- utiliser des matériaux biosourcés et ceux issus du site ;
- réaliser un smart grid pour optimiser la production et la consommation d'énergie;
- créer des espaces extérieurs qualitatifs et généreux (parc central, jardins, terrasses, loggias) ;
- créer des voies de circulation apaisées en faveur des mobilités douces.



Maquette du quartier de Lorette, Source : Ville de Saint-Malo

177 https://www.saint-malo.fr/accueil/agir/projets-urbains/renouveler-les-quartiers/

LES SECTEURS OUVERTS SUR L'ARRIÈRE-PAYS : UNE VOCATION RÉSIDENTIELLE À CONSERVER

ROTHÉNEUF / LE PONT



Localisation de Rothéneuf- Le Pont

Ancien port de pêche de Paramé, le quartier de Rothéneuf se trouve à l'extrémité nord-est de la commune. Il est détaché de celle-ci par une coupure d'urbanisation. Rothéneuf est situé sur une butte donnant des perspectives à la fois sur l'espace maritime et sur le domaine agricole. La topographie est un élément structurant de ce secteur avec la présence d'une vallée située en arrière de l'urbanisation actuelle.

Ce secteur borde le Havre de Rothéneuf pour sa partie est. Le Havre de Rothéneuf, relié à la Manche par un étroit goulet entre la pointe de Rothéneuf et l'île Besnard, se vide de son eau à marée basse.

Le centre de Rothéneuf correspond à l'ancien village de pêcheurs. Il en garde quelques caractéristiques avec son bâti ancien en pierre et son église. Le quartier s'est développé lorsque Saint-Malo a connu son essor en tant que station balnéaire. Des extensions urbaines plus récentes (pavillons) se sont construites vers l'ouest, longeant le boulevard de Rothéneuf en direction du quartier du Pont. Des petits ensembles d'habitat collectif ont été construits dans le secteur du Nicet.

Le secteur du Pont s'est développé dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle. On retrouve dans ce quartier de l'habitat individuel en majorité. Cette typologie du bâti a contribué à la consommation progressive de l'espace rural qui sépare le quartier du reste de Paramé.

Il s'agit, après le quartier Intra-Muros, du second secteur où les résidences secondaires et logements occasionnels prédominent sur les résidences principales.

Le développement urbain est très contraint dans la partie Nord de ce secteur avec la présence de plusieurs zones faisant l'objet de mesures de protections paysagères ou environnementales (sites inscrits, zone Natura 2000, Conservatoire du littoral).

Le développement de ce quartier se réalise actuellement en densification douce ainsi que pour une faible partie, en extension sur la frange sud du secteur le long de la rue du Commandant l'Herminier.

Quelques projets récents peuvent être cités :

- le projet des 2 Cheminées (rue David Macdonald Stewart) a contribué à la création d'une entrée de ville cohérente, établit une transition entre un paysage rural et un secteur semi-urbain et conforte le pôle urbain de Rothéneuf. Il a permis de répondre à l'augmentation croissante de la demande en logements individuels et collectifs, tout en respectant une logique de développement durable. Avec ses 120 logements proches des commodités, dans un cadre de vie agréable, le projet des 2 Cheminées est venu répondre aux besoins des familles et aux ambitions de la commune ;
- le projet « Rozval » est la première réalisation du Foncier Coopératif Malouin et a permis la production de logements familiaux abordables sur le site de l'ancienne école de Rothéneuf (boulevard Rothéneuf et rue Jules Fouere). L'ensemble s'insère dans son environnement en proposant des morphologies traditionnelles, traitées de façon contemporaines. Le programme se répartit en 3 bâtiments, autour d'un espace partagé, créateur de lien entre les habitants ;

- situé entre le boulevard de Rothéneuf et la rue du Commandant l'Herminier, le lotissement du Clos Poucet a été conçu afin de créer une cohérence, une continuité avec le tissu bâti existant et une bonne intégration paysagère avec un programme de logements mixtes comprenant des maisons individuelles groupées et des logements collectifs en R+1+combles.

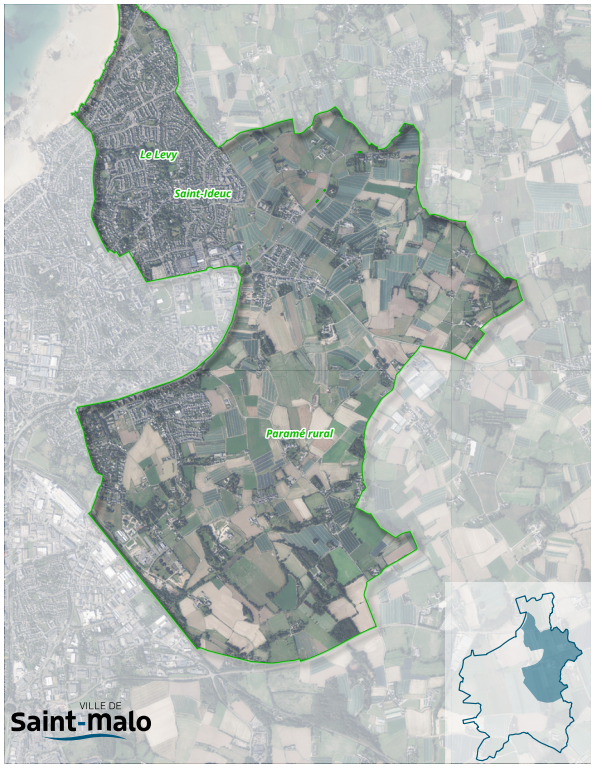
Le secteur rural quant à lui est voué à l'agriculture et constitué de hameaux traditionnels.



Manoir de Jacques Cartier, Source : Ville de Saint-Malo

Le Manoir de Limoëlou, ancienne résidence de Jacques Cartier située dans l'arrière-pays au point culminant de Rothéneuf, est un monument historique inscrit et jouissant donc de mesures de protection architecturale. Un musée dédié au navigateur français est actuellement installé sur le site.

LE LEVY - SAINT-IDEUC- PARAMÉ RURAL



Localisation de Le Levy - Saint-Ideuc- Paramé Rural

Le quartier de Le Levy - Saint-Ideuc, situé entre le cœur de Paramé et Rothéneuf, offre un cadre de vie agréable. Ce secteur situé en lisière urbaine dispose des services et des équipements à proximité et constitue un lieu recherché des familles.

Cet ancien hameau fut intégré à Paramé lors de la Révolution française. Il était jugé trop petit pour constituer une commune à lui seul. C'est la raison pour laquelle il donne l'impression d'être un village à part entière avec son ancien bourg dans lequel on retrouve un bâti traditionnel en pierre. On y trouve également des murets de pierre qui viennent délimiter certains espaces. D'étroites rues convergent vers la place centrale comprenant l'église en son centre.

Les constructions récentes se sont implantées autour de l'ancien bourg s'agissant aussi bien d'habitat individuel que collectif. L'identité rurale de ce quartier est toujours perceptible par sa proximité avec les activités agricoles inscrite dans une continuité urbaine à Paramé. La trame verte urbaine de Saint-Ideuc est marquée par la présence de nombreux jardins publics et privés qui forment une pénétrante verte de la campagne vers l'espace urbain.

La topographie est un élément important dans ce secteur et les points hauts sont autant de points de vue à la fois sur Saint-Ideuc et sur l'espace rural. Tout comme à Rothéneuf, les pentes sont essentiellement vouées à l'agriculture.

Au nord, le quartier est à la fois ouvert sur la mer et sur la campagne et mêle habitat individuel plutôt classique et architecture balnéaire le long du littoral.

Le quartier s'est développé sur sa partie est avec le projet de lotissement de Bonne rencontre en extension du bourg de Saint-Ideuc. Environ 250 logements individuels et collectifs favorisant la mixité sociale ont été construits. Des porosités pour les piétons et les cycles ont été aménagées sur ce secteur, garantissant une circulation apaisée au sein du projet.

Ce nouveau lotissement fait le lien entre une campagne bocagère toujours rurale et un centre-bourg protégé.

Le secteur du Bignon et de la Haize – la Bastille est situé en limite de l'urbanisation récente constituée des lotissements du Bignon et de la Haize. Ce lotissement est isolé du site par un merlon planté le long de la rue Dr. Christian Paul. Le site est un plateau sans grande déclivité (altitude moyenne 29 mètres), dominé par le tertre (butte) sur lequel est implanté le manoir de Limoëlou. L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans le projet de ceinture végétale pour l'agglomération. L'enjeu est de renouer les liens entre le secteur urbain et les paysages.

Le secteur La Haize – La Bastille a été traité en quartier à vocation principale résidentielle accueillant de l'habitat individuel et semi groupé. Les constructions à proximité du domaine de la Bastille ont été conçues selon les traditionnelles longères du pays, revisitées par des façades en pierre ou de teinte grise, des volets et claustras en bois en accord avec l'habitat rural caractéristique du secteur.

Le même type de projet a été développé à l'angle de la rue de la Vierge de Grâce et de la rue du Vieux Banc.

Paramé est l'un des quartiers les plus vastes de Saint- Malo puisqu'il s'étend bien au-delà de la départementale au sud. Cet axe routier coupe le secteur de Petit Paramé du reste du quartier urbanisé. Petit Paramé est ainsi marqué par une dominante rurale. Cette dernière a été davantage préservée car le secteur est plus éloigné du rivage et donc moins touristique.

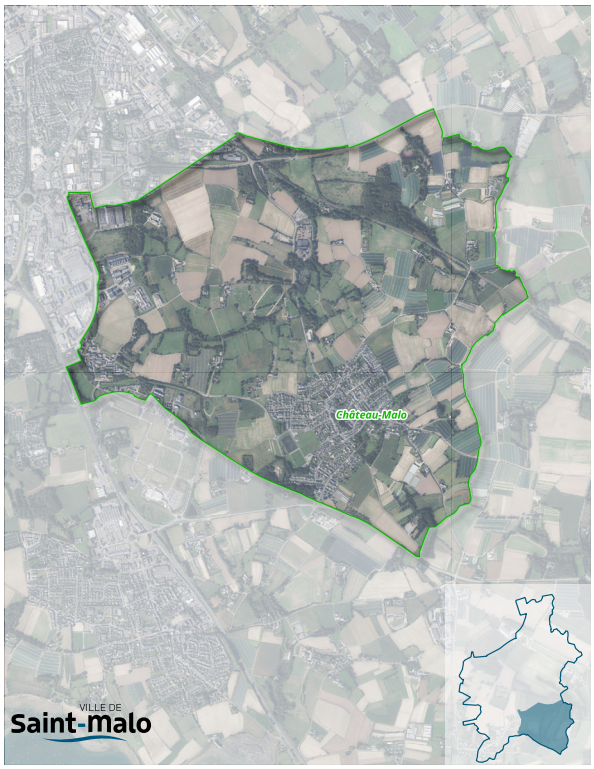
L'espace est composé de constructions d'habitat individuel, aussi bien anciennes que récentes telles les lotissements de la Fontaine au vais, de Mont Fleury et du jardin des Armateurs. Ce secteur est en prise directe avec le grand paysage rural.



Habitats individuels récents (Mont Fleury) avec un jardin solidaire en premier plan, Source : Ville de Saint-Malo

CHÂTEAU MALO ET QUELMER

→ *Château Malo : l'îlot urbain dans la campagne malouine*



Localisation de Château Malo

Ce quartier fait partie intégrale de l'arrière-pays et se trouve relativement séparé du reste de la ville.

Il s'agit d'un îlot urbain dans la campagne regroupant principalement de l'habitat individuel construit autour de l'église. Cette configuration lui confère une atmosphère de bourg rural.

L'urbanisation de Château Malo est récente car peu de constructions étaient présentes en 1950. Le bâti le plus ancien, construit en pierre sur la partie nord, correspond au hameau d'origine près de l'église. Le collectif situé en face de l'église donne un caractère plus urbain au centre du bourg de Château Malo. A proximité, un petit collectif accueille des commerces de proximité.

L'urbanisation plus récente s'est développée vers le sud sous la forme de grands lotissements périurbains dont les maisons n'ont pas de cachet architectural particulier et ne sont pas représentatives d'un habitat de type rural. Toutefois, une trame verte constituée d'arbres et de petites haies met en valeur ce secteur.

L'aménagement de la partie sud-ouest du quartier a permis de répondre à 3 enjeux :

- un développement des équipements sportifs, restructurés et ouverts sur des voies secondaires ;
- une capacité de développement d'équipements structurants, pôle de vie du nouveau quartier ;
- un développement résidentiel au nord et au sud de ces équipements.

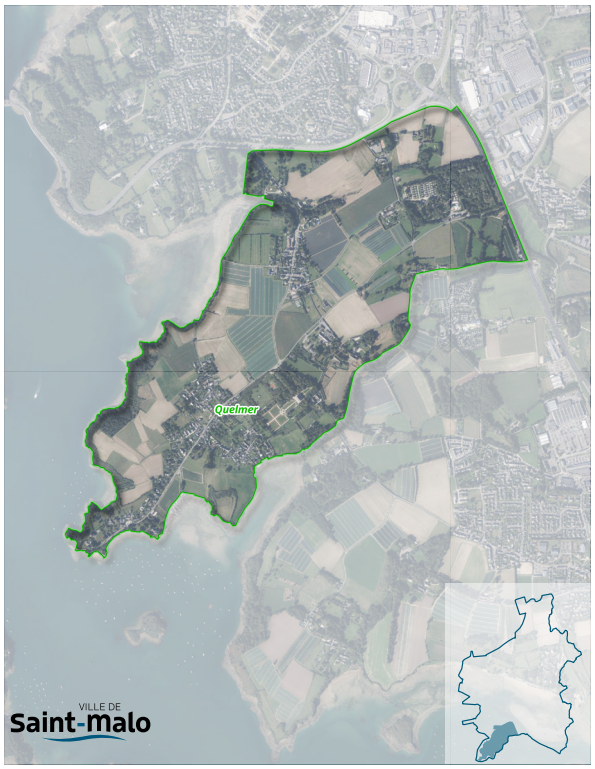
Le secteur de développement de Château Malo constitue un développement rationnel de celui-ci, permettant de lui assurer son entité, son autonomie en matière d'équipements et de constituer une offre résidentielle de grande qualité, proche des zones d'emploi et des commerces, disposant des équipements indispensables.

D'autres opérations de création de lotissements ont été réalisées au nord du bourg de Château Malo afin de proposer des logements adaptés à des familles, proches des transports et du centre-bourg.

Le sud de ce secteur a été classé en Site Patrimonial remarquable (ex ZPPAUP) en raison de la présence de la malouinière de Château-Doré limitant ainsi les constructions dans le quartier.

Une opération de logements à destination des familles a également été développée dans le hameau de Saint-Etienne en direction de Château Malo. Le lotissement fait preuve d'intégrations paysagère et architecturale abouties.

→ *Quelmer*



Localisation de Quelmer

La presqu'île de Quelmer est un site naturel en bord de Rance qui offre des perspectives à la fois sur le fleuve et sur la vallée du Launay Créhen. C'est un site d'une grande qualité paysagère qu'il est nécessaire de conserver et protéger. La presqu'île offre de nombreux points de vue d'une grande qualité à la fois sur la Rance et sur le secteur rural.

L'urbanisation de ce secteur est extrêmement limitée. Elle s'est déroulée de façon linéaire le long de la route. Il s'agit d'un habitat ancien essentiellement bâti en pierre locale. Toutefois, le bâti ancien cohabite avec des constructions plus récentes réalisées principalement en renouvellement urbain (avec l'exemple sur le site de l'ancienne école de Quelmer). La présence du domaine du Boscq, classé en Site Patrimonial remarquable (ex ZPPAUP), structure véritablement cet espace.

Un nombre important de mesures de protections environnementales ou paysagères le concernent ainsi qu'une grande partie des rivages de l'estuaire de la Rance qui est classé en site inscrit, ZNIEFF 2 ou site Natura 2000.
Cet espace est recensé comme espace remarquable du littoral et présente de ce fait une constructibilité extrêmement limitée.



La Passagère – Quelmer, Source : Ville de Saint-Malo

1.2.9 UN PATRIMOINE BÂTI CONSÉQUENT À PRÉSERVER ET VALORISER

LES MONUMENTS HISTORIQUES, INSCRITS ET CLASSÉS

La commune possède un patrimoine bâti important, avec un grand nombre de Monuments Historiques inscrits ou classés, en vertu de la loi du 31 décembre 1913 relative aux Monuments Historiques.

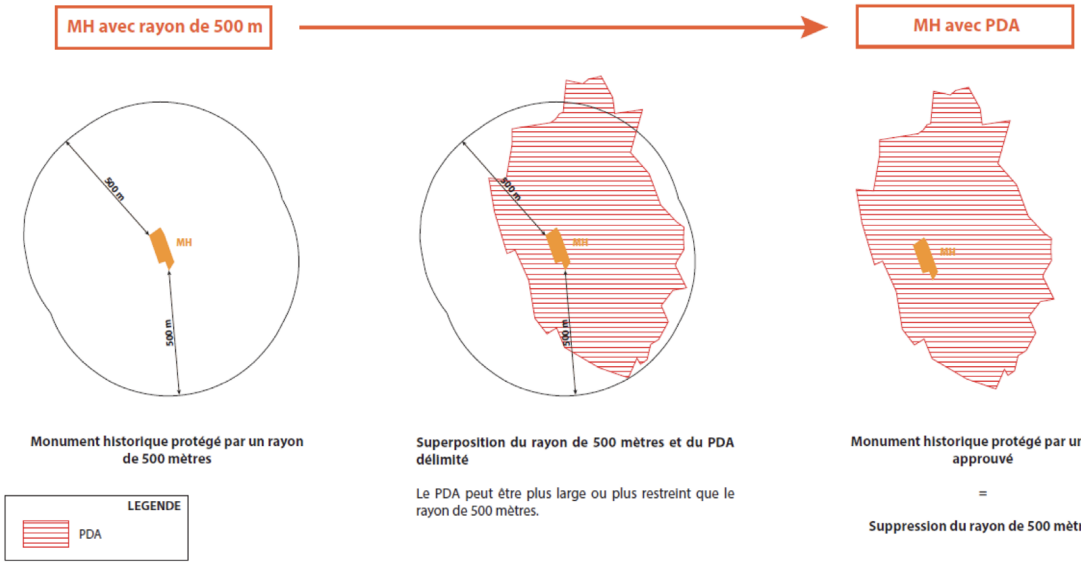
Au total, Saint-Malo possède 86 édifices protégés au titre de Monuments Historiques.

La cité Intra-Muros de Saint-Malo concentre la majorité des Monuments Historiques de la ville. La totalité du quartier Intra-Muros est ainsi couvert par le périmètre de protection ce qui implique que toute mutation à l'intérieur de ce secteur est très encadrée. L'inscription ou le classement de ces monuments s'est fait pour la majorité dans la décennie entre 1940 et 1950, et plus particulièrement à partir de 1946, au moment de la reconstruction d'Intra-Muros.

Les Monuments Historiques (quelle que soit leur catégorie) bénéficient d'une servitude de protection, définie au sein d'un périmètre délimité des abords ou s'inscrivant, à défaut, dans un rayon de 500 mètres autour de celui-ci.

Les monuments ainsi que tous les bâtiments compris dans le périmètre des abords ne peuvent faire l'objet d'aucune construction nouvelle, démolition, déboisement, transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sauf autorisation préalable.

La loi relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine du 7 juillet 2016 (dite « loi LCAP ») a créé une alternative aux rayons de protection de 500 mètres : les Périmètres Délimités des Abords (PDA). Conformément à la procédure de création des PDA, décrite au sein du code du patrimoine, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) a proposé aux services de la Ville de réfléchir à la création de PDA sur le territoire de Saint-Malo.



Pour ce faire, la Ville de Saint-Malo et l'ABF ont donc mené conjointement une étude des abords de certains Monuments Historiques protégés : l'église de Saint-Ideuc, le manoir de la Giclais, ainsi que les malouinières de la Basse Flourie, du Château du Boscq, du Château Doré, de la Rivière et de Rivasselou.

Ce travail a permis d'adapter les servitudes de protection aux réels enjeux patrimoniaux et paysagers des secteurs concernés, ainsi qu'à la réalité du terrain, notamment du parcellaire, pour une application cohérente de la servitude et moins sujette à interprétation. Un arrêté préfectoral du 25 juin 2020 a donc créé sept Périmètres Délimités des Abords (PDA).

LES SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES (EX-ZPPAUP)

Les Zones de Protection du Patrimoine Architecturale, Urbain et Paysager (ZPPAUP) ont été instaurée en 1983. Il s'agissait de mesures de protection supplémentaires, ayant pour vocation de proposer une alternative aux Monuments Historiques. Elles ne prenaient plus en compte seulement le bâtiment et son périmètre de servitude mais en délimitaient un espace constituant un ensemble architectural, urbain ou paysager cohérent.

Les ZPPAUP cherchaient ainsi à instaurer un « périmètre intelligent » qui remplaçait, ou suspendait, celui des Monuments Historiques auquel elles se substituaient. La servitude des Monuments Historiques continuait d'exister. Il n'y avait aucune obligation de les remplacer par des ZPPAUP, de même, une ZPPAUP pouvait être conçue en l'absence de Monument Historique.

La ZPPAUP constituait un outil particulièrement adapté en zone rurale, permettant d'identifier et de protéger ce qui constitue le paysage d'un territoire, à travers l'emprise au sol, les formes et les silhouettes d'un ensemble bâti, d'un village, d'édifices ruraux, de boisements, de plantations, de cheminements et bien d'autres éléments.

Depuis la loi Grenelle II de 2010, les ZPPAUP ont été remplacées par les Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) gardant les mêmes principes fondamentaux que les ZPPAUP en y incluant les objectifs de développement durable grâce à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et énergétiques.

Depuis la loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine du 7 juillet 2016, les ZPPAUP et les AVAP sont devenues des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR). Par conséquent, les ZPPAUP présentes sur le territoire de Saint-Malo sont devenues des SPR.

Cette nouvelle appellation n'opère aucun changement sur le règlement des ZPPAUP mises en place jusqu'à l'élaboration d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Patrimoine.

Saint-Malo possède quatre SPR, selon arrêté préfectoral en date du 7 avril 2003 :

- le Secteur de Rivasselou (1) ;
- le Secteur du Boscq (2) ;
- le Secteur de Château-Doré (concerne le sud de Château Malo) (3) ;
- le Secteur de la Rivière (concerne le sud du Petit Paramé) (4).

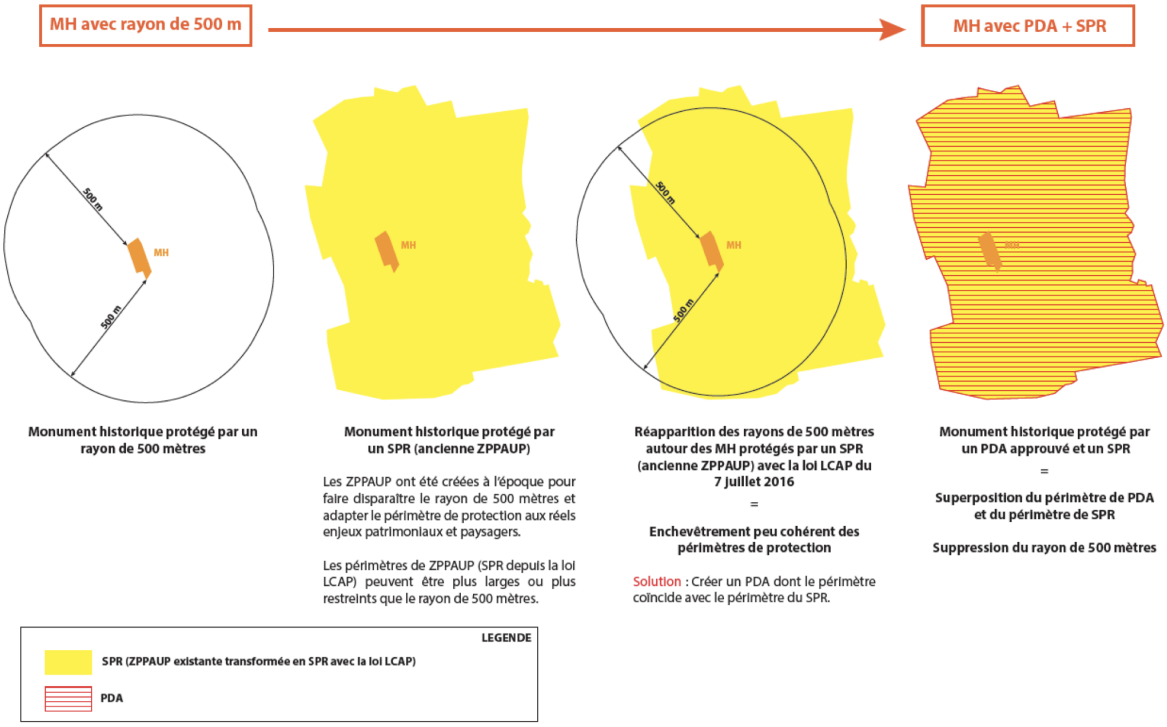


Périmètres des quatre SPR à Saint-Malo,
Source : Geo Bretagne

Des règles de constructibilité sont fixées au sein d'un cahier de prescriptions applicable aux 4 secteurs, eux-mêmes découpés en différentes zones :

- zone de protection stricte ZH ;
- zone soumise à prescription particulière ZC ;
- zone de protection paysagère rapprochée ZP ;
- zone paysagère d'espace végétal à préserver ou à planter ZP1.

Si les ZPPAUP ont été créées à l'époque pour faire disparaître le rayon de protection de 500 mètres autour des monuments historiques, la loi LCAP a fait réapparaître ces rayons. Face à cet enchevêtrement peu cohérent des périmètres de protection, la solution a été de supprimer le rayon de 500 mètres, et de créer un PDA dont le périmètre coïncide avec celui du SPR.



LE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Saint-Malo est occupée depuis l'Antiquité, avec l'arrivée des premières tribus celtes et gauloises, bien que l'on retrouve des traces attestant de présence humaine depuis l'Âge de Pierre. Différents peuplements se sont ensuite succédés dans la région ce qui lui confère un héritage historique et archéologique riche qu'il est important de prendre en compte. Cela fait figurer Saint-Malo parmi les 18 ensembles archéologiques les plus remarquables de France.

La connaissance de tels sites est nécessaire afin d'anticiper d'éventuels relevés de données archéologiques avant que ne débute un projet d'aménagement.

On trouve sur le territoire des vestiges de différentes époques :

- pour l'Âge de Pierre, il a été identifié à la Pointe de la Varde différents éléments du mésolithique et de l'époque protohistorique ;
- pour l'Âge du Fer, il a été retrouvé la présence d'un ancien sanctuaire païen aux Sept Pertuis ;
- pour l'Époque gallo-romaine, un grand nombre de sites archéologiques de Saint-Malo ont été découverts sur le territoire, tels :
    - la cité d'Alet, qui recèle de nombreux vestiges en tant que premier lieu d'implantation humaine. Il y a été découvert, successivement, la présence d'un port celte, d'un camp militaire avec des fortifications romaines, puis d'un siège épiscopal. De ces nombreux vestiges, certains sont encore visibles tels qu'une dernière portion de mur provenant des anciennes fortifications du camp militaire ;
    - D'autres éléments gallo-romains ont pu également être retrouvés dans différents endroits de la commune : la Ville d'eau, la Garenne, le Gué, le Carouget, la Banneville, la Ville es Noës, la Rosais, les Roussettes, la Grande Simonais, Beauvais, Limoëlou, la Trehennais. Ces découvertes démontrent l'importance de l'activité humaine sur le territoire malouin à cette époque ;
- au début du Moyen-âge, la Cité d'Alet fut également un lieu d'habitat. On y retrouve les vestiges de la cathédrale Saint-Pierre, toujours visibles actuellement, mis en valeur par une grande visibilité et la présence d'une borne d'information sur l'histoire du lieu. D'autres vestiges d'édifices religieux ont pu également être découverts sur ce site ;

- l'époque où Saint-Malo fut l'un des ports principaux de France a également laissé des traces dans les fonds marins. En 1995, des épaves sont découvertes dans la région ce qui marque le début des premières expéditions de fouilles sous-marines en 1999. De nombreux bateaux ont en effet coulés dans la baie de Saint-Malo, en lien avec l'importante activité du port de Saint-Malo au 17ème siècle. En effet, il s'agissait d'un port pouvant accueillir jusqu'à 300 navires quotidiennement, dont la particularité était la présence de nombreux îlots rocheux. Les habitants considéraient ces rochers comme les gardiens de la ville qui permettaient d'assurer la sûreté de la ville. Les risques d'échouage étaient donc très présents à Saint-Malo (au moins 36 naufrages ont été recensés rien qu'entre 1638 et 1766). Le site des rochers de la Natière, entre l'île Cézembre et les remparts, fait l'objet de constantes plongées pour identifier les navires qui s'y trouvent, leur époque, et remonter certains vestiges à la surface, du fait de l'importance archéologique de cette zone.

LE PATRIMOINE BÂTI LOCAL

Dans le cadre de la révision du PLU, la Ville de Saint-Malo a lancé une étude patrimoniale qui contient une analyse historique basée sur des archives et des cartes anciennes, révélant les prémisses historiques de l'urbanisation du territoire malouin.

Intra-Muros s'est densifié en formant des îlots. Parallèlement, Saint-Servan s'est urbanisé sur le mode du faubourg en linéaire peu dense sur la voie. Ces deux entités se jouxtent encore aujourd'hui. Le sillon n'était qu'un chemin d'accès étroit (pour le fonctionnement des moulins).

Le reste du territoire est structuré par des villages historiques (Paramé, Rothéneuf, Saint-Ideuc), témoins de l'identité rurale du territoire.

C'est seulement à partir du 18ème siècle que la ville malouine amplifie son influence territoriale avec le développement du port et du tourisme balnéaire suite à l'arrivée de la Gare. Des périodes historiques ont profondément marqué l'urbanisation de la ville, et notamment la Seconde Guerre Mondiale. En effet, la cité d'Intra-Muros a été détruite dans sa quasi-totalité et a donc été reconstruite à l'identique afin de préserver l'identité singulière des lieux. La période d'après-guerre est marquée par le développement de l'industrie portuaire, des grands ensembles et des zones d'activités.

A partir de l'analyse historique du territoire et du travail de terrain, l'étude patrimoniale a identifié les grandes familles architecturales qui forgent l'identité du territoire Malouin.

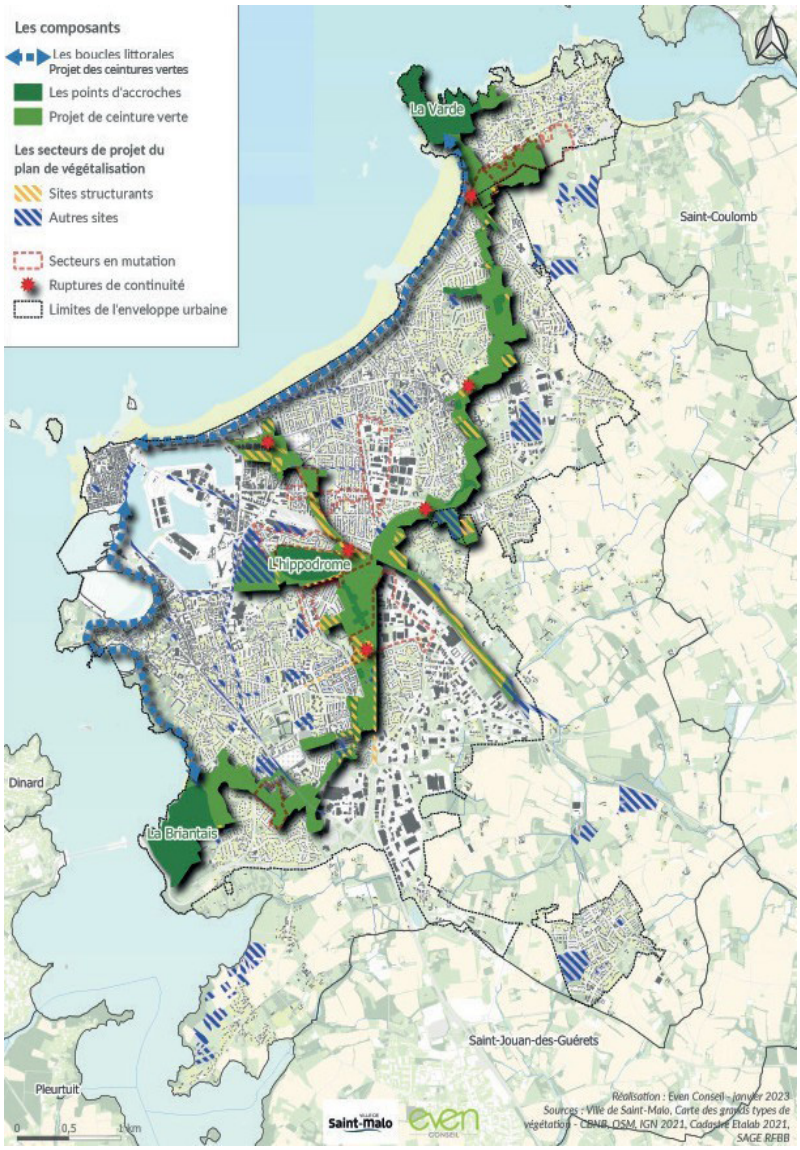
Parmi ces familles, on y retrouve :

- l'architecture balnéaire qui comprend des villas de grande qualité architecturale ainsi que d'équipements propres aux programmes balnéaires tels que le Casino, le Grand Hôtel ou encore les Thermes Marins ;
- l'architecture de représentation représentée par les malouinières et les demeures ;
- l'architecture de la reconstruction ;
- l'architecture urbaine ;
- l'architecture rurale liée à un fonctionnement territorial historique de production agricole ;
- l'architecture religieuse qui regroupe tout le maillage religieux du territoire ;
- l'architecture militaire qui façonne également les paysages malouins et caractérise la mémoire des différentes périodes liées à l'histoire de France. Ainsi, les fortifications et les casernes définissent cette architecture ;
- l'architecture maritime, portuaire et industrielle caractérisée par les bâtiments et infrastructures liés au fonctionnement portuaire, qu'il s'agisse du port de pêche et de commerce ou du port de plaisance. L'ancien bâtiment de l'Ecole Nationale Supérieure Maritime fait, par exemple, partie intégrante de cette architecture maritime et portuaire ;
- le petit patrimoine (lavoirs, puits, fontaines, pigeonniers, patrimoine de la commémoration, etc...).

Toutes ces typologies architecturales sont précisées et accompagnées de mesures de protection dans le cahier des prescriptions patrimoniales annexé au règlement.

1.2.10 LA CEINTURE VERTE

L'aménagement urbain s'inscrit dans la volonté de promouvoir l'amélioration de la biodiversité, ainsi que de la qualité de vie des résidents, grâce au développement de cheminements doux reliant différents secteurs de la ville dans un cadre de verdure.



Le projet de ceinture verte s'étend de la pointe de la Varde au site de la Briantais dans son intégralité, et englobe la voie verte qui relie le quai de Terre-Neuve au quartier du Mottais.

Elle a pour objectif de répondre aux enjeux posés dans le PADD visant à préserver les enjeux d'aménagement liés à la Trame verte et bleue, la qualité paysagère et les mobilités douces.

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 à l'hippodrome et au parc des sports de Marville.

Plan de végétalisation de la Ville de Saint-Malo, Source : Ville de Saint-Malo

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 par de nouvelles plantations et espaces verts.

En résumé :

Saint-Malo présente une histoire urbaine riche et diversifiée. Sa morphologie urbaine est relativement complexe car constituée de différents quartiers ayant chacun son histoire et ses caractéristiques. Il en résulte une mosaïque de quartiers qui manquent parfois d'unité malgré une identité marquée.

La commune est également marquée par une proximité des espaces ruraux ainsi que par l'existence de continuités écologiques au travers de parcs et jardins dans la majorité des quartiers. Dans une ville comme Saint-Malo où les formes urbaines évoluent rapidement et se densifient, le rôle des espaces publics dans l'équilibre entre densité et espaces aérés devient primordial. La qualité des espaces publics maintient une bonne attractivité pour les jeunes, les retraités et surtout les familles.

Un des enjeux du PLU sera de redonner une cohérence urbaine plus forte à la ville, notamment par la réalisation de nouvelles opérations urbaines en densification sur des sites stratégiques et le traitement urbain et paysager des axes historiques de la ville.

La reconquête de l'espace public est nécessaire pour favoriser de nouveaux usages. L'aménagement des espaces publics et notamment l'aménagement en faveur des modes de déplacements doux est un levier de renforcement de l'image de la ville. L'amélioration des espaces publics permettra de répondre à la diminution des surfaces extérieures rendue nécessaire par les efforts de densification que la Ville doit porter.

Le développement d'espaces publics de qualité autour des points forts de la ville (aujourd'hui sous-exploités), comme l'eau et la végétation sera un levier d'attractivité pour des jeunes actifs ou des familles.

L'autre enjeu important pour la ville sera de conforter l'émergence d'un centre urbain fédérateur autour du quartier de la Gare, élargi à Rocabey, secteurs situés à la croisée des trois centres urbains historiques et présentant de fait un fort potentiel de renouvellement urbain.

Enfin, l'attractivité de la ville de Saint-Malo est en partie due au patrimoine bâti malouin caractérisé par son importance et sa diversité architecturale. Au travers du PLU, la Ville de Saint-Malo souhaite protéger et valoriser ce patrimoine architectural identitaire.

1.3 UNE STRUCTURE PAYSAGÈRE RICHE ET DIVERSIFIÉE À VALORISER

1.3.1 LES PAYSAGES NATURELS LIÉS AU LITTORAL



Carte de la façade littorale malouine, Source : Géoportail

LE LITTORAL DE LA VARDE AU HAVRE DE ROTHÉNEUF

A l'extrémité Nord-Est de la commune, de la Pointe de la Varde au Havre de Rothéneuf (périmètre délimité en vert sur la carte ci-dessus), se dessine une portion de côte rocheuse à falaise entrecoupée de petites plages de sable fin. Ces espaces offrent des ambiances très qualitatives et sont de véritables supports pour la découverte des paysages côtiers de la ville.

Ce site attire de nombreux touristes et groupes de promeneurs grâce à ses panoramas variés sur la baie de Saint-Malo et sur la lande bretonne. De multiples espèces animales, notamment des oiseaux marins, et végétales s'y côtoient. Le site est actuellement protégé aux titres de la politique des Espaces Naturels Sensibles, de la politique communautaire Natura 2000 et des sites classés et inscrits. La pointe de la Varde constitue un espace naturel majeur de la commune et offre de magnifiques panoramas sur la côte et sur la ville de Saint-Malo. Géré par le Conservatoire du Littoral, des dispositions ont été prises pour éviter la dégradation des milieux sensibles et permettre la recolonisation des végétaux. Les sentiers piétons sont désormais délimités sur certaines zones par des fils d'acier, permettant ainsi de canaliser les flux des promeneurs.





A gauche, la plage du Nicet. A droite, vue la Pointe de la Varde et ses sentiers piétons, Source : Ville de Saint-Malo

Le paysage en dentelle de la côte et le relief contribue à mettre en évidence des panoramas variés et souvent grandioses au-dessus de la lande.

L'ancien camping du Nicet a été réaménagé en parc familial dans lequel les usagers peuvent profiter d'une vue sur la mer et sur le littoral malouin tout en bénéficiant d'un espace de loisirs.





Parc du Nicet, Source : Ville de Saint-Malo

Cette partie du littoral est un espace où l'on peut admirer la faune et flore littorales. Ces secteurs sont très prisés par les touristes et peuvent faire l'objet de problématiques liées à la sur-fréquentation des lieux.



Pointe de la Varde, Source : Ville de Saint-Malo

A l'Est de cette côte sauvage, apparaît le tissu urbain de Rothéneuf, avant de retrouver un paysage naturel marqué par l'activité agricole. C'est un espace composé de paysages diversifiés, où mer, végétation, agriculture et urbanisation se côtoient.





A gauche, vue sur l'Île Besnard depuis Notre-Dame des Flots. A droite, vue depuis le manoir de Limoëlou – Musée Jacques Cartier. Source : Ville de Saint-Malo

LE LITTORAL SERVANNAIS

Correspondant aux rivages de l'ancienne commune de Saint-Servan, cette frange du littoral, située au Nord du barrage de la Rance (périmètre délimité en jaune sur la carte ci-dessus), marque le débouché maritime de l'estuaire de la Rance.

La frange du littoral servannais est une succession d'anses de petites tailles et de parcs d'une grande qualité paysagère et visuelle. L'ensemble des pentes arborées ainsi que l'anse de Solidor avec son port, participent à la qualité paysagère et à la qualité de vie de ce lieu. Plusieurs éléments patrimoniaux marquent ce paysage de bord de Rance, avec les vestiges de l'ancienne Cité d'Alet, la Tour Solidor et le barrage de la Rance.

La particularité du littoral servannais provient de la présence de nombreux parcs en bordure de l'estuaire tels que le parc de la Cité d'Alet, le parc de la Briantais et le parc des Corbières qui se situent sur un des points hauts de la ville. La présence d'espaces de verdure phares accessibles aux habitants sur le littoral servannais tels que la Cité d'Alet et le parc de la Briantais est complétée par le parc des Corbières, dont l'accès est plus intime. Ces espaces boisés et les sentiers côtiers permettent aux usagers de déambuler dans une atmosphère de détente et de tranquillité. Les sites offrent un panorama remarquable sur l'embouchure de la Rance et sur la ville de Dinard. La partie nord de la Cité d'Alet offre une vue sur le port de Saint-Malo et la cité Intra-Muros et sa partie sud est orientée vers Solidor.

Cette limite Ouest de la commune a bénéficié de la présence de grandes résidences, possédant de vastes jardins, qui ont permis de conserver des espaces paysagers en bord de Rance.

Néanmoins, la continuité des cheminements doux le long de cette partie du littoral n'est pas totalement assurée. La commune de Saint-Malo travaille sur cet objectif et a déjà aménagé certaines parties de cet itinéraire.





A gauche, vue sur le port des Bas Sablons et la cité Intra-Muros depuis les hauteurs du parc de la Cité d'Alet.
A droite, vue panoramique sur Dinard et l'embouchure de la Rance. Source : Ville de Saint-Malo





A gauche, le port Solidor. A droite, les vestiges de la Cité d'Alet. Source : Ville de Saint-Malo




A gauche, le parc de Bel-Air. A droite, le parc de la Briantais. Source : Ville de Saint-Malo



Vue sur le littoral servannais depuis le centre de Saint-Servan. Source : Ville de Saint-Malo

La Cité d'Alet mériterait une mise en valeur encore plus importante afin d'améliorer d'une part la visibilité des sites côtiers ouest et d'autre part l'intégration paysagère du mémorial de la Seconde Guerre mondiale.

LE LITTORAL ESTUARIEN

La côte estuarienne s'étire du secteur des Rosais jusqu'à Quelmer, situé à l'extrémité Sud-Ouest de la commune (périmètre délimité en bleu sur la carte ci-dessus), et est dotée de falaises naturelles souvent hautes et très découpées. Il s'agit d'un site naturel classé dont l'aménagement doit respecter le patrimoine environnemental et paysager. L'alternance du relief influe sur le type de végétation ou de culture présent.

Tout comme le reste du littoral malouin, cette partie est très attractive d'un point de vue touristique, grâce à la qualité de son patrimoine naturel, mais aussi de son patrimoine culturel, avec la présence de plusieurs malouinières, de maisons traditionnelles et quelques curiosités locales, comme le cimetière à bateaux dans l'Anse Saint-Hélier. Les rives sont marquées par la présence d'activités agricoles avec des parcelles de champs ouverts qui offrent des vues et des panoramas sur l'estuaire. L'urbanisation du site est limitée afin de ne pas entraver les vues sur ce paysage.




Vue sur la baie du Troctin à gauche, vue sur le cimetière à bateaux à Quelmer à droite, Source : Ville de Saint-Malo

Autre particularité de cet espace, l'écoulement des ruisseaux dans l'estuaire de la Rance, combiné à l'érosion des berges ainsi qu'à l'influence des marées, crée des vasières accessibles lorsque la marée se retire. La baie du Troctin et l'Anse Saint-Hélier résultent de ce type de formation.



A gauche, «La Passagère» à Quelmer. A droite, la baie du Troctin. Source : Easy Ride et Google Earth

Le littoral de la commune est donc très diversifié, notamment parce qu'une partie de celui-ci est maritime et l'autre partie est estuarienne. Il est impératif pour les secteurs de la Varde et de Quelmer de protéger le milieu naturel, ainsi que de mettre en place des mesures de gestion adaptées à la fragilité des sites (guider le promeneur, éloigner les parkings du rivage, etc...).

1.3.2 LES PAYSAGES URBAINS EMBLÉMATIQUES

LE SITE BALNEAIRE : LIEU DE PROMENADE, DE LOISIRS ET DE DÉTENTE

Identifié comme un lieu de détente et de loisirs, le site balnéaire englobe une succession de plages de sable fin, telles que les plages du Pont, du Minihic, du Sillon et de Rochebonne.

La présence d'espaces publics en lien avec le littoral est un des points forts de la ville. Les digues reliant Intra-Muros à Paramé sont des lieux très attractifs pour les malouins et les visiteurs.

Le Sillon est la plus grande plage de Saint-Malo mais aussi la plus emblématique, avec sa digue de plus de 2 kilomètres de long, accompagnée de brise lames implantés pour protéger les abords des submersions marines. De nombreuses activités sportives y sont pratiquées telles que la course à pied, la baignade, le surf et la planche à voile par exemple. Il s'agit d'un espace de promenade attrayant et reposant permettant pleinement de profiter de l'air marin et des paysages emblématiques de Saint-Malo.

Contrairement à la côte sauvage, il s'agit d'un espace urbanisé sur toute sa longueur. On y trouve une multitude d'hôtels et de villas balnéaires datant pour la plupart de la fin du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème}. A l'origine, la digue était identifiée comme la « promenade des anglais », lieu de promenades mondaines entre la plage et les villas balnéaires. Ces typologies de constructions confèrent une valeur architecturale remarquable au front de mer du Sillon, qui participe au patrimoine bâti de la ville. Complétée par des bâtiments d'exceptions, tels que Les Thermes Marins ou le Palais du Grand Large, cette partie du littoral malouin est reconnue pour sa qualité paysagère urbaine. De nombreux clichés de la promenade du Sillon sont utilisés pour montrer les charmes et les atouts historiques de la ville.




A gauche, la plage du Sillon et ses brise-lames historiques. A droite, la digue reliant la plage du Sillon à Paramé. Source : Ville de Saint-Malo

Le long de la plage du Sillon, les circulations ont été en partie modifiées avec l'aménagement en 2022 d'une voie cyclable à double sens, d'une amélioration du cheminement piéton et de son confort sur une partie de la chaussée du Sillon.




Chaussée du Sillon avant travaux (gauche) et après travaux (droite), Source : Ville de Saint-Malo

LA CITÉ INTRA-MUROS : EMBLÈME HISTORIQUE

La position géographique de la cité, à l'extrémité de l'estuaire de la Rance, offre de nombreux points de vue sur la mer aussi bien du côté Est, sur le Sillon et la pointe de la Varde, que sur la face Ouest, du côté de l'estuaire de la Rance et de Dinard, ou sur le cap Fréhel à l'horizon. Il est également possible de se rendre au large de la ville par le biais d'une embarcation pour contempler les bords de côtes et les nombreux îlots rocheux de Saint-Malo.



Vue sur Intra-Muros, Source : Ville de Saint-Malo

Par ces différentes composantes paysagères, la cité Intra-Muros constitue une véritable « ville-paysage ». Il existe en effet un contraste saisissant entre la cité Intra-Muros et l'espace naturel maritime auquel elle fait face. Ce contraste est d'autant plus fort lors des phénomènes de tempêtes ou de grandes marées.

C'est dans cette partie de la ville que l'on trouve le plus grand nombre de Monuments Historiques. On y retrouve les bâtiments classés les plus renommés, tels que le château, les remparts et la cathédrale Saint-Vincent dont le clocher se détache de la silhouette de la ville close.

Place historique et emblématique de Saint-Malo, la trame urbaine de la cité est formée par des rues étroites bordées de hautes bâtisses, dont le revêtement en pierre et l'architecture malouine originale ont été reproduits après la guerre. Cette architecture confère à ce lieu une valeur patrimoniale forte et fait office d'attraction touristique reconnue.



Vue sur les toits d'Intra-Muros, Source : Ville de Saint-Malo

1.3.3 LES PAYSAGES RURAUX DE L'ARRIÈRE-PAYS MALOUIN :



Espace rural du Clos-Poulet : ceinture verte pour la ville de Saint-Malo. Source : Atlas Départemental des Paysages.

L'arrière-pays malouin est un espace à dominante rurale. Il représente près de 50% du territoire communal et marque la limite de la partie urbanisée de Saint-Malo. On y trouve ponctuellement des îlots d'urbanisation tel que Château Malo ou d'autres hameaux agricoles. Cet espace rural marque le début d'un ensemble à majorité agricole bien plus vaste, dénommé le Clos-Poulet, provenant du Breton, signifiant le « Pays d'Alet ». Ce territoire s'étend depuis l'estuaire de la Rance jusqu'à la baie du Mont-Saint- Michel, d'Ouest en Est, et de Cancale à Dol de Bretagne, du Nord au Sud. Le paysage de la région du Clos Poulet offre un panorama combinant des surfaces cultivées vallonnées et des perspectives visuelles sur le littoral et le bleu de la Manche, créant une unité paysagère propre à la région.

Cette entité paysagère rurale s'étend sur plusieurs communes. Elle présente une homogénéité, aussi bien de par ses paysages que de ses cultures maraîchères et légumières. Il s'agit d'un paysage rural traditionnel et diversifié. Les zones bâties y sont disséminées de manière dispersée et isolée, à l'exception du bourg de Château Malo au sud de la commune qui correspond à un ancien village auquel se sont greffées des extensions urbaines plus récentes.



Vue dégagée sur la campagne dans l'arrière-pays malouin.
Source : Ville de Saint-Malo

Les constructions que l'on trouve dans la campagne malouine sont majoritairement anciennes et sont caractéristiques du patrimoine architectural de la région. On y trouve d'anciennes fermes, des longères, des malouinières datant du XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles et des hameaux. Les malouinières sont souvent peu visibles du fait des murs de pierres, des haies et des jardins boisés qui les entourent. Ces ensembles architecturaux et paysagers se laissent parfois deviner par les longs chemins plantés qui y mènent.

Il s'agit également d'une campagne maraîchère avec des cultures légumières, tels que le chou et le poireau en majorité. Ce type de culture est fortement présent grâce à la rareté des jours de gel qu'offre la proximité du littoral maritime. On retrouve une influence bocagère à certains endroits de la campagne malouine mais celle-ci reste peu marquée. Cela se traduit par un maillage de haies et de boisements, plus ou moins discontinus, qui se concentrent essentiellement dans la partie Sud-Est de Saint-Malo.



La culture maraichères dominante du territoire. Le chou et la culture en serre comme éléments du paysage malouin.
Source : Ville de Saint-Malo

L'activité touristique y possède également sa place et se fait sentir en période estivale avec l'occupation des maisons de campagne, des gîtes ruraux et des campings. L'influence maritime marque le paysage, dès que l'on s'approche de la mer, avec une végétation plus rare et plus adaptée aux conditions littorales.

On trouve une diversité des paysages de campagne à Saint-Malo. Quatre types de paysages peuvent ainsi être distinguées :



Paysages ruraux à Saint-Ideuc, Source : Ville de Saint-Malo

- **La campagne de Saint-Ideuc**, au sud de Rothéneuf situé à proximité du littoral et qui compte plusieurs fermes de petites tailles ainsi qu'un parcellaire resserré.



Malouinière de la Chipaudière, Source : Ville de Saint-Malo

- Le **site rural de Paramé**, dont une grande partie est classée en Site Patrimonial Remarquable (SPR et ex-ZPPAUP) en raison de la présence du secteur de la Rivière, ou au titre des abords des Monuments Historiques, du fait de la proximité de la Malouinière de la Chipaudière. Cette zone est donc soumise à des mesures de protection strictes du paysage.



Coupure d'urbanisation entre la ZAC « Maison neuve » et Château Malo, Source : Géoportail

- **Les secteurs de Saint-Étienne, la Ville Anne et le nord de Château Malo**, situés dans la coupure d'urbanisation entre la ZAC « Maison neuve » et Château Malo.



Secteur du Château-Doré à Château Malo, Source : Géoportail

- **Le secteur sud de Château Malo à l'extrémité de la commune** ; il constitue une entrée sur le Clos-Poulet. Ce site est couvert par le SPR (ex-ZPPAUP) de Château-Doré.

En résumé :

La ville de Saint-Malo présente une grande richesse paysagère, reconnue par différents classements, qui participe à l'attractivité de la commune notamment d'un point de vue touristique.

Entre terre et mer, les unités et les ambiances paysagères sont diversifiées. On distingue sur le territoire malouin de nombreux paysages littoraux offrant une multitude d'ambiances. En effet, les larges vues sur la mer ou l'estuaire de la Rance valorisent les espaces naturels de bord de mer. Ces espaces liés au littoral sont de véritables joyaux qui font la renommée de la ville et sont aussi le support de l'activité touristique. Tout en assurant leur préservation, leur accessibilité doit être renforcée.

Les façades littorales plus urbaines révèlent, quant à elles, l'histoire de la ville à l'image d'Intra-Muros ou du Sillon.

L'arrière-pays, composé de paysages agricoles et ruraux, n'en est pas moins intéressant. Il est le support d'activités diverses, notamment agricoles, et offre des paysages de qualité grâce aux cultures variées existantes sur le territoire et au bâti rural. En ce sens, il doit être préservé dans le temps.

La préservation de ces ambiances paysagères qualitatives est un des enjeux du PLU notamment avec le maintien des unités les plus emblématiques mais également avec la valorisation des paysages plus «ordinaires», qu'ils soient urbains ou agricoles (maintien des qualités paysagères et d'ouvertures sur « l'arrière-pays »).

1.4 L'INTERFACE VILLE-CAMPAGNE

1.4.1 UNE LIMITE À DÉFINIR

Le territoire malouin est composé de paysages urbains et de paysages ruraux (sensiblement à part égale en superficie). Plusieurs éléments de nature pénètrent l'espace urbain, et inversement, des espaces bâtis se sont implantés en zone rurale. La frontière entre les zones urbaines et rurales est bien marquée par endroit, mais manque parfois de qualité et de lisibilité. Cette question de la lisière entre l'urbain et le rural est essentielle dans le but de préserver les espaces agricoles et limiter la consommation d'espaces tout en permettant à la ville de poursuivre son développement.

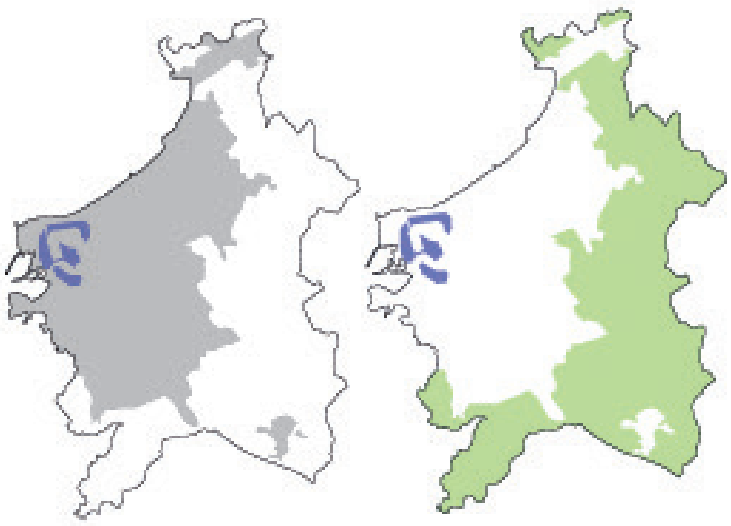
Pour préserver la qualité paysagère de l'arrière-pays malouin, la limite entre la ville et la campagne doit faire l'objet d'une attention particulière.

Les franges urbaines pourront recevoir un traitement paysager particulier.

Les aménagements pourront être l'occasion de révéler et de mettre en valeur l'arrière-pays malouin grâce à des perspectives valorisées sur ce territoire.

1.4.2 L'OCCUPATION DU SOL

Le diagnostic réalisé par le bureau d'études THEMA Environnement propose une classification, accompagnée d'une cartographie très précise de l'occupation du sol des différents milieux qui composent l'espace naturel. L'arrière-pays est principalement constitué d'espaces de culture, d'espaces en friche et de prairies. Viennent ensuite les parcs, les boisements, les espaces littoraux et les milieux aquatiques non marins.



Zones urbaines (grises) et zones rurales– naturelles (vertes).
Source : Ville de Saint-Malo.

Après les surfaces urbaines (environ 50% du territoire de Saint-Malo), ce sont les cultures qui occupent majoritairement l'espace du territoire, confirmant le caractère agricole marqué de Saint-Malo.

En termes de surface, les différentes friches (arbustives, humides, jachères...) constituent la troisième occupation du sol sur le territoire communal. Il s'agit de terrains anciennement cultivés. Désormais, ces espaces ne sont plus entretenus dû à l'absence d'activité humaine, ce qui permet le développement d'espaces naturels spontanés. Ces zones sont intéressantes d'un point de vue de la biodiversité.

Ensuite, ce sont les prairies, toutes catégories confondues qui couvrent une partie du territoire de Saint-Malo. Ces prairies servent de pâturages pour les ovins ou les bovins mais il s'agit principalement de prairies mixtes qui servent aussi pour le fourrage. Les espaces d'arrière dunes entrent aussi dans cette catégorie car leurs caractéristiques montrent qu'ils sont principalement constitués de pelouses accueillant un patrimoine faunistique et floristique important ce qui justifie leur préservation.

Les parcs et les jardins boisés couvrent une partie de la ville de Saint-Malo. Contrairement aux autres types d'occupation du sol, on les retrouve aussi bien en zone urbaine qu'en zone rurale. Dans l'espace urbain, ces parcs, même de petite taille, constituent des îlots de végétation au sein d'un espace très minéral. Leur préservation est importante pour conforter la biodiversité au sein du tissu urbain et lutter contre le réchauffement climatique. En effet, ces zones végétales permettent de réduire les îlots de chaleur urbains et d'augmenter la résilience contre les aléas climatiques.

Les boisements sont répartis en petites portions sur le territoire qui ne possède pas de grands ensembles forestiers. Ils forment cependant un atout essentiel à la trame verte de la commune.

Enfin, les habitats littoraux et halophiles, avec les plages, les rochers, les falaises, les dunes et les vasières, sont des espaces non constructibles. Les milieux aquatiques non marins sont composés de mares et plans d'eau auxquels s'ajoutent les cours d'eau du Routhouan et ses affluents.

1.4.3 LES CÔNES DE VUE

Les secteurs côtiers sont des espaces, en zone urbaine, qui offrent régulièrement, depuis le domaine public, des perspectives sur le littoral. Ce lien entre terre et mer constitue l'un des enjeux paysagers forts des espaces proches du rivage qu'il est important de préserver.
La proximité du littoral à Saint-Malo permet de bénéficier de nombreux lieux offrant des panoramas sur la façade maritime de la ville.
Des cônes de vue sont prévus sur certains secteurs afin de valoriser les perspectives sur le littoral, sur le patrimoine bâti à proximité et préserver la frange littorale d'une urbanisation excessive.
D'autres cônes de vue sont également prévus dans l'arrière-pays afin de préserver des vues sur le patrimoine bâti et paysager de la frange rurale de Saint-Malo.

1.4.4 LES ENTRÉES DE VILLE : UN CARACTÈRE TRÈS ROUTIER À APAISER

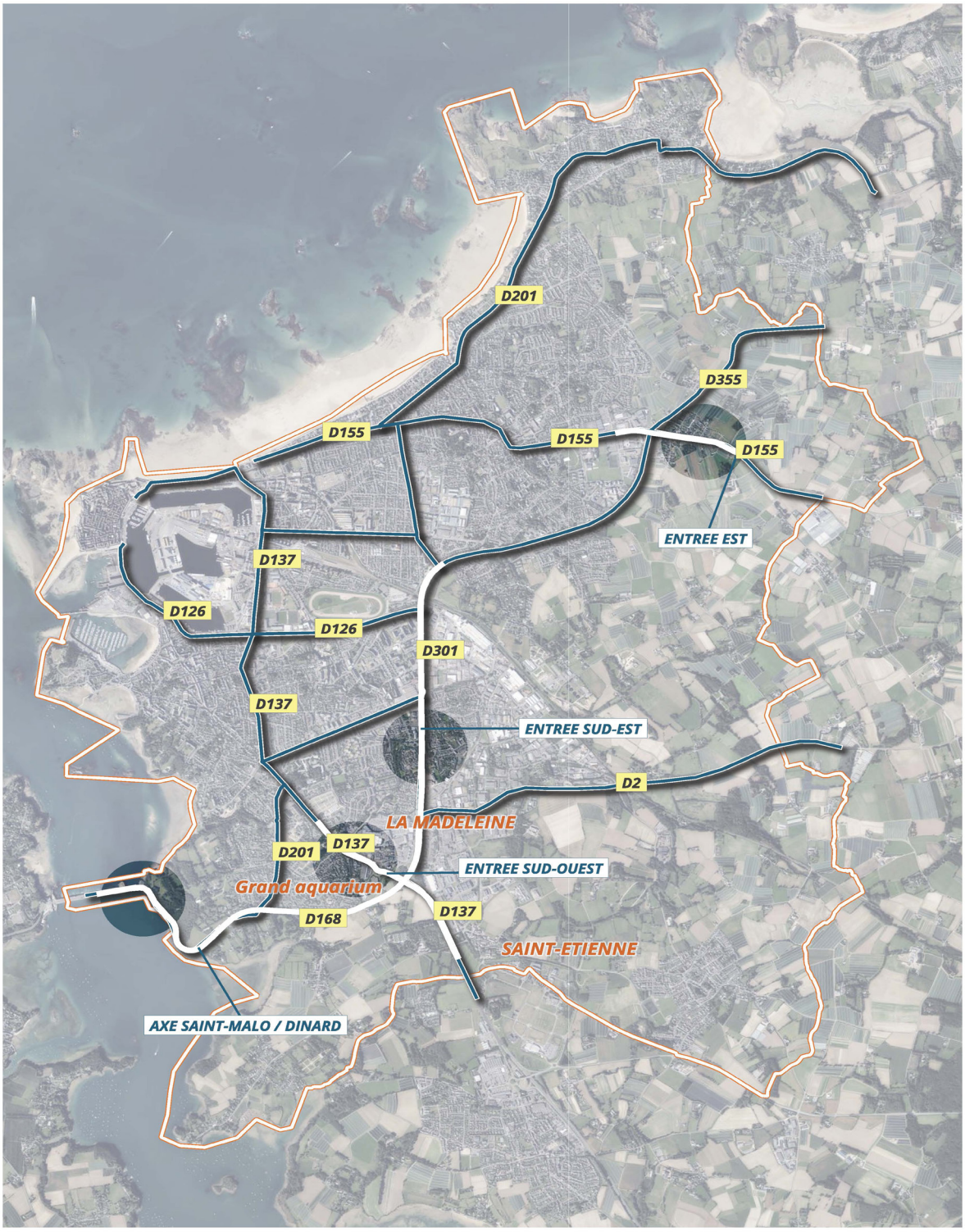
Les « entrées de ville » constituent les premiers éléments urbains rencontrés en arrivant dans une ville. Ce sont des espaces de transition entre le rural et l'urbain, ainsi que la première image qu'une ville donne à voir à ceux qui la fréquentent. Leur qualité paysagère et urbanistique est donc importante pour définir l'image de la ville et marquer la distinction entre l'espace rural et l'espace urbain.

La situation géographique de Saint-Malo, située sur le littoral, lui confère plus le statut d'une ville dans laquelle on arrive plutôt qu'une ville que l'on traverse. Les limites Ouest et Nord de Saint-Malo étant situées sur le littoral, les principales entrées de ville (hors maritime ou ferroviaire) se localisent sur les façades Est et Sud. Ces entrées possèdent des caractéristiques différentes par leur configuration ainsi que par les modes de transport les desservant.

En entrée de ville, le bâti y est souvent plus aéré et moins dense. Les formes urbaines évoluent au fur et à mesure que l'on progresse vers le centre-ville.

Ce sont des espaces de répartition des flux de circulation pour entrer ou sortir de l'espace urbain. En cela, ils se composent généralement d'axes routiers et d'échangeurs capables de supporter une circulation importante. C'est aussi dans ce type de zones que se sont installées des activités commerciales ou industrielles.

Ces entrées de ville (numérotées) constituent des enjeux importants et prioritaires en matière de requalification des limites de la ville.



Les quatre entrées de ville principales de Saint-Malo, Source : Ville de Saint-Malo

ENTRÉE SUD-EST : L'AXE SAINT-MALO – RENNES (D137) ET AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE

La voie d'accès la plus fréquentée est la départementale 137. Il s'agit de l'axe Saint-Malo-Rennes, fortement emprunté pour des trajets quotidiens domicile-travail, mais également par les touristes venant passer un séjour sur le territoire malouin.

Au Sud, le secteur des « Sept Pertuis » et le hameau de Saint-Etienne borde l'axe sur sa partie Est.

Sur sa partie Ouest et pour la portion appartenant à la Ville de Saint-Malo, cet axe est préservé d'une forte urbanisation. En effet, hormis deux campings, seuls quelques bâtiments diffus sont implantés au milieu d'un paysage agricole.

Cet axe longe et traverse le site de Saint-Malo Sud. Il s'agit d'une zone d'activité importante et d'un pôle commercial majeur de la ville avec la présence du Grand Aquarium et du secteur de la « Grassinais ».

La mise en valeur de cet axe, par une intégration paysagère des zones d'activités et la conservation des perspectives sur le milieu rural, permettrait de marquer l'entrée sud de Saint-Malo et de valoriser l'image de la ville.

La configuration de cet axe est également essentielle pour la ville car il permet de desservir la départementale 301, qui peut être comparée à une voie de contournement, et la départementale 168 qui offre une connexion rapide à Dinard grâce au barrage de la Rance.

La voie de contournement (D301) débouche sur l'avenue du Général de Gaulle.

Dans sa première portion, l'avenue est constituée de deux axes de deux voies (quatre voies) permettant une desserte automobile importante de la ville notamment des centres commerciaux du sud de l'agglomération que sont La Madeleine et la ZAC Maison Neuve.

On y distingue quelques panneaux publicitaires mais la zone n'en est pas saturée comme peuvent l'être la plupart des entrées de ville. Leur faible nombre génère donc peu de pollution visuelle et permet d'atténuer le contraste ville-campagne.



Entrée Sud-est, Source : Googlemaps

Cette route devient facilement congestionnée aux heures de pointe. Le principal point de congestion est le rond-point de la Madeleine qui marque le début de l'avenue du Général de Gaulle. Cet afflux de circulation est principalement dû aux migrations pendulaires entre Saint-Malo et les différentes communes périphériques qui constituent le principal bassin d'activités et d'emplois de Saint-Malo.

De plus, les flux entre Rennes et Saint-Malo intensifient la circulation dans cette zone attestant ainsi l'importance des échanges d'actifs entre ces deux villes.

L'entrée Sud de la ville peut également être congestionnée les week-ends ou en période de vacances et ce particulièrement lorsque la météo est favorable puisqu'une grande affluence de visiteurs majoritairement de la région rennaise est régulièrement constatée.

Dans sa seconde portion, l'avenue a été reconfigurée en boulevard urbain afin de fluidifier et de sécuriser les flux (automobilistes, piétons, cyclistes). Le réaménagement de l'axe routier a également facilité les traversées en réduisant la coupure urbaine. Ces traversées sont facilitées notamment par l'abaissement de la vitesse sur plusieurs tronçons dotés de ralentisseurs.



Avenue du Général de Gaulle, Source : Googlemaps

Cet axe est bordé de sites d'activités vieillissants et de logements collectifs neufs ou rénovés. Certaines friches urbaines ont pour objectif d'être reconverties (zones urbaines mixtes) pour redynamiser le quartier et lui redonner un caractère plus qualitatif.

ENTRÉE SUD-OUEST : LA REQUALIFICATION D'UNE NOUVELLE ENTRÉE DE VILLE



Entrée Sud-ouest, Source : Googlemaps

Cette entrée est, elle aussi, desservie par la voie expresse venant de Rennes. Elle débouche sur la rue du Général Patton sous forme de boulevard urbain, à partir du rond-point René Cassin qui marque l'entrée de ville.

On y distingue une voie à double sens en partie séparée par un alignement d'arbres puis par un simple terre-plein jusqu'au rond-point de l'avenue de la Flaudais.



Rue du Général Patton, Source : Googlemaps

La rue devient ensuite une voie urbaine à double sens, sans séparation spécifique, qui longe des quartiers résidentiels.



Voie de la Liberté (suite de la rue du Général Patton), Source : Googlemaps

La configuration de la route, en forme « d'entonnoir » Sud-Nord, ne permet pas un report des flux de l'avenue du Général de Gaulle. La desserte du Sud de la ville peut donc s'avérer difficile à certaines heures de la journée.

Cette entrée est également un point de rendez-vous fréquent pour les covoiturages (parking de l'Aquarium) mais le secteur ne dispose pas d'aménagements spécifiques pour ce type d'usage. L'absence d'une aire de covoiturage ne permet pas d'encourager cette pratique et la prise en charge de personnes sur des zones non prévues à cet effet peut générer des conflits d'usages.

L'AXE SAINT-MALO – DINARD (D168)

L'axe reliant Saint-Malo à Dinard débute au niveau de l'échangeur avec la départementale 137 situé à proximité immédiate de la zone d'activité de Saint-Malo Sud. Il longe la partie urbanisée au Sud de la ville, en direction de la Rance, pour ensuite contourner le parc de la Briantais et enfin rejoindre le barrage de la Rance. La particularité de cette entrée de ville réside dans le cadre visuel ouvert sur la Rance, traversée par le barrage, mais également dans les perspectives dégagées sur l'estuaire et le littoral.

Il s'agit d'un axe fortement emprunté permettant de relier les deux rives de l'estuaire de la Rance. Cependant, il est possible d'être retardé sur cet axe par l'ouverture de l'écluse du barrage, empêchant toutes circulations pendant la durée de la manœuvre, les bouchons pouvant être importants en période estivale.

L'ENTRÉE EST : CROIX DESILLES

L'entrée Est se situe à proximité du campus universitaire et permet de desservir Paramé. L'entrée est un espace de transition paysagère entre l'espace rural et la partie agglomérée. Cette entrée de ville présente des ambiances différentes car elle se compose d'entités urbaines diverses : zone d'activité, campus universitaire et zones d'habitat.



Entrée est, Source : Googlemaps

On y accède en venant des communes de Cancale et Saint- Coulomb, ou de Saint-Méloir-des-Ondes par la route du Clos-Poulet ou encore après avoir longé le Sud de la ville par la départementale (avenue du Maréchal Juin) qui suit l'avenue du Général de Gaulle.

Les flux de circulation y sont moins importants qu'à l'entrée Sud-Est. Il s'agit d'une route à double sens de circulation qui longe le campus et une zone commerciale.

Le boulevard des Déportés relie l'entrée de ville à Paramé depuis une voie à double sens classique et constitue une entrée ouverte et sécurisée pour tous les usagers avec la création d'une piste cyclable à partir du campus universitaire.

Actuellement, les caractéristiques de ces zones ne définissent pas clairement l'entrée de ville. Il y a peu de marqueurs d'identité urbaine présents dans cette partie du territoire.

Cette entrée de la ville va bénéficier d'une réflexion globale avec la création de la ZAC Campus et de la ZAC de La Houssaye qui permettront de développer la frange Est de la ville. Le développement du campus universitaire et le réaménagement de la zone commerciale seront l'occasion d'apporter une réflexion urbaine plus globale sur l'aménagement de cette entrée de ville. Une requalification des axes de circulation permettra de développer les différents modes de déplacements et un travail sur les nouvelles franges urbaines sera l'occasion d'identifier clairement et de mettre en valeur les limites entre la ville et la campagne.

1.4.5 PUBLICITÉS ET POINT NOIRS PAYSAGERS

La publicité est un outil majeur de développement pour le secteur économique. Cependant, une superposition importante de panneaux publicitaires, de pré-enseignes et d'enseignes peut être un point négatif pour l'image de la ville. Cette superposition de publicités est généralement présente aux abords des zones industrielles et commerciales où les entreprises veulent se distinguer. Ces espaces d'activités économiques sont le plus souvent implantés en entrée de ville. Cette localisation peut entraîner une vision peu esthétique de la ville au premier abord.

La publicité est actuellement encadrée par le Règlement Local de Publicité (RLP) de Saint-Malo approuvé par délibération du 14 décembre 2023. Le RLP contient notamment un règlement et un plan de zonage qui précisent les règles applicables aux différentes zones en matière d'enseignes, de publicités et pré-enseignes et de mobiliers urbains.

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.

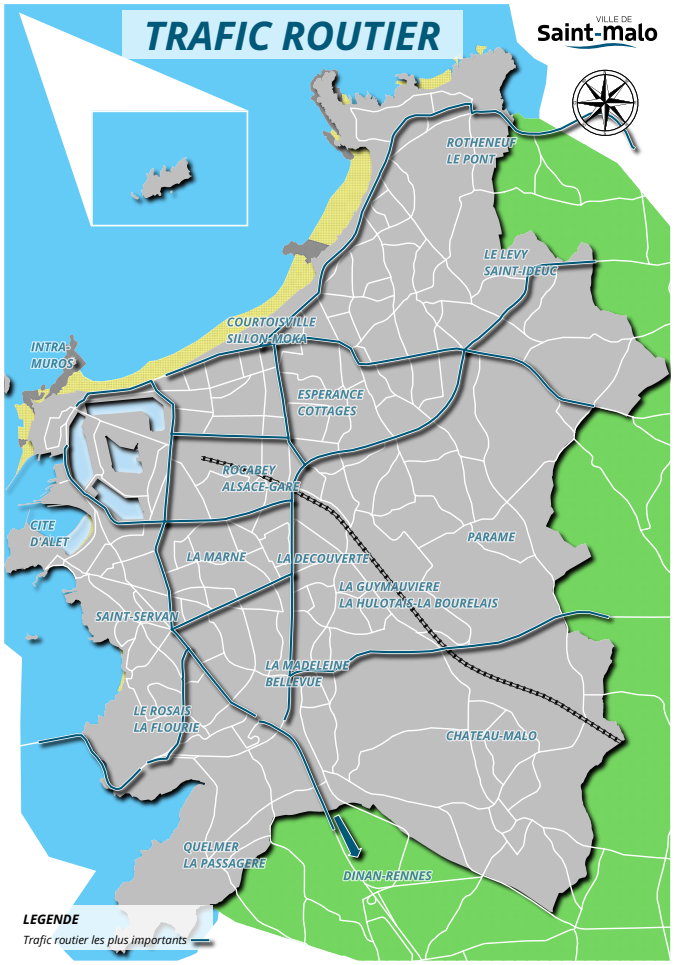
La gestion des transitions et des lisières entre les différentes entités paysagères est un enjeu fort pour Saint-Malo dans le but de valoriser chacun de ces espaces. Plusieurs enjeux de revalorisation et d'apaisement du trafic routier sont recensés à l'interface ville-campagne.

PARTIE 2 - MOBILITÉS, TRANSPORTS ET ACCESSIBILITÉ SUR LE TERRITOIRE

La Ville de Saint-Malo est reliée aux différents territoires qui l'entourent grâce aux diverses infrastructures de transports qui la desservent. La connexion se fait principalement par le réseau routier mais également grâce à la ligne ferroviaire accueillant le TGV depuis 2005. Cette dernière offre une liaison rapide avec Paris, en passant par Rennes, grâce à l'arrivée de la LGV Bretagne - Pays de la Loire durant l'été 2017.
De plus, Saint-Malo bénéficie d'une connexion extranationale grâce à son port situé en centre-ville.
Les déplacements au sein de la ville sont principalement orientés vers l'automobile grâce à un réseau routier dense. La prédominance de ce moyen de transport s'explique par des infrastructures majoritairement pensées pour les automobilistes.
Cependant, la Ville a développé des infrastructures qui offrent des alternatives à la voiture telles que le réseau de bus ou encore des pistes cyclables pour favoriser la pratique cycliste.

2.1 DES DÉPLACEMENTS AUTOMOBILES QUI RESTENT DOMINANTS

2.1.1 ANALYSE DES RÉSEAUX ROUTIERS



A Saint-Malo, l'automobile est le principal mode de déplacement quotidien.

A l'échelle de l'agglomération, sont effectuées en voiture 65 % des déplacements globaux[178].

A Saint-Malo, le taux de motorisation des ménages (pourcentage de ménages disposant au moins d'une voiture) est de 80,4% en 2021183 (contre 78,4% en 2011) et il s'élève à plus 85,7% dans toute l'agglomération[179].

Le trafic routier est concentré sur les axes principaux et notamment celui de Dinard - Saint-Malo - Rennes avec 30 000 à 45 000 véhicules/jour[180].

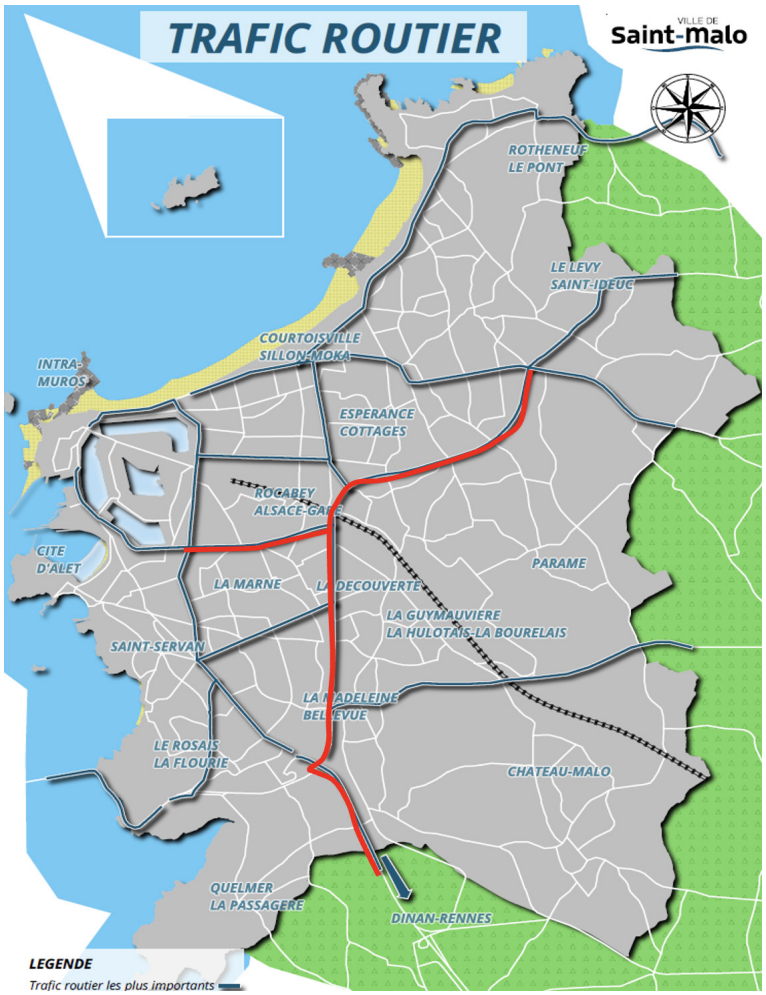
Un vaste réseau de voiries se dessine sur le territoire et n'a cessé d'évoluer avec l'extension de la ville. De plus, la forte présence d'activités économiques (port et zones d'activités) au sein de la ville a participé au développement du réseau routier pour permettre l'acheminement des marchandises par camions.

Axes routiers majeurs, Source : Ville de Saint-Malo

178 https://www.stmalo-agglomeration.fr/lagglo/grandes-strategies/plan-de-deplacement-et-schema-directeur-cyclable/
179 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=EPCI-243500782#chiffre-cle-3
180 https://www.stmalo-agglomeration.fr/lagglo/grandes-strategies/plan-de-deplacement-et-schema-directeur-cyclable/

A l'inverse de beaucoup de villes, le réseau de voirie de Saint-Malo n'est pas radio-concentrique. Ce réseau s'est construit principalement en lien avec la présence du port en centre-ville, la bande littorale et l'estuaire de la Rance. Le caractère touristique ancien de Saint-Malo explique en partie cet état de fait. Ainsi, longtemps la ville a été délimitée entre la bande littorale et l'Avenue du Général de Gaulle.

Initialement, la création de l'avenue du Général de Gaulle faisait office de « rocade » deux fois deux voies centrales et permettait de diffuser la circulation sur les différents axes structurants de la ville. Le rôle d'armature ou d'arête dorsale de l'avenue du Général de Gaulle apparaît clairement dans le schéma routier de Saint-Malo. En 2011, cette rocade a été transformée en boulevard urbain. Au niveau du secteur de la Découverte, l'avenue du Général de Gaulle été reconfigurée pour mieux gérer les flux piétons et cycles le long de l'axe (dimensionnement et continuités de trottoirs et de pistes cyclables). De même, les traversées Est-Ouest de l'axe ont été réorganisées afin de limiter l'effet de coupure urbaine due à ce boulevard d'entrée de ville.



Les 3 axes structurants du réseau routier à Saint-Malo, Source : Ville de Saint-Malo

L'organisation du réseau routier est structurée par un axe d'entrée de ville principal dans le quartier de la Madeleine (partie sud de la ville). La desserte de la ville est ensuite assurée par de grands axes structurants tels que l'Avenue du Général de Gaulle puis celle du Maréchal Juin vers le nord/nord-est, la rue Jean Pierre de Triquerville et la rue Pierre de Coubertin vers l'ouest. Ensuite, ce sont des axes secondaires qui forment le maillage au sein des quartiers de la ville. Malgré la qualité de ce réseau, celui-ci n'a pas que des effets positifs sur l'ambiance du territoire. La configuration et l'utilisation de ces axes lui donnent un caractère routier et peut présenter quelques fractures urbaines difficilement franchissables par les piétons.

De façon globale, le réseau facilite les déplacements au sein de la commune et permet une traversée relativement aisée de la ville en voiture.

Les voies pénétrantes de Saint-Malo permettent un accès rapide au littoral, à l'exception des secteurs traversés par la voie ferrée ou dans le secteur du port (bassins).

2.1.2 ANALYSE DES FLUX ORIGINE / DESTINATION

A l'échelle de l'agglomération, sont effectuées en voiture182 environ 80% des déplacements domicile/travail.

Le Plan Global des Déplacements de SMA validé en Conseil communautaire le 16 mai 2019 pointe que SMA constitue un bassin de vie à part entière : 79 % des actifs (24 100) travaillent sur le territoire, dont 15 500 dans leur propre commune de résidence, laissant envisager des déplacements courts.

Il est constaté :

- Pour les déplacements internes, une concentration des flux vers Saint-Malo ;
- Concernant les flux vers l'extérieur, 21 % des actions (6 435 actifs) quittent le territoire pour aller travailler : Rennes (800 actifs), Dinard (690) et Dol-de-Bretagne (510) sont les trois principaux pôles d'attraction ;
- Concernant les flux depuis l'extérieur, 9 820 actifs entrent sur le territoire pour travailler (29% des emplois occupés) : Pleurtuit (690 actifs), Dinard (580) et Dol-de-Bretagne (530) étant les trois principaux pôles d'émission[181].

Mérite d'être pointé que sur les 29 186 personnes ayant un emploi à Saint-Malo, seules 17 099 résident dans la zone, soit un différentiel de plus de 12 000 personnes susceptibles d'emprunter la voiture.

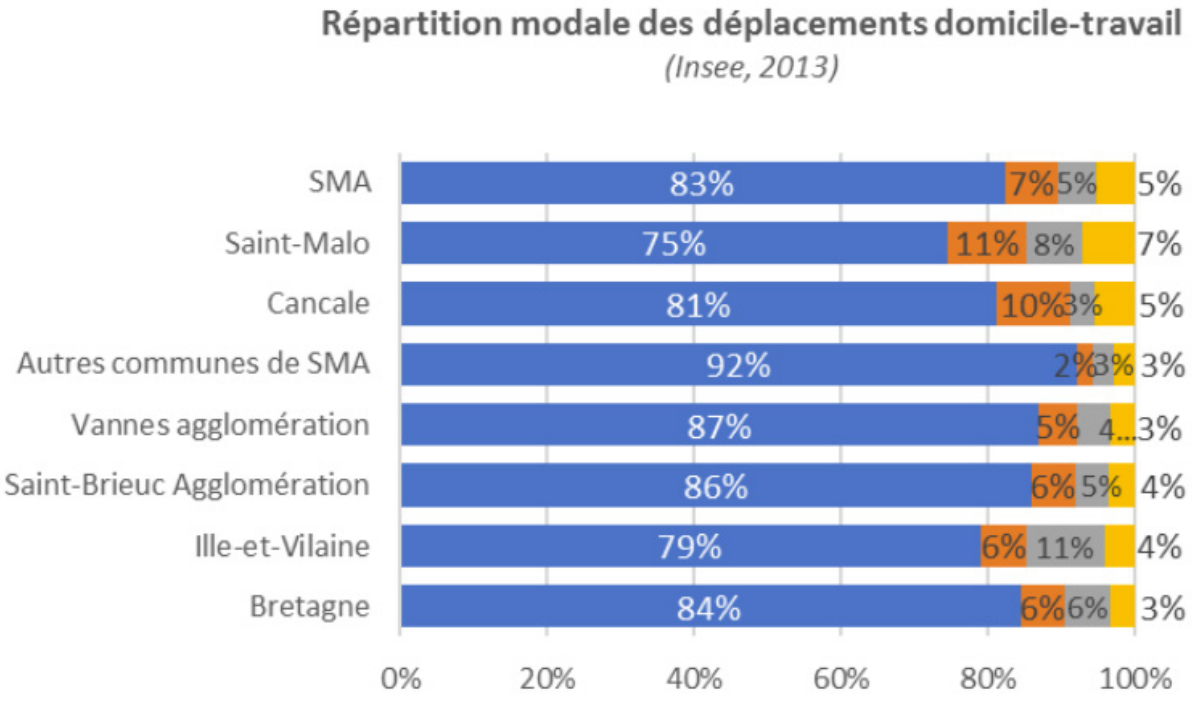


Schéma issu du Plan Global des Déplacements de SMA, page 10

181 https://www.stmalo-agglomeration.fr/lagglo/grandes-strategies/plan-de-deplacement-et-schema-directeur-cyclable/

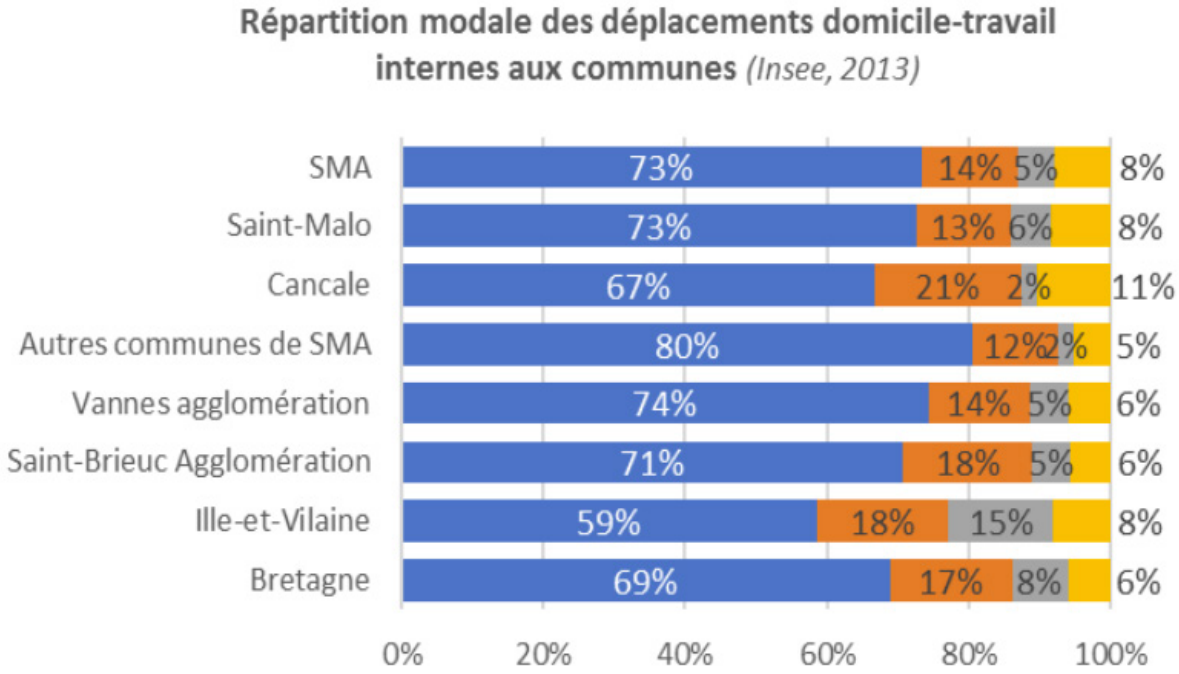
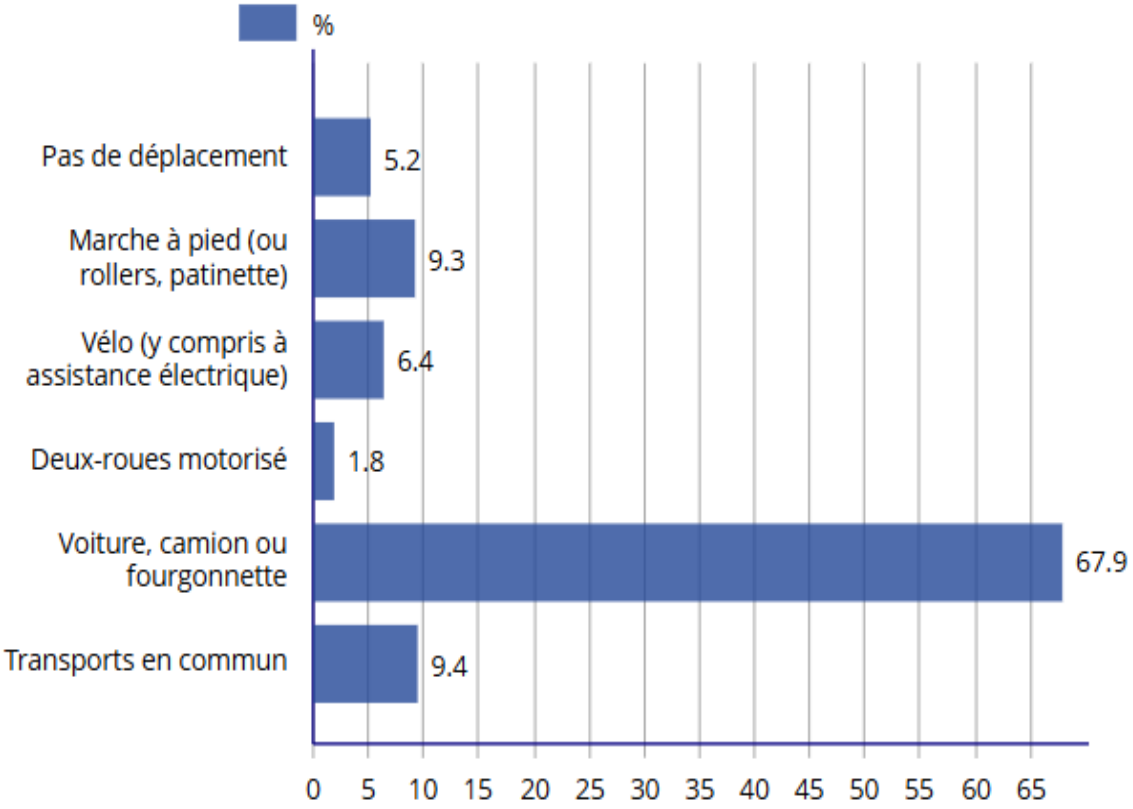


Schéma issu du Plan Global des Déplacements de SMA, page 10

A Saint-Malo, la part de la voiture dans les moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2022 représente 67,9%.



Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2022 (publié sur le site de l'INSEE)

2.1.3 FLUX TOURISTIQUES

Des points de saturation en période touristique peuvent être constatés. La cité Intra-Muros et la gare maritime constituent les points d'attractivité touristique les plus importants.

En effet, les gares maritimes du Naye et de la Bourse absorbent le trafic d'un million de passagers par an.

Chaque année, la période estivale et les week-ends prolongés sont soumis à des engorgements qui posent problèmes à la population et aux entreprises locales. Les secteurs d'Intra-Muros, des zones commerciales le long de l'avenue du Général de Gaulle et du barrage de la Rance font l'objet de saturation au cours de l'année.

La rue de la Marne et son prolongement jusqu'à la chaussée du Sillon par le boulevard des Talards et le boulevard de la République constituent également un axe très fréquenté.

Ces difficultés nourrissent les réflexions pour repenser les modalités de déplacements (création d'un pôle multimodal, parking relais, pistes cyclables) mais cela ne remet pas en cause le maillage routier actuel.

Pour limiter le recours à la voiture individuelle, la Ville a prévu un parking relais en centralité : 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 2025 sur les autres lignes afin d'irriguer aussi les autres quartiers.

Il est également envisagé la construction d'un nouveau P+R sur le secteur de la Croix Désilles.

Enfin, les rues commerçantes ont un rôle considérable et contrairement à d'autres villes de même taille, Saint-Malo ne possède pas un seul centre-ville. Ces rues commerçantes possèdent toute une circulation piétonne importante (rue Saint-Vincent et son prolongement, rue Ville Pépin, rue Gustave Flaubert, avenue Jean-Jaurès, etc...).

A noter qu'à l'échelle de Saint-Malo Agglomération, des réflexions sont menées en vue de la création d'une plateforme de logistique urbaine, en concertation avec les entreprises, pour limiter la circulation des poids lourds notamment en centre-ville[182].

2.2 LES TRANSPORTS EN COMMUN : DES RÉSEAUX BIEN IMPLANTÉS QUI PARTICIPENT AU RAYONNEMENT DE SAINT-MALO

2.2.1 UN RÉSEAU FERROVIAIRE

Saint-Malo possède une desserte ferroviaire depuis la mise en service de sa Gare en 1864. Elle a été détruite en 2005 pour être reconstruite à 260 mètres vers l'est de son emplacement d'origine. Cette opération était nécessaire pour pouvoir accueillir l'arrivée de la ligne TGV. Cette nouvelle Gare constitue un véritable pôle multimodal avec la gare routière située à proximité.

La construction de cette nouvelle Gare et l'arrivée du TGV ont permis d'accroître significativement le nombre de voyageurs avec près de 1,704 million de voyageurs en 2023 contre 1,108 million de voyageurs en 2015[183], ce qui représente une évolution de 53,8% sur 8 ans.

182 Objectif n°2 du projet de territoire approuvé par délibération n°1-2021 du 18 novembre 2021
183 Saint-Malo- Fréquentation en gares – SNCF Open data– 2023



Gare SNCF de Saint-Malo, Source : Ville de Saint-Malo

La Gare de Saint-Malo est desservie par le TGV Atlantique qui effectue, depuis l'été 2017, la liaison entre Saint-Malo et Paris Gare Montparnasse en passant par Rennes en seulement 2h17. Une situation privilégiée qui permet ensuite aux voyageurs de rejoindre, via des correspondances, l'ensemble des destinations françaises. Cet accès facilité a permis d'augmenter le nombre de visiteurs sur le territoire malouin à des fins de tourisme ou d'activités professionnelles.

La Gare de Saint-Malo est aussi le terminus de la ligne du TER Bretagne reliant la ville à Rennes. C'est une ligne hautement fréquentée avec des départs toutes les 30 minutes aux heures de pointe et jusqu'à toutes les 2 heures aux heures creuses.

Le réseau TER permet également de rejoindre les communes de l'agglomération disposant de gares telles que La Gouesnière, La Fresnais et celles de Plerguer et Miniac-Morvan par correspondance mais il dessert également les grandes villes telles que Saint-Brieuc et Caen. Ce réseau est cependant peu utilisé pour certaines destinations car les temps de trajet dus au manque de ligne directe ne rivalisent pas avec l'usage de la voiture.

Au cours de l'année 2023, une convention a été signée entre la Ville de Saint-Malo, la région Bretagne, le Groupe Caisse des Dépôts et Consignations, la SNCF Gares & Connexions et Saint-Malo Agglomération pour mener une étude sur le développement de la Gare de Saint-Malo et de ses abords[184].

En effet, la SNCF a pu constater ces dernières années une augmentation des voyageurs faisant de la Gare un lieu d'accueil sous-dimensionné. En matière de flux, des conflits ont été identifiés au niveau de la gare routière et du dispositif de dépose. Ces deux espaces sont sous-dimensionnés et du stationnement sauvage peut être constaté aux abords de la Gare alors qu'un parking dédié, sous-utilisé, est situé à proximité immédiate.

L'articulation des usages au sein de la Gare et des abords est difficile puisque les flux des différents modes de déplacements (voitures, bus, piétons, vélos) se croisent à proximité d'un axe routier fréquenté.

L'intégration de la Gare fait également l'objet de réflexions puisque les quartiers au nord (Aristide Briand) et au sud (Alsace-Poitou) sont assez enclavés et gagneraient à être relié au pôle d'échanges multimodal.

L'étude définit quelques orientations notamment en faveur d'une plus grande multimodalité afin de mieux gérer les flux dans la Gare et ses abords. Le dimensionnement de la gare routière est revu à la hausse avec une réorganisation des flux des bus, des cars et des piétons.
L'étude cible également une amélioration des possibilités et de la visibilité de stationnements et de dépose aux abords du pôle d'échanges multimodal.
Un des enjeux principaux est de mieux répartir les usages et les flux associés pour une meilleure lisibilité et articulation des flux.

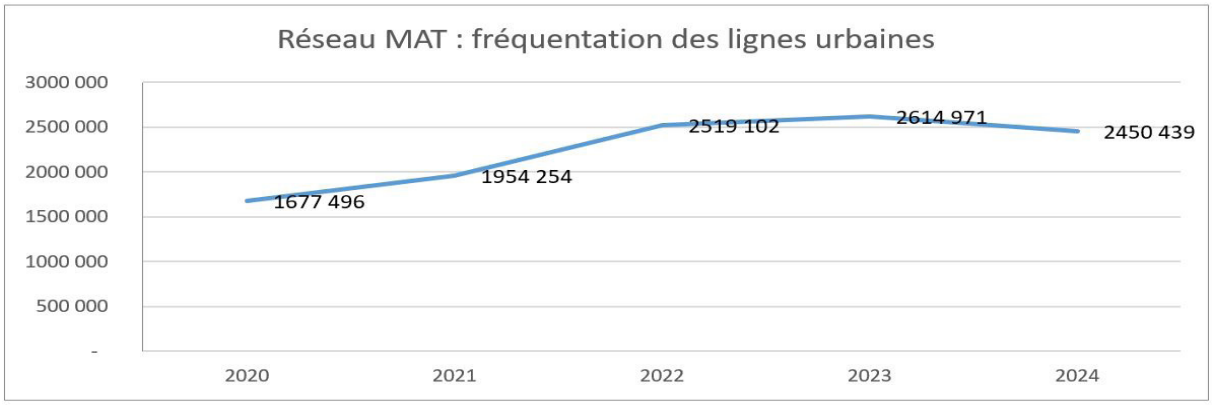
Enfin, cette étude traite de l'intégration des quartiers environnants et les traversées pour y accéder facilement. Les bâtiments et les espaces publics du secteur sont au cœur des réflexions pour créer une Gare paysagère ouverte sur la ville et qui s'insère dans le projet de renouvellement urbain du quartier alentour Alsace-Poitou.

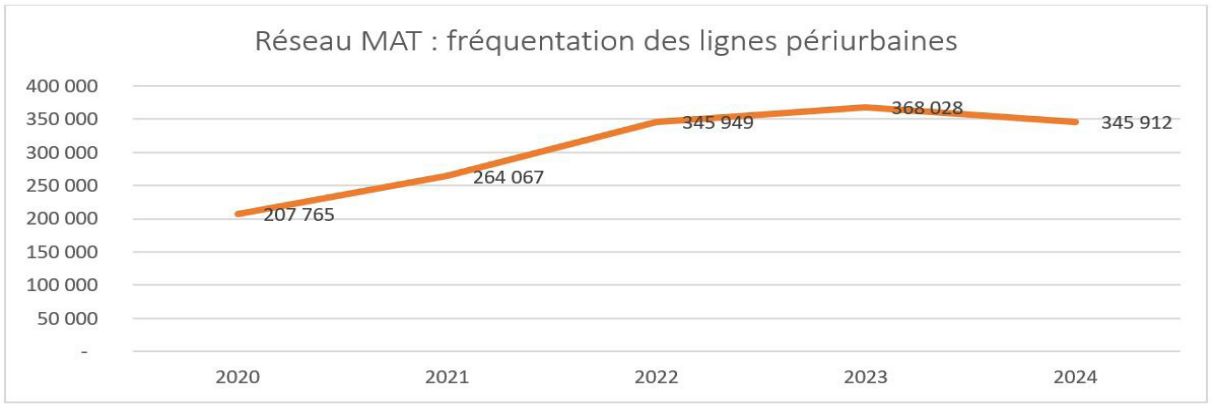
184 Convention de participation pour la réalisation d'une étude de programmation sur le secteur Gare approuvée par délibération le 21/09/2023

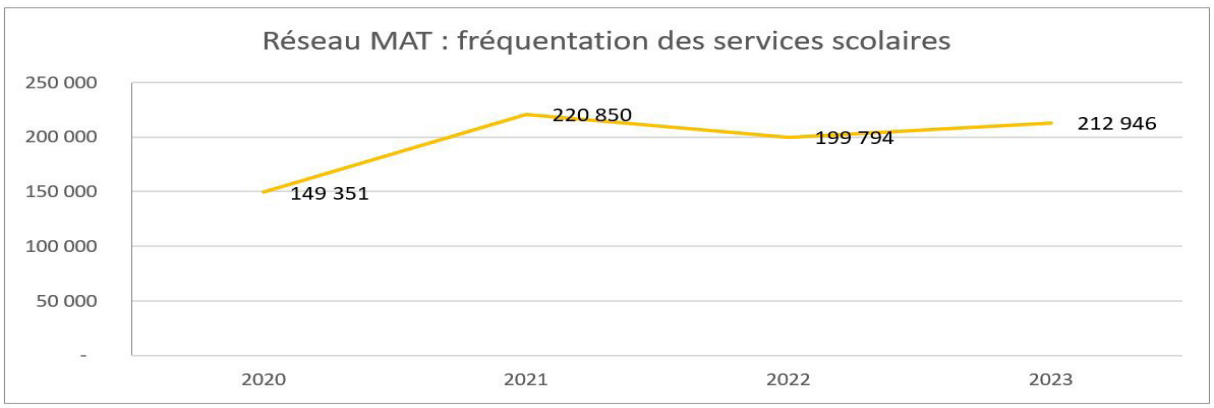
2.2.2 UN RÉSEAU DE BUS

Les dessertes en transport en commun assurées sur le territoire de l'agglomération relèvent de la compétence de Saint-Malo Agglomération.

Les graphiques ci-dessous précisent l'évolution à la hausse de la fréquentation des transports en commun entre les années 2020 et 2024, sur les lignes urbaines (1, 2, 2express, 3, 4, 5, 6, 7 et 8) et les lignes périurbaines (9,10,11,12,13,14 et 15, et les services scolaires.







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.

Depuis le mois de janvier 2025, un nouveau réseau de transport a été lancé.

Dans 14 communes périurbaines, les lignes régulières ont été remplacées par un système de transport à la demande (TAD) souple, et adapté aux besoins de déplacements des habitants de ces communes. Les usagers du périurbain peuvent regagner l'un des arrêts urbains de rabattement dont 20 sont situés à Saint-Malo.

L'objectif de ce nouveau service de transport à la demande est de faciliter depuis le périurbain l'accès aux zones d'activités économiques, notamment les zones d'emploi (ZI Nord, ZI Sud, l'hôpital à Saint-Malo).

Dans sa partie urbaine, le nouveau réseau de bus MAT (10 lignes) offre des liaisons complémentaires à celles existantes. Les lignes structurantes à 15 min évoluent avec la ligne 1 (Moulin – Intra-Muros) qui fusionnera avec la ligne 3 (Croix Desilles – Saint-Servan) et est prolongée jusqu'à Saint-Jouan-des-Guérets une fois sur deux (les bus s'arrêtent sinon à Aquarium). La ligne 4 (Rothéneuf – Château Malo) dessert désormais l'Hôpital et La Madeleine. C'est aussi la création d'une nouvelle liaison directe entre La Découverte et Saint-Servan, avec un passage par Bellevue. Des minibus desservent des secteurs que n'intègrent pas le réseau : le Petit Paramé et pôle Surcouf à La Découverte.

En termes d'intermodalité de type P+R (bus+voitures), Paul Féval à Saint-Malo est désormais desservi à forte fréquence toute l'année. Les bus offrent des liaisons vers l'Intra-Muros toutes les 7 à 8 minutes d'avril à octobre. Le parking de délestage touristique de Cancale, localisé en entrée de ville est desservi par la nouvelle ligne 10. Celle-ci permet de rejoindre facilement le port de La Houle et le centre-ville en période estivale.

Les autres pôles intermodaux sont situés aux gares ferroviaires et sont desservis par le réseau de bus MAT :

- Gare TGV de Saint-Malo desservie par les principales lignes du réseau MAT (lignes 1, 2, 4, 5, 7, 8 et transport à la demande) ;
- Gare TER de La Fresnais, La Gouesnière, Miniac-Morvan et Plerguer desservies par l'offre transport à la demande.

Cette nouvelle offre vise à favoriser le développement du transport en commun dont l'usage, en progression ces dernières années, reste plutôt faible malgré une offre de qualité. La rapidité du mode de déplacement automobile, la faiblesse de la longueur des voies de transports urbains en site propre, la forte motorisation des ménages sont possiblement des éléments d'explication de cette fréquentation. En effet, seuls le quai Duguay Trouin et le boulevard de la République possèdent des couloirs bus.

Dans le cadre du Plan global des déplacements de Saint-Malo Agglomération, une offre de transports via des axes en site propre au travers notamment d'aménagements de priorisation des bus est à l'étude. Elle pourrait permettre de réduire les temps de trajet en transport en commun sur certains axes et par conséquent diminuer l'utilisation de la voiture. La création de pôles d'échanges multimodaux en entrée de ville (comprenant des parkings relais) est également à l'étude afin de réduire la circulation dans le centre de Saint-Malo[185].

Le plan guide de l'axe Aquarium-Gare s'inscrit dans cet objectif de fluidification et de hiérarchisation des flux. Le plan guide prévoit davantage de place pour tous les usages et plus particulièrement pour les mobilités douces. La circulation des bus fait l'objet d'une attention particulière au travers d'aménagements dédiés (carrefours adaptés au passage des transports en commun et des modes doux) permettant une fréquence des bus plus élevée. Le plan guide met également en avant la place du végétal et des paysages sur cet axe. Des aménagements seront pensés en faveur de l'infiltration des eaux pluviales et de la réduction des futurs îlots de chaleur au regard de l'évolution climatique.

185 https://www.stmalo-agglomeration.fr/lagglo/grandes-strategies/plan-de-deplacement-et-schema-directeur-cyclable/



Plan du réseau urbain en 2024,
Source : Saint-Malo Agglomération



Plan du réseau urbain en 2025,
Source : Saint-Malo Agglomération

Saint-Malo bénéficie également des réseaux Breizhgo Régionaux permettant de relier les territoires proches de l'agglomération non desservis par d'autres moyens de transport en commun.

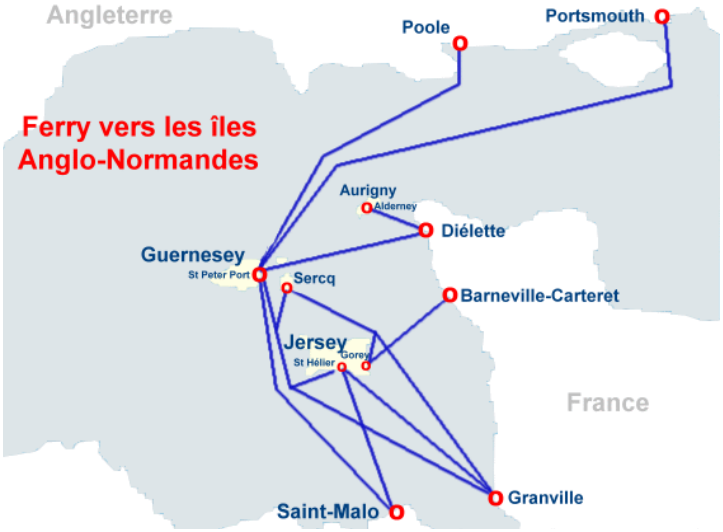
De plus, Saint-Malo figure dans des itinéraires des lignes de bus nationales à des budgets abordables. Ces connexions permettent de rejoindre plusieurs régions françaises grâce à différentes compagnies proposant environ dix destinations hebdomadaires. Parmi les destinations les plus éloignées on peut citer Toulouse, Agen et Paris. Il existe également des liaisons plus proches avec la desserte de Nantes, du Mont-Saint-Michel, Rennes et Caen par exemple.

2.2.3 UN RÉSEAU MARITIME

Le réseau maritime est principalement orienté vers la desserte du Royaume-Uni et des Iles anglo-normandes.

Au départ de Saint-Malo, il est possible de rejoindre :

- les îles anglo- normandes, Jersey (traversée en 1 heure et 20 minutes) et Guernesey (traversée en 1 heure et 55 minutes) ;
- la ville de Portsmouth sur la côte sud de l'Angleterre (traversée en 9 à 12 heures) ;
- la ville de Poole au sud de l'Angleterre (traversée en 7 heures environ).



Réseau maritime desservant Saint-Malo, Source : https://www.ferry-jersey.fr/ferry-saintmalo-jersey.html

Des liaisons maritimes entre Dinard et Saint-Malo sont assurées une grande partie de l'année par les compagnies Corsaire et les Bateaux rouges. Des départs des deux ports sont organisés régulièrement avec un calendrier fixé pour les périodes basses et les périodes hautes.

2.3 DES MOBILITÉS DOUCES QUI SONT VOUÉES À SE DÉVELOPPER

Le développement des mobilités douces notamment via la création des cheminements piétons, d'espaces de promenades et le développement des pistes cyclables, est en évolution sur le territoire malouin.

A noter tout d'abord que Saint-Malo figure sur l'itinéraire du circuit Euro-Vélo 4 – La Vélomaritime, aussi appelée Véloroute de l'Europe Centrale, qui relie Roscoff en France à Kiev en Ukraine sur plus de 5 000 km.



source : https://fr.eurovelo.com/ev4)

→ ***A l'échelon départemental :***

Conformément aux dispositions de l'article L. 361-1 du code de l'environnement le Département a compétence pour établir un plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR). Par sa mise en place, il est garant sur son territoire de l'accessibilité et de la continuité des itinéraires de randonnée inscrits.

Le PDIPR applicable en Ille et Vilaine a pour objectifs de :

- préserver un patrimoine de sentiers et chemins ruraux ;
- veiller à la pérennité des itinéraires en assurant leurs continuités ;
- garantir la qualité des circuits inscrits ;
- favoriser la découverte des sites naturels et des paysages ruraux en développant la pratique de la randonnée.



Réseau de sentiers inscrits au Plan départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) Saint-Malo

→ ***A l'échelon communautaire :***

Saint-Malo Agglomération est compétente s'agissant du Plan Vélo. Dans ce cadre, « *En qualité d'Autorité Organisatrice des Mobilités (AOM)* », l'agglomération est « *compétente pour [...] organiser des services relatifs aux mobilités actives ou contribuer au développement de ces mobilités* »[186]. En lien avec les gestionnaires de voirie concernés, elle est donc fondée à coordonner, piloter et financer la mise en œuvre du réseau cyclable communautaire en tant que maitre d'ouvrage[187].

Les mobilités douces constituent une priorité dans le cadre du projet de territoire mené par l'Agglomération[188]. De même, le schéma directeur cyclable d'agglomération poursuit l'objectif de développement des mobilités douces et en particulier du vélo comme mode de déplacement alternatif à la voiture[189].

Les flux quotidiens et ceux liés au tourisme sont ciblés par la politique cyclable de Saint-Malo Agglomération qui vise un report modal sur d'autres modes que celui de la voiture de 15% pour les flux quotidiens et de 20% pour les flux exceptionnels[190].

En 2022, l'agglomération a subventionné plus de 1 000 vélos électriques afin d'encourager la pratique cycliste sur le territoire[191]. Ce soutien financier s'est accompagné de l'installation de 3 nouveaux abris vélos et 28 emplacements pour vélos dans des box[192].

Le schéma directeur cyclable de Saint-Malo Agglomération (2023-2026) prévoit la réalisation d'axes cyclables au sein de Saint-Malo (Intra-Muros-Gare-Atalante par exemple) et entre la ville de Saint-Malo et d'autres communes du territoire intercommunal (Saint-Malo – Saint-Jouan-des-Guérets ou Saint-Malo - Cancale).[193]

La politique en faveur des mobilités douces de l'agglomération se traduit également par la mise en service de 120 vélos à assistance électrique en libre-service, les Vélos Mat, à partir de mai 2024, et l'installation de nouveaux abris vélos[194].

Le service Vélo MAT enregistre d'ailleurs un fort succès. Après seulement 2 mois d'utilisation, ce sont en moyenne 550 trajets par jours qui sont réalisés, soit plus de 30 000 au total.



Carte des 20 stations Vélo Mat, Source : Saint-Malo Agglomération

186 (Article L 1231-1-1 du Code des Transports)
187 Délibération n°35-2023 du 2 février 2023, https://delib.smagglo.fr
188 Délibération n°1-2021 du 18 novembre 2021, https://delib.smagglo.fr
189 Délibération n°35-2023 du 2 février 2023, https://delib.smagglo.fr
190 Délibération n°35-2023 du 2 février 2023, https://delib.smagglo.fr
191 Rapport d'activité Saint-Malo Agglomération, 2022, page 11
192 Rapport d'activité Saint-Malo Agglomération, 2022, page 11
193 Délibération n°35-2023 du 2 février 2023, https://delib.smagglo.fr
194 https://www.stmalo-agglomeration.fr/actualites/velos-a-assistance-electrique-en-libre-service-les-7-infos-a-connaitre/

Ce service bénéficie de tarifs d'abonnement très avantageux à destination des résidents du territoire. Pour les usagers occasionnels, un trajet de moins de 30 minutes et facturé au prix d'un ticket de bus du réseau MAT.

En matière de cheminements piétons, l'agglomération souhaite via son Plan Global de Déplacement promouvoir la marche à pied pour les déplacements quotidiens, touristiques et de loisirs. Une attention particulière est portée aux liaisons piétonnes pour qu'elles soient confortables et sécurisées notamment entre les polarités (Gare, centre-ville, équipements, etc...)[195].

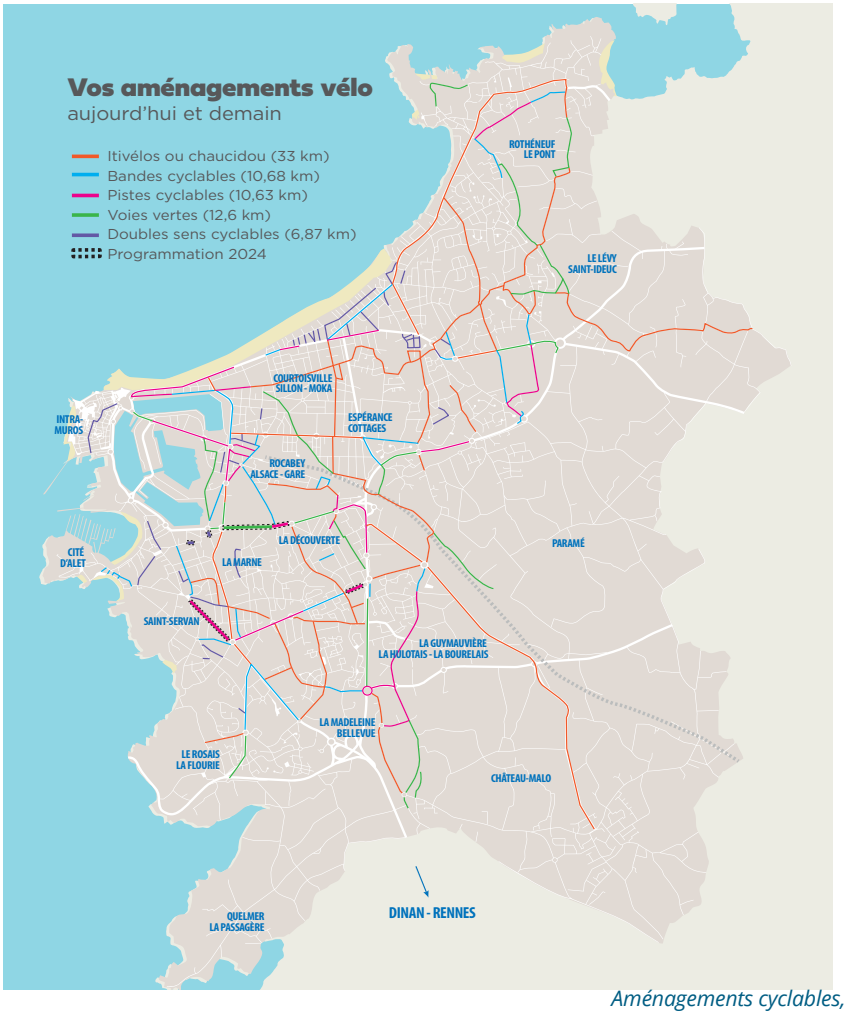
→ ***A l'échelon de la commune :***

Conformément à ses engagements en faveur du développement des liaisons douces, la Ville continue de créer chaque année de nouveaux tronçons de pistes cyclables (+ 9 kilomètres au cours des trois dernières années).

Si la plupart des voies cyclables sont partagées avec la chaussée automobile, souvent à haute fréquentation, procurant un sentiment d'insécurité pour les cyclistes, de nombreux aménagements sont réalisés pour atténuer les gênes rencontrées.

La commune a engagé le réaménagement de certains grands axes avec un principe de séparation des cycles des voies automobiles (ex : Avenue du maréchal Juin, Boulevard des Talards, avenue Louis Martin et plus récemment le long du Sillon) permettant une atténuation du trafic automobile.

Aujourd'hui, près de 74 kilomètres de pistes, bandes et couloirs cyclables ont été aménagés jusqu'à présent sur le territoire de Saint-Malo (cf plan ci-dessous).



Aménagements cyclables, Source : Saint-Malo MAG, mars/ mai 2024

195 https://www.stmalo-agglomeration.fr/lagglo/grandes-strategies/plan-de-deplacement-et-schema-directeur-cyclable/

On peut citer au titre des derniers aménagements réalisés :

- la voie verte du plateau des Anglais mise en service en 2022 et reliant par un parc urbain linéaire le parking Paul Féval au quartier de Rocabey ;
- le tronçon sur la rue Jean-Pierre de Triquerville entre le parking Paul Féval et l'entrée de l'Hippodrome, réalisé en 2023 et dont le tracé sera prolongé jusqu'au carrefour de l'Hôpital. A terme, les cyclistes pourront rejoindre Saint-Servan puis Intra-Muros à partir du parking Paul Féval via une voie verte (piétons + cycles) qui longera l'Hippodrome, l'avenue Coubertin et prendra ensuite la direction du Quai du Val jusqu'au Terminal Ferries[196] ;
- les aménagements cyclables du boulevard Douville réalisés au printemps 2024.

Dans le cadre du projet de rénovation urbaine du Parc de la Découverte (autour de l'Intermarché), il est envisagé une voie verte rue de la Bardelière.

En complément de la réalisation de ces voies vertes ou pistes cyclables, des mesures comme le double sens cyclable ou la reconfiguration de certaines voies (chaucidous, zones de rencontre...) contribuent à faciliter l'utilisation du vélo en ville. De même, l'ajout d'un nombre important d'arceaux (pour le stationnement des vélos) à différents endroits de la ville tend à sécuriser et à inciter à la pratique du vélo.

La pratique de la marche à pied reste privilégiée pour finir les trajets (voiture, transports en commun) ou pour le motif d'achat ou de loisirs. Les cheminements piétons, les espaces de promenades sont aujourd'hui assez limités et essentiellement tournés vers une offre touristique balnéaire et historique.

En centre-ville, les zones de fréquentation piétonne importante correspondent avec les zones commerçantes et la bande littorale pour les loisirs. La Ville de Saint-Malo porte une attention particulière aux cheminements des piétons dans ces zones.
Par ailleurs, en période estivale, la fréquentation piétonne en Intra-Muros devient considérable. C'est pourquoi plusieurs rues deviennent piétonnes ou semi piétonnes durant cette période. L'accès automobile à l'intérieur de la ville close est très réduit durant les mois de juillet et d'août au profit des piétons.

196 Saint-Malo MAG, mars/mai 2024

2.4 L'OFFRE DE STATIONNEMENT : UN LEVIER POUR UNE MEILLEURE RÉPARTITION DES VÉHICULES DANS LA VILLE

Le rapport de présentation doit établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Dans le cadre de l'inventaire des capacités de stationnement, et pour la présente analyse :

- sont prises en compte les places de stationnement :
  - des parcs publics règlementés de la ville ;
  - des parcs relais ;
- n'est pas pris en compte le stationnement :
  - sur voirie (déjà mutualisé par essence) qu'il concerne les véhicules motorisés ou les vélos (tels les arceaux) ;
  - privé résidentiel (aires de stationnement privées, garages, parkings souterrains, etc...) ;
  - privé lié à une activité accueillant de la clientèle (centres commerciaux, etc...) ;
  - privé n'ayant pas vocation à accueillir du public.

Sur ce fondement, à Saint-Malo, on peut recenser les places de stationnements pour véhicules motorisés réparties ainsi :

- 3 638 places de stationnement et 77 places réservées au stationnement GIG/GIC au sein des parkings publics payants ;
- 3 007 places de stationnement et 97 places réservées au stationnement GIG/GIC au sein des parkings publics gratuits ;
- 149 places de vélo (dont des arceaux et autres types de stationnement vélo) aménagées dans les parkings publics.

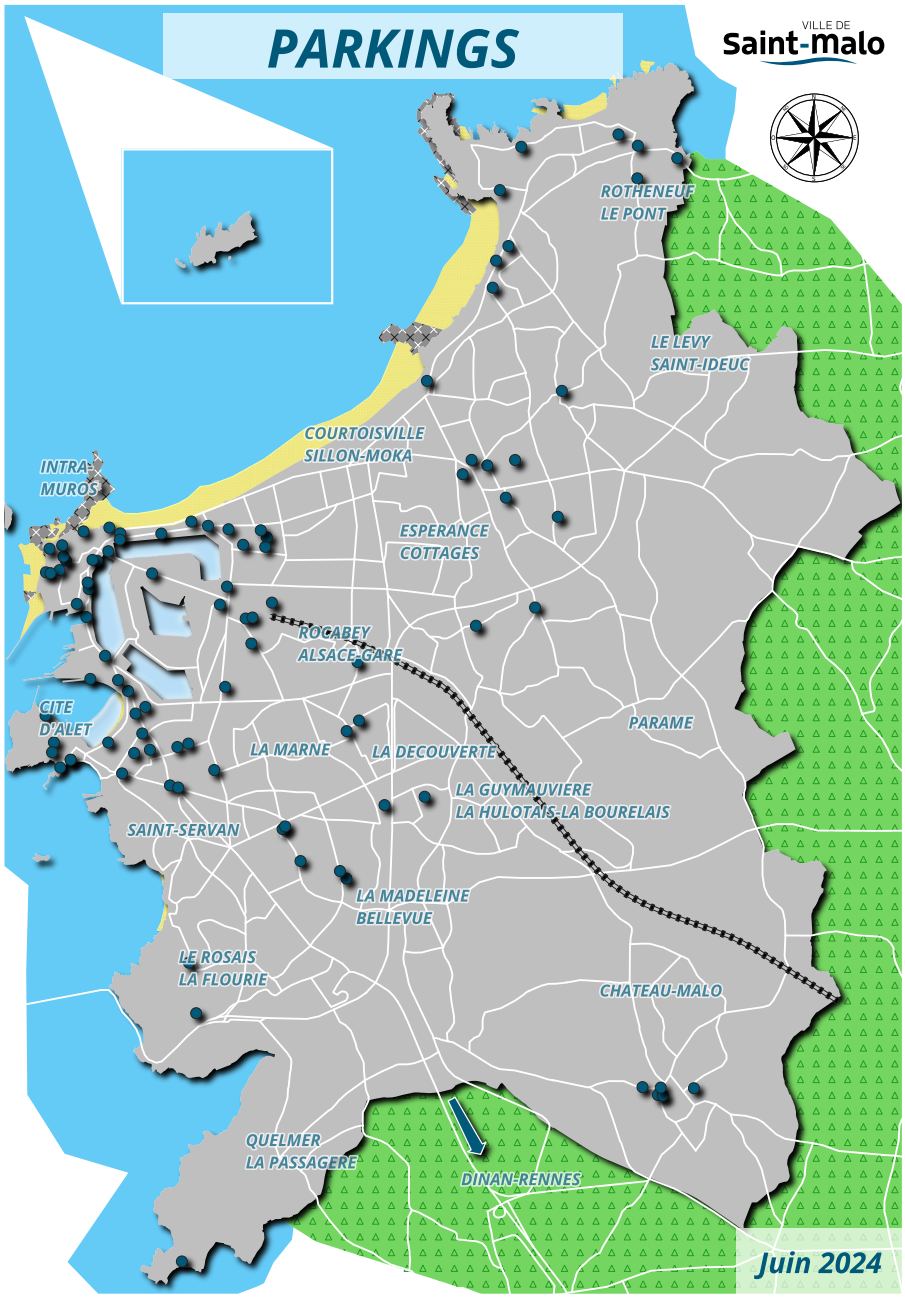
Parmi les places de stationnements pour véhicules motorisés, on recense 42 places de stationnement pour les véhicules hybrides et électriques (comptabilisant 78 prises de recharge).

Quartier	Dénomination	Nombre de places pour véhicules légers	Nombre de places GIG/ GIC	Nombre de places pour les véhicules hybrides et électriques	Nombre de places sécurisées pour vélos
INTRA-MUROS	P3- Parking Gare maritime 2*	148	4	2	0
	P4- Parking Esplanade de la Bourse*	94	2	2	0
	P5- Parking Saint Louis*	100	0	2	0
	P6- Parking Remparts 2*	63	2	2	0
	P7- Parking Quai Saint Vincent*	170	2	2	0
	Esplanade Saint-Vincent			4	
	P8- Parking Remparts 1*	24	2	0	0
	P9- Parking Saint-Vincent*	480	10	0	0
	P10- Parking de la Galère*	74	1	2	3
	Parking Vauban*	51	2	0	0
	Parking Avenue Louis Martin*	58	0	0	0
	Place Jean de Chatillon*	20	1	0	0
	Parking rue de la Crosse*	26	1	0	0
	Place Gasnier du Parc*	15	0	0	0
	Place Jacques Josseaume*	14	1	0	0
	Rue des champs Vauverts	15	0	0	0
	Place aux Herbes*	29	1	0	0
	Le Placitre*	26	0	0	0
	Quai du Naye*	8	0	0	0
	TOTAL	**1415**	**29**	**16**	**3**
SILLON-MOKA-COURTOISVILLE	P11- Parking du Casino*	76	2	2	0
	P12- Parking Quai Duguay Trouin*	83	1	2	10
	P13- Parking Quai EST*	116	4	2	0
	Parking Place de la Fontaine*	28	2	0	0
	Place Duguesclin*	40	1	0	0
	TOTAL	**343**	**10**	**6**	**10**
PARAMÉ	Parking de la Plage	38	2	2	0
	Place de la Résistance	131	2	2	4
	Place du Marché	54	2	0	0
	Parking cimetière des Ormeaux	41	1	0	0
	Parking Parc des Chênes	39	2	0	0
	Parking place du Petit Paramé	11	0	0	0
	Parking du Panier Fleury	87	5	0	16
	Parking impasse Ceinte	33	1	0	0
	Parking Henri Lemarié	117	2	0	0
	TOTAL	**551**	**17**	**4**	**20**
ROTHÉNEUF LE PONT	Parking place du Canada	35	0	2	0
	Parking rue de Beaupré	19	1	0	0
	Place Gravé-Dupont	20	2	0	6
	Parking rue du Goéland	42	0	0	0
	Parking avenue de la Guimorais	36	2	0	5
	Parking avenue de la Varde	64	3	0	5
	TOTAL	**216**	**8**	**2**	**16**

Quartier	Dénomination	Nombre de places pour véhicules légers	Nombre de places GIG/ GIC	Nombre de places pour les véhicules hybrides et électriques	Nombre de places sécurisées pour vélos
SAINT-IDEUC	Parking rue de la Vierge de Grace	46	2	0	0
	Parking du Minihic	12	0	0	1
	Parking du Davier	114	0	0	0
	Parking des Fontenelles	87	3	0	0
	TOTAL	**259**	**5**	**0**	**1**
ESPÉRANCE COTTAGES	**TOTAL**	**0**	**0**	**0**	**0**
ROCABEY GARE ALSACE	Parking boulevard Théodore Botrel*	76	2	0	0
	Place des Halles	25	0	0	0
	Place du Souvenir*	225	2	2	12
	Place Charles Peguy	65	0	0	5
	Parking de la Gare*	253	6	0	0
	Place de la Grande Hermine*	73	1	0	0
	Parking avenue Anita Conti côté médiathèque*	15	1	2	0
	Parking avenue Anita Conti côté gare SNCF*	45	1	2	0
	Parking Anne de Bretagne	58	3	0	3
	Parking Avenue de Marville	63	2	0	0
	Parking rue de l'Astrolade*	20	0	0	0
	Parking Boulevard des Talards	88	2	0	0
	TOTAL	**1006**	**20**	**6**	**20**
LA DÉCOUVERTE	Parking rue Grand Port	78	4	0	0
	Parking rue de l'Arabie	33	2	0	7
	Parking rue du Grand Passage	42	2	0	0
	P14- Parking Paul Féval* (P+R)	900	8	2	0
	TOTAL	**1053**	**16**	**2**	**7**
LA GUYMAUVIÈRE	Parking rue des Bleuets	19	1	0	2
	TOTAL	**19**	**1**	**0**	**2**
LA MADELEINE	Parking rue du Courtil	33	1	0	0
	Place de la Hure	32	3	0	0
	Parking Jean Hus	17	0	0	0
	Parking Salle de Bellevue	35	1	0	0
	Parking Place du Manoir	45	2	0	0
	TOTAL	**162**	**7**	**0**	**0**
SAINT-SERVAN	Place Charcot*	34	2	0	0
	Parking rue Georges Clemenceau*	15	1	0	0
	Parking Gaspé*	35	0	0	0
	Parking Place Bouvet*	54	2	0	4
	Parking Parc de Bel Air Haut	4	0	0	0
	Parking Parc de Bel Air Bas	33	0	0	0
	Parking Place du Maréchal Leclerc*	7	4	0	0
	Parking place de la Roulais*	11	1	0	2
	Place Monseigneur Juhel	13	1	0	1
	Parking Godard	87	2	2	3
	Parking Foch	114	5	0	0
	TOTAL	**407**	**18**	**2**	**10**

Quartier	Dénomination	Nombre de places pour véhicules légers	Nombre de places GIG/ GIC	Nombre de places pour les véhicules hybrides et électriques	Nombre de places sécurisées pour vélos
BAS SABLONS - SOLIDOR	Parking Terre plein du Naye coté cale*	52	2	0	0
	P1- Terre plein du naye coté ex piscine*	142	3	2	48
	Place Monseigneur Duchesne	72	2	0	4
	Parking Port des Sablons	596	14	2	0
	Parking Corbinière	18	0	0	0
	Place Saint Pierre	27	2	0	0
	Quai Sébastopol	16	0	0	0
	Parking Corniche d'Alet	20	0	0	0
	Esplanade du commandant Yves Menguy	52	2	0	0
	TOTAL	**995**	**25**	**4**	**52**
LE ROSAIS LA FLOURIE	Parking du Grand Domaine	23	2	0	2
	Parking Parc de la Briantais	176	8	0	6
	TOTAL	**199**	**10**	**0**	**8**
QUELMER	Parking de la Passagère	21	1	0	0
	TOTAL	**21**	**1**	**0**	**0**
CHÂTEAU MALO	Allée René Magritte	11	1	0	0
	Paking rue Auguste Renoir	10	1	0	0
	Parking rue Camille Pissaro	12	1	0	0
	Parking rue Berthe Morisot	13	1	0	0
	Parking Paul Cézanne	25	2	0	0
	TOTAL	**71**	**6**	**0**	**0**
LA MARNE	Place Boisouze	28	1	0	0
	TOTAL	**28**	**1**	**0**	**0**
	TOTAL	**6 745**	**174**	**42**	**149**

* parkings payants



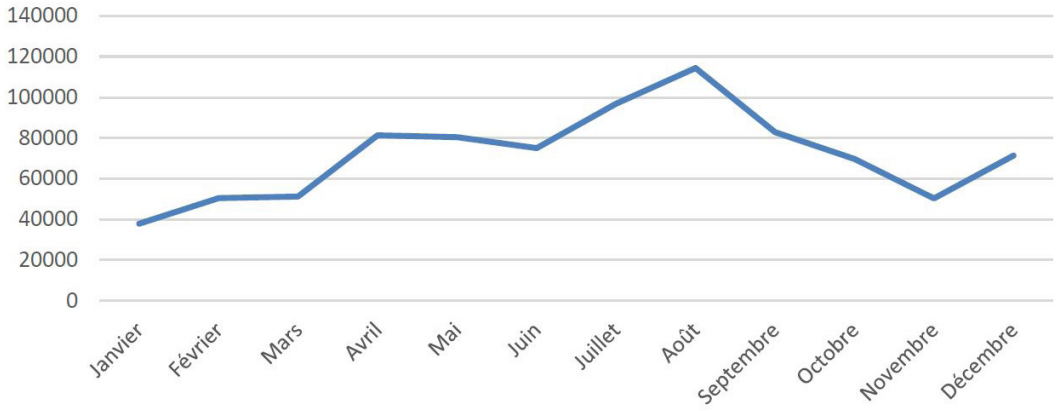
Carte des parkings de l'inventaire, Source : Ville de Saint-Malo

Depuis 2017, l'entreprise EFFIA gère le stationnement payant de la ville de Saint-Malo qui représente notamment 11 parkings et 1 parking relais.

Le parking-relais « Paul Féval », situé près de l'Hippodrome de Marville, est ouvert toute l'année et possède une capacité d'accueil d'environ 900 places. Le stationnement de camping-car y est également autorisé. Une desserte par la nouvelle ligne 2 toutes les 7/8 minutes est prévue pendant toute l'année à partir de janvier 2025 pour relier ce parking relais au quartier Intra-Muros via la Gare. Le ticket de parking offre également l'accès jusqu'à 5 passagers maximum au réseau de transport MAT pendant 24h. Ce dispositif vise à désengorger le cœur de ville pendant les périodes de haute fréquentation. Des suggestions de création d'une entrée supplémentaire au parking relais sont formulées afin d'accroître la visibilité de l'entrée du site depuis l'axe Jean-Pierre de Triquerville.

La fréquentation des parcs de stationnement est particulièrement forte pendant la période estivale ainsi que lors des grands week-ends.

L'analyse ci-dessous de la fréquentation des parkings payants en 2023 confirme ces tendances avec une fréquentation en hausse jusqu'au mois d'août.

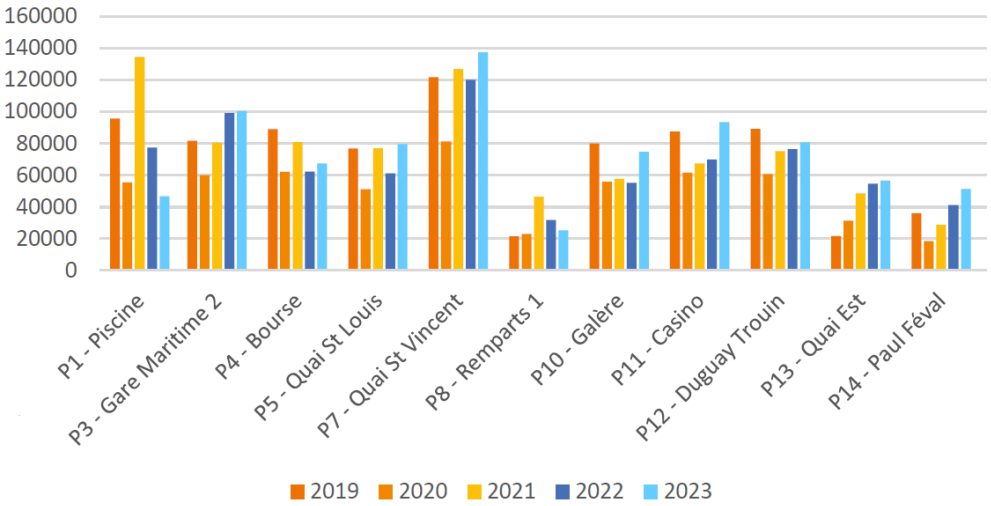


Evolution de la fréquentation de l'ensemble des parcs de stationnement gérés par EFFIA au cours de l'année 2023, Source : EFFIA, 2024

Une analyse plus fine à l'échelle de chaque parking payant (hors abonnés) permet de constater en 2023 :

- une concentration du pic de fréquentation sur les mois de juillet, août et septembre pour le parking Terre plein du Naye coté ex piscine et le parking relais Paul Féval ;
- une forte hausse de la fréquentation à partir de mars et un maintien du niveau de fréquentation pendant le reste de l'année pour les parkings Remparts 2 et Rempart 1 ;
- un pic de fréquentation plus étalé avec une première hausse au printemps (mars-avril) et une baisse progressive à partir de fin août pour les parkings Gare Maritime 2, Saint-Louis et Quai Saint-Vincent ;
- une hausse de la fréquentation des parkings de mars à août-septembre avec une légère baisse sur les mois de mai-juin pour les parkings Galère, Casino, Duguay Trouin, Quai Est ;
- une faible fréquentation des parkings en période estivale du fait de l'accès réservé aux abonnés en juillet et août pour le parking Esplanade de la Bourse.

La majorité des parkings payants est davantage fréquentée en 2023. La progression régulière de l'occupation du parking Quai Est est notamment liée à l'absence d'autocars qui a permis aux voitures de stationner sur l'ensemble des places du parc de juin à octobre.
Un travail de communication a été mené pour effectuer un report d'usagers vers le parking relais Paul Féval. Ce dernier a été utilisé d'avril à septembre et s'est complètement rempli, pour la première fois, pendant le week-end du 15 août 2023.



Evolution de la fréquentation sur certains parcs de stationnement gérés par EFFIA de 2019 à 2023 (validations et abonnés), Source : EFFIA, 2024

Sur le territoire de Saint-Malo, les places de stationnement semblent suffisantes en saison hivernale mais assez insuffisantes en saison estivale et périodes de haute fréquentation. Des saturations sont constatées dans plusieurs parkings situés d'une part dans les trois centralités, Intra-Muros, Saint-Servan (parking Godard) et Paramé, et d'autre part aux abords des plages (parking du Davier).

Le quartier de Rocabey est également identifié comme un secteur de saturation des espaces de stationnement notamment du fait de sa proximité avec la Gare et de sa gratuité.

Des aménagements ont été effectués aux abords des plages pour contenir le stationnement sauvage et ainsi préserver le patrimoine du littoral qui peut en être impacté, notamment au niveau de la Pointe de la Varde. Sur ce secteur, la route à proximité du littoral a été fermée aux voitures et un parking a été créé pour préserver le site et la biodiversité.

Les afflux touristiques et notamment les flux de camping-car sont redirigés vers des parkings aménagés tels que le Parking du Davier (ouvert la journée), le parking relais Paul Féval ou les campings Les Ilots et Alet.

Un nouveau pôle d'échange multimodal est à l'état de projet dans le secteur de la Croix Desilles afin de compléter l'offre de stationnement du parking relais Paul Féval qui commence à être saturé lors des périodes de haute fréquentation. Le secteur de la Gare fait l'objet de réflexions pour permettre une meilleure multimodalité. Ces deux projets visent notamment à développer et renforcer le report modal de la voiture individuelle vers le bus ou le vélo via des liaisons vertes et apaisées.

Le Plan Global de Déplacements de Saint-Malo Agglomération prévoit également la mise en place d'un parking relais (P+R) en entrée de ville sur la partie sud de la ville de Saint-Malo.

L'offre actuelle de bornes de recharge pour véhicules hybrides et électriques répond majoritairement à la demande.

Les possibilités de mutualisation des parcs de stationnement ne concernent pas les parkings gratuits, qui sont déjà mutualisés, ni tous les parkings saturés lors des périodes de haute fréquentation. Le parking relais Paul Féval fait l'objet d'une mutualisation multi-usagers avec la possibilité pour les entreprises et les particuliers qui ont des difficultés à se stationner, de bénéficier d'un abonnement notamment en période de faible fréquentation.

La saturation des parcs de stationnement dans certains secteurs a nécessité la mise en place de dispositifs informatifs pour permettre une meilleure répartition du stationnement. Les parkings gérés par l'entreprises EFFIA disposent d'un affichage qui, dès lors que le parc est saturé, indique le report vers d'autres parkings disponibles. De plus, un panneau à message variable est installé avant l'entrée de la ville sur l'axe routier D137 afin de rediriger les flux vers le parking relais lorsque le secteur d'Intra-Muros est saturé.

Des réflexions sont menées sur le maillage et la fréquence des transports en commun sur le territoire afin de renforcer le report modal à partir des parcs de stationnement. Une station de Vélo Mat, les vélos à assistance électrique en libre-service, est implantée à proximité du parking relais Paul Féval permettant un report vers les déplacements doux.

Enfin, plusieurs parcs de stationnement sont utilisés pour d'autres usages tels que l'accueil de marchés de quartier (Place Bouvet, parking du marché à Rocabey, place du marché à Paramé, etc..) et l'accueil d'événements ponctuels (parkings le long des remparts lors de la Fête Foraine de la Saint-Ouine).

2.5 DES AMÉNAGEMENTS EN FAVEUR D'UNE PLUS GRANDE ACCESSIBILITÉ

Plusieurs actions ont été entreprises sur le territoire communale afin d'accroître l'accessibilité :

- des dispositions propres aux aménagements de points d'arrêts des transports collectifs sont formulées dans le code des transports (Article D1112-9) afin d'établir une liste d'arrêts prioritaires devant être rendus accessibles pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite[197]. Il est donc important de prendre en compte le développement de moyens d'actions et d'aménagements en faveur des personnes en situation de handicap. Au sein du réseau de bus MAT, 250 point d'arrêts ont été aménagés pour faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite avec notamment des quais surélevés[198]. L'ensemble de la flotte des lignes de bus régulières sont accessibles (rampes d'accès) et dispose d'informations sur le trajet sous forme sonore et visuelle. Enfin, 5 bornes d'information voyageurs dotées d'annonces vocales sont installées à Saint-Malo (Gare, Intra-Muros, mairie de Paramé)[199];

- depuis 2009, date du diagnostic initial de l'accessibilité sur le territoire communal, la commission communale pour l'accessibilité se réunit chaque année pour dresser un constat de l'accessibilité du cadre bâti existant, de la voirie et des espaces publics. La Ville vise ainsi à améliorer l'accessibilité du territoire au travers de plusieurs actions :

    - dans le cadre de l'Agenda d'Accessibilité Programmé, la Ville s'est engagée à rendre accessible la totalité de ses 141 établissements recevant du public sur 9 ans. Les équipements publics phares tels que la Grande Passerelle, le cinéma Vauban à la Croix Désilles, les théâtres, la Nouvelle Vague et le Palais du Grand Large sont accessibles aux personnes atteintes de handicap ;
    - des aménagements sont réalisés sur la voirie afin de simplifier les parcours urbains pour les personnes à mobilité réduite. Lors de la rénovation récente de la voirie, des mises à niveau ont été réalisées dans le quartier de la Gare au travers notamment d'élargissements des trottoirs et de nivellements entre la chaussée et le trottoir afin de faciliter l'accès à des fauteuils roulants. En 2009, la commune de Saint-Malo a adopté un Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE) afin d'assurer une accessibilité sur les voies qui relient les grands pôles commerçants et de services publics. Ce taux d'accessibilité est passé de 57,21% en 2009 à 67,55% en 2024. ;

- 427 places de parking GIG/GIC ont été aménagées sur l'espace public à Saint-Malo. L'ensemble des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite (PMR) sont recensées dans l'application « Le Lien Malouin » ;
- des aménagements inclusifs accessibles aux personnes atteintes de handicap sont déployés sur le territoire communal. Les aménagements du parc du Nicet en sont le parfait exemple ;
- depuis 2015, l'Office de Tourisme de Saint-Malo dispose de la marque Tourisme & Handicap pour les 4 familles de handicaps (auditif, mental, moteur et visuel). Les équipements et services sont adaptés à chaque handicap avec notamment des guichets et des circuits adaptés dans la ville, des bornes explicatives visuelles et sonores, des prêts de fauteuils roulants y compris sur les plages (fauteuil hippocampe) ainsi que de la documentation FALC (fiches faciles à lire et à comprendre), en braille, en gros caractères et des vidéos en langue des signes. L'Office de Tourisme édite un livret d'accueil destiné à aider les personnes atteintes de handicap dans leur découverte de la ville en détaillant les activités, les visites et infrastructures proposées dans chaque site. L'Office de Tourisme répond aux besoins des visiteurs en travaillant étroitement avec les différents services de la Ville de Saint-Malo et les association locales du monde du handicap pour proposer une offre accessible plus élargie. De nombreuses activités sont adaptées aux personnes atteintes de handicap notamment les activités nautiques (plonger, surf, longe côte, etc...) qui sont dotées d'installations accessibles toute l'année (exemple : aménagement de l'accès au ponton au Port des Bas Sablons). Créée en 2001, la marque Tourisme et Handicap est une réponse à la demande des personnes en situation de handicap qui veulent pouvoir choisir leurs vacances et leurs loisirs en toute liberté. En 2017 l'Office de

197 https://www.ecologie.gouv.fr/laccessibilite-voirie-et-des-espaces-publics
198 https://www.reseau-mat.fr/le-reseau-mat-et-moi/accessibilite-du-reseau
199 https://www.reseau-mat.fr/le-reseau-mat-et-moi/accessibilite-du-reseau

Tourisme a reçu le trophée d'or du tourisme accessible qui marque la reconnaissance de la qualité de l'offre dédiée aux publics en situation de handicap ;

- les semaines Handi'malouines organisées par le Centre Communal d'Action Sociale de la Ville de Saint-Malo depuis fin 2024 consacrent de multiples événements liés au handicap sous toutes ses formes. 30 actions de sensibilisation dont des ateliers liés à l'accessibilité ont été proposées lors de l'édition 2024.

2.6 LA MULTIMODALITÉ AU CŒUR DES RÉFLEXIONS

En termes d'intermodalité de type P+R (bus+voitures), Paul Féval à Saint-Malo est désormais desservi à forte fréquence toute l'année. Les bus offrent des liaisons vers l'Intra-Muros toutes les 7 à 8 minutes d'avril à octobre. Le parking de délestage touristique de Cancale, localisé en entrée de ville, est desservi par la nouvelle ligne 10. Celle-ci permet de rejoindre facilement le port de La Houle et le centre-ville en période estivale.

Les autres pôles intermodaux sont situés aux gares ferroviaires et sont desservis par le réseau de bus MAT :

- Gare TGV de Saint-Malo desservie par les principales lignes du réseau MAT (lignes 1, 2, 4, 5, 7, 8 et transport à la demande) ;
- Gare TER de La Fresnais, La Gouesnière, Miniac-Morvan et Plerguer desservies par l'offre transport à la demande.

Pour augmenter la part des déplacements multimodaux, il est nécessaire de réfléchir aux différents moyens de transport en tant que système. En effet, une réflexion individuelle ne peut faire émerger des connexions permettant de changer de mode de transport facilement.

Pour cela, la Gare de Saint-Malo constitue l'illustration d'un pôle multimodal important comprenant le train, les bus de l'agglomération et départementaux (Illenoo et Tibus), la voiture et les taxis mais également des aménagements vélos et piétons.

En revanche, un besoin de réorganisation de la multimodalité a été identifié pour le pôle Gare. La gestion des mouvements de taxis peut être améliorée au même titre que celle de la gare routière trop aisément accessible aux automobilistes. Le parking de la Gare est par ailleurs sous-occupé du fait de son caractère payant et des habitudes de stationnement sauvage continuent d'être constatées. Enfin, une demande de stationnement gratuit et à proximité de la Gare pour l'attente de passagers est identifiée. La réorganisation du pôle de la Gare et de ses fonctionnalités peut contribuer à résoudre ces dysfonctionnements.

Le développement d'espaces de connexion doit être complété à différentes zones de la ville :

- le Plan Global de Déplacement de Saint-Malo Agglomération prévoit l'amélioration du caractère multimodal du parking Paul Féval en lien notamment avec la gare ferroviaire et la gare maritime ;
- les entrées ouest et sud de la ville sont également fléchées comme étant des pôles d'échanges multimodaux locaux et touristiques qui pourraient disposer d'aires de covoiturage et d'accès directs aux transports en communs et aménagements cyclables.

Le réseau de bus de l'agglomération ne dispose pas d'aménagements en sites propres (seul un tronçon existe boulevard de la République). Un des enjeux du report modal consiste à créer une ou plusieurs lignes de transport en commun en site propre (TCSP) en respectant l'articulation des axes structurants en entrée de ville.

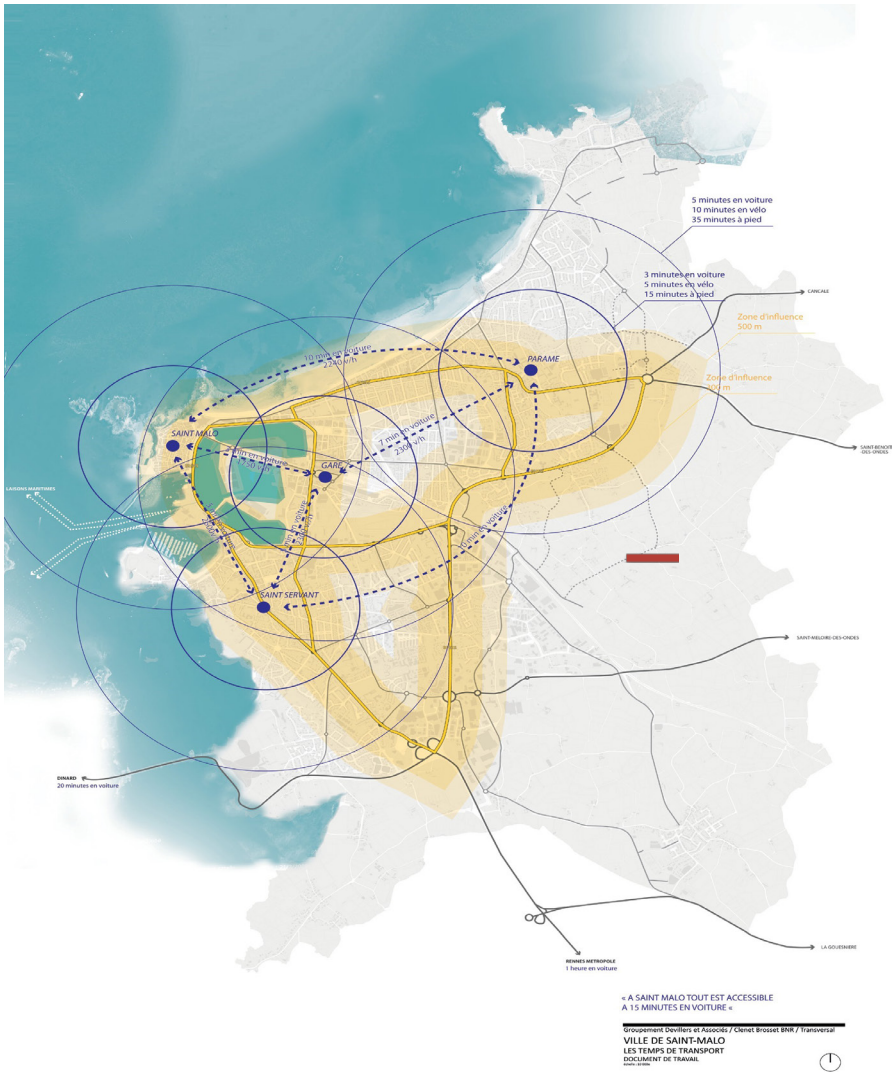
Cependant, il est tout autant important de faire correspondre les horaires entre les différents modes de transports collectifs afin d'en faciliter leur usage. Actuellement, les horaires des lignes de bus ne correspondent pas toujours avec les horaires des trains ce qui peut engendrer un report vers l'automobile.

2.7 LE DÉVELOPPEMENT DE NOUVEAUX MODES DE DÉPLACEMENT

Actuellement, les moyens de déplacement à moteur électrique tendent à se développer.
La Ville de Saint-Malo a déjà commencé à faciliter l'émergence de ces modes de déplacements avec l'installation de bornes de recharge pour les voitures électriques.
La croissance que connaît ce secteur laisse présager de nouveaux besoins dans les années futures. Il sera donc nécessaire de suivre l'évolution de cette technologie pour répondre aux besoins de manière cohérente et suffisante.

L'utilisation des vélos à assistance électrique (VAE) est également en hausse. Saint-Malo bénéficie d'une topographie relativement plane et ce mode de déplacement peut contribuer au développement de la pratique du vélo au sein de la ville. L'installation de bornes de recharge pour les vélos à assistance électrique ainsi que la création d'espaces de stationnement sécurisés et abrités pourront en favoriser l'usage. Les Vélos MAT, déployés par l'agglomération depuis mai 2024, viendront faciliter l'accès aux VAE.

Le covoiturage est également une pratique qui se répand de plus en plus. Actuellement, Saint-Malo ne dispose pas d'aire de covoiturage mais, comme mentionné précédemment, il existe une réflexion sur l'installation d'aires de ce type aux entrées du territoire. Aujourd'hui, le parking du Grand Aquarium est un lieu de rendez-vous spontané des covoitureurs pouvant alors poser quelques difficultés lors de la période estivale (pic de fréquentation).



Carte isochrone selon le moyen de déplacement à Saint-Malo, Source : Groupement Devillers et Associés

En résumé :

La ville de Saint-Malo est bien dotée en infrastructures de mobilité et les modes de déplacement doux restent un enjeu pour les années à venir. En effet, les déplacements en voiture restent dominants sur le territoire malouin avec des parkings qui enregistrent une fréquentation saisonnière importante voire saturée dans certains secteurs.

L'offre de transport en commun est importante, accessible et dessert l'ensemble de la ville. Cette offre est différenciée en fonction des périodes de l'année pour correspondre aux attentes des différentes usagers (visiteurs et habitants).

Pour amplifier leur usage, il sera nécessaire de faire correspondre les différents modes de déplacement dans les fréquences et les horaires. De plus, la connexion avec les grandes infrastructures de déplacements que sont le port et la Gare ferroviaire, doit être complétée pour faciliter les déplacements vers des destinations nationales et internationales en évitant l'usage de la voiture individuelle.

La commune continue de développer le maillage de liaisons douces, notamment celles dédiées aux vélos afin de favoriser le report modal mais également les cheminements piétons pour conforter la pratique et confirmer Saint-Malo comme « ville de proximité ».

Les principales fonctions urbaines (équipements, zones d'emploi, sites touristiques...) sont toutes accessibles à vélo en peu de temps (10 à 20 minutes) mais cela nécessite de penser globalement la chaîne de déplacement.

Des restructurations de voies routières (exemple : avenue du Général de Gaulle et boulevard des Talards) facilitent les divers usages de déplacement tout en améliorant la qualité paysagère et environnementale de la ville. De plus, la création d'itinéraires alternatifs, déconnectés du trafic routier et apaisés (plateau des anglais) a permis de renforcer l'offre de parcours sécurisés pour les piétons et cyclistes. Ces aménagements participent à la promotion de ces modes de déplacement pour des trajets quotidiens et de loisirs.

Enfin, le système que constituent les mobilités requiert une réflexion globale afin d'améliorer les échanges multimodaux et ainsi fluidifier les axes de circulation au sein de la commune.

PARTIE 3 - LE PATRIMOINE NATUREL MALOUIN : CONFORTER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

La localisation géographique et le climat tempéré océanique de Saint-Malo permettent le développement d'écosystèmes variés, terrestres et littoraux. Cette diversité d'habitat abrite une faune et une flore riches, ordinaires comme remarquables qu'il est essentiel de préserver. Saint-Malo Agglomération s'est engagée dans la réalisation d'un Atlas de la Biodiversité Intercommunale notamment sur le territoire de la ville de Saint-Malo. Le projet (2024-2025) a pour objectif de mieux connaitre la diversité du vivant sur le territoire en associant le plus possible les acteurs locaux.

3.1 LES PRINCIPALES ESPÈCES FAUNISTIQUES ET FLORISTIQUES HÉBERGÉES SUR LE TERRITOIRE MALOUIN

3.1.1 LA FAUNE SAUVAGE TERRESTRE

Les principaux habitats terrestres malouins sont le milieu urbain avec ses parcs et jardins, la ceinture agricole et son bocage, les cours d'eau et zones humides. Mammifères, oiseaux, reptiles, amphibiens, insectes et autres arthropodes, chaque groupe comporte des espèces qui se sont adaptées à ces habitats (Source: Étude environnementale THEMA, 2018) :

- **Les mammifères :** A Saint-Malo, les plus représentés sont le lapin et le lièvre. Sur la commune :
  - le lapin est présent en grand nombre dans les espaces non urbanisés et particulièrement au niveau de la Pointe de la Varde. Cet espace naturel, interdit à la pratique de la chasse, présente une richesse floristique faisant de la Varde un cadre de vie propice à leur développement. La présence du lapin a d'ailleurs un impact sur ce site, s'il contribue à y maintenir une végétation basse et diversifiée, il favorise également l'érosion des sols en creusant des terriers ;
  - le lièvre quant à lui est présent en quantité moindre, il est plutôt localisé vers l'arrière-pays ;
  - les principaux mammifères que l'on peut croiser en milieu urbain sont le Hérisson européen ou l'Ecureuil roux, mais il n'est pas rare de rencontrer le Ragondin qui se loge à proximité des plans d'eaux. Cette dernière espèce est classée comme nuisible puisqu'elle participe notamment à l'érosion des berges des cours d'eau (arrêté ministériel du 6 avril 2007, FGDON Ille-et-Vilaine) ;
  - chauves-souris, mustélidés, renards, micromammifères et de nombreuses autres espèces de mammifères plus ou moins sensibles peuplent le territoire communal. On peut par exemple citer la présence du Grand Rhinolophe, une espèce de Chauve-souris en danger sur la liste rouge des espèces de Bretagne. Le maillage d'une diversité d'habitats et la présence de bocage favorisent leur présence.
- **Oiseaux :** En ville, le Pigeon biset (souvent présent en surpopulation), le Moineau domestique et l'Accenteur mouchet, le Merle ou encore la Mésange (bleue, charbonnière, à longue queue...) représentent la majorité des oiseaux. Certaines espèces comme le Martinet noir et l'Hirondelle des fenêtres qui font leur arrivée au printemps sont dites "anthropophiles". Elles se servent de nos bâtiments pour construire leurs nids. Dans les milieux boisés et agricoles, le Rougegorge, le Pinson des arbres, la Grive musicienne ou le Pouillot véloce peuvent être régulièrement croisés. Enfin, à proximité d'eau, il n'est pas rare d'y voir Canards col vert, Gallinules poule d'eau ou Foulques macroules.
- **Reptiles et amphibiens :** Ces espèces sont particulièrement sensibles aux effets du changement climatique du fait de leur incapacité à réguler leur température corporelle (ectothermes). Si la principale espèce de reptiles présente à Saint-Malo est le Lézard des murailles qui trouve où gîter le long des murs anciens de la commune, les Couleuvres et Vipères sont également présentes dans les milieux plus ruraux. Les milieux humides de la commune hébergent également des amphibiens comme les Tritons (palmés, alpestres, ponctuées...), Grenouilles, Crapaud...

- **Invertébrés :** Bien que les espèces citées plus haut soient les plus visibles, elles ne seraient rien sans la diversité d'espèces d'insectes et d'arthropodes qui constituent pour la plupart la base de la chaîne alimentaire. Sans entrer dans une liste d'espèces, quelques groupes particulièrement caractéristiques peuvent être classés :
    - des groupes d'espèces essentiels à la pollinisation comme les abeilles, les papillons, certains coléoptères.... ;
    - des groupes d'espèces essentiels à la décomposition de la matière organique, mouches et diptères, Escargots et limaces, Vers de terres ;
    - des groupes d'espèces prédatrices qui permettent la régulation du vivant ; araignées, coléoptères, libellules et demoiselles...

  Une grande diversité d'espèces d'invertébrés reflète souvent la qualité de l'habitat qui l'abrite.
  Certaines espèces se font également remarquer par leur caractère problématique pour des enjeux de santé publique ou économiques (Frelon asiatique, Chenille processionnaire, les ravageurs de cultures comme les altises ou les pyrales...). Favoriser la biodiversité et des habitats variés est le meilleur allier pour concurrencer ces espèces nuisibles.

- **Espèces présentant un risque sanitaire ou étant nuisibles** : L'invasion des milieux par des espèces animales exotiques envahissantes et/ou nuisibles est souvent accompagnée d'impacts fortement préjudiciables à l'environnement, à la faune et la flore locale, aux activités humaines. Parmi les espèces animales invasives et/ou nuisibles problématiques à prendre en compte, on peut citer les chenilles processionnaires, la ragondin ou encore le frelon asiatique.

3.1.2 LA FAUNE LITTORALE

La faune littorale de Saint-Malo est très diversifiée. On y recense notamment de nombreuses espèces d'oiseaux, dont certaines sont rares, voire uniques au site. Une étude menée par l'association Bretagne Vivante a comptabilisé près de 45 espèces différentes.

Les espèces le plus couramment observées, et donc les plus représentatives de la faune littorale locale, sont le Fou de Bassan, le Grand Cormoran, la Mouette rieuse, et le Tournepierre, sans oublier la Goëland argenté. Comme dans de nombreuses agglomérations littorales françaises, le Goëland argenté est particulièrement présent dans l'enceinte urbaine de Saint-Malo, ce qui pose parfois des problèmes de cohabitation. Cette espèce est pourtant protégée puisqu'en fort déclin à l'échelle mondiale (arrêté ministériel du 29 Octobre 2009). Ainsi, la Ville se doit de préserver cet oiseau si caractéristique de la commune.



Fou de Bassan

Certains de ces oiseaux sont présents tout au long de l'année tandis que d'autres sont des espèces migratrices, et ne sont là que durant le printemps et l'été.

La faune aquatique est aussi très riche, aussi bien dans les masses d'eau côtière de la baie de Saint-Malo que dans l'estuaire de la Rance. Malgré la présence de fortes contraintes, comme l'usine marémotrice, plusieurs espèces arrivent à remonter le cours d'eau en dépit des turbines. La biodiversité de la Rance n'est pas à négliger. On retrouve ainsi à Saint-Malo les espèces les plus courantes peuplant la Manche ou l'océan Atlantique Nord. Il peut s'agir aussi bien de poissons (bar, lieu, sole, maquereau, anguille...), de crustacés (crabe, étrille, crevette, langouste, araignée de mer, ...), que de coquillages (bigorneau, moules, huîtres ...). Nombreuses sont les espèces faisant l'objet de la pratique de la pêche ou de la conchyliculture, par des amateurs ou professionnels.

La construction du barrage de la Rance dans la fin des années 1960, a énormément transformé le milieu naturel, ce qui eut un impact direct sur l'écosystème de l'estuaire de la Rance.

Enfin, on compte dans la baie de Saint-Malo la présence de plusieurs mammifères marins, tels que le Grand dauphin, le phoque Veau marin, le Phoque gris, le Marsouin, le Dauphin de Risso ou encore le Globicéphale noir. Les trois premières espèces sont les plus communes dans la baie, tandis que les trois autres sont aperçues de manière beaucoup plus irrégulière.



Phoque Veau marin

3.1.3 LE COUVERT VÉGÉTAL TERRESTRE

Saint-Malo se positionne à la cinquième place des communes du département ayant le plus d'espèces et sous-espèces dans ses différents biotopes végétaux. Elle compte 618 espèces dont 81 témoignent d'une valeur patrimoniale forte, 60 sont protégées et 30 appartiennent à la liste rouge du Massif armoricain (liste des plantes susceptibles de disparaître dans les prochaines années voire déjà disparues).

L'étude réalisée par le bureau d'étude THEMA Environnement en 2018 a établi un inventaire des boisements et des bocages de Saint-Malo reprenant une méthodologie identique à celle suivie par Breizh Bocage, soit une bibliographie, une pré-cartographie par photo-interprétation et une vérification de terrain prenant en compte leur état, leur composition et leur fonction.

Au sein des boisements inventoriés, on discerne :

- des **boisements feuillus** que l'on trouve en milieu tempéré : ils sont composés de chênes pédonculés, de trembles, de charmes, de bouleaux, de noisetiers, de bourdaines, de lauriers sauces et cerises (espèces considérées comme invasives par le Conservatoire botanique de Brest, cf. liste produite en annexe du PLU), de châtaigniers, de houx, de fougères accompagnées de graminées, etc ;
- des **boisements humides**, situés à proximité des ruisseaux, des plans d'eau et en particulier dans la vallée du Routhouan. Il s'agit de frênes, d'aulnes des fleuves médio-européens, de saulaies, d'aulnaies auxquelles sont parfois associés des saulaies ;
- des **boisements résineux** en quantité importante, en majorité répertoriés dans les parcs, tels que les pins, douglas, épicéa, etc... La plupart ont été plantés pour leurs qualités ornementales.

L'étude a permis de dénombrer plus de 200 arbres présentant un fort intérêt d'un point de vue paysager ou environnemental disséminés sur le territoire communal.

3.1.4 LA FLORE LITTORALE

Comme pour la faune, on note des différences entre la flore littorale et terrestre. Le substrat et les conditions météorologiques et environnementales le long des littoraux sont généralement plus exigeants : vents violents, humidité, salinité des sols et de l'air.

Entre l'estuaire de la Rance et la Manche, Saint-Malo dispose d'une multitude d'écosystèmes côtiers et maritimes dont voici quelques exemples :

- Les **landes littorales** : ces habitats particulièrement caractéristiques du littoral malouin sont situés entre la pointe de la Varde et le Havre de Rothéneuf. Ces landes, façonnées par les contraintes climatiques du site sont composées principalement d'une végétation rase, de bruyère et d'ajonc. Le vent empêche l'implantation d'arbres ce qui permet à une végétation herbacée particulière de se développer.
- La végétation des parois rocheuses sont régulièrement soumises aux embruns, comme **les pelouses "aéro-halines"**. Elles abritent des espèces particulièrement adaptées à un substrat pauvre, comme la Lavande des mers, l'Oeillet marin (Armarie maritime) ou encore la Doradille marine, qui est une espèce de fougère.

- Le long de la Rance, Saint-Malo comprend des **prés-salés** constitués d'espèces résistantes à l'eau de mer comme l'Obione ou la Salicorne.
- La **flore sous-marine** est aussi très abondante dans la baie de Saint-Malo ainsi que dans l'estuaire de la Rance. On peut citer des habitats particulièrement importants et support pour la biodiversité marine : les herbiers de zostères.

3.1.5 LES ESPÈCES DE PLANTES INVASIVES MENAÇANT LA BIODIVERSITÉ

Afin d'éviter la prolifération des espèces invasives, et pour être compatible avec les documents supra-communaux (SDAGE, SAGE et SCOT), le PLU se doit d'intégrer 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, par leur capacité à coloniser très rapidement les milieux. Cette liste regroupe 204 plantes vasculaires invasives qui se répartissent en 3 catégories : 33 invasives avérées, 54 invasives potentielles et 117 plantes « *à surveiller* » (2024)[200]. Cette liste disponible en ligne permet de connaître toutes les espèces végétales à proscrire pour la réalisation des espaces verts et jardins. L'enjeu est de lutter contre la prolifération des espèces invasives sur le territoire en évitant certaines espèces.

Parmi ces espèces invasives, on peut citer :

- L'Arbre aux Papillons (Buddleja davidii), il n'a pas de prédateur en France, et s'adapte à pratiquement tous les milieux;



- L'Ailante, ou faux vernis du Japon (Ailanthus altissima), est un arbre de grande hauteur qui nuit à la diversité de la flore, en libérant des toxines dans le sol empêchant les autres essences d'arbres de s'installer ;



- L'Ambroisie (Ambrosia artemisiifolia) est une plante qui génère des « rhumes des foins », dues à l'inhalation de grains de pollen. De ce fait, il est considéré qu'elle porte atteinte à la santé humaine ;



- La Renouée du Japon (Reynoutria japonica) est une plante pionnière qui a la capacité de conquérir rapidement les terrains nus ou perturbés, et qui nuit à la diversité de la flore. Elle est de plus en plus présente sur les berges des cours d'eau, où elle fait de la concurrence aux saules et aulnes ;



- La Jussie à grandes fleurs (Ludwigia uruguayensis ou grandiflora) et la Jussie rampante (ludwigia peploides) sont devenues très envahissantes dans les milieux humides et ne laissent pas la possibilité aux autres espèces végétales de se développer ;

- Le Robinier Faux acacia (Robinia pseudoacacia) conquiert rapidement les sols, créant des espaces ou seul cet arbre est présent. De plus, il enrichit les sols en nitrate, empêchant d'autres espèces comme l'érable, l'aulne, le frêne ou le saule, de s'installer ;

200 La liste complète des plantes exotiques envahissantes de Bretagne du Conservatoire Botanique de Brest, mise à jour en 2024, est consultable via le lien suivant : https://www.cbnbrest.fr/observatoire-plantes/boite-a-outils/liste-de-plantes/listes-des-plantes-invasives

- L'herbe de la pampa est une plante qui transforme profondément le milieu et peut faire disparaître tout ou une partie des autres espèces ;



- Le Bacharis (Baccaris halimifolia) ou Séneçon en arbre. Son développement en trop grand nombre provoque la formation d'un milieu fermé et impénétrable là où une caractéristique de milieux côtiers ou de marais sont présentes à l'origine ;



- Les Griffes de sorcières (Carpobrotus sp.). Reconnaissable par ses fleurs roses, le développement rapide de cette plante remplace la flore sauvage locale des falaises et des dunes littorales.



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 est annexée au PLU et permet de porter à la connaissance les espèces végétales à proscrire pour la réalisation des espaces verts et jardins.

3.1.6 LES ESPÈCES ALLERGISANTES IMPACTANT LA SANTÉ PUBLIQUE

L'allergie est un problème de santé publique qui touche une partie importante de la population. En France, 10 à 20% de la population est allergique au pollen[201]. Les allergies respiratoires sont notamment au premier rang des maladies chroniques de l'enfant, ces chiffres sont à mettre en relation le fait que la Bretagne est l'une des régions comportant le plus grand nombre de personnes asthmatiques en France.

L'allergie au pollen est une maladie dite environnementale, c'est-à-dire qu'elle est liée à l'environnement de la personne et non à un agent infectieux. Pour cette raison, on ne peut considérer l'allergie uniquement d'un point de vue médical. Elle doit être traitée de manière environnementale car c'est le seul moyen d'effectuer une prévention efficace. La conception des plantations urbaines est un élément central pour pallier la problématique de l'allergie pollinique en ville.

A ce titre, le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (R.N.S.A.), créé en 1996 pour poursuivre les travaux réalisés depuis 1985 par le Laboratoire d'Aérobiologie de l'Institut Pasteur à Paris, a rédigé un guide d'information sur la végétation en ville.

Parmi les espèces végétales allergisantes identifiées, on peut citer les bouleaux, les noisetiers, les charmes, les cyprès, les platanes, l'ambroisie, l'armoise commune.

La principale clé pour lutter contre les allergies provoquées par les haies et les alignements d'arbres est la diversification, cela rejoint d'ailleurs les enjeux de biodiversité. En diversifiant les essences, la quantité de pollens dans l'air diminue de manière considérable.

201 L'impact des pollens sur la santé, https://www.paris.fr/pages/l-impact-des-pollens-sur-la-sante-7114#:~:text=En%20France%2C%201%20personne%20sur,qualit%C3%A9%20de%20vie%20des%20Parisien.

3.2 LES ZONAGES DE PROTECTION ET D'INVENTAIRE DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

La protection de la nature porte, depuis la loi du 10 juillet 1976, sur la protection des espèces de la faune et de la flore et s'est ensuite étendue à la conservation de la diversité biologique.

En France, le réseau d'espaces préservés en faveur de la biodiversité est complexe mais permet de mettre à «l'abri» et d'agir sur des milliers d'hectares de terrains, reconnus de grand intérêt pour la préservation des milieux, de la faune et de la flore. Depuis les mesures réglementaires, jusqu'à la constitution d'un réseau privé d'espaces naturels, en passant par la déclinaison des politiques européennes, nationales, régionales ou départementales, les moyens d'agir sont nombreux et complémentaires. Ces espaces sont voués à la protection de la nature mais aussi, bien souvent, à sa découverte. Ainsi, plusieurs outils réglementaires spécifiques, de protection de la flore et de la faune, ont été mis en place.

Les différents statuts de protection des espaces peuvent être dissociés en trois grandes catégories :

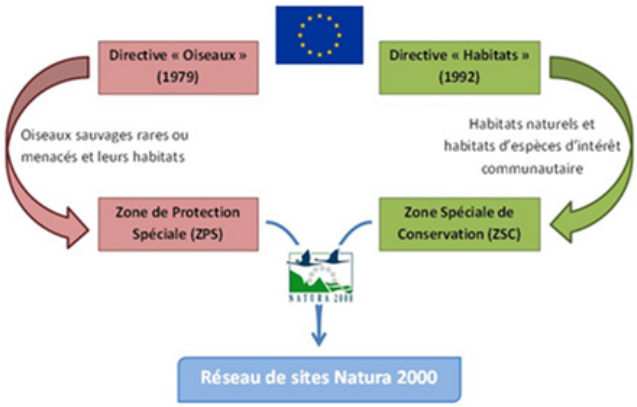
- La protection par **voie contractuelle ou conventionnelle** : Natura 2000 (ZSC et ZPS), Zones humides RAMSAR, Parc Naturel Régional ;
- La protection **réglementaire** : Réserve Naturelle Nationale, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope, Réserve biologique, Sites Classés, Sites Inscrits, Réserves de chasse et de faune sauvage, Réserves de pêche;
- La protection par la **maîtrise foncière** : Sites du Conservatoire du Littoral, Sites du Conservatoire d'Espaces Naturels, Espaces Naturels Sensibles (ENS).

Outres les zones de protection, des **zones d'inventaires** ont également été élaborées et constituent des **outils de connaissance** de la diversité d'habitats et d'espèces. Ces périmètres d'inventaire n'ont pas de valeur juridique directe mais incitent les porteurs de projets à une meilleure prise en compte du patrimoine naturel. Par exemple, les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2.

L'ensemble de ces sites sont reconnus pour leur intérêt en matière de biodiversité. Les zones présentes sur Saint-Malo sont présentées ci-après.

3.2.1 LE RÉSEAU NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne, en tant que dispositif clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité. Ce réseau regroupe la **Directive Oiseaux** (du 2 avril 1979) et la **Directive Habitats-Faune-Flore** (du 21 mai 1992), transposées en droit français. Leur but est de préserver, maintenir ou rétablir, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et des espèces de faune et de flore sauvages d'intérêt communautaire.



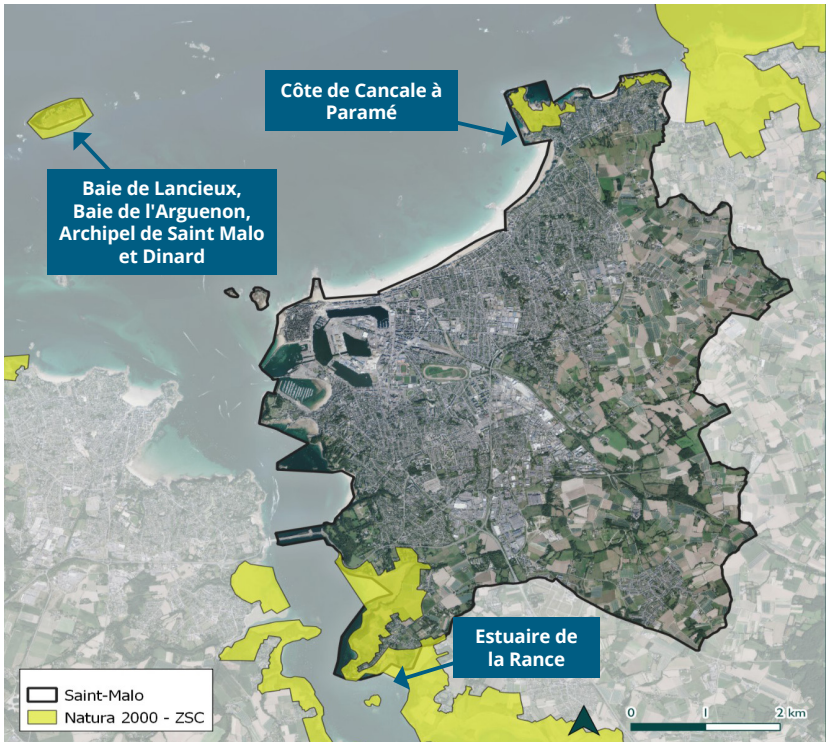
- La Directive « Oiseaux » (CE 79/409), désigne un certain nombre d'espèces d'oiseaux dont la conservation est jugée prioritaire au plan européen. Au niveau français, l'inventaire des Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) sert de base à la délimitation de sites appelés Zones de Protection Spéciale (ZPS), à l'intérieur desquels sont contenues les unités fonctionnelles écologiques nécessaires au développement harmonieux de leurs populations : les « habitats d'espèces ». Ces habitats permettent d'assurer la survie et la reproduction des oiseaux sauvages menacés de disparition, vulnérables à certaines modifications de leurs habitats, ou considérés comme rares.

- La Directive « Habitats » (CE 92/43) concerne le reste de la faune et de la flore. Elle repose sur une prise en compte, non seulement d'espèces, mais également de milieux naturels, dont une liste figure en annexe I de la Directive. Suite à la proposition de Site d'Importance Communautaire (SIC) transmise par la France à l'UE, elle conduit à l'établissement des Sites d'Importance Communautaire (pSIC), qui permettent la désignation de Zones Spéciales de Conservation (ZSC). C'est seulement par arrêté ministériel que ce SIC devient ZSC lorsque le Document d'Objectifs (DOCOB), équivalent du plan de gestion pour un site Natura 2000, est terminé et approuvé.

Au Nord-Est de Saint-Malo, la « **Côte de Cancale à Paramé** » est classée comme ZSC (FR5300052). Sa surface est de 1 747 ha, dont 61% en superficie marine, et concerne 5 communes d'Ille-et- Vilaine (Saint-Malo, Cancale, Plerguer, Saint-Coulomb, Le Tronchet). La portion terrestre est majoritairement constituée de falaises, dont les sommets sont souvent occupés par des landes sèches atlantiques de qualité exceptionnelle[202], accueillant de nombreuses espèces rares, comme le Grand Rhinolophe. La fréquentation touristique et de promeneurs en haut des falaises, sur les dunes, les grottes littorales et les landes rases rendent ce site vulnérable et constitue une menace pour sa flore. La part du site se trouvant sur le territoire de Saint-Malo est assez réduite, il s'agit des falaises situées au nord de Rothéneuf et à la Pointe de la Varde.

Au Sud-Ouest de Saint-Malo, « **l'estuaire de la Rance** » est classé ZSC (FR5300061) depuis un arrêté du 17 février 2014. D'une superficie de 2 785 ha, dont 33% de superficie marine, le site s'étend du barrage de la Rance jusqu'à Dinan[203]. Il s'agit d'un ensemble de côtes rocheuses et de coteaux boisés, bordant une ancienne ria très large et découpée, avec la présence d'importantes vasières localement colonisées par des schorres, parcourus de nombreux chenaux. Le secteur retenu présente une portion maritime à régime hydraulique, contrôlé par l'usine marémotrice de la Rance ainsi qu'une portion dulcicole en amont de l'écluse du Chatelier. La Rance maritime est, par ailleurs, un site d'hivernage majeur pour le Bécasseau variable. Quatre espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent les secteurs boisés plus ou moins clairs ainsi que les abords immédiats de la Rance (Murin à oreilles échancrées, Grand Murin, Petit et Grand Rhinolophe). La Loutre d'Europe est présente au sein d'une population isolée sur la Rance. Au niveau de Saint-Malo, cette ZSC concerne les secteurs de Quelmer et la Baie de Troctin. L'envasement et la dégradation de la qualité des eaux par les pollutions agricoles, et à moindre mesure les activités de chasse et la navigation fluviale, constituent les principales menaces sur ce site.

L'île côtière de Cézembre est située en Baie de Saint-Malo, sur le territoire communal de Saint-Malo. Cette île fait partie intégrante de la ZSC « **Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint Malo et Dinard** » (FR5300012) dont la superficie s'élève à 5 142 ha dont 75% de superficie marine. Il s'agit d'une frange littorale rocheuse qui comporte de nombreuses îles et îlots[204].



Carte des zones Natura 2000

202 https://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR5300052
203 https://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR5300061
204 https://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR5300012

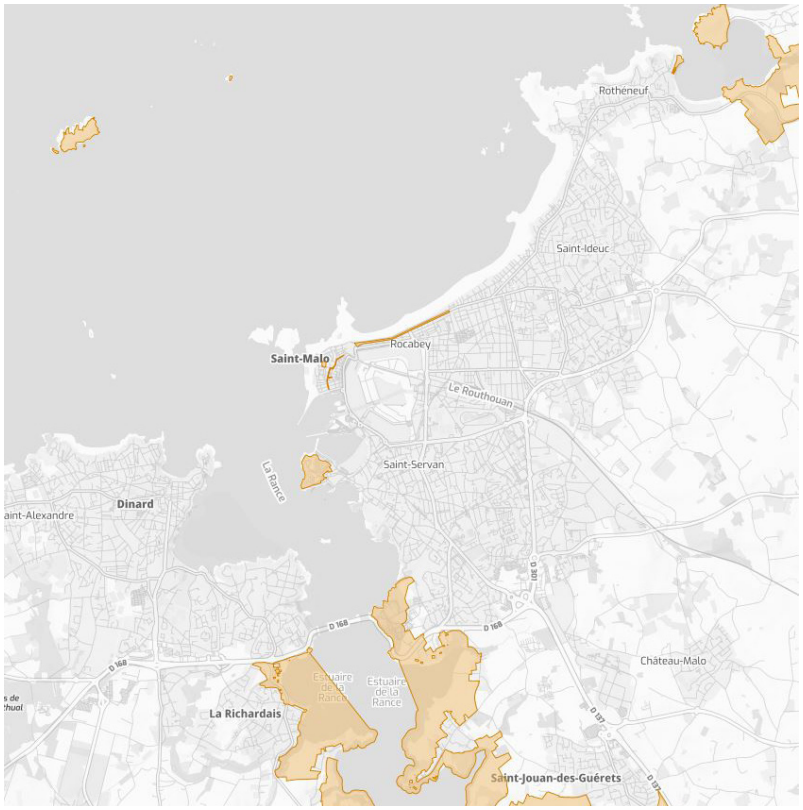
3.2.2 LES SITES NATURELS CLASSÉS ET INSCRITS

La loi du 2 mai 1930 modifiée organise la protection des monuments naturels ou des sites dont la préservation relève de l'intérêt général sur les plans artistiques, historiques, scientifiques et pittoresques. Ces sites peuvent appartenir à des personnes publiques ou privés et le consentement du propriétaire n'est pas requis. Initialement, cette loi était plus limitée, en ne s'appliquant qu'à des entités individuelles, telles que les arbres monumentaux, les rochers, les sources et cavernes, les chapelles, etc. Elle s'est ensuite étendue à des ensembles paysagers cohérents tels que les villages, forêts, vallées, gorges, massifs montagneux, etc. Ces mesures relèvent de la compétence du ministère en charge de l'Écologie, dont la DREAL gère les propositions de classement ou d'inscription, sous l'égide du préfet de Département. Cette loi instaure une servitude d'utilité publique comprenant deux niveaux : le classement et l'inscription.

Le classement est le niveau fort de protection qui établit une politique rigoureuse de préservation. Il n'empêche en rien les évolutions du site, en particulier la gestion et la valorisation de celui-ci, mais il ne peut être détruit ou modifié sans une autorisation expresse du ministre concerné ou du préfet de département, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France. La procédure de classement implique donc l'obligation d'autorisation préalable.

Les secteurs concernés par des sites naturels classés de Saint-Malo sont (DREAL) :

- Le fort de la Conchée, appartenant à l'Etat français ;
- Le square Duguay-Trouin, les rues Saint-Vincent et Porcon de la Barbinais, la place et la rue de la Broussais, les rues de Dinan, de l'Epine (entre les rues de la Fosse et Surcouf) et la promenade du Sillon (du jardin des Douves à l'avenue de Moka) ;
- L'ensemble constitué à Saint-Servan par le fort de la Cité et le glacis, ainsi que le rocher qui le supporte, et appartenant à l'Etat ;
- L'ensemble formé sur la commune de Paramé par la Pointe du Havre Rothéneuf ;
- L'Estuaire de la Rance.
- Îles et îlots d'Ille-et-Vilaine

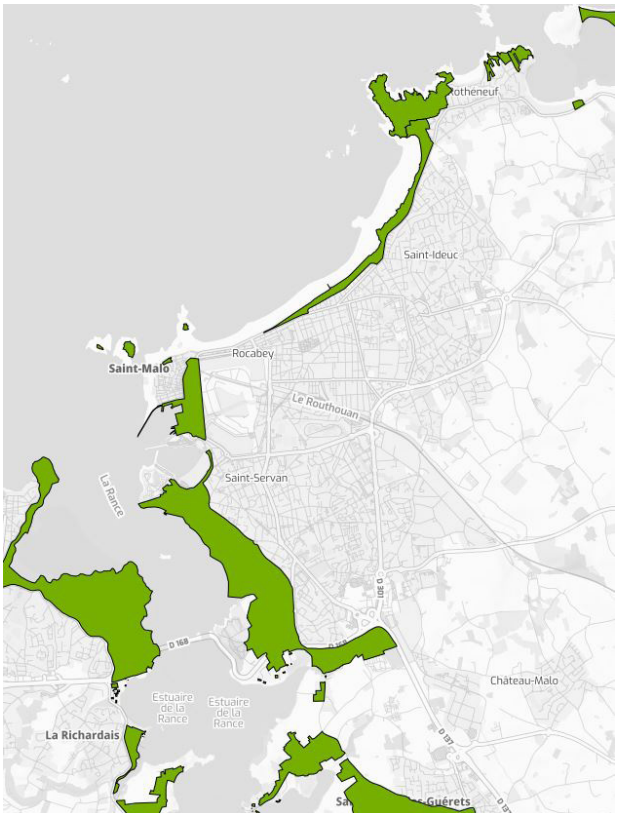


Carte des sites naturels classés de Saint-Malo, Source : Geobretagne

L'inscription est une procédure simplifiée appelant à une certaine surveillance des sites. Contrairement aux sites classés, des travaux peuvent y être entrepris sous le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France, qui dispose d'un avis simple, sauf en ce qui concerne les permis de démolir, où l'avis est conforme. L'inscription n'entraîne qu'une obligation de déclaration préalable.

Les secteurs concernés par des sites naturels inscrits sont :

- L'ensemble formé par les Pointes de la Varde et du Nicet, une partie de la corniche de Rothéneuf et leurs abords ;
- La corniche de Rotheneuf, y compris la Pointe du Nicet et les rochers sculptés ;
- Le front de mer de Paramé, entre le Sillon et la Pointe de la Varde ;
- Les îles du Grand Bé, du Petit Bé et du Fort National ;
- La caserne de la Victoire ;
- Tous les terrains faisant partie du Domaine public maritime ;
- L'Estuaire de la Rance.



Carte des sites naturels inscrits de Saint-Malo, Source : Geobretagne

3.2.3 LES ESPACES NATURELS SENSIBLES (ENS)

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) des départements ont été institués par la loi du 31 décembre 1976, comme des espaces « *dont le caractère naturel est menacé ou rendu vulnérable, actuellement ou potentiellement, soit en raison de la pression urbaine ou du développement des activités économiques ou de loisirs, soit en raison d'un intérêt particulier eu égard à la qualité du site ou aux caractéristiques des espèces végétales ou animales qui s'y trouvent* ».

Plusieurs Espaces Naturels Sensibles sont répertoriés à Saint-Malo.

Type de zone	Sites	Surfaces (hectares)
Espaces Naturels Sensibles	La Passagère	4,5
	La Baie de Troctin	9,1
	La Briantais	7,8
	Les Corbières	0,3
	L'île de Cézembre	10,6
	La Pointe de la Varde	18,5
	Notre-Dame-des-Flots	3,3



Carte des ENS à Saint-Malo, source : géobretagne

Depuis 1985, la loi confie au Conseil Départemental la compétence pour élaborer et mettre en œuvre une politique en faveur de la préservation et de la valorisation des Espaces Naturels Sensibles.

Cette loi instaure la protection pérenne des sites par leur acquisition foncière ou la convention avec les propriétaires publics ou privés. Pour cela, le Département peut s'appuyer sur deux outils : la Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles (TDENS) ou le droit de préemption.

Afin de conforter son action foncière en faveur de la préservation des espaces prioritaires en Ille-et-Vilaine, le Département a la possibilité de mettre en place des zones de préemption qui ont pour principaux objectifs :

- d'assurer une surveillance du marché foncier sur le périmètre proposé et permettre le positionnement prioritaire du Département en cas de vente de parcelles ;
- de préserver les parcelles de qualité écologique et paysagère et d'assurer une gestion cohérente des sites ;
- d'améliorer la qualité et la quantité de la ressource en eau et de gérer la dynamique des écosystèmes et des peuplements.

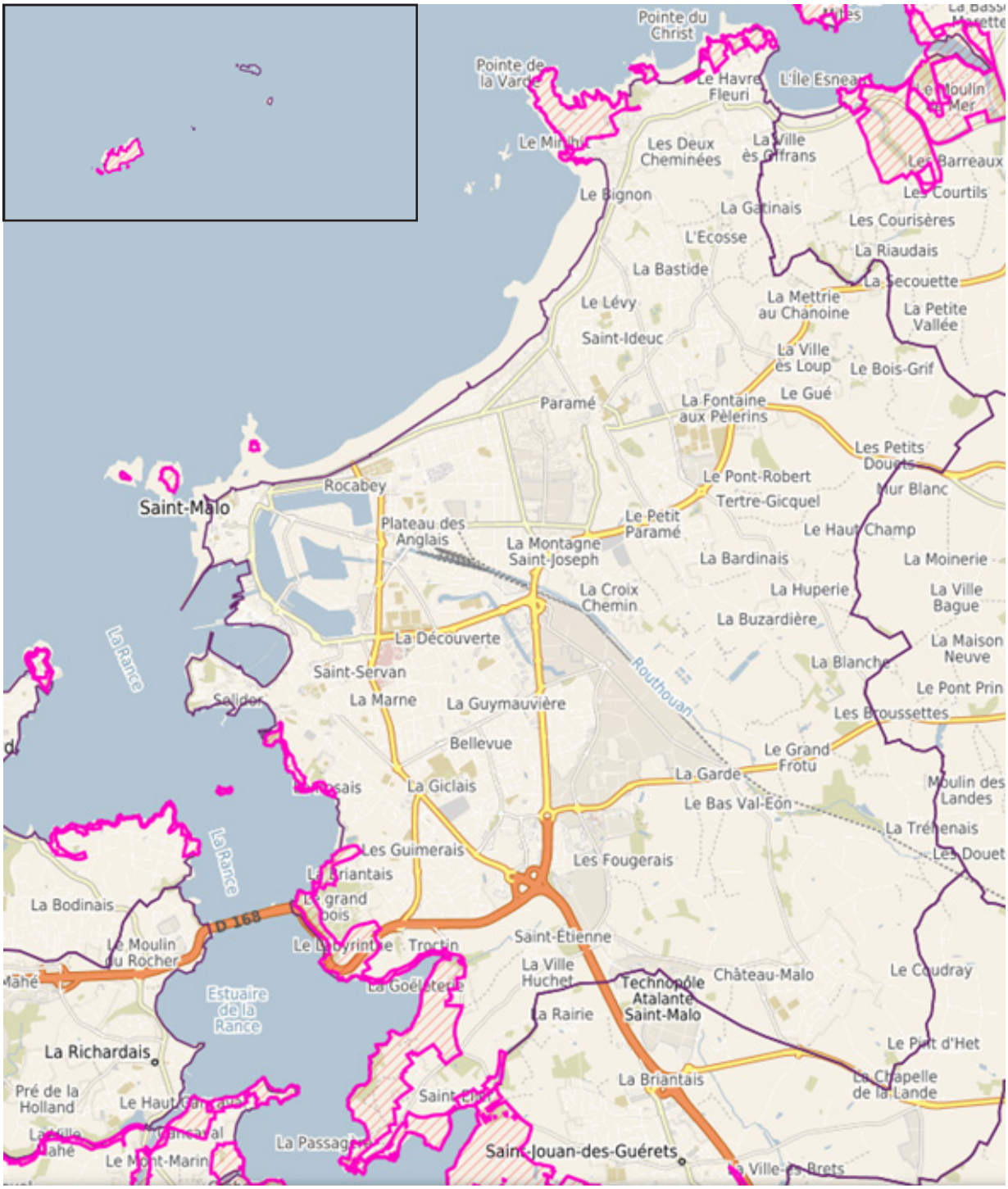
C'est dans ce cadre que le Département a mis en place sur l'ensemble de son territoire et en concertation avec les communes concernées, plusieurs zones de préemption, représentant plus de 6 000 hectares en Ille-et-Vilaine.

Ce droit de préemption peut être utilisé par substitution par le Conservatoire du littoral, ou par la commune concernée, lorsque le Département choisit de ne pas l'exercer. En 1989, 16 hectares de terrain de la Pointe de la Varde ont ainsi été acquis par le Conservatoire du littoral.

Droit de préemption en ENS		
Sites	**Surfaces (hectares)**	**Titulaire**
Le grand et le petit Bé, Fort National et l'ile de Cézembre	13,276	Département d'Ille-et-Vilaine
Le Corbières et l'ile de Bizeux	5,487	Département d'Ille-et-Vilaine
Notre Dame des Flots	9,349	Département d'Ille-et-Vilaine
Pointe du Christ	1,559	Département d'Ille-et-Vilaine
La Varde	26,617	Conservatoire du Littoral
La Briantais, la Baie de Troctin et le Bas Quelmé	104,062	Département d'Ille-et-Vilaine

Ces sites sont ouverts au public mais certaines limitations d'accès peuvent y être imposées pour les besoins de préservation. C'est le cas de la Pointe de la Varde, où des chemins délimités permettent de guider les promeneurs, afin de laisser la végétation repeupler le lieu dans les zones préservées. Des aménagements sont autorisés mais seulement dans le cadre des procédures d'accueil du public et de gestion courante des terrains. Le Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine organise un plan de gestion sur 5 ans des Espaces Naturels Sensibles dont il a la charge. Une étude environnementale est aussi préconisée pour ces zones. Les objectifs et grandes orientations concernant ces espaces sont précisées dans le Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles. Le Conservatoire du littoral a ainsi lancé une étude en vue de l'aménagement de la Pointe de la Varde pour encadrer l'affluence touristique de ce site, particulièrement en ce qui concerne le stationnement sauvage afin de préserver la biodiversité du site.

Le périmètre de la zone de préemption située sur le territoire de la commune de Saint-Malo a été actualisé par délibération du conseil municipal le 21 septembre 2023 et par délibération du conseil départemental le 8 avril 2024.



Cartes des Espaces Naturels Sensibles (ENS), Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine

3.2.4 LES ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF)

L'inventaire des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) est un inventaire national établi à l'initiative, et sous le contrôle, du Ministère en charge de l'Environnement. Il est mis en œuvre dans chaque région par les Directions Régionales de l'Environnement.

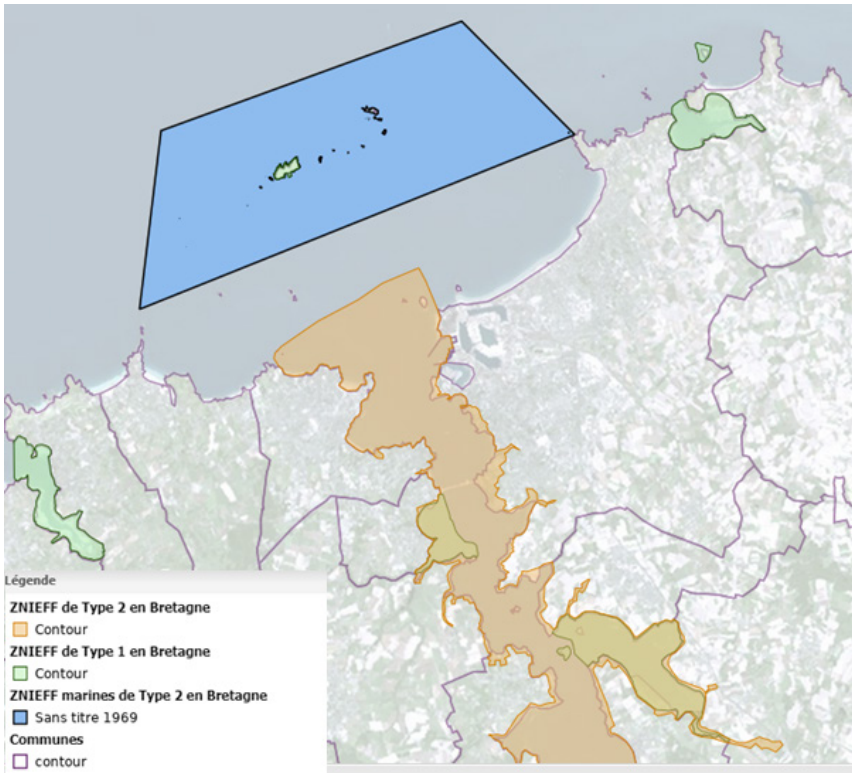
C'est un outil de connaissance, ainsi, les zones d'inventaires n'introduisent pas un régime de protection réglementaire particulier. Néanmoins, les ZNIEFF ont le caractère d'un inventaire scientifique et la loi de 1976 sur la protection de la nature impose aux PLU de respecter les préoccupations d'environnement et interdit aux aménagements projetés de « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier », ainsi que les espèces animales ou végétales protégées (figurant sur une liste fixée par décret en Conseil d'Etat).

On distingue deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, sont définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces, ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Les ZNIEFF de type I sont des zones particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations, même limitées. L'urbanisation de ces zones n'est donc pas recommandée ;
- les ZNIEFF de type II, sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I, et présentent des enjeux moins forts. Des projets ou des aménagements peuvent y être autorisés, à condition qu'ils ne modifient, ni ne détruisent, les milieux contenant des espèces protégées et ne remettent pas en cause leur fonctionnalité ou leur rôle de corridors écologiques.

4 ZNIEFF sont présentes sur Saint-Malo :

- ZNIEFF de type 1 « Havre de Rothéneuf » ;
- ZNIEFF de type 1 « Île de Cézembre » ;
- ZNIEFF de type 2 « Estuaire de la Rance » ;
- ZNIEFF marine de type 2 « Baie de Saint-Malo Dinard ».



Carte des ZNIEFF de Type 1 et de Type 2, Source : GéoBretagne

- La ZNIEFF de type 1 du « **Havre de Rothéneuf** » (530002803) s'étend sur une superficie de 119,2 ha, à cheval sur les communes de Saint-Malo et de Saint-Coulomb. Elle se compose de vasières, de bancs de sable dépourvus de végétation, de marais salés, de prés salés (schorres), de steppes salées et de fourrés sur gypse. Ce site possède une richesse botanique et une qualité esthétique du fait de la présence de cinq espèces végétales rares à l'échelle de la Bretagne. C'est aussi un lieu d'hivernage pour les petits échassiers. Elle subit néanmoins une forte pression touristique notamment en bordure des prés salés (aires de stationnement).

- La ZNIEFF de type 1 de « **L'Ile de Cézembre** » (530020004) s'étend sur plus de 11,5 ha au large de la Baie de Saint-Malo. C'est une île granitique, transformée en forteresse pendant la guerre, et dévastée en 1944/45. Elle présente un intérêt ornithologique avec la présence d'une grande colonie d'oiseaux marins nicheurs : Cormoran huppé (193 couples), goéland marin (83 couples), goéland brun (150 couples), goéland argenté (2 650 couples), huitrier pie (3 en 1997). On y recense également le Pingouin torda (2 couples) et le Guillemot de Troïl (6-7 couples).

- La ZNIEFF de type 2 « **Estuaire de la Rance** » (530014724) qui occupe l'extrémité ouest de Saint-Malo, s'étend sur plus de 3 696 ha et concerne une quinzaine de communes. L'estuaire de la Rance regroupe de nombreux milieux, principalement des vasières, des prés salés, marais, falaises rocheuses et limoneuses, pelouses, landes, fourrés et boisements. De nombreux habitats présents sur l'estuaire de la Rance sont d'intérêt européen.

  Mentionnons également les lagunes saumâtres liées à d'anciens moulins à marée et une dune fixée au niveau de la Ville-Ger, deux habitats prioritaires pour lesquels l'Europe porte une responsabilité particulière en matière de conservation.

  La flore des vasières, prés salés et rives terrestres présentent une grande diversité, comptant de nombreuses espèces d'un grand intérêt patrimonial, dont Limonium ovalifolium, espèce protégée en Bretagne et menacée de disparition. L'estuaire de la Rance est une zone de frai et de nourricerie importante pour la seiche et de nombreuses espèces de poissons, en particulier les poissons plats. La ria abrite plusieurs espèces d'oiseaux d'un intérêt patrimonial élevé, en période de nidification et d'hivernage. C'est également un site de halte migratoire important pour l'avifaune aquatique. C'est en hiver que l'estuaire revêt une importance majeure, puisqu'au milieu des années 1990, les effectifs totaux d'oiseaux hivernants pouvaient dépasser le seuil d'intérêt international, fixé à 20 000 individus. Pour plusieurs espèces, la ria de la Rance est actuellement un site d'hivernage d'intérêt national. En ce qui concerne les mammifères, les rives boisées de l'estuaire sont très attractives pour plusieurs espèces de chauves-souris, dont certaines sont actuellement fortement menacées au niveau national.

  Plusieurs menaces importantes pèsent sur la richesse biologique de l'estuaire de la Rance, et en premier lieu l'urbanisation et l'accroissement de la pression touristique. Il existe des liens fonctionnels entre l'estuaire de la Rance, le marais de Châteauneuf et la baie du Mont-Saint-Michel.

- Enfin, la ZNIEFF marine de type 2 « **Baie de Saint-Malo Dinard** » (53M000028) s'étend sur une superficie de plus de 2 724 ha à la fois sur la commune de Saint-Malo et sur celle de Dinard. Ce secteur fait partie du golfe normano-breton, zone biogéographique à la jonction de la Manche armoricaine et de la Manche centrale. Les fonds de roche et de cailloutis sublittoraux du secteur étudié sont peu profonds (15 m maximum) et s'étendent jusqu'à 7 kilomètres au large. Ils sont baignés d'eaux thermiquement très homogènes car fortement brassées par les courants de marée et turbides car chargées de particules provenant de la Rance. Ces conditions ont favorisé la propagation et l'extension à tout le secteur de la laminaire japonaise Undaria pinnatifida, introduite en 1983. Cette grande algue brune est maintenant installée dans les peuplements naturels de toute la baie. Au total 57 espèces déterminantes ont été recensées au sein du périmètre.

3.2.5 LE PARC NATUREL RÉGIONAL « VALLÉE DE LA RANCE – CÔTE D'EMERAUDE » (PNR)

Un Parc Naturel Régional (PNR) est défini comme un « territoire rural habité ; dont les paysages, les milieux naturels et le patrimoine culturel sont reconnus au niveau national pour leurs fortes valeurs patrimoniales, mais dont l'équilibre est fragile ». Les cinq missions des PNR sont :

- De protéger les paysages et le patrimoine naturel et culturel, notamment par une gestion adaptée,
- De contribuer à l'aménagement du territoire,
- De contribuer au développement économique, social, culturel et à la qualité de vie,
- De contribuer à assurer l'accueil, l'éducation et l'information du public,
- De réaliser des actions expérimentales ou exemplaires dans les domaines cités ci-dessus et de contribuer à des programmes de recherche.

Le décret n°2024-946 du 19 octobre 2024 crée le Parc Naturel Régional de la Vallée de la Rance-Côte d'Émeraude.

Le PNR couvre un territoire de 90 000 ha dans les départements des Côtes-d'Armor et d'Ille-et- Vilaine. Ce projet s'étend sur la portion de littoral depuis la façade littorale de Pléboulle jusqu'au sud du Havre de Rothéneuf, et comprend la Rance jusqu'à sa source à l'intérieur des terres.

Le Parc Naturel Régional englobe 66 communes, totalisant près de 150 000 habitants, dont la commune de Saint-Malo qui représente plus du quart de la population concernée. La Ville de Saint-Malo disposant du statut de "Ville porte", sa partie urbanisée en est exclue ; seules les espaces naturels et agricoles y sont inclus, soit le secteur des bords de Rance, la frange Est rattachée à l'unité Clos-Poulet et l'île de Cézembre, représentant une superficie de 1 176 hectares.

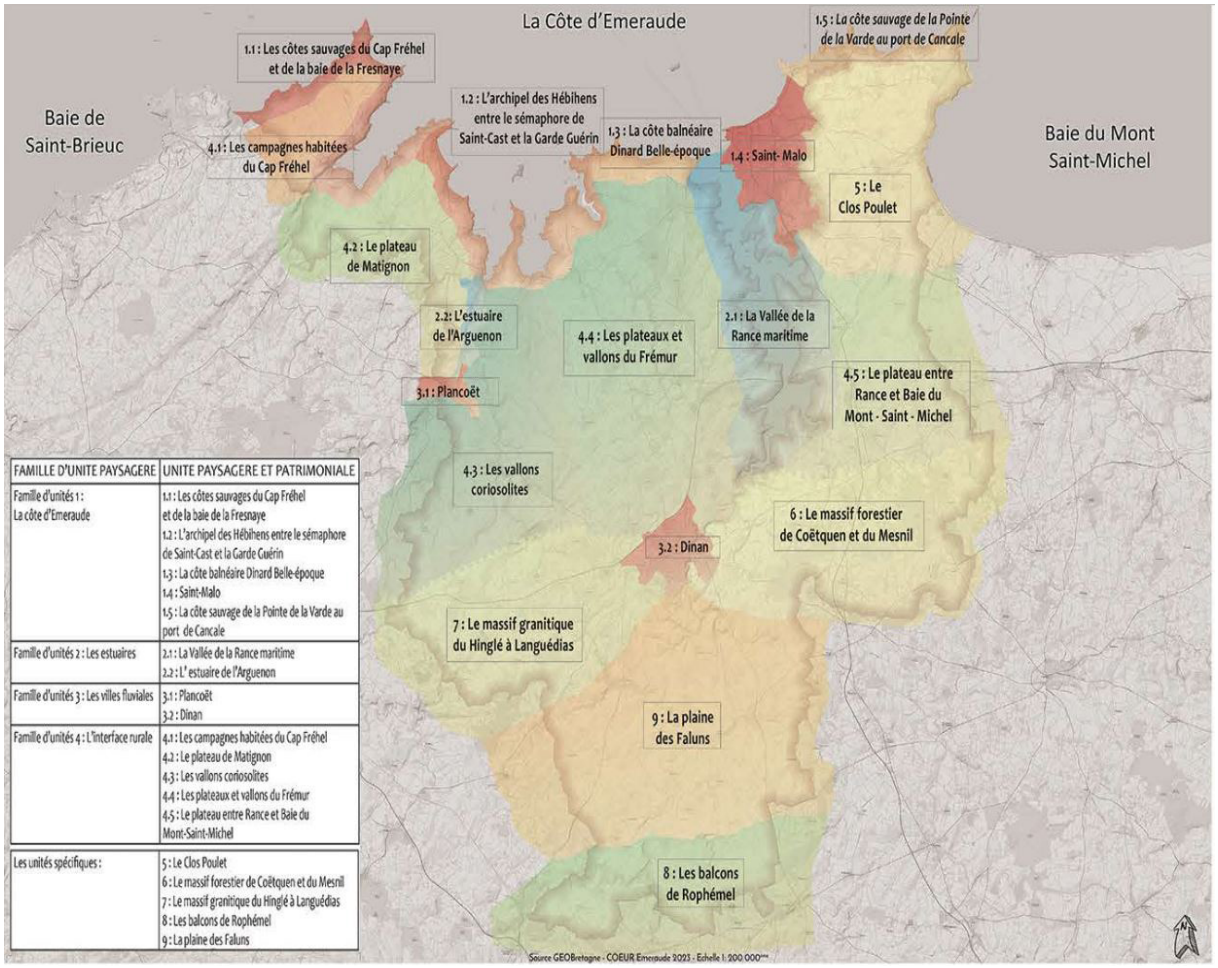


Périmètre du PNR Vallée de la Rance-Côte d'Émeraude, Source: PNR Vallée de la Rance-Côte d'Émeraude



Périmètre du PNR Vallée de la Rance Côte d'Émeraude à Saint-Malo

Le territoire de Saint-Malo est couvert par plusieurs unités paysagères et patrimoniales identifiées par le PNR Vallée de la Rance-Côte d'Emeraude (notamment les unités Vallée de la Rance maritime, Côte sauvage de la Pointe de la Varde au port de Cancale).



FAMILLE D'UNITE PAYSAGERE	UNITE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE
Famille d'unités 1 : La côte d'Emeraude	1.1 : Les côtes sauvages du Cap Fréhel et de la baie de la Fresnaye 1.2 : L'archipel des Hébihens entre le sémaphore de Saint-Cast et la Garde Guérin 1.3 : La côte balnéaire Dinard Belle-époque 1.4 : Saint-Malo 1.5 : La côte sauvage de la Pointe de la Varde au port de Cancale
Famille d'unités 2 : Les estuaires	2.1 : La Vallée de la Rance maritime 2.2 : L' estuaire de l'Arguenon
Famille d'unités 3 : Les villes fluviales	3.1 : Plancoët 3.2 : Dinan
Famille d'unités 4 : L'interface rurale	4.1 : Les campagnes habitées du Cap Fréhel 4.2 : Le plateau de Matignon 4.3 : Les vallons coriosolites 4.4 : Les plateaux et vallons du Frémur 4.5 : Le plateau entre Rance et Baie du Mont-Saint-Michel
Les unités spécifiques :	5 : Le Clos Poulet 6 : Le massif forestier de Coëtquen et du Mesnil 7 : Le massif granitique du Hinglé à Languédias 8 : Les balcons de Rophémel 9 : La plaine des Faluns

Unités paysagères et patrimoniales, Plan de Parc, PNR Vallée de la Rance – Côte d'Emeraude

Le périmètre PNR tel qu'il figure sur la carte ci-dessous, a été intégré dans les planches graphiques du PLU .

Les différents secteurs du territoire de Saint-Malo intégrés au territoire du Parc couvrent la partie Est de la ville de Saint-Malo plutôt agricole, le secteur de Quelmer et de La Passagère, l'île de Cézembre et les hameaux identifiés au plan de Parc avec les « enveloppes foncières » qui y sont associées. Ces derniers correspondent à des « secteurs déjà urbanisés » au sens de la Loi Littoral.



Plan du périmètre du PNR Vallée de la Rance – Côte d'Emeraude, Ville de Saint-Malo

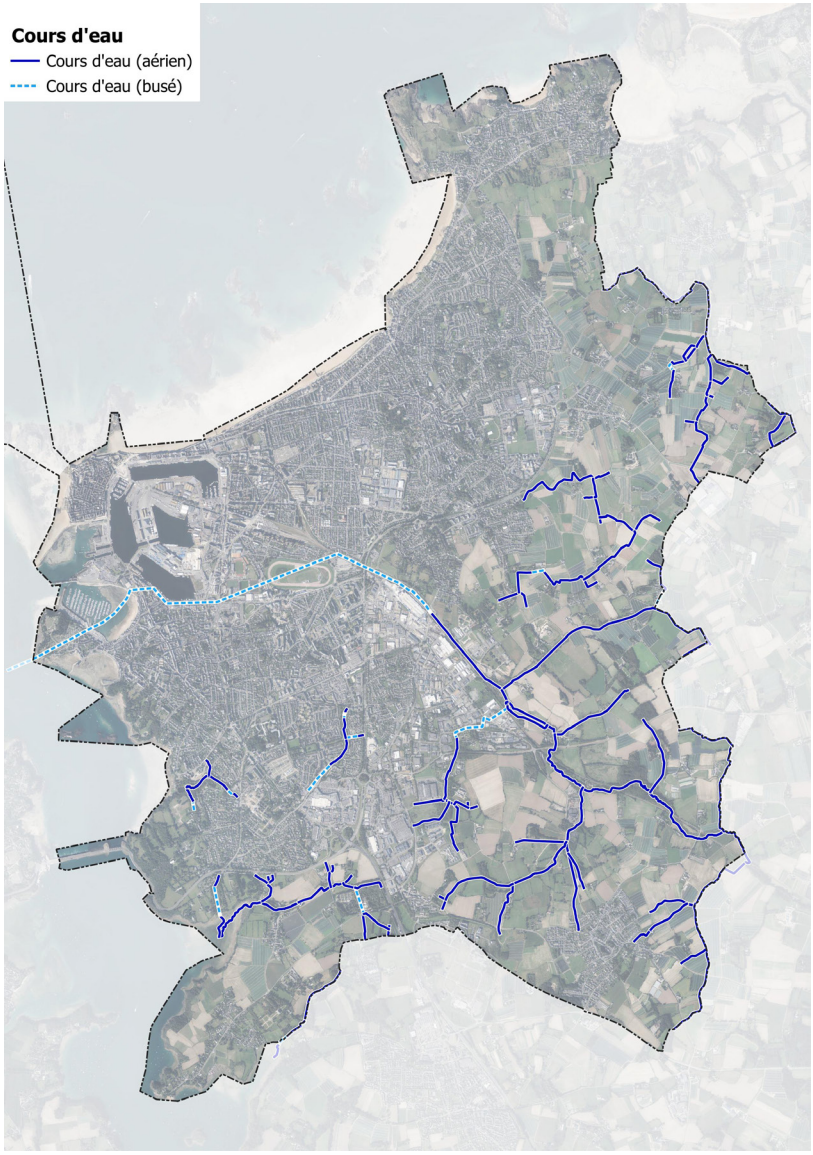
3.3 LES COMPOSANTES DE LA PERMÉABILITÉ ÉCOLOGIQUE : RÉSERVOIRS ET CORRIDORS

3.3.1 LES COURS D'EAU ET LES ZONES HUMIDES

Les cours d'eau constituent des zones sources pour la biodiversité, qui abritent des cortèges d'espèces spécifiques aux milieux aquatiques (avifaune, mammifères, entomofaune, faune piscicole, amphibiens, flore hygrophile ou amphibie...).

L'inventaire des cours d'eau a été réalisé par Saint-Malo Agglomération en 2022 et validé par la CLE (Commission Locale de l'Eau) du SAGE. Cet inventaire recense plus de 47 kilomètres de cours d'eau dont 8,7 kms busés.

Parmi ces cours d'eau, le Routhouan prend sa source entre Saint-Jouan-des-Guérets et Saint-Méloir-des-Ondes (deux communes limitrophes de Saint-Malo), juste au nord de Saint-Père, puis traverse Saint-Malo en souterrain, avant de se jeter dans l'embouchure de la Rance .



Carte du réseau hydrographique, Source : SMA - DMEAU

Le territoire comprend également plusieurs petits plans d'eau et mares principalement à l'est du territoire. Ceux situés en continuité du réseau hydrographique apportent un réel intérêt dans la diversité des milieux aquatiques, bénéfique à la faune et la flore.



Fontaine aux lièvres,
Source : Ville de Saint-Malo

La loi sur l'eau de 1992 définit les zones humides comme « *des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». Le terme « *zone humide* » recouvre donc des milieux très divers : les tourbières, les marais, les étangs, les prairies humides... Ce sont donc des milieux constituant une transition entre la terre et l'eau. Les zones humides sont caractérisées selon des critères de végétation (référentiel européen CORINE Biotope) et d'hydromorphie des sols (caractérisation pédologique GEPPA).

Les zones humides jouent un rôle fondamental à différents niveaux :

- elles assurent des fonctions essentielles d'interception des pollutions diffuses où elles contribuent de manière déterminante à la dénitrification des eaux ;
- elles constituent un enjeu majeur pour la conservation de la biodiversité : 30% des espèces végétales remarquables et menacées vivent dans les zones humides. Environ 50% des espèces d'oiseaux dépendent de ces zones. Elles assurent les fonctions d'alimentation, de reproduction, de refuge et de repos pour bon nombre d'espèces ;
- elles contribuent à réguler les débits des cours d'eau et des nappes souterraines et à améliorer les caractéristiques morphologiques des cours d'eau. Les zones humides situées dans les champs d'expansion des crues valorisent les paysages et les populations piscicoles pour lesquelles elles constituent des zones privilégiées de frai et de refuge.

On estime que les deux tiers des zones humides ont disparu en France au cours des 50 dernières années. Il est donc urgent d'enrayer la dégradation de ces milieux afin de conserver leurs différentes fonctions.



Source : Ville de Saint-Malo

A Saint-Malo, au même titre que pour les cours d'eau, les zones humides ont fait l'objet d'inventaires.

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.

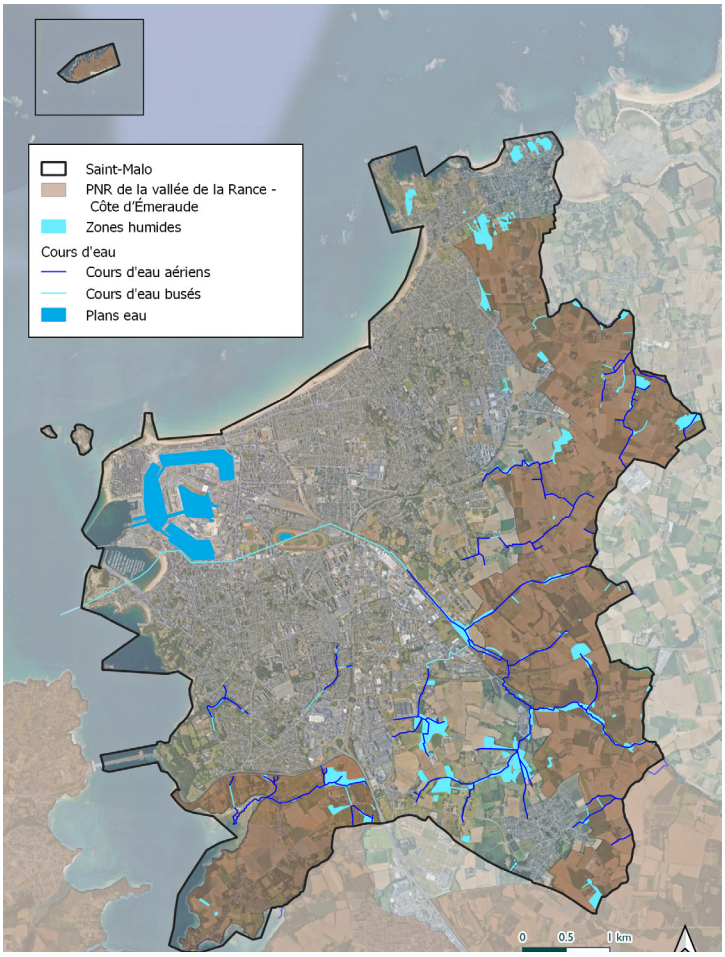
Afin de compléter cette analyse par une approche qualitative, un classement mesurant la fonctionnalité des zones humides identifiées a été établi. Sur la commune, les zones humides sont menacées et font l'objet de concurrence avec des parcelles agricoles. Des mesures visant à la restauration de ces zones doivent donc être prises afin d'éviter que la dégradation des zones humides classées à fonctionnalité faible se poursuive. Des actions sur des pratiques agricoles favorisant leur développement ont été recommandées dans l'étude environnementale. Il est préconisé d'agir en instaurant des zones naturelles « N » de protection stricte pour les espaces à caractère humide inventoriés.

Un inventaire complémentaire des zones humides a été réalisé par le bureau d'études DMEAU et validé auprès de la CLE du SAGE.



Zones humides fonctionnelles.

Source : Etude environnementale THEMA



Carte de la trame bleue ; Source : Ville de Saint-Malo / DMEAU

→ ***ENJEUX liés aux cours d'eau et plans d'eau :***

- Préserver les cours d'eau en tant que réservoirs et corridors aquatiques ;
- Protéger les rives des cours d'eau vis-à-vis des constructions par une marge de recul dont la largeur sera déterminée en fonction du contexte local (10 mètres préconisés). Ces périmètres, hors bâti existant, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau et deviennent liaisons douces en zones urbaines ;
- Réduire les ruissellements d'eaux pluviales et les apports de polluants dans les cours d'eau en augmentant l'infiltration de l'eau dans le sol notamment dans les pratiques agricoles ;
- Préserver les haies ayant un rôle pour la qualité de l'eau (ayant une action anti-érosive potentielle) ;
- Préserver ou restaurer la continuité écologique des cours d'eau en encourageant l'effacement d'ouvrages non-entretenus ou abandonnés ;
- Favoriser l'entretien et la restauration des cours d'eau.

→ ***ENJEUX liés aux zones humides :***

- Vérifier l'absence de zones humides sur les futures zones à urbaniser répondant aux critères « police de l'eau » (R.214-1 code de l'environnement) ;
- Protéger et gérer les zones humides au sein des parties réglementaires du PLU (règlement écrit et zonage) conformément au SDAGE et SAGE ;
- Rechercher un équilibre entre le développement territorial et la protection des zones humides : respect de la doctrine « Eviter, Réduire, Compenser » ;
- Préserver la ressource en eau et les espèces caractéristiques des zones humides ;
- Sensibiliser les acteurs (élus, populations, agriculteurs, etc.) sur l'intérêt de la préservation des zones humides.

3.3.2 LES BOISEMENTS, LES HAIES ET LE PATRIMOINE ARBORÉ

Le territoire de Saint- Malo est parsemé de boisements et de parcs boisés, constituant parfois les seuls éléments arborés d'un espace urbain très minéral.

Il y a peu de grands massifs boisés sur le territoire. Le plus grand est représenté par le secteur ouest de la Briantais (une douzaine d'hectares). Ces bois occupent des fonctions importantes pour la faune (mammifères, avifaune, amphibiens, reptiles, insectes) en servant d'abri, de site de reproduction, d'hibernation ou d'estivage, d'alimentation... Par ailleurs, on y trouve également un intérêt pour les champignons. Ce site se prolonge au nord, le long de la Rance, par le parc des Corbières qui associe essences locales et essences introduites, dans un contexte de corridor littoral. On y note notamment la présence de nombreux Chênes verts.



Les boisements du parc de la Briantais.
Source : Etude environnementale THEMA

Au sein des boisements, on distingue :

- Les boisements de feuillus, qui représentent la moitié des boisements de Saint-Malo. Ces bois sont composés de Chênes pédonculés, de Trembles, de Charmes, de Bouleaux, de Noisetier, de Bourdaine, de Lauriers sauces et cerises (espèces considérées comme invasives par le Conservatoire botanique de Brest, cf. liste produite en annexe du PLU), de Châtaignier, de Houx, de Fougères accompagnées de graminées, etc. ;
- Quelques chênaies de chênes pédonculés, châtaigneraies, bois de tremble ;
- Des boisements mixtes constitués d'essences de feuillus et de résineux en mélange ;
- Quelques boisements humides, rives boisées à proximité immédiate des ruisseaux ou de plans d'eau/mares, notamment dans la vallée du Routhouan.



Boisements humides,
Source : Etude environnementale THEMA

Les peupleraies sont également présentes sous forme d'alignements ou de boisements plantés. On les observe dans la vallée du Routhouan, dans le secteur de la Petite Rivière et du Colombier, notamment.

Les boisements ont été hiérarchisés en fonction de leur qualité et de leur intérêt (connectivité avec les milieux environnants, structure, état de conservation, intérêt paysager...). Ainsi, sur la totalité des boisements que compte la commune, la grande majorité est de bonne qualité.

Au sein des parcs boisés et jardins, comme c'est le cas sur Rothéneuf, l'enrésinement est important : Pins douglas, épicéas, Pins maritimes, Pins sylvestres, etc. Ces parcs boisés sont globalement de qualité moyenne sur l'ensemble de la commune.

Le bocage breton correspond à des alignements d'arbres, arbustes et talus formant un réseau connecté aux boisements et délimitant les parcelles. Suite à l'intensification de l'agriculture qui entraîna le remembrement agricole, ce réseau de haies a fortement diminué. Depuis une vingtaine d'années, les programmes de replantation et de préservation du bocage sont mis en œuvre sur toute la Bretagne (notamment le programme Breizh Bocage).

Le maillage bocager a pour rôle principale la lutte contre l'érosion et la gestion de l'eau. Il permet la conservation et le maintien des sols, la diminution de l'érosion éolienne, la régulation des écoulements et la préservation de la qualité de l'eau. Les haies fournissent également une production de bois, possèdent un effet brise vent et sont au cœur de la biodiversité locale en abritant de nombreuses espèces végétales et animales.

Un inventaire du maillage bocager a été réalisé à Saint-Malo conformément aux méthodes suivies par Breizh Bocage : Bibliographie, pré-cartographie par photo-interprétation, et enfin vérification terrain intégrant le relevé de leur état, composition, fonction.
Au total, environ 46 kilomètres de haies bocagères ont été recensés sur le territoire communal. Ces haies bocagères sont principalement composées de Chênes pédonculés accompagné de Lierres, de Ronces, de Dactyles agglomérés.

Le réseau de haies (près de 95 kilomètres dont 46 km de haies bocagères) est présent sur le territoire communal sous forme d'un maillage relictuel, plus ou moins discontinu. Le réseau bocager est essentiellement concentré dans la partie sud-est de la commune. Le nord de la commune est consacré au maraîchage et à la culture céréalière car ce secteur bénéficie de la douceur littorale.




Photos de haies bocagères sur Saint-Malo, Source : THEMA ENVIRONNEMENT




Photo d'alignements d'arbres et plantations d'arbres de bord de routes (à gauche) / Photo d'une haie ornementale (thuya) (à droite)

Enfin, on note la présence de nombreux arbres présentant un fort intérêt d'un point de vue paysager. Il s'agit principalement de chênes pédonculés accompagnés de hêtres, de buis, etc. Ils sont répartis sur l'ensemble de la commune, et plus particulièrement dans la partie nord et sud. Certains sont élagués en « ragosse ».

Saint-Malo dispose de multiples zones arborées, réparties sur l'ensemble de la commune. Cependant, elle ne possède pas de grandes zones boisées. Les espaces arborés sont majoritairement présents sous formes d'îlots répartis sur le territoire et distant les uns des autres. Ils sont principalement situés dans les zones naturelles et agricoles de la commune. Il s'agit de formations végétales de type haies ou bosquets qui sont complémentaires de l'activité agricole. On note la faible présence du bocage sur le territoire.

Les parcs et jardins publics sont également porteurs du patrimoine arboré au sein de l'unité urbaine de Saint-Malo. Hormis les espaces verts publics dédiés aux activités sportives, tel que dans le quartier de Marville où la présence d'arbres est limitée, les autres parcs sont arborés. Ces espaces semi-naturels ont un intérêt majeur pour le maintien de la biodiversité en ville. De plus, ils permettent d'offrir des zones de respiration et de tranquillité aux habitants de Saint-Malo.

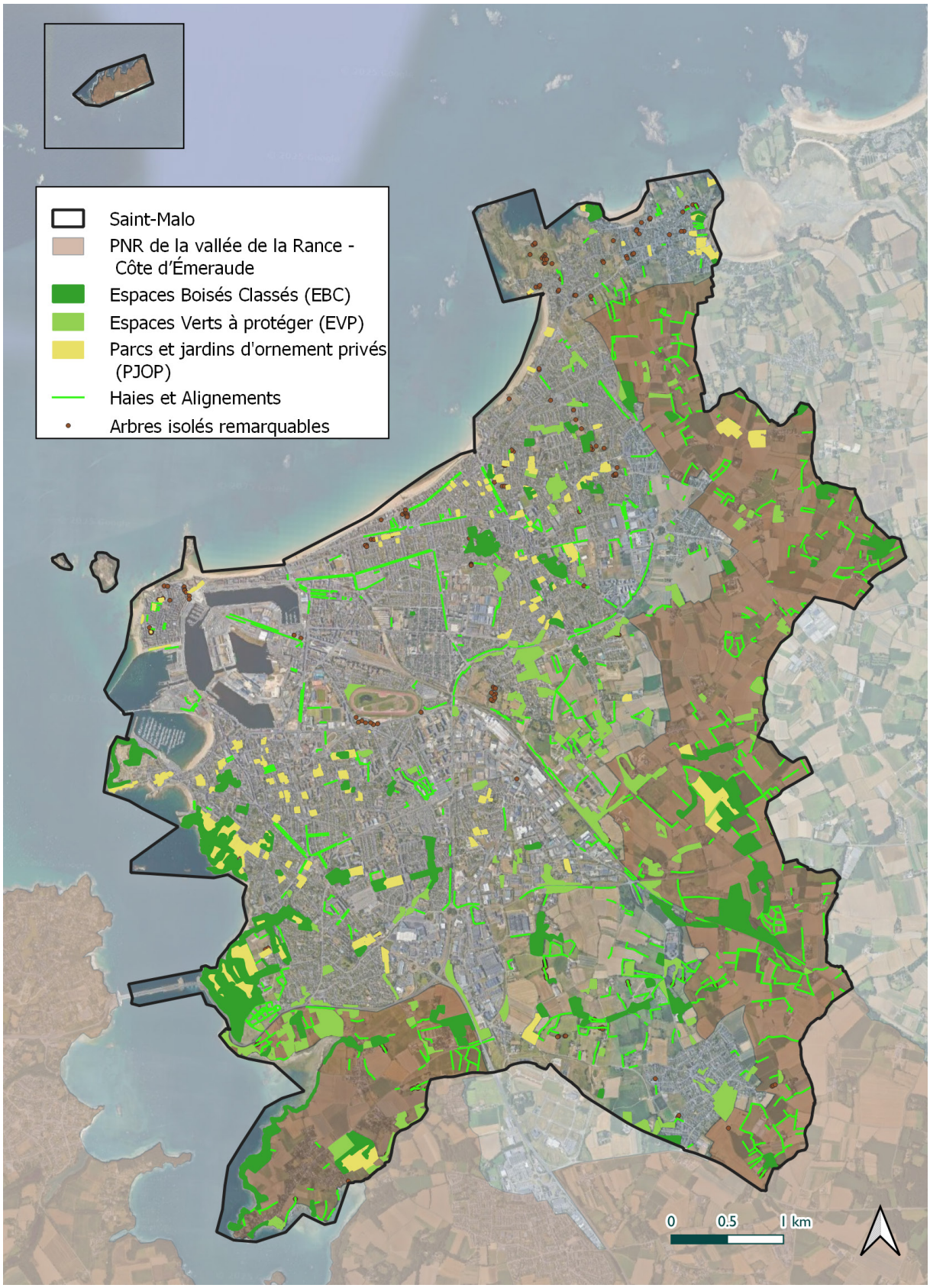
En complément de ces espaces verts, la Ville a développé depuis de nombreuses années la plantation d'arbres d'alignement le long de certaines voies publiques, principalement le long des grands axes de circulation. La présence de ces arbres sur le domaine public permet d'améliorer la biodiversité, d'assurer un rôle de continuité écologique en milieu urbain (accueil de certaines espèces animales pour leur reproduction, leur alimentation et leurs déplacements) et de limiter les effets d'îlots de chaleur urbains. Complété par d'autres espaces végétalisés au sein de l'espace public, ce réseau d'arbres d'alignements est un élément important de la trame verte urbaine.

Les jardins des habitations et les cœurs d'îlots représentent également des surfaces végétalisées qui ont leur intérêt. En effet, les jardins privés sont très nombreux au sein de la commune. Les nombreuses villas de Saint-Servan ou de Paramé concourent au patrimoine arboré de la commune. Leurs grandes surfaces de terrain ont permis un développement important de la végétalisation au sein de la commune. La zone côtière de Saint-Servan est une des zones où la présence du patrimoine arboré sur les terrains privés est la plus visible et la plus importante. Dans les autres quartiers, les zones résidentielles composées de maisons individuelles ou de logements collectifs possèdent en général des surfaces extérieures végétalisées où la présence d'arbres participe à la végétalisation de la ville. La végétation présente sur ces secteurs est généralement plus classique que celle observée dans des quartiers plus anciens (quartiers de villas balnéaires, parcs) mais elle participe toutefois à l'intégration paysagère de ces quartiers.

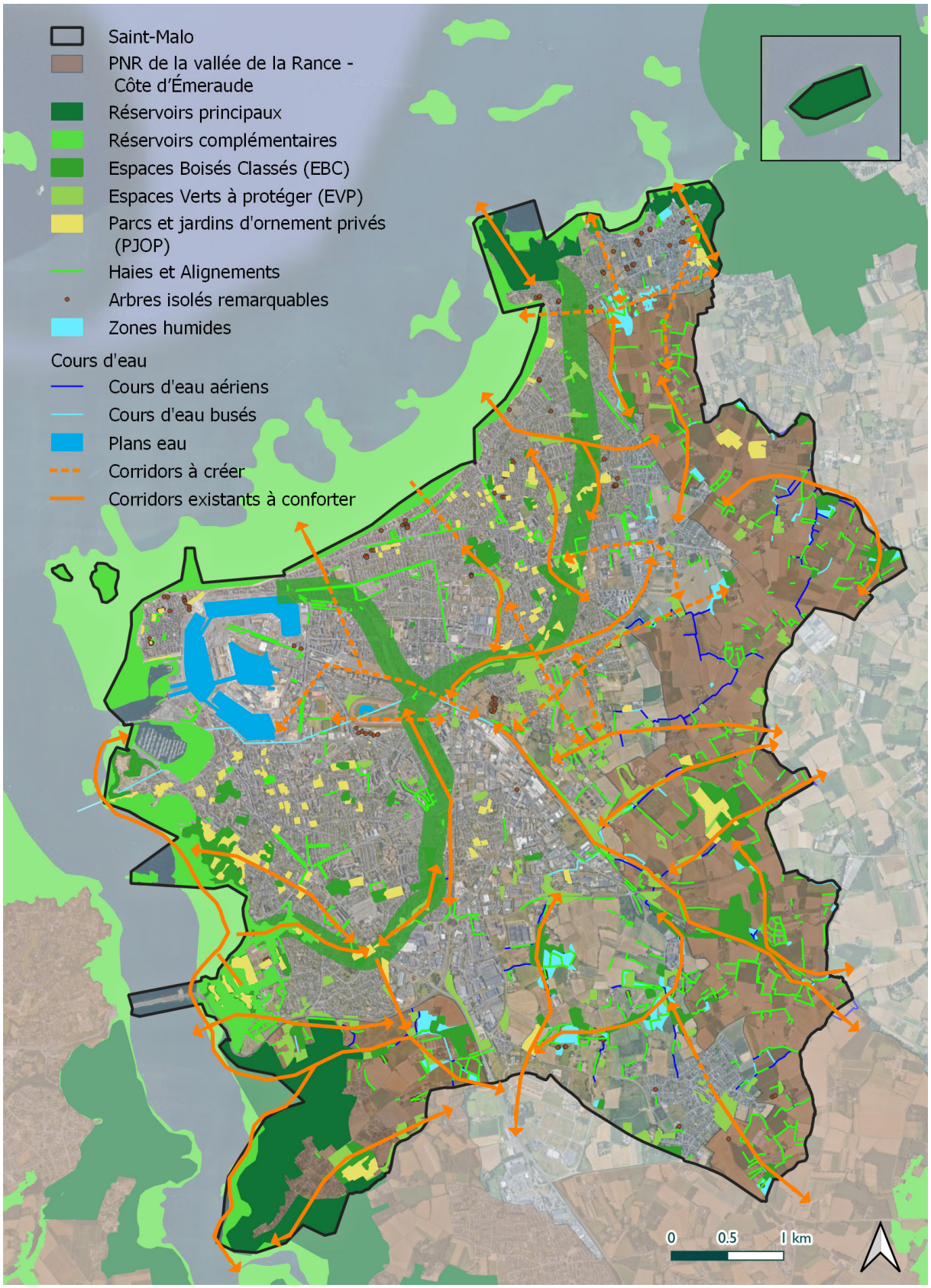
Certains espaces arborés ou végétalisés sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC). Cette protection permet de maintenir leur état boisé et garantit une végétalisation du sol autant dans les secteurs naturels et agricoles qu'en milieu urbain. D'autres éléments végétaux sont recensés dans le PLU au titre de la Loi du 8 janvier 1993, dite Loi Paysage retranscrite au sein du Code de l'urbanisme (actuels articles L. 151-19 et L. 151-23) : il s'agit notamment des alignements de haies, de certains espaces verts et d'arbres isolés.

La préservation de ce patrimoine boisé est essentielle pour la valorisation de la trame verte et bleue. Le maintien d'un niveau semblable à ce qui est présent actuellement est un objectif. Son développement, notamment dans des secteurs stratégiques de la ville (principalement dans le secteur des faisceaux ferroviaires) avec un parc urbain linéaire, est un des leviers qui permettra de conjuguer les objectifs de continuités écologiques et déplacements doux au sein de la trame urbaine.

Le plan de Végétalisation de la Ville de Saint-Malo (2023-2026) a été approuvé le 9 février 2023 et vise, au travers de principes de végétalisations, à améliorer le cadre de vie, à adapter la ville aux changements climatiques, à accroître la perméabilité des sols et à préserver la biodiversité. Ce plan est la mise en œuvre opérationnelle du Plan biodiversité adoptée à la même date. La Ville de Saint-Malo propose donc de végétaliser les espaces publics et privés afin de sauvegarder la biodiversité et lutter contre le réchauffement climatique.



Carte de la trame verte : Source : Ville de Saint-Malo / DMEAU



Carte de synthèse de la trame verte et bleue, Source : DMEAU

→ ***ENJEUX liés aux boisements et au maillage bocager :***

- Identifier les principaux boisements et le maillage bocager dans le rapport de présentation ;
- Mettre en place des mesures réglementaires permettant la préservation et la restauration de cette trame boisée et bocagère (règlement écrit et graphique du PLU) : EBC et /ou Loi paysage ;
- Entretenir les boisements et les haies existantes ;
- Poursuivre la création et la replantation de haies bocagères ;
- Compenser les destructions ou l'abattage de linéaires de haies bocagères par des replantations à proximité et sur une distance au moins égale au linéaire abattu ;
- Gérer et valoriser de façon durable ce potentiel (exemple de débouchées économiques : bois d'œuvre, bois de chauffage/filière bois-énergie).

→ ***ENJEUX liés à la nature en ville :***

- Maintenir et développer la trame verte et bleue « urbaine » (espaces verts, alignements d'arbres) ;
- Aménager des liaisons douces végétalisées ;
- Limiter l'implantation d'espèces répertoriées comme invasives sur la liste du Conservatoire botanique de Brest (exemple : lauriers sauce et cerises cf. liste annexée au PLU).

3.3.3 LA TRAME « MAMMIFÈRES » DU GROUPE MAMMALOGIQUE BRETON (GMB)

Le Groupe Mammalogique Breton (GMB), créé en 1988, est une association de protection de la nature (loi 1901) qui oeuvre sur les cinq départements de la Bretagne Historique.

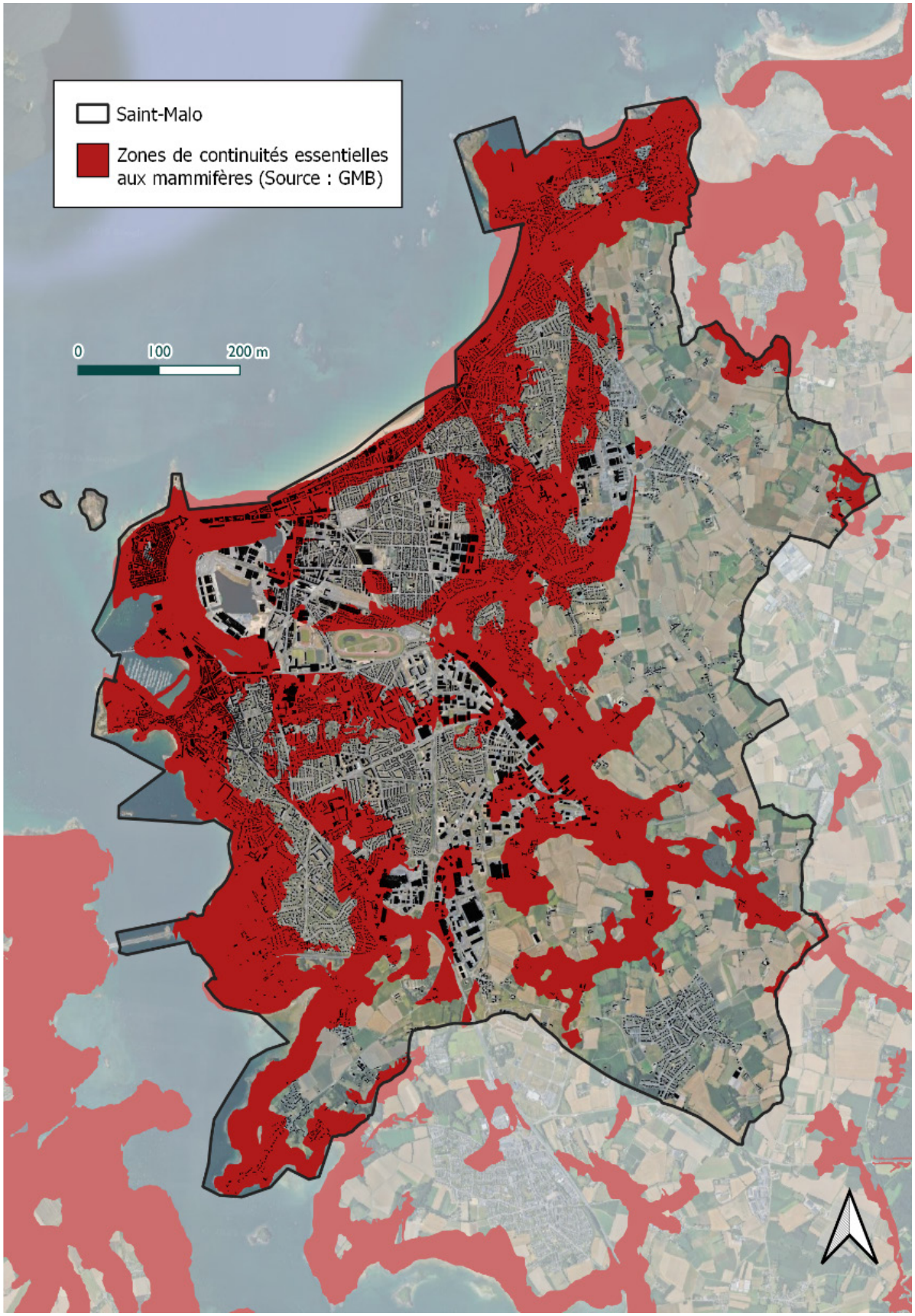
Au sein de l'association, trois groupes thématiques (réseau Loutre, réseau chauves-souris et réseau micromammifères) développent des projets spécifiques à ces espèces. Les actions réalisées par les bénévoles et salariés sont menées avec le soutien financier de différents partenaires publics ou privés.

En 2016, le GMB a imaginé un projet qui permettrait de développer les actions d'aménagement pour les mammifères, non plus par opportunisme, mais là où les Mammifères en ont le plus besoin. Cette idée s'est concrétisée en 2018 avec la construction de la Trame mammifères de Bretagne (TMB) pour permettre à tous les acteurs de l'aménagement du territoire d'avoir une action en faveur des mammifères.

Le résultat du diagnostic a été compilé pour l'ensemble des espèces afin de produire un outil cartographique synthétique à la disposition des collectivités, bureaux d'études, porteurs de projets, gestionnaires d'espaces naturels... Chaque usager peut interroger cet outil pour savoir où sont situées les continuités « mammalogiques » et les intégrer à leurs Trames Vertes et Bleues territoriales, les prendre en compte dans les projets d'aménagement ou leurs politiques conservatoires. Il est également possible de savoir où se situent les enjeux de restauration de populations des mammifères par des actions concrètes (restauration du bocage, passages à faune...).

Ces données ont notamment été utilisées pour identifier les principaux corridors existants à conforter dans le cadre de l'élaboration de la TVB sur Saint-Malo, en appui des différentes études préalables menées depuis des années sur Saint-Malo :

- Plan Guide Environnemental (2017/2018) ;
- Plan Biodiversité pour une ville nature et apaisée (2023) (en annexe du PLU) ;
- Plan de végétalisation (2023) (en annexe du PLU).

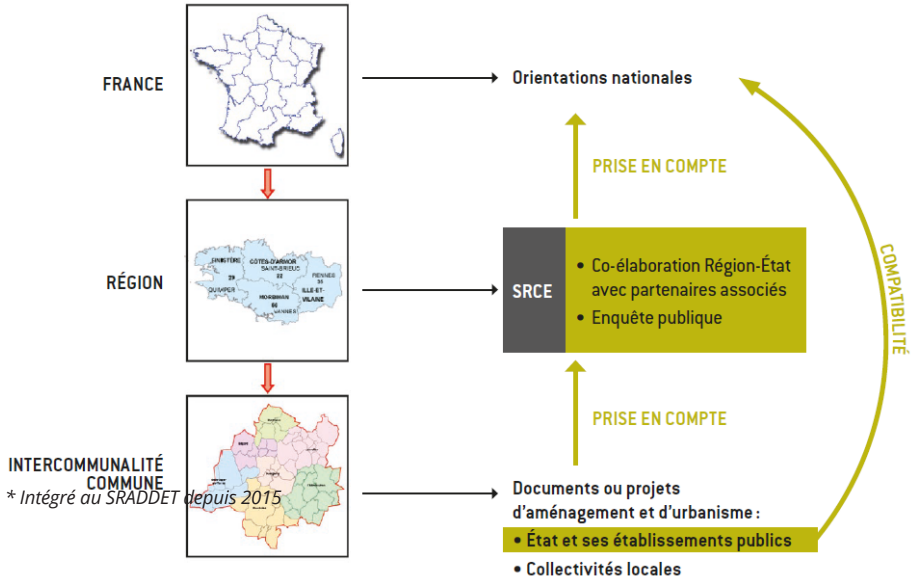

Saint-Malo
Zones de continuités essentielles aux mammifères (Source : GMB)
0
100
200 m

3.4 RENFORCER LES TRAMES VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

La notion de Trame Verte et Bleue (TVB) a été instaurée dans le cadre du 1er Grenelle de l'Environnement, comme l'outil de préservation de biodiversité. Son instauration fait suite au constat récurrent d'une perte de la biodiversité liée à la fragmentation des habitats. Elle constitue le moyen d'identifier, de préserver et éventuellement de développer certaines composantes « naturelles » d'un territoire donné.

La Trame Verte et Bleue se décline à 3 niveaux d'échelles emboîtées :

- A l'échelle nationale, elle se traduit par des grandes orientations pour la préservation et la restauration des continuités écologiques émises par le Comité opérationnel « Trame Verte et Bleue » du Grenelle ;
- A l'échelle régionale, les continuités sont identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ou les schémas régionaux d'aménagement qui en tiennent lieu
- Aux échelles intercommunales ou communales, les documents d'urbanisme (SCoT et PLU(i)) prennent en compte les documents supra-communaux ainsi que les éléments relatifs à la Trame verte et bleue du Parc Naturel Régional (PNR) de la Vallée de la Rance – Côte d'Emeraude.



Déclinaison réglementaire de la Trame Verte et Bleue – Source : DREAL

Ainsi, la Trame Verte et Bleue est identifiée à l'échelle régionale, mais également à l'échelle locale par les documents d'urbanisme : le PLU est le document légitime pour identifier la Trame Verte et Bleue à l'échelle de la ville de Saint-Malo. Il constitue un levier d'action important et correspond à l'échelle la plus pertinente pour la mise en œuvre des objectifs par les outils du droit des sols.

Concomitamment, le PLU a l'obligation de prendre en compte les enjeux régionaux des continuités écologiques identifiées à l'échelle régionale (SRCE, SRADDET), en les déclinant à l'échelle locale avec ses propres outils.

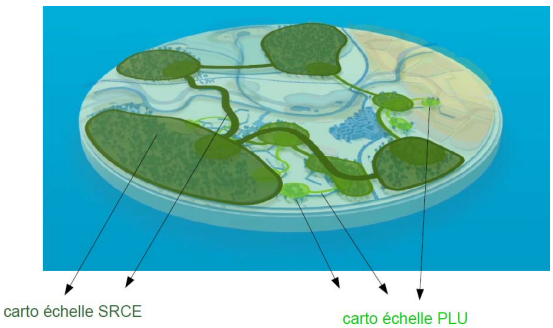
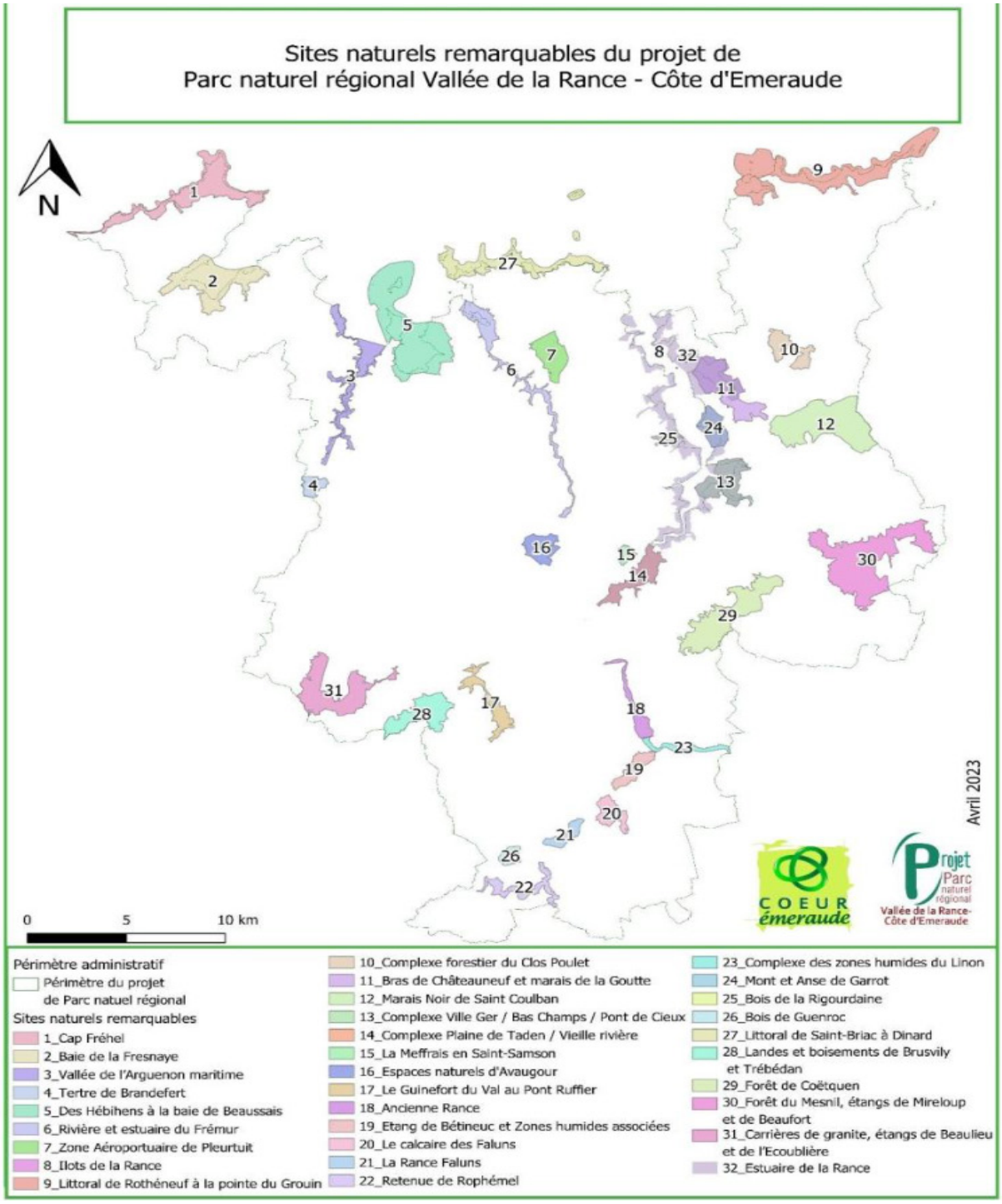


Illustration des différences d'échelles entre le SRCE (intégré au SRADDET) et le PLU, Source : DREAL

A noter que les documents établis à l'échelle régionale (SRCE, SRADDET) constituent un cadre, une référence nécessaire (obligation de prise en compte), mais pas suffisant. L'échelle n'étant pas la même, un exercice de déclinaison locale doit être fait pour déterminer les zones de biodiversité et les continuités écologiques locales.

Il convient également de rappeler que le PLU de Saint-Malo doit intégrer les enjeux et les dispositions prescriptives du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT en matière de préservation de la Trame Verte et Bleue.



Sites naturels remarquables du projet de PNR Vallée de la Rance-Côte d'Emeraude (Charte du parc)

Les « sites naturels remarquables » du PNR Vallée de la Rance – Côte d'Emeraude constitue des réservoirs de la Trame verte et bleue du territoire incluant notamment les sites de Cézembre et les bords de Rance.

3.4.1 LA TRAME VERTE ET BLEUE À L'ÉCHELLE RÉGIONALE

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Bretagne a été approuvé le 18 décembre 2020 et rendu opposable par le préfet le 16 mars 2021. Le SRADDET est amené à prendre en compte les évolutions législatives en matière de transition écologique et d'aménagement du territoire. Ainsi le 16 février 2024, la Région a adopté la première modification du SRADDET Bretagne pour répondre aux évolutions en matière de gestion du trait de côte, de gestion et de valorisation des déchets, de développement et de localisation des constructions logistique, de stratégie aéroportuaire, de lutte contre l'artificialisation des sols, de climat et d'énergie.

Le SRADDET intègre plusieurs documents de planification existants tels le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bretagne (SRCE).

Le SRADDET renvoie pour l'identification des trames verte et bleue à l'approche développée dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bretagne (SRCE).

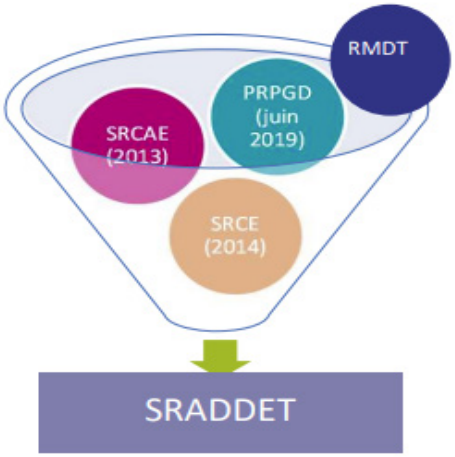


Schéma extrait du SRADDET, page 14

Le cadre méthodologique, inclus dans le SRADDET, constitue un outil pour identifier la trame verte et bleue à disposition des territoires infra-régionaux, dans le cadre de leurs propres démarches locales.

L'exercice régional, initialement conduit dans le cadre du SRCE et repris dans le cadre du SRADDET a consisté à proposer un cadre suffisamment générique pour pouvoir être repris à son compte par n'importe quel territoire infra-régional[205].

Ce cadre est structuré en deux ensembles de préconisations et de propositions :

→ ***en premier lieu,*** six « préconisations fondamentales »:

- Préconisation n° 1 : Le SRADDET préconise une approche écologique pour l'identification de la trame verte et bleue des territoires infra-régionaux.
- Préconisation n° 2 : La cartographie de la trame verte et bleue d'un territoire est associée à un niveau géographique donné et ne peut donc correspondre à un simple agrandissement de la carte établie au niveau supérieur (SRADDET, SCoT, etc.).
- Préconisation n° 3 : Le SRADDET préconise (autant que possible) une identification de la trame verte et bleue selon une double approche : par sous-trame puis globalement.
- Préconisation n° 4 : L'identification de la trame verte et bleue intègre les espaces artificialisés dans la réflexion. À ce titre, elle mérite d'être enrichie par la prise en compte de la dynamique des milieux et par la notion de reconquête des connexions
- Préconisation n° 5 : L'identification de la trame verte et bleue d'un territoire suppose d'identifier et de prendre en compte les liens fonctionnels avec les territoires périphériques.
- Préconisation n° 6 : La démarche d'identification de la trame verte et bleue locale s'appuie sur une concertation avec les acteurs du territoire.

205 https://www.bretagne.bzh/app/uploads/SRADDET-2024.pdf

Phase 1 : Cadrage initial

- Il s'agit de prendre connaissance du contexte du territoire (y compris au regard des connaissances disponibles) afin d'affiner les choix méthodologiques et de définir les acteurs à associer à la démarche

Phase 2 : Base de travail

- L'ensemble des données cartographiques sont compilées et harmonisées, afin de constituer une base de travail la plus complète possible. En fonction des choix opérés en fin de phase 1, l'acquisition de nouvelles données et/ou des investigations de terrain peuvent s'avérer nécessaires.

Phase 3 : Identification de la TVB

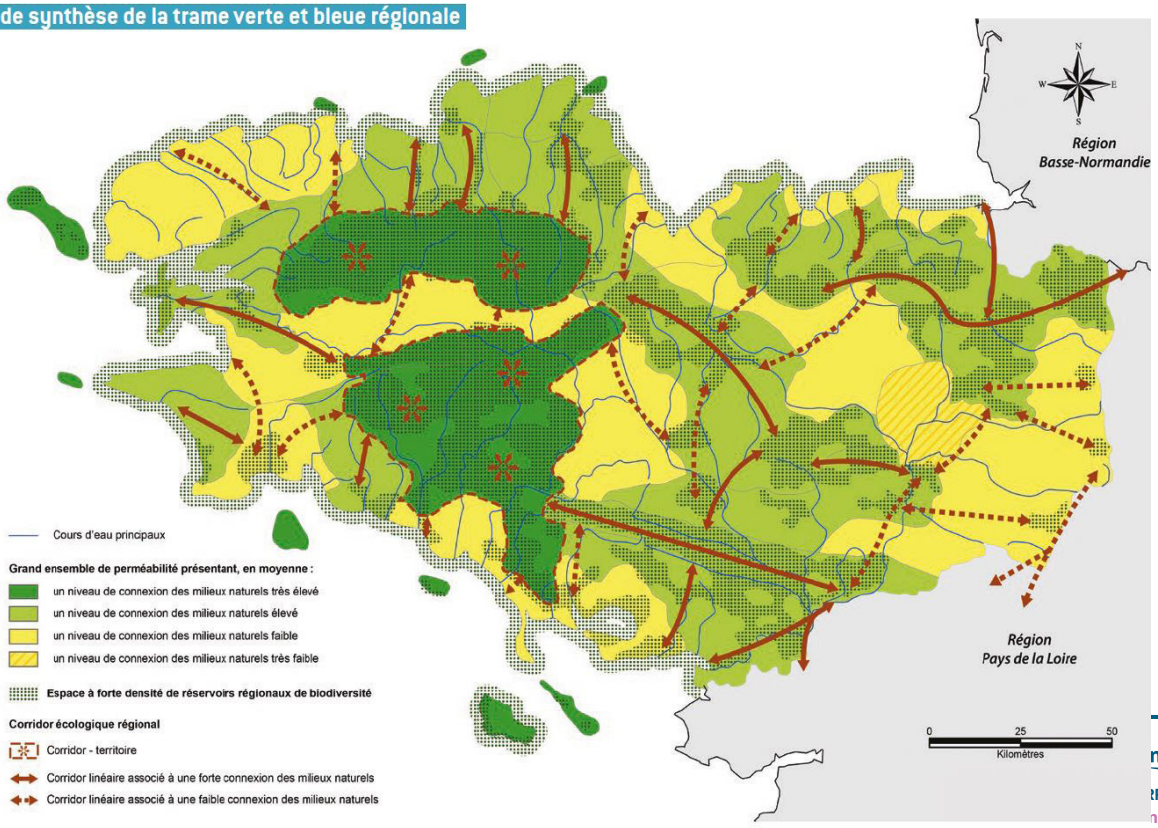
- Une interprétation « à dire d'expert » de la base de travail permet de mettre en évidence des composantes du territoire les plus favorables à l'expression des continuités écologiques. Cette interprétation tient compte des zonages institutionnels éventuellement présents sur le territoire, et peut être éclairée par l'utilisation de traitements géomatiques, par des données d'espèces ou encore par des investigations de terrain.La trame verte et bleue ainsi mise en évidence est ensuite croisée :
  - avec les éléments de fragmentation du territoire ;
  - avec les documents de cadrage d'échelle supérieure (SRADDET, SCoT, charte de PNR, SAGE, etc.) ;
- avec les éventuels travaux similaires menés sur les territoires périphériques.
- Des ajustements éventuels sont apportés, avant de valider la trame verte et bleue identifiée

Schéma extrait du SRADDET, page 240

→ ***en second lieu,*** des propositions méthodologiques à adapter en fonction de l'échelle de territoire à étudier, La démarche proposée s'appuie sur trois phases de travail, jalonnées d'étapes de concertation et de validation.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bretagne (SRCE) a été adopté le 2 novembre 2015. Il est élaboré conjointement par l'Etat et la Région, dans une démarche participative, et soumis à enquête publique.

Carte de synthèse de la trame verte et bleue régionale



Trame Verte et Bleue, SRCE, Source : Observatoire de l'environnement de Bretagne

Le SRCE doit être traduit à l'échelle locale, par une analyse détaillée des composantes de la trame verte et bleue, dans le cadre du PLU. Les éléments identifiés dans le cadre du SRCE doivent faire l'objet d'une précision et d'une prise en compte dans les éléments constitutifs du PLU, sous réserve de cohérence écologique locale.

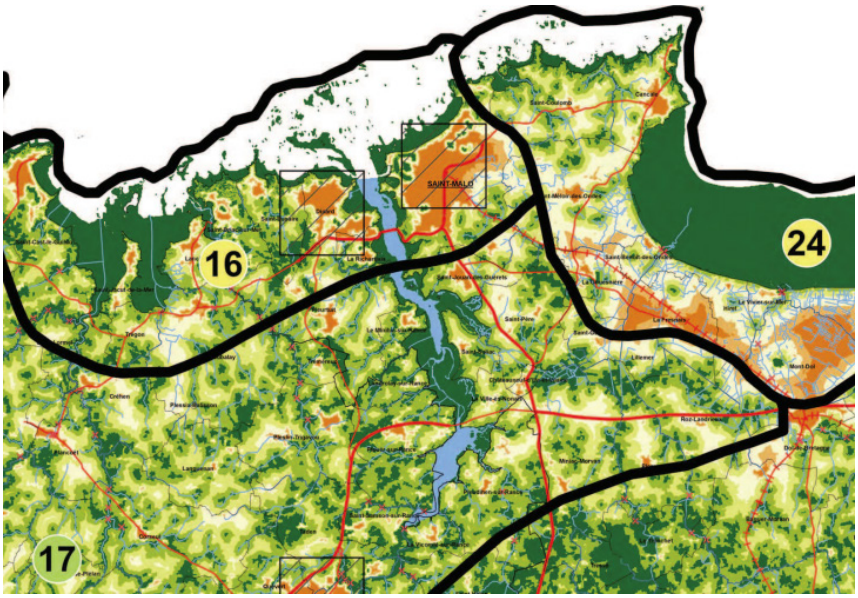
Le SRCE identifie les continuités écologiques (réservoirs et corridors) à l'échelle régionale, et les cartographies à l'échelle du 1/100 000ème. Ainsi, il apporte un cadre cohérent et homogène à l'ensemble des documents de planification d'échelle infra (SCoT, PLUi, PLU, carte communale), pour prendre en compte et définir la Trame verte et bleue à une échelle plus fine.

Les « grands ensembles de perméabilité » correspondent à des territoires présentant, chacun, une homogénéité (perceptible dans une dimension régionale) au regard des possibilités de connexions entre milieux naturels, autrement dit une « homogénéité de perméabilité ».

Sur la carte du SRCE, Saint-Malo se trouve à cheval sur 3 Grands Ensembles de Perméabilité (GEP) :

- A l'ouest : « De la côte d'Emeraude de Saint-Cast-le-Guido à Saint-Malo » (n°16),
- Au sud-est : « Du plateau de Penthièvre à l'Estuaire de la Rance » (n°17),
- Au nord-est : « La Baie du Mont-Saint Michel » (n°24).

L'objectif régional associé à ces Grands Ensembles de Perméabilité, est de conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels.



Grands ensembles de Perméabilité, Source : Observatoire de l'environnement en Bretagne

Selon le SRCE de Bretagne, la façade littorale de Saint-Malo ainsi que l'estuaire de la Rance sont considérés comme faisant partie intégrante du réservoir régional de biodiversité de la Baie Du Mont-Saint-Michel. Aucun Corridor Ecologique Régional (CER) ne traverse le territoire communal.

3.4.2 LA TRAME VERTE ET BLEUE À L'ÉCHELLE DU SCOT DU PAYS DE SAINT-MALO

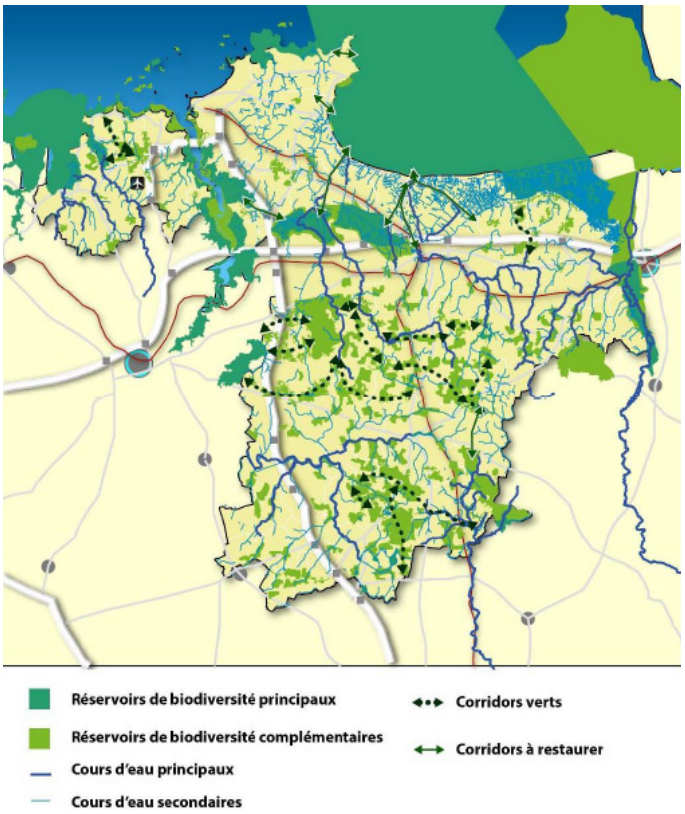
La Trame Verte et Bleue du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Malo (approuvé en 2017) a été réalisée en tenant compte des documents supra-communaux (SRADDET et SRCE). Le PLU de Saint-Malo doit être compatible avec le SCoT et intégrer dans le règlement graphique les différents espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue.

Le SCoT du pays de Saint-Malo prévoit les grandes orientations écologiques de la Trame Verte et Bleue à mettre en place à l'échelle du pays, permettant d'assurer une cohérence et des connexions de biodiversité sur un territoire élargi. Dans ce contexte, la Ville de Saint-Malo doit respecter certaines prescriptions. En zone urbaine, le SCoT préconise de favoriser la « nature en ville » et de préserver les cours d'eau réservoirs et corridors de biodiversité. Le SCoT préconise d'assurer également des coupures d'urbanisation entre Quelmer, Château Malo et l'unité urbaine de Saint-Malo, afin de conserver des espaces naturels entre ces pôles d'urbanisation. En zones naturelles et agricoles, le SCoT préconise la valorisation et la préservation des corridors écologiques associés au littoral, aux zones humides et aux vallées. Il est également prescrit d'assurer la valorisation et la préservation des réservoirs de biodiversité principaux et complémentaires, ainsi que leurs abords, tel qu'à la Pointe de la Varde.

Ces intentions de valorisation de la biodiversité sur le territoire doivent être traduits dans le Plan Local d'Urbanisme des communes du pays. Ces traductions permettent d'affiner les prescriptions du SCoT, afin de correspondre aux territoires communaux.

Au sein du pays de Saint-Malo, les réservoirs de biodiversité principaux sont constitués des différents zonages réglementaires suivants : Natura 2000, ZNIEFF 1, Réserve Naturelle Régionale, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB) et Espace Naturel Sensible (ENS).

Les réservoirs de biodiversité complémentaires reposent sur une partie des zonages d'inventaire (ZNIEFF 2, zones humides RAMSAR, ...), mais aussi sur les boisements naturels de plus de 20 ha et les zones bocagères les plus denses. Les corridors écologiques sont de diverses natures : corridors littoraux basés sur la bande des 100 mètres, corridors verts reposant sur les milieux bocagers et forestiers, corridors associés aux cours d'eau et à leurs abords (zones humides riveraines et bandes enherbées) qui sillonnent l'ensemble du territoire.



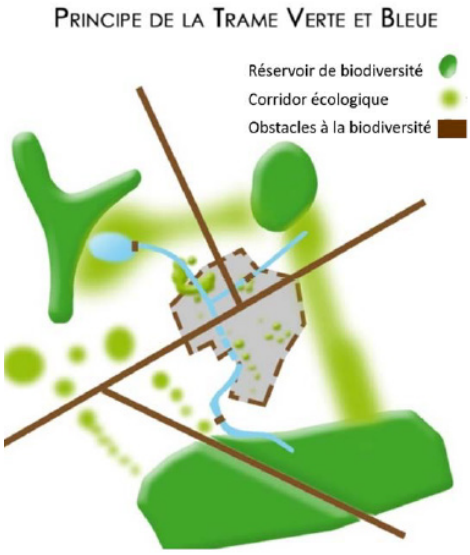
Les réservoirs de biodiversité du pays de Saint-Malo, Source : SCoT du pays de Saint-Malo

3.4.3 LA TRAME VERTE ET BLEUE À L'ÉCHELLE DE SAINT-MALO

De manière générale, la Trame Verte et Bleue s'articule autour de 4 grandes notions :

- Les sous-trames,
- Les réservoirs de biodiversité,
- Les corridors écologiques,
- Les obstacles à la continuité écologique (fragilités, ruptures).

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Saint-Malo, l'identification de la trame verte et bleue a consisté en l'identification de ces 4 notions.
L'objectif majeur est d'arriver à l'identification des grandes composantes du territoire qui permettent le maintien de la biodiversité. Toutefois, la difficulté de l'analyse de la Trame Verte et Bleue est l'obtention de données fiables à l'échelle du territoire d'analyse. En effet, de nombreuses données naturalistes sont disponibles mais partiellement ou simplement sur un secteur de la zone d'étude. Une vérification de la pertinence des données et de leur représentativité territoriale est nécessaire pour que le diagnostic réalisé soit cohérent avec la réalité du terrain.



Principes de la Trame Verte et Bleue

LES SOUS TRAMES

Sur un territoire donné, une sous-trame correspond à l'ensemble des espaces constitués par un même type de milieu (forêt, zone humide, ou bocage...) et le réseau que constituent ces espaces plus ou moins connectés. Ils sont composés de réservoirs de biodiversité, de corridors écologiques et d'autres espaces qui contribuent à former la sous-trame pour le type de milieu correspondant.

6 sous-trames principales sont identifiées à Saint-Malo :

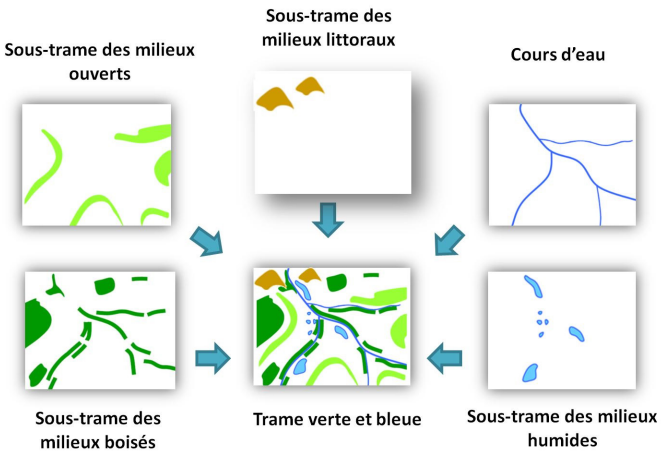
Les constituantes de la trame bleue :

- La sous-trame littorale ;
- La sous-trame aquatique ;
- La sous-trame zones humides.

Les constituantes de la trame verte :

- La sous-trame boisée ;
- La sous-trame bocagère ;
- La sous-trame Nature en ville.

Chaque sous-trame est composée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.



LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces où les espèces peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, croissance, reproduction). La biodiversité y est riche et représentative.

Conformément au SCoT, les réservoirs identifiés ont été hiérarchisés selon 2 niveaux :

- Les réservoirs de biodiversité principaux sont les zonages réglementaires suivants : Natura 2000 (Zones Spéciales de Conservation (ZSC)), ZNIEFF 1, Réserve Naturelle Régionale, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB), Espace Naturel Sensible (ENS), et les cours d'eau inscrits en liste 1 et 2 de l'article L.214-17 du Code de l'Environnement,

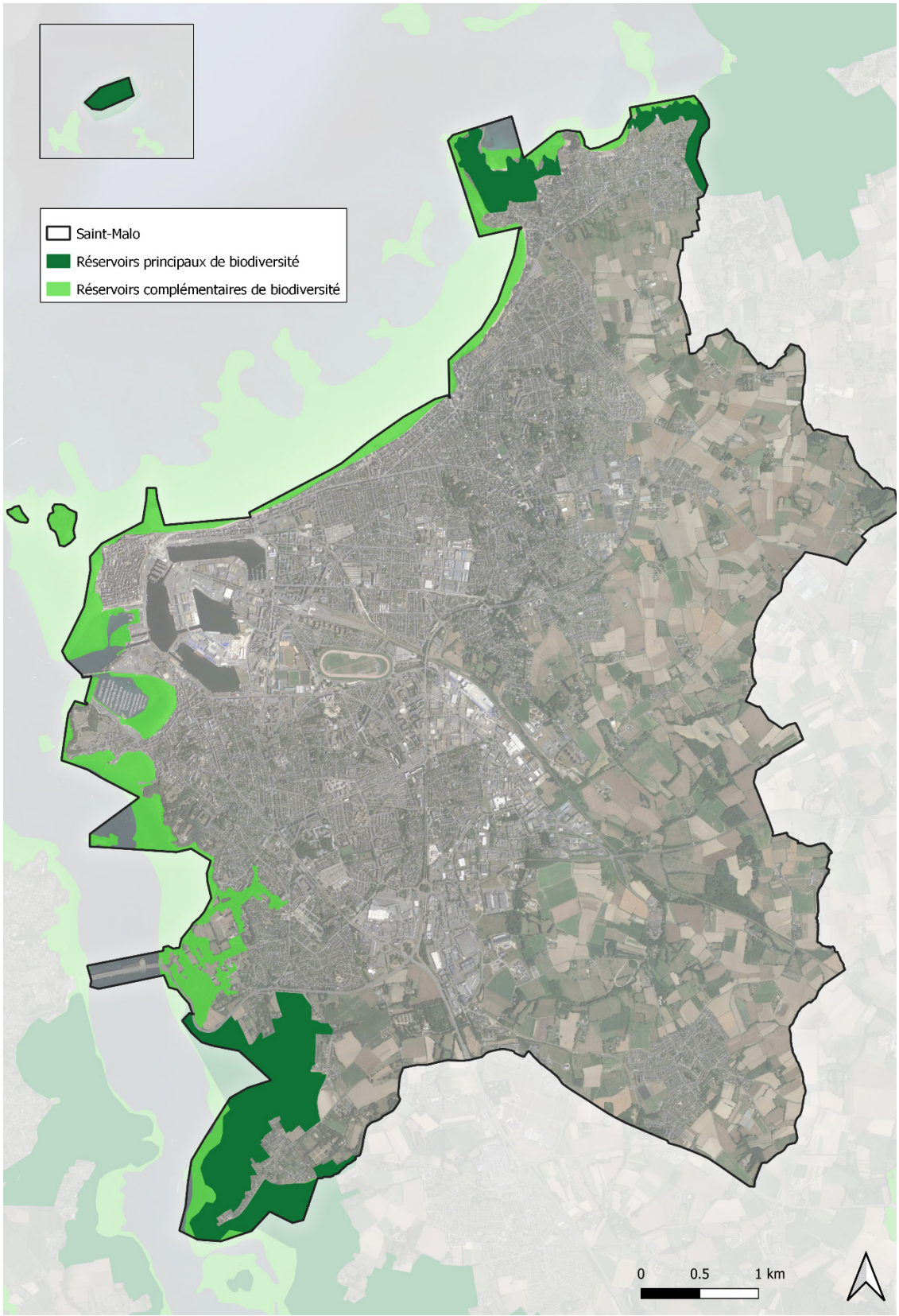
- Les réservoirs de biodiversité complémentaires reposent sur une partie des zonages d'inventaire (ZNIEFF 2, Zones humides RAMSAR) mais aussi sur les boisements naturels de plus de 20 ha, les zones bocagères les plus denses, et les autres cours d'eau ne figurant pas sur les listes 1 et 2.

RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ PRINCIPAUX		
Types de zones	Nom	Sous-trame
Natura 2000 (Zone Spéciale de Conservation)	ZSC « Côte de Cancale à Paramé »	LITTORAL
	ZSC « Estuaire de la Rance »	LITTORAL/HUMIDE
	ZSC « Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint-Malo et Dinard »	LITTORAL
ZNIEFF	ZNIEFF de type 1 « Havre de Rothéneuf »	LITTORAL
	ZNIEFF de type 1 « Ile de Cézembre »	LITTORAL
Espace Naturel Sensible		

Aucun cours d'eau présent à Saint-Malo n'est inscrit sur la liste 1 et 2 de l'article L.214-17 du Code de l'environnement.

RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ COMPLÉMENTAIRES		
Types de zones	Nom	Sous-trame
ZNIEFF	ZNIEFF de type 2 « Estuaire de la Rance »	LITTORAL
	ZNIEFF marine de type 2 "Baie de Saint-Malo Dinard"	MARITIME
SRCE	L'estran (espace entre la laisse de basse mer et la laisse de haute mer)	LITTORAL
Bois	Les boisements de la Briantais (supérieurs à 20 ha)	FORÊT
Cours d'eau	L'ensemble des cours d'eau du territoire	AQUATIQUE

Aucune zone bocagère dense n'a été identifiée du fait d'un réseau bocager plutôt faible sur le territoire communal.

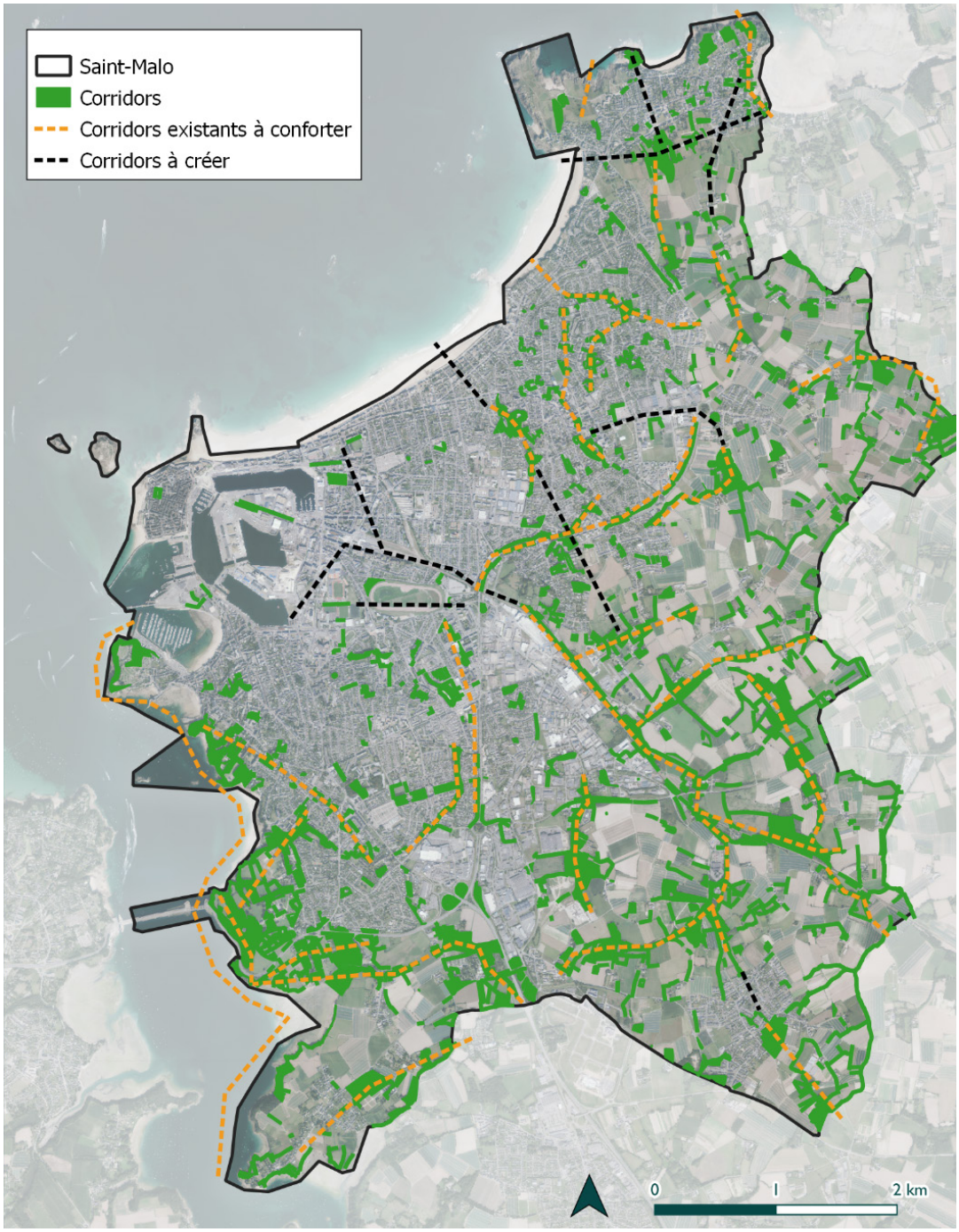


Carte des réservoirs de biodiversité, Source : Ville de Saint-Malo

LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité offrant aux espèces des conditions favorables à leurs déplacements et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers.

A Saint-Malo, la bande littorale des 100 mètres a été intégrée en tant que corridor écologique de la sous-trame littorale. Concernant la sous-trame « aquatique et humide », les cours d'eau sont classés en tant que corridors secondaires, et les principales vallées humides également comme corridors. On remarque donc une certaine connectivité de la sous-trame « Réseau hydrographique et Zones Humides » avec un réseau de zones humides assez développé et un chevelu hydrographique bien réparti sur l'ensemble du territoire.



Carte des corridors écologiques, Source : DMEAU

UN RÉSEAU D'ESPACES PUBLICS SUPPORTS DE LA TRAME VERTE

L'aménagement d'espaces publics de qualité permet de maintenir une attractivité pour la population et en particulier les familles. Dans un contexte où le développement de maisons avec jardin est difficile et limité, la présence d'espaces publics agréables, aérés et à proximité d'espaces verts est primordiale pour conserver la population à Saint-Malo. Le développement de petites surfaces d'espaces verts et le réaménagement des grandes emprises végétales telles que l'Hippodrome offrent des espaces de respiration pour les habitants. Ils pourront être un levier de connexion des quartiers par une mise en réseau des différentes poches de verdure de la ville.

Au-delà de la préservation des milieux d'exception, un des enjeux de la ville durable est de faire en sorte que les espaces urbains puissent être des relais de biodiversité et non des ruptures.

La commune de Saint-Malo possède environ 255 hectares d'espaces verts, ce qui représente 7% de la superficie de son territoire. La commune compte plusieurs grands parcs (parc de la Briantais, parc des Corbières, Cité d'Alet, parc de Bel Air, parc des Chênes, etc...).



Parc de la Briantais avec Saint-Servan en arrière-plan, Source : Devillers

Un certain nombre d'espaces verts viennent compléter ce réseau de parcs tels que les jardins et squares dispersés dans l'espace urbain. La diversité de ces espaces verts constitue un réservoir de biodiversité en ville.

Parmi ces espaces verts, on peut citer :

- les espaces verts pouvant servir de bassins de retenue en cas de fortes pluies (bassin de la Fontaine aux lièvres, bassin des herbages, bassin du Tertre aux Nèfles, bassin de la vallée de Beaulieu, ...) ;
- la coulée verte constituée par le bassin des miroirs aux fées qui relie le quartier de la Découverte à la Madeleine. Ce bassin s'inscrit dans un espace vert de grande taille et de grande qualité paysagère pour les habitants du quartier. Sa forme en longueur permet la circulation des piétons et cyclistes du centre commercial de la Madeleine jusqu'au secteur Allende. Un espace de ce type a été aménagé au croisement de la rue des Acadiens et de la rue Salvador Allende ;
- le jardin de la vallée verte qui s'inscrit dans la trame verte partant de la rue Cézembre jusqu'à la rue des Troubadours. Le jardin permet notamment la connexion entre les îlots d'habitation.

Ce réseau d'espaces végétalisés forme l'armature de la trame verte structurée en « pas japonais » dans un environnement urbain. Les corridors écologiques et la dispersion des espaces verts dans l'ensemble de la commune bénéficient à la quasi-totalité des quartiers.
La mise en réseau de ces zones végétales reste primordiale afin de valoriser davantage la trame verte et maintenir (voire renforcer) la biodiversité sur le territoire.

Des espaces verts restent peu intégrés à l'espace urbain comme le parc des sports de Marville ou encore l'Hippodrome. Ce dernier représente un enjeu fort pour développer la nature en ville puisqu'il s'avère être un véritable poumon vert en cœur de ville. La présence de milieux naturels et de zones humides en fait un véritable atout pour un réaménagement visant à favoriser la nature en ville.

Dans ces secteurs, les espaces sont dédiés aux activités sportives spécifiques ce qui omet les pratiques récréatives et de détentes des citoyens de la ville. Les lieux sont difficilement pénétrables en raison des barrières qui entourent les terrains malgré la présence de quelques cheminements internes. Les parcs sportifs doivent ainsi être intégrés à la trame verte pour servir de point d'articulation végétale au cœur de Saint-Malo tout garantissant un accès au public pour toute activité (repos et de loisirs).



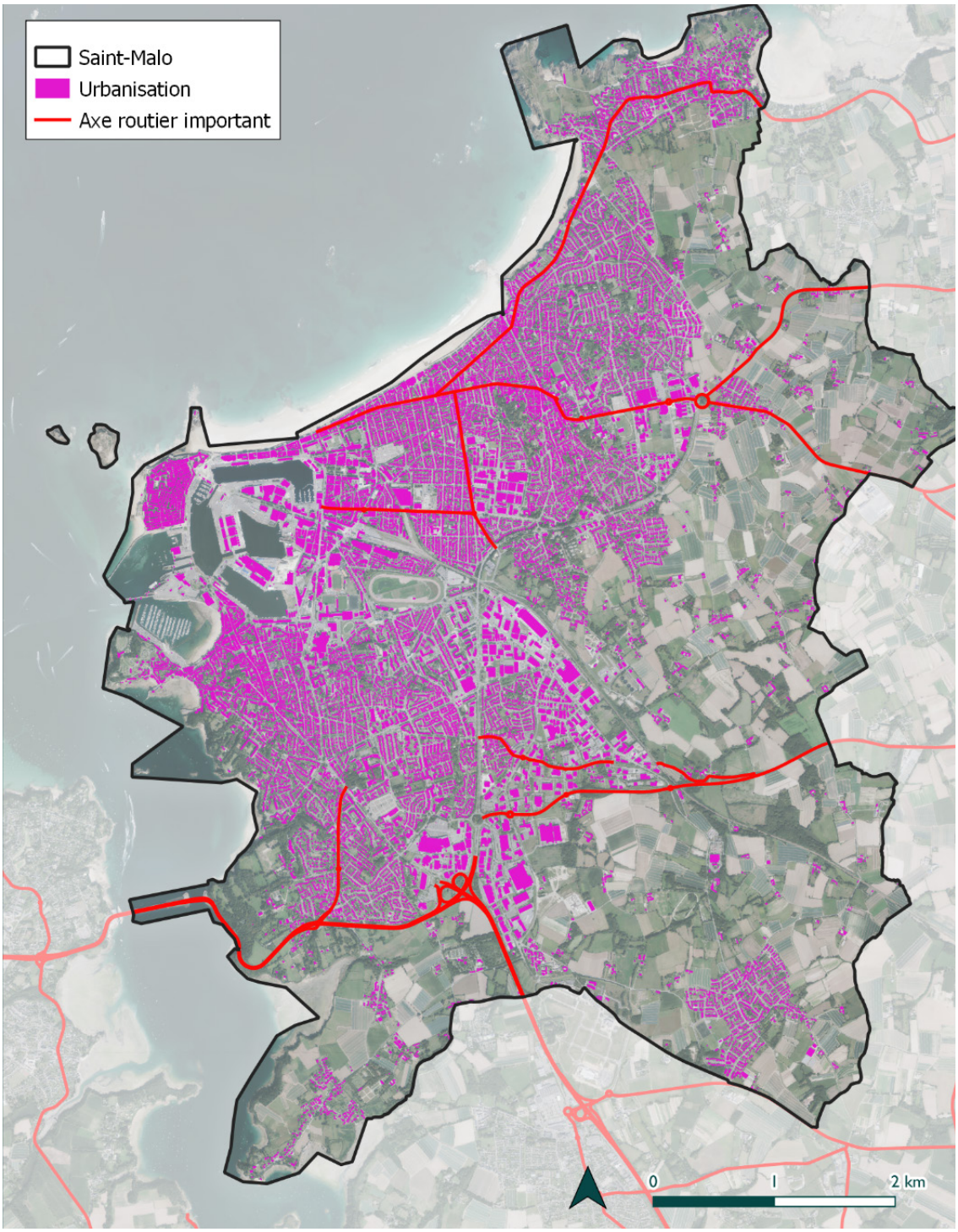
Secteurs Hippodrome / Marville : éventuels supports de la trame verte, Source : Ville de Saint-Malo

D'autre part, la présence d'un espace rural de grande qualité aux portes de la ville et sa proximité avec les quartiers sont des éléments importants du cadre de vie malouin. Les quartiers en périphérie peuvent alors être valorisé par un système de chemins piétons permettant l'interconnexion entre la ville et la campagne.

LES ÉLÉMENTS DE FRAGMENTATION DE LA TVB

La résistance des milieux aux déplacements de la faune n'est pas le seul critère limitant en termes de connectivité écologique. De nombreux obstacles de différentes natures occasionnent des coupures plus ou moins perméables aux déplacements. Ces obstacles d'origine anthropique, fragmentent l'espace vital de la faune et les espaces de loisirs de nature des hommes. A Saint-Malo, les principaux éléments qui fragmentent le territoire sont :

- L'urbanisation, qui génère la suppression d'espaces agricoles ouverts et qui tend à phagocyter les haies et à les dépouiller de leurs fonctionnalités originelles, en modifiant leur gestion (suppression de la strate arbustive, tonte régulière de la strate arbustive, etc.) ;
- Les infrastructures routières (D301, D168, D137, D126, D155, D355) qui génèrent des coupures des continuités écologiques.



Carte des principaux obstacles à la perméabilité écologique, Source : DMEAU

→ ***Enjeux liés à la trame verte et bleue :***

- Ne pas aggraver / créer des nouveaux points de rupture des corridors écologiques ;
- Préserver les zones humides, les boisements et les haies situés au sein d'un corridor, en tenant compte des activités et usages de ces espaces ;
- Développer la nature dans les espaces urbanisés (cheminements doux végétalisés, alignements d'arbres, nouvelles plantations, nouveaux espaces verts...) et la connecter avec les espaces de nature situés en campagne.

PARTIE 4 - LA RESSOURCE EN EAU : UNE GESTION RAISONNÉE NÉCESSAIRE

Saint-Malo est l'une des 106 communes intégrées au Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE) Rance Frémur baie de Beaussais. Cette unité hydrographique se trouve répartie sur les départements d'Ille-et-Vilaine et des Côtes-d'Armor, elle englobe les bassins versants de la Rance et de ses affluents, du Frémur et des petits fleuves côtiers entre la pointe du Grouin (Cancale) et la pointe du Chevet (Saint-Jacut-de-la-Mer). Elle s'étend sur 1 330 km² et compte plus de 200 000 habitants. Le SAGE fixe les enjeux principaux concernant la ressource en eau.

4.1 LA GESTION DE L'EAU POTABLE

Dans le cadre de la loi NOTRe du 7 août 2015, les compétences « Eau et Assainissement » ont été transférées à Saint-Malo Agglomération rendant notamment les compétences d'assainissement collectif et individuel, jusqu'alors différenciées, en une seule compétence globale indivisible. Cette réorganisation a permis une mutualisation et une meilleure cohérence dans les modes de gestion de l'eau à l'échelle de l'agglomération. Par ailleurs, cette réorganisation visait également à assurer une cohérence de tarification en recherchant une convergence des tarifs entre les communes de Saint-Malo Agglomération sur le long terme.

Il n'existe pas de ressource d'eau potable à Saint-Malo. Pour cette raison, le territoire communal doit être approvisionné par d'autres territoires par le biais de différents acteurs.

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.

Le captage de Sainte-Suzanne n'étant plus actif, il ne fait pas l'objet d'une procédure de délimitation de son Aire d'Alimentation de Captage et seul l'arrêté préfectoral établissant les périmètres de protection est en vigueur[206].

Le premier acteur est le Syndicat mixte Eaux du Pays de Saint-Malo (ex Syndicat mixte de production d'eau potable de la Côte d'Émeraude), chargé d'assurer le captage et la potabilisation de l'eau. Il possède trois usines de prélèvement et de traitement des eaux brutes et des barrages, alimentant 42 communes sur les deux rives de la Rance (plus de 130 000 habitants permanents[207]) ;

- L'usine de Beaufort (production de 800m³/heure), alimentée par les retenues de Beaufort (Plerguer) et de Mireloup (Le Tronchet) ;
- L'usine du Bois Joli (750m³/heure) alimentée par le barrage du Bois Joli (Pleurtuit) ;
- L'usine de Landal (100m³/heure) alimentée par le barrage de Landal (Pleurtuit).

Ces ouvrages sont tous déclarés d'utilité publique et disposent de périmètres de protection.
Un nouveau réservoir d'eau potable de 4 000 m³ a été construit à Saint-Jouan-des-Guérets pour sécuriser l'alimentation de l'ensemble du territoire de Saint-Malo. Le syndicat dispose également d'une convention avec le Syndicat de l'Arguenon garantissant de nouveaux volumes de livraison en cas d'insuffisance sur les ressources.

La gestion des usines de Beaufort et du Bois Joli a été confiée à la société SAUR, en 2023, suite à un marché de délégation de service public[208]. Cette société est chargée de la production en eau potable, de la maintenance des usines et des réseaux jusqu'aux réservoirs, et du contrôle des barrages.

206 https://www.eau-pays-saint-malo.bzh/les-perimetres-etaires-de-protection-de-captages/
207 https://syndicat-eau-cote-emeraude.com/-LE-SYNDICAT-.html
208 https://www.rme.saint-malo.fr/media/rapport-annuel-2023.pdf

Le Syndicat Eaux du Pays de Saint-Malo revend ensuite sa production à ses cinq collectivités adhérentes, dont la Régie Malouine de l'Eau (RME), établissement public à caractère industriel et commercial assurant la gestion et la distribution de l'eau potable à ses abonnés, depuis 2012. Depuis le transfert de la compétence Eau Potable et Assainissement à Saint-Malo Agglomération, la RME gère la distribution de l'eau potable sur le territoire malouin. La RME est également responsable de l'entretien des 330 kilomètres de réseaux, des compteurs et des installations techniques. A ce titre, la RME gère les unités de distribution présentes sur le territoire communal, ainsi que les réservoirs de Blanche-Roche et de la Croix Desilles.

4.2 ETAT DES LIEUX DE LA RESSOURCE EN EAU

4.2.1 À L'ECHELLE DU TERRITOIRE D'EAU DU PAYS DE SAINT MALO

Le secteur d'Eau du Pays de Saint-Malo est exposé à un risque de rupture de l'alimentation en eau potable en lien avec trois facteurs principaux :

- Evolution de la réglementation (débits réservés) ;
- Dynamisme démographique ;
- Changements climatiques.

Ce constat nécessite des adaptations du territoire pour assurer sa résilience.

Eau du Pays de Saint a posé le diagnostic de la vulnérabilité de sa ressource en eau il y a maintenant presque 10 ans (2016) en réalisant une étude ressources-besoins tenant compte des changements climatiques.

La ressource en eau potable, et notamment la question de son approvisionnement en période sèche, est un sujet qui nécessite une approche globale à l'échelle du territoire du Pays de Saint-Malo, et des acteurs de l'alimentation en eau.

Les chiffres de constat fournies par Eau du Pays de Saint-Malo et la Régie Malouine de l'Eau sont les suivants :



Source : site d'eau du pays de Saint-Malo

L'objectif de 10% de réduction des prélèvements[209] par rapport à la situation 2019 est d'ores et déjà atteint sur le périmètre d'Eau du Pays de Saint-Malo. En effet, entre 2019 et 2023, les prélèvements ont diminué de 880 000 m3/an alors que la population a augmenté de 9,2% ce qui signifie en tenant compte d'un rendement de 90% que les prélèvements ont été réduits de 1 630 000 m3/an à périmètre constant (-16%).

4.2.2 A L'ÉCHELLE DE SAINT-MALO

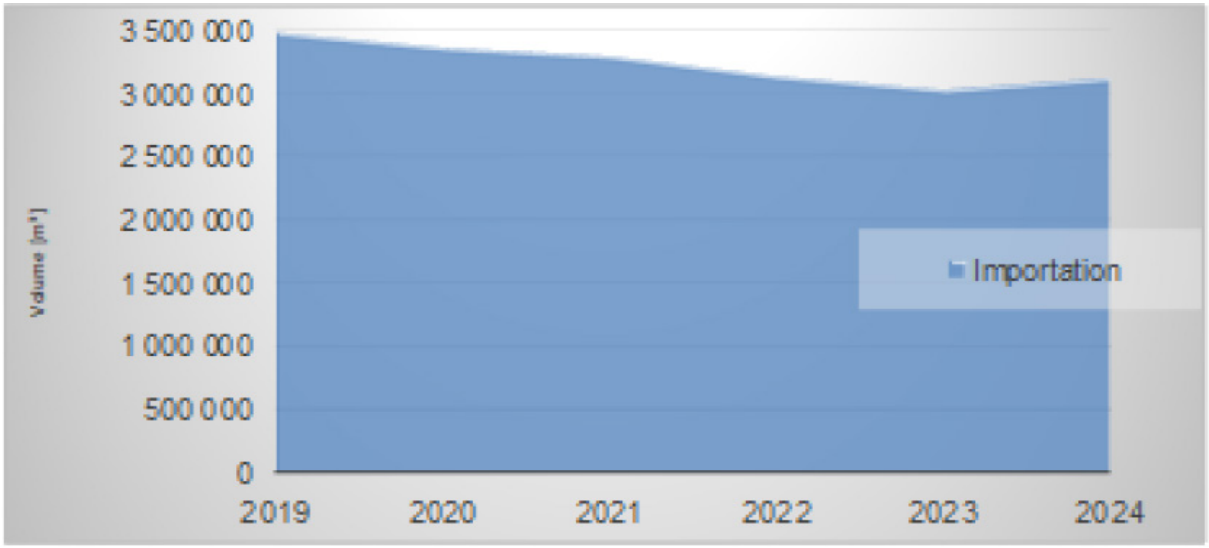
INFORMATIONS CLES AU 31-12-24

- **48 513 (-96)** Population totale (1)
- **38 888** (+1,18%) Abonnés (2)
- **3 115 802 m³** (+3.54%) importés et mis en distribution
- **2 854 087 m³** (+0.37%) comptabilisés
- **92.31 %** rendement réseau
- **58.80 m3/an** consommation annuelle par habitant
- **321,9 km** linéaire de réseau de distribution sur la commune de Saint-Malo
- **100 %** Taux de conformité de la qualité de l'eau (contrôle réglementaire ARS) (4)
- **2,36 €** le mètre cube (3) pour une consommation de 120 m³ incluant l'ensemble des taxes et redevances (eau potable uniquement)

Source : rapport annuel 2024 de la RME

Le Rapport 2024 de la Régie Malouine de l'Eau permet de constat que :

- entre 2019 et 2024, la population malouine a augmenté (Chiffres INSEE indiquant une augmentation de 2%) ainsi que le nombre d'abonnés (+1.18%) ;
- les volumes achetés mis en distribution ont quant à eux diminué (avec une diminution de près de 10%), ainsi que les volumes comptabilisés (environ -4%).



Source : extrait du rapport relatif au prix et à la qualité du service public d'eau potable pour l'exercice 2024

209 Objectif de réduction affiché sur le site d'Eau du Pays de Saint-Malo, fixé au niveau national par le "Plan Eau" de 2023

4.3 LA CONSOMMATION EN EAU POTABLE : ANTICIPER LES BESOINS FUTURS

4.3.1 ACTIONS D'EAU DU PAYS DE SAINT-MALO

De nombreuses interventions et travaux ont été réalisés depuis le diagnostic posé en 2016 afin d'optimiser le fonctionnement du système de production :

- Développement d'un modèle de prévision hydrologique et de détermination du risque de défaillance. Cet outil d'aide à la décision dans la gestion tactique de la ressource en eau a permis de pallier des pénuries d'eau sur le périmètre d'Eau du Pays de Saint-Malo à la fin de l'année 2015 et à l'hiver 2016-2017 ;
- Renégociation en 2017 de la convention d'achat d'eau en gros au SMAP (Syndicat Mixte de l'Arguenon-Penthièvre) portant le volume annuel fourni de 500 000 m3 à 1 000 000 m3 ;
- Modification de la gestion du débit réservé du barrage de Bois-Joli en 2018 après demande motivée auprès de la Préfecture pour la prise d'un nouvel arrêté préfectoral ;
- Modification des conditions de gestion des réseaux et des barrages permettant de transférer plus d'eau de la rive gauche vers la rive droite de la Rance ;
- Optimisation des équipements (2020) permettant d'augmenter les capacités de transfert de la rive gauche vers la rive droite de la Rance (900 m3/h au lieu de 450 m3/h auparavant) ;
- Doublement de la canalisation de transfert sous la Rance maritime permettant d'assurer une sécurisation de la distribution sur la rive droite de la Rance en cas de casse ;
- Réalisation d'un réservoir au sol de 4 000 m3 (2020-2022) à St-Jouan-des-Guérets permettant d'optimiser le fonctionnement des réseaux, d'augmenter la flexibilité des interventions et de réduire la production sur l'usine de Beaufort afin, notamment, de préserver la ressource en eau.

Les travaux réalisés 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.

La plupart des mesures prises permet de rééquilibrer les déficits de façon homogène sur l'ensemble du périmètre desservi mais ne répond pas au déficit intrinsèque du système de production.

En parallèle, la performance des réseaux a fortement augmenté : les pertes en eau sont passées de 1 500 000 m3 en 2019 à 800 000 m3 en 2023. Le rendement global des réseaux (production et distribution) atteint désormais un optimum de 90%.

Si le système de production et de distribution sont optimisés pour permettre d'utiliser la ressource en eau brute de façon optimale et d'adapter la production pour que l'ensemble du territoire soit géré avec le même niveau de risque, il n'en demeure pas moins qu'il reste vulnérable notamment en cas de double année sèche du type de celle de 1989-1990.

Eau du Pays de Saint-Malo s'est, par ailleurs, penchée sur les risques de transfert de consommation d'eau agricole lors des épisodes de sécheresse. L'étude réalisée en 2024-2025 a permis de dresser un état des lieux précis et d'identifier les risques futurs.

Les résultats principaux de l'étude sont les suivants :

- Consommations agricoles totales estimées à 1 200 000 m3 ;
- Prélèvements sur les réseaux d'eau potable estimés à : 80 000 m3. Ces volumes sont quasi exclusivement réservés à l'élevage ; l'élevage bovin représentant 50 000 m3.

Les risques de transfert des consommations vers les réseaux de distribution d'eau potable apparaissent maîtrisés puisqu'il sont évalués entre 20 000 et 30 000 m3 en année sèche.

4.3.2 ACTIONS DE LA RÉGIE MALOUINE DE L'EAU

La RME, et de fait le territoire Malouin, a entrepris différentes actions depuis dix ans pour réduire les pertes en eau et inciter les abonnés (particuliers et professionnels) à réduire leurs consommations :

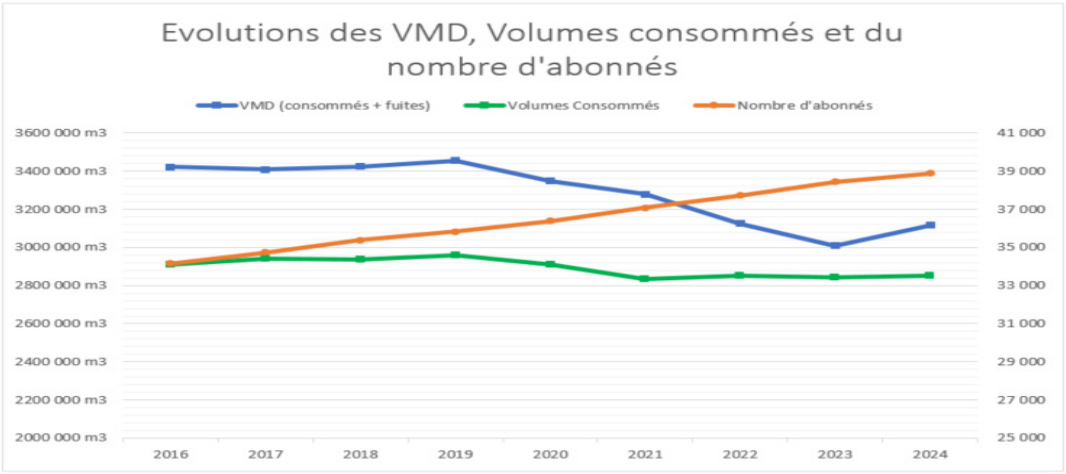
- Renouvellement important du réseau et des branchements avec un taux de renouvellement de 1,98 % très au-dessus des moyennes locales (Ille et vilaine = 0,97 %) et nationales (0,65 %)[210] ; à titre d'exemple, a été finalisé en juin 2024 le chantier exceptionnel de renouvellement de la canalisation maîtresse (6 km) reliant les réservoirs de Blanche Roche à la Croix Désilles , lequel a permis de sécuriser durablement l'alimentation en eau de la partie Nord de la ville[211] ;
- 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 prélocalisateurs mobile, corrélateur acoustique et appareil d'écoute au sol ;

  Ces différentes actions ont permis d'améliorer très sensiblement le rendement du réseau (passé de 83-84 % en 2009/2010 à 95 % en 2023) correspondant à une diminution des pertes en eau sur le réseau (151 000 m^3/an en 2023 contre 525 000 m^3 en 2009 sur un périmètre plus petit)[212] ;
- Équipement progressif des compteurs avec des modules radio permettant de repérer plus rapidement les fuites après-compteurs chez les abonnés ;
- Tarification progressive : quatre tranches avec des tarifs de plus en plus élevés pour inciter aux économies.
- 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 également avec les industriels et acteurs du tourisme, gros consommateurs, afin d'essayer de rationaliser leurs consommations d'eau potable :
  - Affiches et flyers mis à disposition à l'accueil et dans différents accueils de la mairie et des mairies annexes, et également disponibles au téléchargement sur le site internet de RME ; En 2022 et 2023, ces affiches ont été distribuées aux professionnels du tourisme ;
  - Mailing aux abonnés : en cas d'arrêté préfectoral lié à la sécheresse, un mail d'info est adressé aux abonnés ;
  - 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 posent chez des particuliers.

L'effet de ses actions est notable :

- diminution des consommations moyennes par abonnés. Cette dernière qui était de 85-86 m3/abonnés de 2013 à 2017 est descendue progressivement pour atteindre 76 m3/abonné en 2022, année des sécheresses intenses. En 2024, la consommation par abonné s'élève à 73 m3 ;
- diminution des volumes consommés ces dernières années malgré l'augmentation régulière du nombre d'abonnés (500 à 800 de plus par an). Les volumes consommés se situaient aux alentours de 2 950 000 m3 par an en 2016-2017 contre 2 843 000 m3 en 2023.

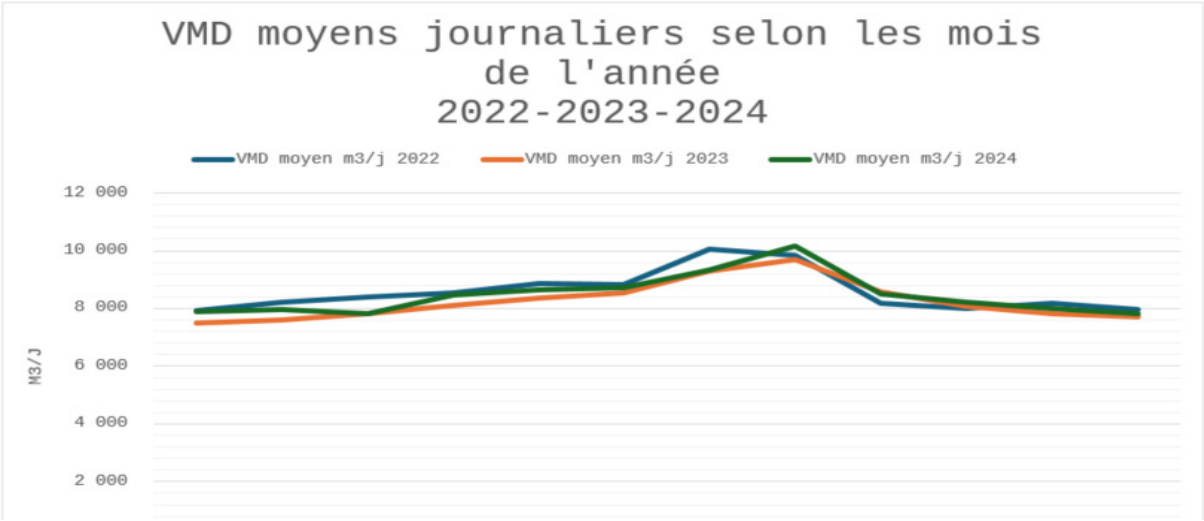
210 Rapport Annuel d'activité 2023, p.79, https://www.rme.saint-malo.fr/media/rapport-annuel-2023.pdf
211 Rapport annuel d'activité 2024 de la RMA, page 2
212 Rapport Annuel d'activité 2023, p.6, https://www.rme.saint-malo.fr/media/rapport-annuel-2023.pdf



Le constat de la diminution des volumes consommés peut s'expliquer à la fois par l'amélioration de la qualité du réseau, mais également par la communication, la pédagogie, et la prise de conscience par les abonnés, individuels et industriels, de l'importance de la ressource en eau.

En complément de ces besoins, la RME doit anticiper des besoins légèrement supérieurs à la consommation totale[213] 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 000m³ (en particulier les incendies) et aux volumes de service (vidanges, purges, lavages de réservoir…) évalués à 10 000 m³.

Par ailleurs, chaque année Saint-Malo fait face à un défi démographique saisonnier avec une population d'un peu plus de 47 000 résidents permanents, qui peut atteindre jusqu'à 150 000 habitants l'été. [214] Une pression forte se ressent également durant la période de la « Route du Rhum », s'ajoutant à des variations qui entraînent des effets conséquents, notamment sur la demande en eau potable.



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. La Ville s'est équipée de systèmes d'arrosage au goutte-à-goutte pour irriguer ses espaces fleuris afin de réduire la quantité d'eau nécessaire à leur entretien. La Ville a également recours à des végétaux et des équipements de bâtiments moins consommateurs d'eau.

213 Rapport Annuel d'activité 2023, p.26, https://www.rme.saint-malo.fr/media/rapport-annuel-2023.pdf
214 Rapport Annuel d'activité 2023, p.8, https://www.rme.saint-malo.fr/media/rapport-annuel-2023.pdf

4.4 SCÉNARII DE SÉCURISATION DE LA RESSOURCE EN EAU

Suite à l'étude bilan ressources-besoins, Eau du Pays de Saint-Malo (EPSM) a entrepris, de 2017 à 2019, une étude d'opportunité de mobilisation de nouvelles ressources en explorant tous les scénarii potentiels : imports d'eaux brutes ou d'eaux traitées depuis les barrages de la Manche (effacés depuis), du barrage de l'Arguenon dans les Côtes d'Armor ou de Rophemel, le dessalement d'eau de mer, la réhausse du barrage de Beaufort, le prélèvement d'eau dans la Rance fluviale, la régénération d'eaux usées depuis la station d'épuration de Saint-Malo.

Suite à cette étude, il est apparu que le scénario le plus pertinent pour permettre de répondre à la situation d'indigence de la ressource en eau sur le périmètre d'eau du Pays de Saint-Malo consistait en :

- D'une part, la création d'une prise d'eau brute dans la Rance fluviale ;
- D'autre part, la réhausse du barrage de Beaufort mais qui ne pourra être entreprise qu'une fois la prise d'eau dans la Rance fluviale réalisée.

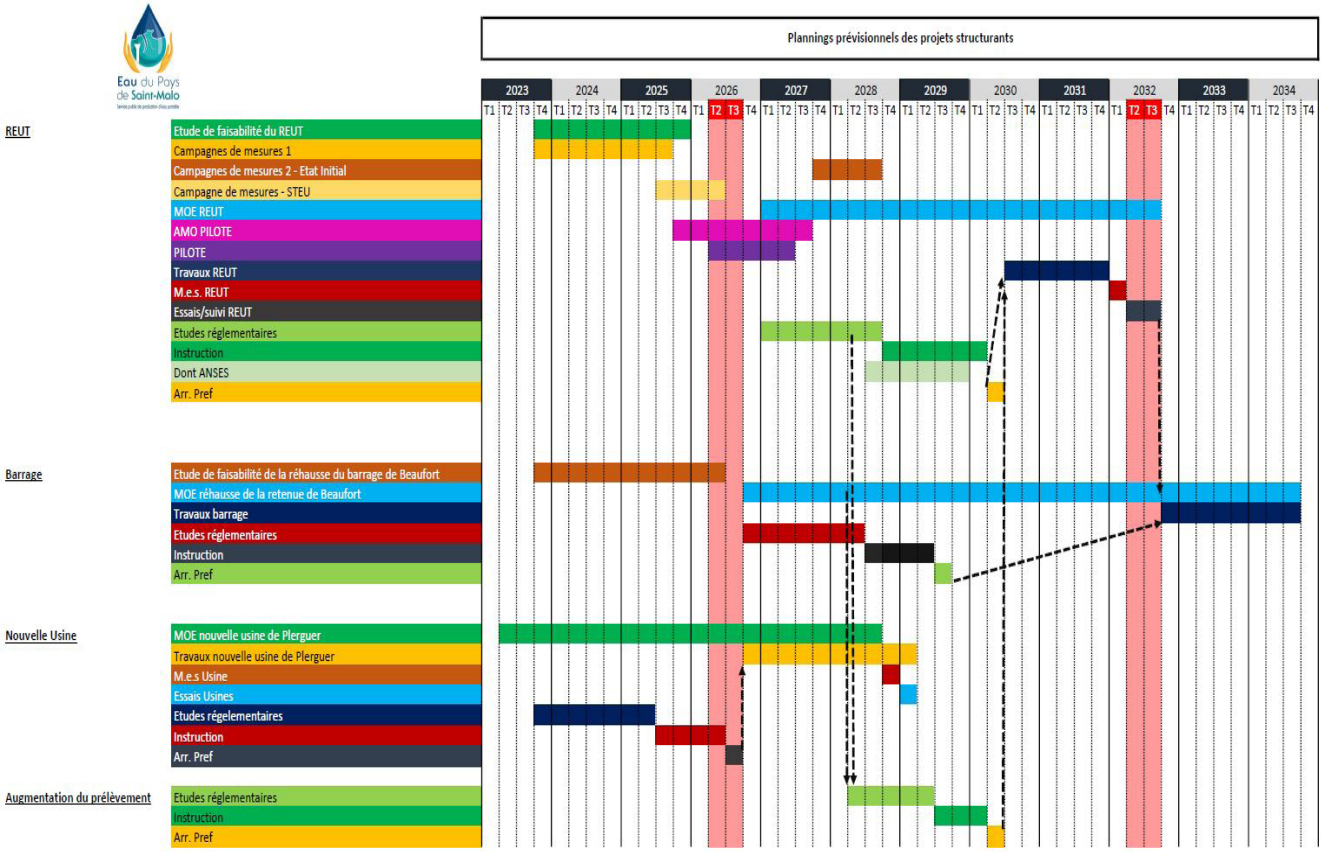
En 2019, la régénération des eaux usées traitées n'était pas réglementairement envisageable.

Face aux difficultés de mise en œuvre de la première étape, et des évolutions réglementaires de l'année 2023 qui ont rendu la régénération des eaux usées traitées possible, Eau du Pays de Saint-Malo se concentre désormais sur le scénario de régénération des eaux usées traitées de la station d'épuration de la Ville de Saint-Malo qui avait été étudiée au cours de l'étude d'opportunité de 2019.

Deux études de faisabilité sont actuellement en cours :

- Réhausse de la retenue du barrage de Beaufort ;
- Régénération des eaux usées traitées de la station d'épuration de la ville de Saint-Malo.

Le planning prévisionnel de ces études est présenté ci-dessous :



A ce stade, la mise en service de la régénération se ferait en 2032 et permettrait dans un second temps la réhausse de la retenue de Beaufort de 2032 à 2034.

En parallèle et dans une perspective de réduction des consommations en eau, Eau du Pays de Saint-Malo et les distributeurs entreprennent, en 2025, une étude de réduction des pressions sur les réseaux de distribution afin d'aboutir à une cartographie de découpage des réseaux en trois zones :

- Zones pour lesquelles aucune réduction de pression n'est possible ;
- Zones pour lesquelles des équipements de réduction de pression peuvent être installés sur les réseaux de distribution ;
- Zones pour lesquelles des réducteurs de pression individuels peuvent être implantés chez les particuliers.

4.5 LA QUALITÉ DE L'EAU POTABLE

Le contrôle de la qualité de l'eau potable est une des missions des Agences régionales de santé (ARS). Il s'agit d'un service déconcentré de l'État chargé de vérifier la conformité de la qualité de l'eau selon des normes de référence. Ces contrôles s'effectuent très régulièrement.

En complément de ces analyses officielles, le syndicat Eaux du Pays de Saint-Malo réalise de très nombreuses analyses d'autocontrôle au niveau de ses usines de production et RME fait réaliser des analyses d'autocontrôle sur son réseau de distribution par un laboratoire agréé.

D'après les 95 analyses effectuées au cours de l'année 2023 par l'ARS, l'eau distribuée à Saint-Malo disposait d'une très bonne qualité bactériologique (100%) et était conforme avec les normes physico-chimiques requises (100%).

→ ***Enjeux liés à l'eau potable :***

- S'assurer de la disponibilité de la ressource en eau et de la capacité des infrastructures de distribution pour être à l'avenir encore en mesure de fournir aux populations actuelles et futures une eau de qualité en quantité suffisante ;
- Maîtriser les prélèvements d'eau et anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe des ressources.

4.6 LE TRAITEMENT DES EAUX USÉES

Saint-Malo possède un ensemble de dispositifs pour le traitement des eaux usées, rendu obligatoire par la loi sur l'eau de 1992, dont l'article 35, repris au sein du Code général des collectivités territoriales (actuel article L. 2224-10), impose de « *définir les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent en milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement* ».

Le traitement des eaux usées de la ville de Saint-Malo se fait par la Station de Traitement des Eaux Polluées (STEP) communale de « la Grande Rivière ». Mise en service en 1995, elle possède une capacité de traitement de 122 000 équivalants habitants, afin de répondre au pic de population estivale. Environ 96% des particules et des matières organiques y sont éliminés, ainsi que 91% de la part d'azote.

Une fois traitées, les eaux sont rejetées dans le collecteur du Routhouan, jusqu'à la Pointe du Marégraphe à la Cité d'Alet où elles sont déversées dans la mer, au point de rencontre entre la Manche et la Rance. La qualité des eaux traitées est donc essentielle et doit faire l'objet d'une attention particulière, notamment afin de préserver la qualité des eaux de baignades de Saint-Malo. En effet, la ville possédant 16 plages, la qualité des eaux de celles-ci est essentielle pour la santé des baigneurs ainsi que pour l'attrait touristique de la ville. Il est essentiel que le rejet des eaux usées traitées dans la mer respecte le milieu marin, afin de ne pas le polluer ni altérer sa qualité.

Pour assurer un bon traitement des eaux, la construction de la STEP s'est accompagnée de celle de bassins tampons. A la différence des bassins de rétention d'eau, les bassins tampons sont utilisés notamment pour lutter contre la pollution des plages, en interceptant le premier flux de ruissellement des eaux pour les acheminer vers la station d'épuration afin qu'elles soient traitées. Le ruissellement peut en effet causer de la pollution à cause d'une contamination des eaux par des hydrocarbures ou autres substances polluantes provenant des infrastructures routières.

Des bassins tampons existent à Saint-Malo, tels :

- celui de Marville en 1995, d'une capacité de 6200 m^3 ;
- celui de la Varde de 4 100m^3 en 2010 ;
- celui de Rochebonne de 800m^3 mis en service en 2011.

En complément de ces bassins tampons, une quarantaine de postes de refoulement permettent également de raccorder tous les quartiers aux différents bassins tampons et par conséquent, à la station d'épuration.

Le traitement des eaux usées par la STEP produit des boues d'épuration actuellement compostées ou épandues en agriculture. L'usine de méthanisation produira du biométhane à partir des boues d'épuration et de graisses, qui sera ensuite injecté dans le réseau GRDF de gaz de ville et servira à tous les usagers desservis par ce réseau.

Au total, ce dispositif de traitement des eaux usées forme un réseau de 330 kilomètres de canalisations, tous types de réseaux confondus (unitaire, eaux usées, eaux pluviales, refoulement). Ce réseau est actuellement en restructuration afin de transformer les canalisations unitaires en séparatifs. Désormais, la collecte des eaux se fera dans des réseaux différents pour les eaux de pluies et les eaux usées domestiques ou industrielles. Le réseau et les mutations envisagées de ce réseau relèvent de Saint-Malo Agglomération. Pour une partie des communes, dont celle de Saint-Malo, sa gestion a été confiée à SUEZ pour une période de 5 ans (2024-2028). L'extension du réseau reste tout de même une prérogative de la ville.

Le traitement des eaux est primordial à la préservation des milieux naturels et à la qualité des eaux de baignades. Le traitement des eaux pluviales est un enjeu particulièrement important étant donné qu'il s'agit de la principale source de pollution des eaux de baignades. Ces caractéristiques justifient le haut niveau de technicité de la station d'épuration pour une ville de cette taille.

→ ***Enjeux liés à l'assainissement des eaux usées :***

- Prendre en compte la capacité de la STEP et de l'assainissement non collectif afin de réduire les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel ;
- Améliorer l'efficacité de la collecte et du transfert des effluents jusqu'à la station d'épuration grâce à une meilleure connaissance du fonctionnement du système d'assainissement par la réalisation de diagnostic des réseaux et une réduction de la pollution des rejets par temps de pluie ;
- Maintenir la connaissance de l'état du parc ;
- Poursuivre et informer sur le programme de subvention avec l'agence de l'eau pour la réhabilitation des installations diagnostiquées « à risque ».

→ ***Enjeux liés à l'assainissement des eaux pluviales :***

- Connaître le réseau d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires) ;
- Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration à la parcelle, ouvrages de type noues ou mares...) et tendre vers le zéro rejet au réseau ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols afin d'éviter les risques d'inondation ;
- Préserver la qualité des milieux aquatiques, en limitant les débordements des réseaux par temps de pluie ;
- Préserver et restaurer le bocage et les milieux aquatiques jouant respectivement le rôle de limitation des transferts et d'amélioration de l'autoépuration des eaux (action anti-érosive potentielle).

PARTIE 5 - LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE : ATTÉNUER ET S'ADAPTER À L'ÉVOLUTION DU CLIMAT

5.1 L'ÉVOLUTION DU CLIMAT À SAINT-MALO

5.1.1 UN CLIMAT OCÉANIQUE (TEMPÉRATURES, ENSOLEILLEMENT, PRÉCIPITATIONS, VENTS) VULNÉRABLE FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

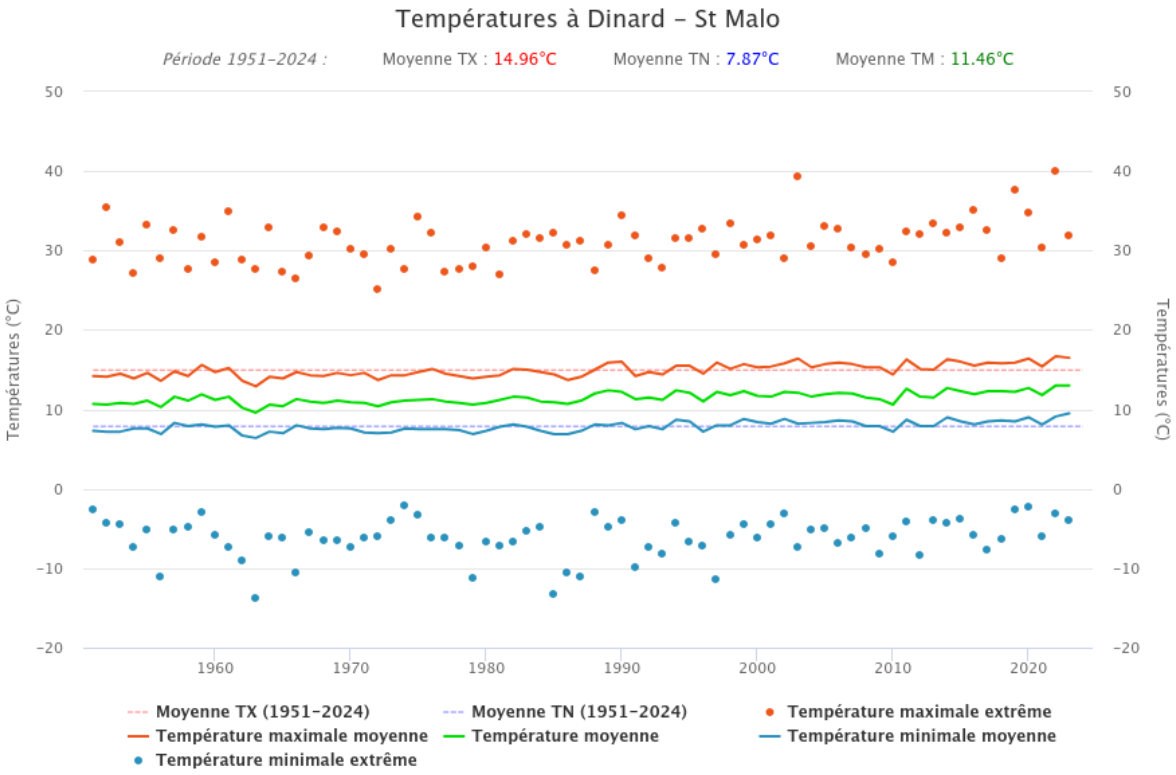
Saint-Malo bénéficie d'un climat tempéré océanique doux. Les températures sont adoucies grâce aux courants chaud du Gulf Stream, venant du Golfe du Mexique. Ces caractéristiques confèrent à Saint-Malo des conditions climatiques agréables à vivre.

LES TEMPÉRATURES

Le climat malouin se caractérise par de faibles amplitudes thermiques. Les hivers sont doux, avec une moyenne des températures de 6,1°C durant le mois le plus froid en janvier, et une température moyenne minimale de 3,41°C. En contrepartie, le climat offre des étés frais, avec une moyenne de 17,8°C durant le mois le plus chaud en août, et une température moyenne maximale de 22°C.

L'air marin de la région régule les extrêmes de température, ce qui donne une température moyenne annuelle de 11.6°C à Saint-Malo.

En 2023, on recense moins de 10 jours avec des gelées, une trentaine de jours de chaleur (plus de 25°C) et environ cinq jours de forte chaleur (plus de 30°C).



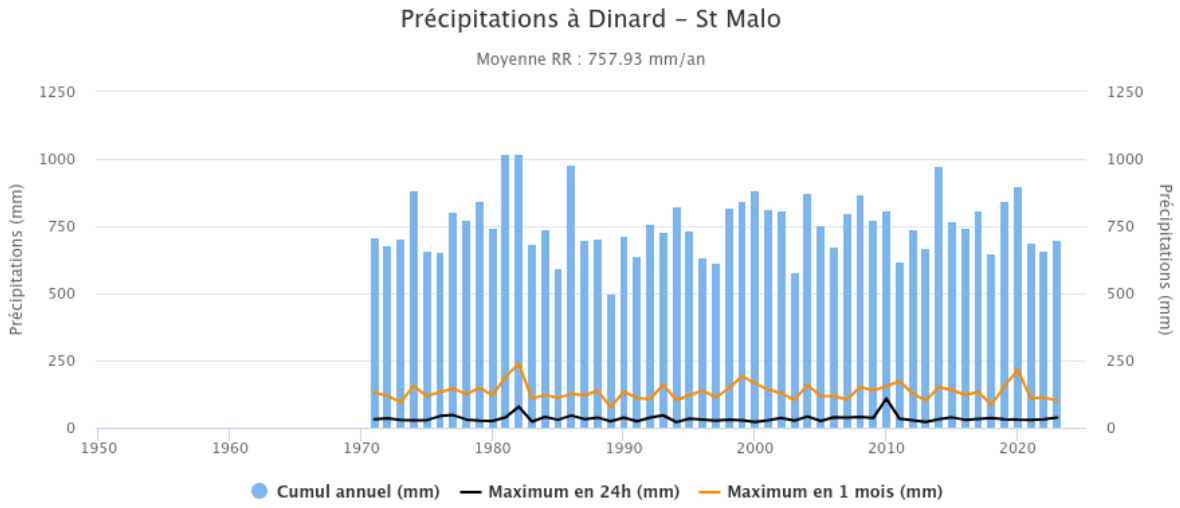
Températures entre 1951 et 2023, Source : station de Dinard - Saint-Malo[215]

215 https://www.infoclimat.fr/climatologie/globale/dinard-st-malo/07125.html

L'ENSOLEILLEMENT ET LES PRÉCIPITATIONS

Avec une moyenne d'environ 1670 heures de soleil par an, la région de Saint-Malo est une des régions les plus ensoleillées du Grand Ouest.

Une autre caractéristique du climat malouin concerne le régime des précipitations. Il s'agit principalement de pluies fines qui tombent toute l'année et provoquent une instabilité du type de temps. La pluviométrie est en moyenne d'environ 758 millimètres par an[216].



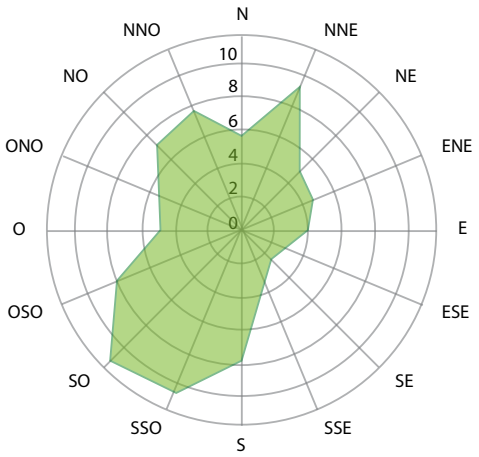
Précipitations entre 1971 et 2023, Source : station de Dinard - Saint-Malo

LES VENTS

Le territoire est soumis à des vents modérés à forts, du fait qu'ils ne rencontrent pas d'obstacle avant d'atteindre la ville. Ces vents prédominants se répartissent sur un axe Nord-Est / Sud-Ouest, avec des variations saisonnières, qui réchauffent ou refroidissent le climat, en fonction des vents continentaux ou des vents marins.

Il existe également une différence significative entre les saisons, les vents les plus forts sont le plus souvent en hiver, en provenance de l'Ouest.

Rose des vents : direction des vents dominants



Rose des vents à Saint-Malo. Source : windfinder.com

216 https://www.infoclimat.fr/climatologie/globale/dinard-st-malo/07125.html

5.1.2 LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET SES CONSÉQUENCES

Au regard de l'évolution des émissions de gaz à effets de serre (GES), le scénario privilégié actuellement est une augmentation de la température de +4°C en France en 2100.

Le Réseau Action Climat a publié en septembre 2024 un rapport présentant un panorama des conséquences du changement climatique dans toutes les régions de France, dont la Bretagne[217].

L'Observatoire de l'Environnement en Bretagne propose également une description climat futur pour la région et dans les communes, EPCI, départements et bassins-versants bretons. Les indicateurs du climat futur sont présentés par degrés de réchauffement, selon la Trajectoire de Réchauffement de référence pour l'Adaptation au Changement Climatique (TRACC)[218] : + 2 °C en 2030, + 2,7 °C en 2050 et + 4 °C en 2100 par rapport à la période préindustrielle.
Ces simulations sont accessibles pour la commune de Saint-Malo[219].

Ainsi, les enjeux locaux sont les suivants :

- élévation du niveau de la mer et donc des risques de submersion marine sur le littoral ainsi que de l'érosion et du recul du trait de côte;
- augmentation de la fréquence des événements climatiques extrêmes : sécheresse, tempêtes, inondations,... ;
- fragilités d'approvisionnement en électricité en cas de forte chaleur ou en cas de tempête ;
- difficultés pour les activités agricoles face à la réduction des précipitations, l'augmentation des sécheresses, la fréquence des maladies qui génèrent des impacts sur les rendements de production (cultures maraîchères, céréales,...) et sur l'élevage. Enfin, cela occasionne également des conflits d'usages renforcés autour de la ressource en eau entre usages agricoles, domestiques et industriels et besoin des milieux naturels ;
- impacts sur les milieux marins et leurs éco-systèmes, impactant notamment les activités de pêche et d'aquaculture mais également toute la biodiversité marine ;
- modifications de la faune, avec l'apparition et le développement d'espèces exotiques envahissantes que l'on trouvait initialement dans le Sud de la France (moustiques tigres, frelons asiatiques, chenilles processionnaires, ...) et de la flore avec le développement de végétaux qui peuvent notamment occasionner des allergies mais surtout représenter un enjeu sanitaire. Ces évolutions ont également un impact important sur la biodiversité endémique ;
- nécessité d'une évolution dans l'architecture des bâtiments, en construisant des bâtiments bioclimatiques, afin de limiter les impacts du réchauffement climatique et adapter la société à ses effets : implantation, hauteur, orientation, matériaux.

Comme partout en France, le territoire doit s'adapter et le Plan Local d'Urbanisme doit contribuer localement à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation vis-à-vis de ce changement.

→ ***Enjeux liés au climat :***

- Contribuer localement à la lutte contre le changement climatique ;
- Accentuer le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile (vélos, piétons), ou plus globalement, encourager les pratiques multimodales de déplacement, notamment pour les petits trajets (trajets commerces / services/ équipements publics et logements) ;
- Encourager l'utilisation de l'énergie renouvelable.

217 https://reseauactionclimat.org/wp-content/uploads/2024/09/rac_climat-region-rapport_12-web.pdf
218 https://bretagne-environnement.fr/faq-lexique-glossaire-changement-climatique#faq_tracc
219 https://bretagne-environnement.fr/tableau-de-bord/mon-territoire-sous-4degres-adaptation-climat-bretagne

5.2 LA RESSOURCE ÉNERGÉTIQUE ET L'EXPLOITATION DES RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES RENOUVELABLES

5.2.1 LA CONSOMMATION À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION

La loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TECV) désigne les EPCI de plus de 20 000 habitants comme coordinateurs de la transition énergétique sur le territoire. A ce titre, ils doivent élaborer un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).
En tant que coordinatrice de cette transition, Saint-Malo Agglomération a défini sa stratégie dans son **Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)**. Ce document est un outil de planification qui a pour but :

- d'atténuer le changement climatique,
- de développer les énergies renouvelables,
- de maîtriser la consommation d'énergie,
- d'adapter le territoire à la transition.

Le PCAET a été adopté le 19 décembre 2019. Il comprend un diagnostic du territoire qui liste l'ensemble des émissions générées sur le territoire (transport, habitat, industrie, déchets, pêche, agriculture, tertiaire...), y compris les émissions de polluants atmosphériques.

Saint-Malo Agglomération (patrimoine et compétences) n'émet que 2.7% de ces émissions et ne peut agir directement que sur 12% d'entre elles.

En synthèse, les données recensées sont les suivantes[220] :

Diagnostic

Secteur	Emission GES en TeqCO2	Consommations énergétiques finales en GWh
Résidentiel	98 500,00	630,00
Tertiaire	52 800,00	330,00
Transport routier	114 700,00	430,00
Autres transports	45 900,00	180,00
Agriculture	51 300,00	40,00
Déchets	6 200,00	0,00
Industrie hors branche énergie	37 200,00	150,00
Industrie branche énergie	0,00	0,00
Année de comptabilisation	2010	2010

220 https://www.territoires-climat.ademe.fr/observatoire/fromsearch/pcaet-2019-2025/demarche

Un des axes déclinés dans le PCAET concernait notamment l'utilisation de la voiture à Saint-Malo :

[221]

AXE 1 : VERS LA NEUTRALITE CARBONE							
Orientation 3 : Une mobilité durable encouragée							
O3A1 : Développer et optimiser l'usage des transports collectifs							
Type d'action	Capitaliser		Monter en compétences		Fond/structurante		Emblématique
Secteurs d'activités	Résidentiel	Tertiaire	Transport routier	Autres transports	Agriculture	Déchets	Industrie hors branche énergie
Périmètre	Patrimoine ☐		Compétences ☐		Territoire ☒		
Enjeux	☒ Efficacité énergétique ☒ Réduction des polluants atmophérique (qualité de l'air)		☐ Développement des EnR&R ☐ Adaptation au changement climatique		☐ Sensibilisation (culture-climat-air-énergie) ☒ Réduction des émissions de GES		

Exposé des motifs :
Le fort recours à la voiture individuelle sur le territoire de Saint-Malo Agglomération est fortement émetteur de GES et a également un impact sur la qualité de l'air. Ainsi, il est nécessaire de promouvoir les alternatives à l'usage de la voiture. Le transport en commun est l'une d'entre elles.
Outre l'amélioration de la qualité générale de l'offre en la matière, l'évolution des habitudes et des pratiques de déplacements des habitants est déterminante.

Description des actions : *Actions portées dans le cadre de la compétence transport et mobilité de SMA, voici quelques exemples :*

- Mise en place d'une billettique interopérable (support unique- carte Korrigo) ;
- Encourager la généralisation tarifaire intermodale ;
- Intégration dans la Délégation de Service Public (DSP) (2019) des enjeux énergie-climat pour intégrer les usages comme clé d'appropriation des transports en commun communautaire et mettre en relation avec les autres mobilités ;
- Ouverture des données (en temps réel) via l'open data pour permettre la création et l'appropriation par les usagers ;
- Informer les usagers sur l'offre de transports en commun (lignes, fréquence, TAD, etc.) à travers des lettres communales et les réseaux sociaux ;
- Créer des aménagements réservés aux bus (ex : BHNS - Saint-Malo 2030, priorité aux feux…) ;
- Création de parkings relais desservis par le réseau de transport en commun.

La délibération du Conseil communautaire de Saint-Malo Agglomération du 06/04/2023, dresse le bilan suivant du PCAET à mi-parcours :

- « *Les émissions constatées sur le territoire de Saint-Malo Agglomération suivent les objectifs visés avec une diminution de 18% entre 2010 et 2018 (Données ISEAv4 -émissions directes / Bretagne -11%) dans un territoire pourtant en augmentation de population (+6% entre 2013 et 2022). On constate notamment une baisse des émissions produites par les bâtiments (résidentiel et tertiaire) et le secteur industriel. En revanche, les émissions liées aux transports enregistrent encore une légère hausse.*
- *On observe, sur le territoire de Saint-Malo Agglomération une baisse des consommations de 10 % entre 2010 et 2018 (-2% sur la région Bretagne), principalement dans le secteur industriel. Le secteur de transport et du bâtiment stagnent.*
- *La production énergétique renouvelable sur Saint-Malo Agglomération n'a pas évolué entre 2010 et 2018 (+24% à l'échelle de la Région). Cependant, l'étude réalisée à l'échelle de Saint-Malo Agglomération a permis d'affiner le potentiel réel du territoire, qui se voit contraint par sa réalité géographique (loi littoral, peu de foncier disponible) et sa richesse patrimoniale (ABF, UNESCO…). L'objectif de 32% n'est pas réalisable* sur le territoire de St Malo *qui*

221 https://www.territoires-climat.ademe.fr/observatoire/fromsearch/pcaet-2019-2025/demarche

a un potentiel maximum de 18%. Cependant, il est important de préciser l'objectif en terme d'énergies renouvelables. En effet, le barrage de la Rance produit 539GWh par an (soit 28% des consommations de Saint-Malo Agglomération) et les autres énergies renouvelables 11.5GWh (6% des consommations énergétiques). De fait, le potentiel décrit ci-dessus et s'entend sans le barrage de la Rance »[222].

5.2.2 LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE L'HABITAT

La lutte contre le changement climatique et la précarité énergétique nécessitent une évolution profonde du secteur du bâtiment. Cette évolution, complexe et multiple, rend indispensable l'accompagnement dans la construction, la rénovation et le développement des énergies renouvelables[223].

Dans ce cadre, le pays de Saint Malo a mis en place un guichet de la rénovation énergétique de l'habitat. Le service Rénov-Habitat Bretagne aide à :

- trouver des solutions concrètes de maîtrise des consommations d'énergie : chauffage, isolation, éclairage, équipement, choix des matériaux… ;
- évaluer la consommation énergétique dans l'habitat, en fonction de différents critères : bâti, équipements électriques et thermiques ;
- transformer les projets en actes concrets, avec tous les outils en main : de la solution technique à l'accompagnement financier[224].

5.2.3 LA PRODUCTION D'ÉNERGIE ET LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La Stratégie Française Énergie Climat est la feuille de route collective de la France pour atteindre la neutralité carbone en 2050 et adapter le territoire national au climat futur. Afin d'atteindre 32 % d'énergies renouvelables en 2030, la France doit accélérer sa production. C'est pourquoi la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 prévoit la mise en place d'une planification ascendante des énergies renouvelables sur le territoire français.

Les zones d'accélération de production d'énergies renouvelables (ZAENR) constituent un dispositif de planification territoriale introduit par la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, dite loi « APER ».

Les communes doivent désormais définir des zones où elles souhaitent prioritairement voir des projets d'énergies renouvelables s'implanter. Ces zones d'accélération d'Energies Renouvelables (ZAENR) peuvent concerner toutes les énergies renouvelables : le photovoltaïque (au sol, en toiture, sur ombrière), l'éolien, le biogaz, les réseaux de chaleur (géothermie, solaire thermique, biomasse). Tous les territoires peuvent ainsi personnaliser leurs zones d'accélération en fonction de la réalité de leur territoire et de leur potentiel d'énergies renouvelables.

Ces zones permettent d'afficher un potentiel de développement de production des énergies renouvelables et ainsi de contribuer à l'atteinte des objectifs locaux inscrits dans le Plan climat de l'Agglomération mais aussi régionaux (SRADDET) et nationaux (Programmation Pluriannuelle de l'Energie).

Pour identifier les ZAENR, la Ville de Saint-Malo s'est notamment appuyée sur une étude sur le potentiel en énergie renouvelable du territoire réalisée à l'échelle du Pays de Saint-Malo en 2021. Cette dernière a analysé le gisement brut, puis une analyse plus fine a été réalisée en prenant en compte les contraintes techniques (réseaux, implantation) et réglementaires.

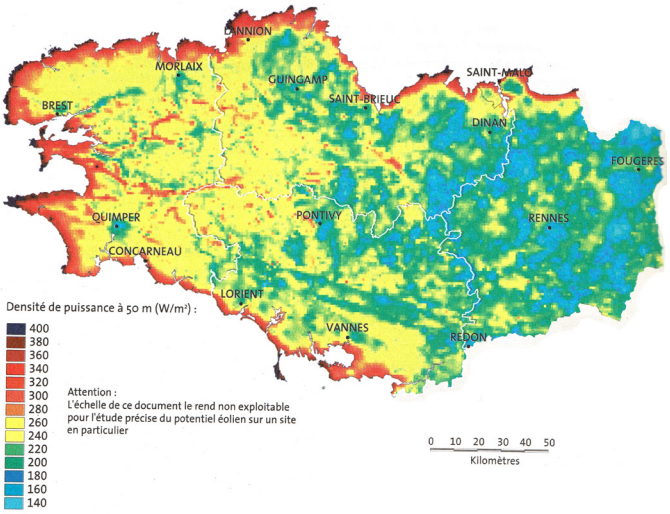
Par délibération n° CM-2023-12-024 du 14 décembre 2023, le conseil municipal de Saint-Malo a approuvé la carte des ZAENR identifiant 194 sites, d'une surface globale d'environ 66,7 ha pour une production d'environ 55,87 GWh/an.

222 Délibération du 6 avril 2023 https://www.stmalo-agglomeration.fr/deliberations/conseil-communautaire-6-avril-2023/
223 https://www.pays-stmalo.fr/guichet-de-la-renovation-energetique-de-l-habitat-C259.html
224 https://www.pays-stmalo.fr/guichet-de-la-renovation-energetique-de-l-habitat-C259.html

LE POTENTIEL ÉOLIEN

La Bretagne possède le deuxième potentiel éolien de France, derrière le Languedoc-Roussillon. En Bretagne, la vitesse des vents, au-dessus de 50 m, est supérieure à 21km/h. C'est pourquoi, la région a fait de cette énergie renouvelable un des piliers de sa politique énergétique. Le territoire se situe en zone 5.

Bien que la commune de Saint-Malo soit soumise à des vents marins forts tout au long de l'année, les nombreux sites naturels inscrits ou classés, tant pour leurs caractéristiques biologiques que paysagères, rendent complexe les projets de grand éolien.



Carte du potentiel éolien en Bretagne, Source : ADEME

LE SOLAIRE

L'ÉNERGIE SOLAIRE PASSIVE

Le soleil est une source d'énergie gratuite et inépuisable ce qui en fait une énergie renouvelable très intéressante.

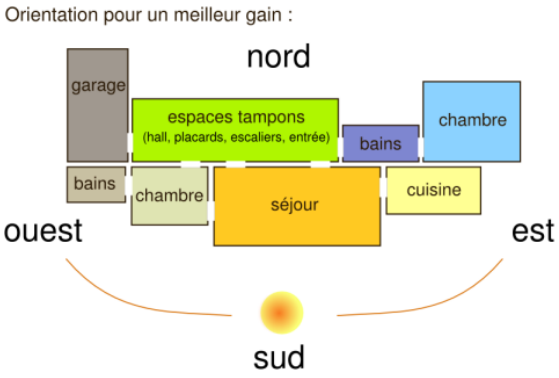
L'énergie solaire passive est la technique qui permet à l'énergie solaire d'être exploitée directement sans avoir à la traiter. En fonction de la conception architecturale du bâtiment, la consommation d'énergie naturelle peut être considérablement améliorée grâce à l'apport direct du rayonnement solaire.
Dans la conception des bâtiments solaires passifs, les fenêtres, les murs et les planchers sont conçus pour recueillir, stocker et distribuer l'énergie solaire sous forme de chaleur en hiver, et rejeter la chaleur solaire en été. Le bâtiment lui-même est au cœur du projet de création d'énergie solaire passive.

Les matériaux utilisés sont conçus pour capter et emmagasiner l'énergie du soleil. La chaleur produite est alors diffusée de façon uniforme pour un confort optimal.

C'est ce qu'on appelle la conception solaire passive car elle n'implique pas l'utilisation de dispositifs mécaniques et électriques.

Ainsi, en tirant parti des conditions du site et de son environnement, la consommation énergétique et les émissions de GES associées peuvent être réduites et l'apport solaire gratuit valorisé.
Le solaire passif s'articule autour de quatre paramètres essentiels :

- le plan du bâtiment passif : forme du bâti, orientation des pièces, répartition des ouvertures, création d'une pergola bioclimatique...,
- optimisation des apports solaires passifs (pour limiter les besoins en chauffage en hiver et les inconforts dus aux surchauffes estivales) : façades et ouvertures principales au sud pour les pièces de vie et protections solaires adaptées (séjour, cuisine), façades et ouverture côté nord pour les pièces nécessitant peu de chauffage (chambres, garages, salle de bains), masques solaires... ;
- une isolation et une inertie thermique performantes : isolation en couches sélectives ou isolation translucide... ;
- des choix précis de matériaux et de fournitures : fenêtres double ou triple vitrages, matériaux biosourcés, végétalisation de la structure...



Disposition conseillée des pièces, Source : ADEME

L'ÉNERGIE SOLAIRE ACTIVE

A la différence de l'énergie solaire passive, l'énergie solaire active consiste à capter le rayonnement du soleil pour le transformer en chaleur (solaire thermique) ou en électricité (solaire photovoltaïque).
Le solaire photovoltaïque consiste à produire de l'électricité à partir du rayonnement solaire. Les capteurs photovoltaïques, constitués d'un ensemble de cellules photovoltaïques, génèrent un courant continu lorsqu'ils reçoivent de la lumière.

Pour la plupart des utilisations, ce courant doit ensuite être transformé en courant alternatif grâce à un onduleur. C'est la luminosité du soleil, et non sa chaleur, qui produit de l'énergie par effet photovoltaïque.

Le solaire thermique, quant à lui, consiste à produire de l'eau chaude sanitaire grâce à des panneaux solaires thermiques qui captent la chaleur en provenance du soleil. Ce dispositif permet de chauffer de l'eau gratuitement et ainsi de limiter le recours à des énergies émettrices de GES tout en générant une économie sur la facture.

GISEMENT ÉNERGÉTIQUE ET INSTALLATIONS EXISTANTES

La production énergétique est fonction du rayonnement solaire reçu par celui-ci : plus le rayonnement reçu est important, plus la production énergétique est importante. La localisation géographique ainsi que l'orientation et l'inclinaison des panneaux solaires jouent également un rôle important vis-à-vis du potentiel énergétique d'un site.

Avec en moyenne 1 670 heures d'ensoleillement par an, Saint-Malo bénéficie d'un potentiel solaire satisfaisant.

En conclusion, le potentiel solaire permet d'envisager l'installation de panneaux photovoltaïques (électricité) et/ou thermique (chaleur) et n'empêche aucunement la mise en place de cette technologie pour produire l'électricité localement et de manière écologique.

Pour cette raison, la Ville a déjà doté certains de ses équipements de panneaux photovoltaïques. Leurs installations permettent de subvenir à toute ou partie des besoins énergétiques propres à leur fonctionnement. De plus en plus de particuliers et d'industriels installent également ces équipements sur leur logement.
Dans le cadre des ZAENR, la délibération du 14 décembre 2023 définit le potentiel de production d'énergie solaire photovoltaïque comme suit :

- Solaire photovoltaïque en ombrières (parking) : 24 sites, d'une surface de 11,87 ha pour une production de 12,12 GWh/an,
- Solaire photovoltaïque en toiture : 167 sites, d'une surface de 35,10 ha, pour une production de 28,28 GWh/an,
- Solaire photovoltaïque au sol : un site d'une surface de 5,78 ha, pour une production de 5 GWh/an.

L'HYDROÉLECTRICITÉ

Depuis 1966, l'énergie marine est exploitée par l'usine marémotrice de la Rance, située à la fois sur la commune de Saint-Malo et de Dinard. Cette usine utilise la force des marées pour produire l'énergie. Elle possède une capacité de production très importante grâce aux turbines qui peuvent produire jusqu'à 240MW, mais également grâce à l'important marnage (la différence entre les basses mers et les hautes mers) de cette zone du littoral variant en moyenne de 13,50 m, soit l'un des plus important au monde. Cette capacité de production lui a conféré le statut de plus grande usine marémotrice du monde pendant 45 ans, dépassée depuis 2011 par une usine du même type en Corée du Sud. Pour autant, elle reste la principale source de production d'énergie en Bretagne.



La production annuelle d'énergie délivrée par cette usine marémotrice est équivalente aux besoins d'une ville de 225 000 habitants environ pour une année, représentant une puissance de 57MW. Cette production d'électricité représente 10% de la production réalisée à l'échelle de la région Bretagne[225]. Il s'agit donc d'une infrastructure essentielle au territoire pour subvenir à son indépendance énergétique.

225 https://www.edf.fr/usine-maremotrice-rance/produire-de-lelectricite

LA BIOMASSE

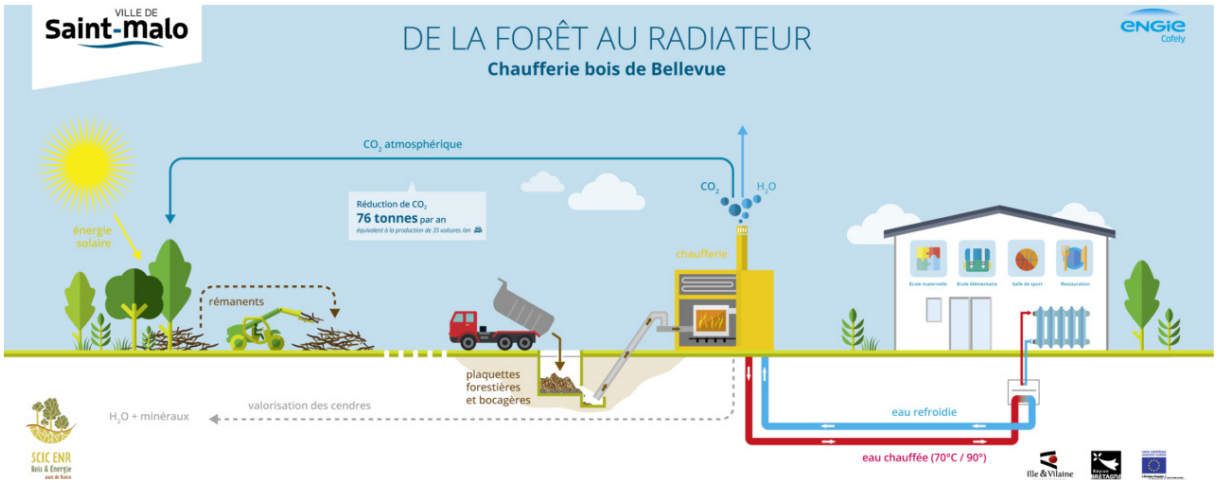
Cette énergie permet de produire de l'électricité grâce à la chaleur dégagée par la combustion de matières (bois, végétaux, déchets agricoles, ordures ménagères organiques) ou du biogaz issu de la fermentation de ces matières, dans des centrales biomasse.

LA BIOMASSE PAR COMBUSTION

L'énergie biomasse par combustion, notamment le bois-énergie, est la première énergie renouvelable utilisée sur le territoire.

Les installations existantes sur le territoire exploitent le bois sous diverses formes :

- L'habitat individuel recourt le plus souvent au bois bûche ;
- Le bois déchiqueté sert à alimenter les chaufferies collectives installées dans plusieurs secteurs de la ville (équipements publics et industriels);
- Le granulé bois est de plus en plus utilisé dans l'habitat individuel (installation de poêles et chaudières), ainsi que dans les petits collectifs.



Source : http://www.scic-energiesrenouvelables.fr/blogactu/category/une/la-presse-en-parle/

Depuis 2010, le Pays de Saint-Malo a engagé des actions en faveur de la création d'une filière locale « bois-énergie », consolidées notamment par l'accompagnement et le développement de filière bois énergie, des énergies renouvelables locales et du conseil auprès des collectivités. En effet, la filière bois souffre d'un manque de structuration pour l'approvisionnement, contrariant la pérennisation des installations de production d'énergie par biomasse.

Un programme d'actions autour de 5 axes a donc été défini :

- identifier le potentiel de bois mobilisable ;
- développer le marché local (chauffage / espaces verts) ;
- assurer la promotion de la filière ;
- mobiliser les différents intervenants ;
- gérer et entretenir le bocage.

Il s'agit par exemple de soutenir la création de nouvelles chaudières ou de plateformes de stockage de bois-énergie, en favorisant un approvisionnement local. Suite à ce premier état des lieux, une mise à jour a été réalisée par SMA en 2021.

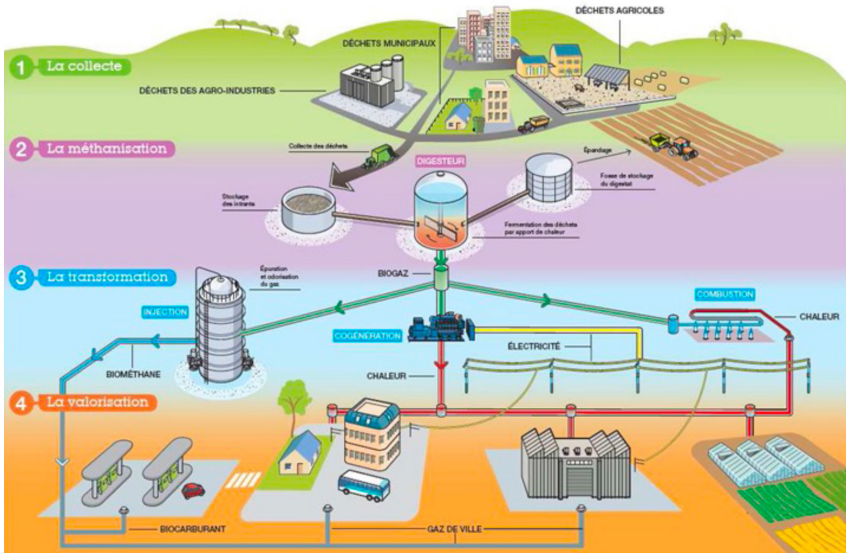
Saint-Malo dispose de plusieurs équipements utilisant la biomasse par combustion comme ressource énergétique. En premier lieu le groupe scolaire de Bellevue s'est vu équiper d'une chaudière bois en 2018 ainsi que d'un petit réseau de chaleur alimentant deux écoles, une salle des sports et une salle de musculation, représentant une surface de 4 700m².

Aussi, le nouvel équipement aqualudique intercommunal Aquamalo, inauguré en 2020 sur la zone d'activités Atalante, propose des solutions techniques au service de la performance énergétique et environnementale, notamment le choix d'un chauffage à bois (qui couvre 35 à 51% des besoins utiles permettant de réduire de 33 à 48% les émission de gaz à effet de serre, par rapport à une chaudière 100% gaz naturel), en appui sur les filières locales de production.

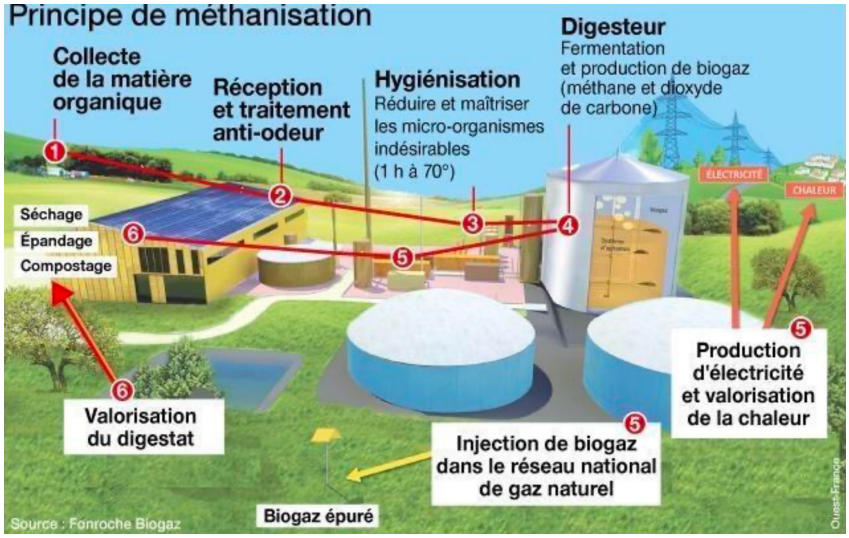
En adoptant une gestion raisonnée et adaptée de ses espaces boisés et de son bocage, le territoire de Saint-Malo Agglomération pourrait disposer d'un potentiel de ressources en biomasse non négligeable. Toutefois, un diagnostic effectué par la SCIC EnR Pays de Rance, démontre que le morcellement des parcelles sylvicoles engendre une sous-exploitation de la ressource disponible, qui pourrait permettre d'alimenter 2 ou 3 unités d'envergure ou plusieurs centaines de petites unités, d'après les estimations du diagnostic et réalisation d'un Plan de Gestion du Bocage en amont du projet pour organiser l'approvisionnement.

LA BIOMASSE PAR MÉTHANISATION

Dans le cadre de l'assainissement des eaux usées, les boues des stations d'épuration constituent aujourd'hui un sous-produit généré par le traitement de ces eaux. Les déchets sont d'abord transformés en un biogaz, par fermentation grâce à des micro-organismes (bactéries) : c'est ce qu'on appelle la méthanisation.



Sources : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/2018.03.26_DP_Conclusions_methanisation.pdf



Fonroche Biogaz

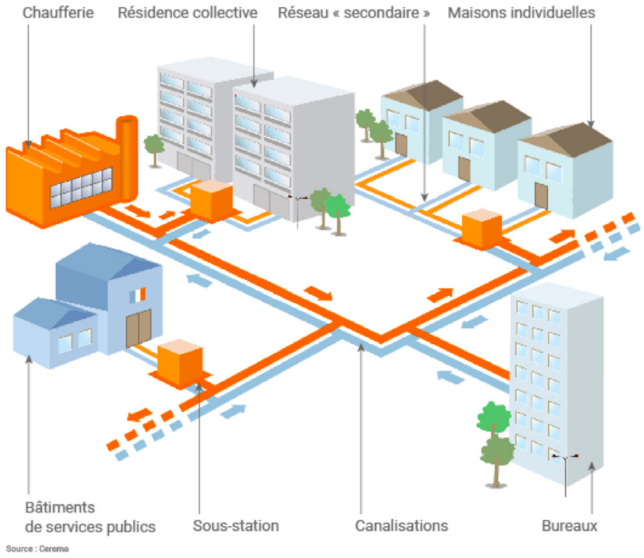
En 2018, Saint-Malo Agglomération a décidé de se lancer dans la méthanisation. Une usine de méthanisation a été inaugurée sur le site de la station d'épuration de la Grande rivière, zone industrielle sud de Saint-Malo. Cet ouvrage traite les eaux usées de la ville ; de la zone Atalante, à Saint-Jouan-des-Guérets et du lieu-dit Saint-Vincent, à Saint-Coulomb. Le site représente 66 % de la capacité épuratoire du territoire. L'unité transforme les boues de la station d'épuration en biogaz qui pourra alimenter des véhicules, bus ou bennes à ordures.

L'unité comprend un décanteur pour le traitement primaire des eaux usées en vue d'obtenir des boues au pouvoir méthanogène plus élevé, ainsi qu'une bâche, en amont du digesteur, pour optimiser l'exploitation de l'ouvrage et mieux réguler les apports. Le méthane produit est réintégré dans le réseau de gaz de la ville. Il pourra assurer les besoins en chauffage d'environ 260 foyers ou bien servir de carburant pour des bus ou des camions de ramassage des ordures ménagères.
Dans le cadre des ZAENR, la délibération du 14 décembre 2023 définit le potentiel de production d'énergie biomasse par méthanisation en repérant un site d'une surface de 4,05 ha, pour une production de 4,47 GWh/an et d'injection de biogaz moyen de 41 nm^3/h.

LES RÉSEAUX DE CHALEUR

Un réseau de chaleur est un système de production et de diffusion de chaleur, généralement à l'échelle d'un quartier, auprès de différents utilisateurs (habitat individuel ou collectif, bureaux...). Il est composé de trois éléments principaux :

- Une chaufferie, système de production centralisée de chaleur doté d'une ou plusieurs chaudières alimentée(s) par différentes énergies (gaz naturel, biomasse, géothermie, chaleur de récupération...),
- Des canalisations, véhiculant le fluide caloporteur et transportant l'énergie thermique,
- Des sous-stations, individualisées ou collectives, échangeurs permettant de livrer la chaleur aux consommateurs, et récupérer les calories à transformer en énergie.



Ce dispositif présente de nombreux avantages, tels qu'une meilleure efficacité énergétique des systèmes de production (unités de qualité industrielle), le recours à des énergies renouvelables ou de récupération encore peu utilisées (géothermie, chaleur fatale « perdue » ...). Néanmoins, les réseaux de chaleur nécessitent certaines conditions pour pouvoir être développés : une certaine densité urbaine particulièrement organisée, la présence de bâtiments aux besoins de chaleur importants et stables (grands équipements...), la présence de ressources locales (énergies renouvelables ou de récupération), etc.

A ce jour, il n'y a pas de réseaux de chaleur urbain en service.

La Ville a étudié plusieurs sites potentiels, dont un autour de l'actuel hôpital en 2019.
Une délibération a été prise en ce sens lors du Conseil municipal du 12/12/2019 (délibération n° CM-2019-12-020).
La construction d'un nouveau Centre hospitalier a mis à l'arrêt ce projet.

Smart Grid de l'Ecoquartier de la Caserne de Lorette :

En 2017, la Ville de Saint-Malo a initié l'ambition d'un smart grid sur l'Ecoquartier de la Caserne de Lorette. Des premières études menées jusqu'en 2019, notamment en lien avec l'association SMILE (smart ideas to link energies), ont permis de conclure sur la réalisation d'un réseau en autoconsommation collective sur près de 250 logements en accession libre et en locatif social.

Le principe retenu pour le smart grid est celui d'un réseau de chaleur pour le chauffage, alimenté par une pompe à chaleur principale. Puis des pompes à chaleur dans chaque bâtiment permettent l'alimentation en eau chaude sanitaire. L'ensemble est alimenté par près de 1 200 m² de panneaux photovoltaïques, représentant une couverture de 25% de la consommation du système. Le réseau est également alimenté par un contrat électrique auprès de l'usine d'incinération des déchets de Taden, permettant une quasi-totalité de l'énergie fournie par des ENR.
Ce réseau a été installé en 2023, les premiers logements seront livrés à l'été 2025 et mis en fonctionnement dès le deuxième semestre 2025.

Les enjeux de la consommation énergétique et de l'impact carbone vis-à-vis du changement climatique à Saint-Malo :

→ ***Enjeux liés aux bâtiments et à l'espace public :***

Sur le territoire de SMA, le secteur du bâtiment représente 27,5% des émissions de GES : 19% (résidentiel) + 8,5% (tertiaire).

Les bâtiments, du fait de leurs consommations d'énergie mais aussi de la façon dont nous les construisons, représentent une part conséquente des émissions de gaz à effet de serre en France.
La réglementation environnementale 2020 (RE2020) donne la priorité à la sobriété énergétique et à la décarbonation de l'énergie, à la diminution de l'impact carbone de la construction des bâtiments et à la garantie du confort en cas de forte chaleur.
Ainsi, la RE2020 prend en compte non seulement les consommations d'énergie, mais aussi les émissions de carbone, y compris celles liées à la phase de construction du bâtiment qui, pour un bâtiment neuf performant, représentent entre 60 % et 90 % de son impact carbone total.

Cela se traduit par :

- Privilégier la sobriété énergétique en proposant des orientations d'aménagement et des règles, pour les constructions nouvelles, favorisant la limitation de la consommation d'énergie (bio climatisme…), voire la production d'énergie (travail sur les masques solaires…) ;
- Réemprunter les principes constructifs adaptés au climat local, comme le choix de l'orientation de la construction, de son implantation par rapport à la rue et par rapport aux limites séparatives, en autorisant les mitoyennetés, le dessin des façades et notamment des ouvertures pour un éclairement approprié, le plan des toitures, en privilégiant les toitures à deux pentes pour favoriser l'écoulement des eaux de pluie et l'insertion éventuelle de panneaux solaires (ou photovoltaïques) ;
- Ne pas créer de frein à la mise en œuvre dans les bâtiments de solutions énergétiques sobres et efficaces (isolation par l'extérieur, ossature bois, toiture ou façades végétalisées, menuiseries à double ou triple vitrages, éco matériaux, bio climatisme, récupération des eaux de pluie…), afin de permettre la construction de bâtiments économes en énergies et à faible impact carbone ;
- S'agissant de l'éclairage public, la Ville a engagé des actions importantes de rénovation de son parc (10 000 points lumineux) via l'installation de LED source importante d'économie d'énergie. En parallèle, l'extinction nocturne génère également des économies d'énergie, ainsi que des bénéfices pour la pollution lumineuse.

→ ***Enjeux liés aux déplacements :***

Sur le territoire de Saint-Malo Agglomération, le transport est un des secteurs très émetteurs de gaz à effet de serre (GES). Il représente 46,7% des émissions de GES : 40,9% pour le transport routier et 5,8% pour les autres transports.

Plusieurs solutions sont à développer :

- Limiter la consommation des énergies liées au transport, en limitant le recours systématique à la voiture au sein de l'agglomération ;
- Favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture, en accueillant la population nouvelle au plus proche des équipements, commerces et services, plutôt qu'en ayant recours à l'extension urbaine
- Conforter la pratique des modes actifs (piétons, vélos…), en renforçant et en développant les cheminements doux (voies et zones piétonnes, pistes cyclables, voies vertes…), en imposant des règles relatives au

stationnement et au rangement des vélos dans toutes les constructions ;

- Permettre le report modal (covoiturage, transports en commun, modes actifs), en développant des pôles d'échanges multimodaux dans les zones stratégiques (entrée de ville, quartier de la Gare), en améliorant les dessertes et en prévoyant des espaces de stationnement suffisants ;
- Encourager le développement des véhicules électriques en déployant des bornes de recharge sur le territoire (discussion à l'échelle de l'intercommunalité).

La Ville a adopté en 2019 son Schéma directeur cyclable. Ce document de cadrage définit les principes directeurs de la stratégie cyclable communale. Son adoption se traduit par une programmation de travaux pluriannuelle, avec des réalisations d'envergure comme l'aménagement de la chaussée du Sillon et la voie verte reliant l'hippodrome et Rocabey.

Il est un complément opérationnel du schéma directeur cyclable de Saint-Malo Agglomération.

PARTIE 6 - SAINT-MALO FACE AUX RISQUES MAJEURS : PLANIFIER UNE VILLE RÉSILIENTE

6.1 SAINT-MALO FACE AUX RISQUES MAJEURS

On parle de risque majeur lorsqu'un évènement d'origine naturelle ou technologique (ALEA) impacte un grand nombre de personnes, occasionne des dommages importants sur les infrastructures, les biens (ENJEUX) qui dépassent les capacités d'adaptation et de réaction de la société.

Un risque majeur se caractérise par :

- sa brutalité,
- son imprévisibilité,
- sa gravité,
- sa faible occurrence,
- le nombre de victimes humaines,
- les dégâts matériels et/ou les conséquences néfastes pour l'environnement.

On distingue 2 familles de risques majeurs :

- les risques naturels,
- les risques technologiques.

En complément et compte tenu des évènements nouveaux, des risques particuliers sont assimilés aux risques majeurs, tels que la menace terroriste, les risques sanitaires et le risque relatif à la présence d'engins résiduels de guerre.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) d'Ille-et-Vilaine a été approuvé en 2021. Ce document engage une démarche pluriannuelle d'analyse par les services de l'État des risques recensés dans le département de l'Ille-et-Vilaine, qu'il s'agisse de risques naturels ou de risques technologiques. Sur la base de ce document, la Ville de Saint-Malo doit analyser les risques qu'elle encourt sur son territoire afin de s'en préserver et d'y être résiliente.
Parmi les risques naturels et technologiques présents en Ille et Vilaine, le territoire malouin est concerné par les risques suivants :

- Les risques littoraux, reposant sur 2 type d'aléas : la submersion marine et l'érosion côtière,
- Le risque de mouvement de terrain, dont le risque de retrait-gonflement des sols argileux,
- Le risque sismique,
- Les évènements météorologiques,
- Le risque industriel,
- Le risque lié au transport de matières dangereuses,
- Le risque de rupture de barrage ou de digue,
- Le risque lié au radon.

Au cours des 30 dernières années, plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris à Saint-Malo, essentiellement à cause de phénomènes d'inondations, de coulées de boues ou liés à l'action des vagues. Cette reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle constitue, à l'égard des victimes de sinistres, la décision nécessaire pour permettre aux sociétés d'assurance d'indemniser les dommages aux biens.

Pour prendre en compte ces risques, Saint-Malo est dotée depuis 2007 d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS), depuis actualisé et révisé. Ce plan vise à organiser la réponse de proximité en cas d'évènement majeur, en prévoyant les modalités d'alerte, l'accompagnement et le soutien aux populations ainsi que l'appui aux services de secours.

La commune dispose également d'un Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM) mis à jour en septembre 2024.

Enfin, la ville de Saint-Malo est soumise au Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM) de Saint-Malo, approuvé par arrêté préfectoral du 18 juillet 2017 et actualisé par un Porter-à-connaissance le 25 mai 2022. Les services de l'Etat ont engagé la révision du PPRSM.

6.2 LES RISQUES NATURELS

6.2.1 LES RISQUES LITTORAUX

LE RISQUE DE SUBMERSION MARINE

Le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM) en Ille-et-Vilaine identifie la commune de Saint-Malo comme étant exposée à de forts risques de submersion marine. Il s'agit d'un phénomène d'inondation temporaire des espaces littoraux par la mer, lors de conditions météorologiques défavorables : grandes marées, vents forts, fortes dépressions. Les conditions pouvant générer un tel évènement sont la combinaison d'un coefficient de marée supérieur à 90, cumulé à une mer forte et agitée, ainsi qu'à des vents de secteurs nord-ouest, de force supérieure à 7. Ce type d'inondation survient généralement sur les terrains situés en dessous du niveau de la mer ou ceux protégés par les digues.

A Saint-Malo, ces risques peuvent surtout se produire au niveau de Courtoisville et de la Chaussée du Sillon. C'est également le cas concernant Paramé, si la digue protectrice venait à être rompue. Cependant, même en cas de destruction partielle, comme ce fut le cas en 1905 et 1990, ce risque ne s'est encore jamais produit. En effet, l'existence du cordon dunaire sous la digue empêche physiquement la progression des eaux marines et permet l'intervention rapide des services techniques pour colmater la brèche.

Une des mesures de protection pour laquelle Saint-Malo est reconnue et considérée comme unique dans son paysage urbain de lutte contre les submersions marines, est la disposition de pieux en bois en couverture de la digue, tout le long des plages du Sillon et de Rochebonne. Ce système a été initié à la fin du XVIIe siècle (1698).

Initialement, 300 pieux ont été installés, ne dépassant pas un mètre du sol. A partir de 1825, sous la supervision de l'ingénieur des Ponts et chaussées Robinot, environ 2600 pieux furent installés et parfaitement intégrés au paysage malouin. 500 brise-lames ont été remplacés en 2021 et 614 en 2022. Les brise-lames sont devenus une image emblématique de la ville dans l'imaginaire collectif.

Ces pieux de chêne, d'environ 7 mètres de hauteur, ont été disposés en quinconce le long de la chaussée du Sillon et enterrés sur un tiers de leur longueur. Ils ont une fonction protectrice de la digue, de par leur effet brise-lame sur les vagues lors des fortes marées. La houle se disperse contre ceux-ci, avant même de toucher la digue, permettant de la préserver en réduisant sa vulnérabilité face aux effets de la mer. Les pieux jouent également un rôle de lutte contre l'érosion de la plage avec leur formation en épis transversaux à la digue.

Par ailleurs, depuis la tempête Xynthia, survenue en février 2010, l'État a rendu obligatoire la prescription d'un Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM) pour toutes les communes littorales qui n'en étaient pas encore doté. Le PPRSM de Saint-Malo en vigueur a été approuvé par arrêté préfectoral du 18 juillet 2017, actualisé par un Porter-à-connaissance le 25 mai 2022.

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 règlementaires en matière de prescriptions urbanistiques.

L'identification de zones exposées à des aléas de submersion marine sur la base de l'aléa actuel, dit "2016", implique une réglementation des projets d'urbanisme, dans l'objectif de diminuer la vulnérabilité des sites exposés. Ainsi, concernant les projets :

- Les bâtiments avec sous-sol et parkings souterrains sont interdits en zone d'aléa fort, soumises à condition en zone d'aléa moyen et faible,
- Les établissements « sensibles » sont interdits, lorsque leurs localisations ou leurs voies d'accès sont situées en zone d'aléa moyen, fort ou très fort. Cela concerne les établissements dont les occupants sont difficilement évacuables (établissement de santé, maisons de retraite, etc.), vulnérables et tous

établissements stratégiques indispensables à la gestion de crise, à la défense ou la gestion de l'ordre,

- Les projets visant à l'augmentation du nombre d'habitants ou de la capacité d'accueil dans les zones sujettes à l'aléa fort ou très fort ne sont pas autorisés. Cela n'empêche néanmoins en rien l'extension (limité à 35m²) de bâtiments existants, autres que les établissements sensibles cités plus haut.
- La création de locaux de sommeil n'est pas autorisée en zone d'aléa fort ou très fort

Des dispositions s'appliquent également aux bâtiments existants, en zone d'aléa fort ou très fort situés pour tout ou partie de son assiette sous la côte 2100 :

- Création d'une zone refuge,
- Mise en place d'au moins un ouvrant par niveau situé pour tout ou partie sous la côte 2100 pouvant être manœuvré à la main,
- Mise en site étanche ou arrimage ou mise hors d'eau par rapport à la côte 2016 des stockages de produits polluants ou toxiques, notamment les cuves,
- Mise hors d'eau des tableaux de distribution électrique.

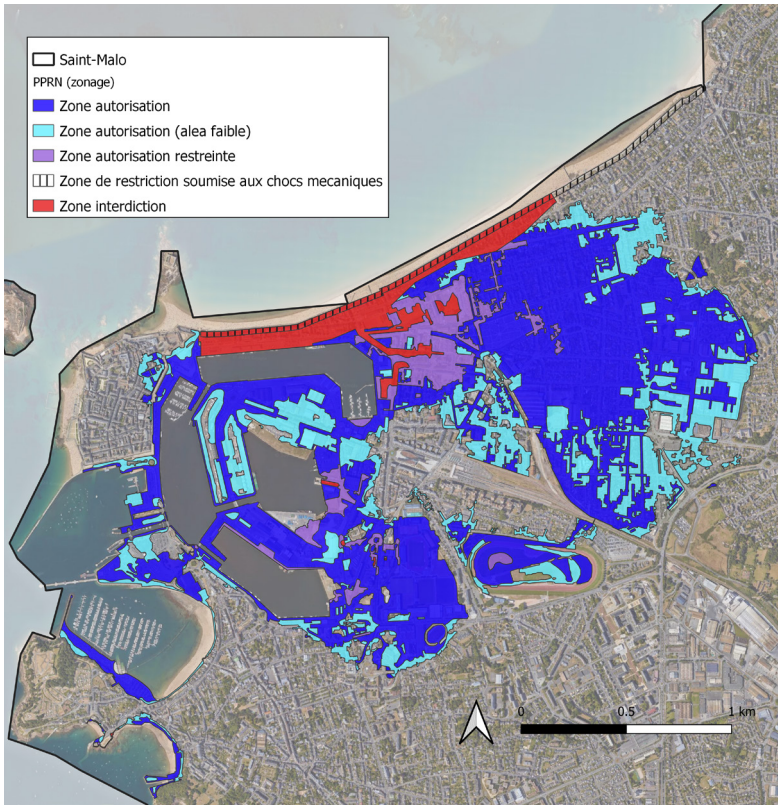
Les hypothèses sur le changement climatique mettent Saint-Malo face à un accroissement des risques d'inondation par submersions marines, dû à l'élévation du niveau de la mer potentiellement d'un mètre d'ici 2100, d'après les experts. En complément des restrictions définies précédemment pour les nouveaux projets en zone submersible, il est possible d'ajouter des prescriptions proportionnées à l'aléa dit « 2100 ». Il est basé sur l'hypothèse d'évolution de l'aléa de submersion marine dû à l'élévation du niveau de la mer causée par le changement climatique jusqu'à un mètre d'ici 2100.

Les zones submersibles concernées par l'aléa dit « 2100 », seront plus étendues qu'à présent, cela impliquera de nouveaux enjeux pour les bâtiments qui n'étaient pas encore soumis à cet aléa.

La zone concernée par l'aléa « 2016 » de submersion marine concerne l'ensemble du port de Saint-Malo et les zones qui lui sont limitrophes, en particulier le quartier entre la Gare et la Chaussée du Sillon qui est concerné par un aléa fort. Le port de plaisance des Sablons et l'Hippodrome sont également concernés par un aléa moyen.

D'ici la fin du siècle, il est pressenti que les zones concernées par les submersions marines augmenteront. Les chatières au sud de la Gare et le Centre hospitalier seront alors concernées, ainsi que l'embarcadère des ferries. La majeure partie de ces zones connaîtront alors un aléa fort.

Compte tenu de la protection des zones submersibles par la digue, ouvrage hydraulique de protection contre la submersion marine, la Ville est exposée au risque de rupture de digue. Le service GEMAPI de Saint-Malo Agglomération, en tant que gestionnaire du système d'endiguement, est responsable des 2 770 mètres de digues malouines et à ce titre assure l'entretien et la réfection de ces ouvrages.



Carte du PPRSM (Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine), Source : Ville de Saint-Malo

LE RISQUE D'AGGRAVATION DES PHÉNOMÈNES D'ÉROSION (RECUL DU TRAIT DE CÔTE)

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 contient un volet « trait de côte » et propose plusieurs outils techniques, juridiques et financiers pour :

- « *connaître et faire connaître l'évolution du trait de côte ;*
- *décliner les outils juridiques nécessaires pour gérer les biens existants particulièrement vulnérables au recul du trait de côte ;*
- *encadrer le régime des nouvelles constructions dans les zones exposées ;*
- *permettre la recomposition spatiale* »[226].

Ces outils sont accessibles uniquement aux communes exposées à l'érosion côtière, identifiées dans une liste fixée par décret dont fait partie la commune de Saint-Malo[227]. Cette liste recense les communes dont la politique d'aménagement et l'action en matière d'urbanisme doivent être adaptés aux phénomènes hydro-sédimentaires entraînant l'érosion du littoral (recul du trait de côte).

Saint-Malo Agglomération a été mandaté par la Ville de Saint-Malo le 27 juin 2024 par délibération (n°010) afin de réaliser des cartographies relatives au recul du trait de côte. Ces dernières doivent délimiter deux zones, en fonction de l'imminence du risque d'érosion :

- l'une exposée au recul du trait de côte à l'horizon de 30 ans ;
- l'autre exposée à ce même risque à un horizon plus lointain compris entre 30 et 100 ans.

L'inscription sur cette liste implique l'obligation d'établir une cartographie de la prévision du recul du trait de côte à 30 et à 100 ans.

Considérant que le SRADDET de la région Bretagne donne l'obligation au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de traiter également de la question du recul du trait de côte et d'en tirer les conséquences à l'échelle du littoral du SCoT, le Conseil Municipal de Saint-Malo a, par délibération en date du 27 juin 2024, donné mandat à Saint-Malo Agglomération pour faire réaliser ces cartographies par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR du pays de Saint-Malo).

Une consultation a été lancée par le Pays de Saint-Malo le 7 février 2025 pour recruter un bureau d'études chargé de cette mission, et c'est le bureau d'étude Artelia qui a été retenu. Le marché est établi sur une durée prévisionnel de 18 mois. La réunion de lancement du 30 avril 2025 a permis le commencement de l'étude.

L'objectif de ces cartes est d'établir une projection du trait de côte afin de réglementer l'urbanisme. Cette projection se fait à deux échéances : + 30 ans et + 30 – 100 ans. Les communes auront le choix entre deux scénarios : un scénario médian et un scénario sécuritaire.

Cette étude sera ponctuée de réunions publiques d'information. Elles seront au nombre de trois. Elles ont pour objectifs de permettre l'appropriation et la compréhension des cartes auprès des populations.

→ ***Enjeux liés aux risques naturels :***

- Prendre en compte et maîtriser les risques naturels afin d'assurer la sécurité des personnes et la réduction de la vulnérabilité des biens et des activités, notamment vis-à-vis du risque d'inondation ;
- Préserver les capacités d'écoulement des eaux et tendre à réduire l'imperméabilisation ;
- Contribuer localement à l'adaptation aux changements climatiques pour limiter les impacts des phénomènes météorologiques (orages, tempêtes…).

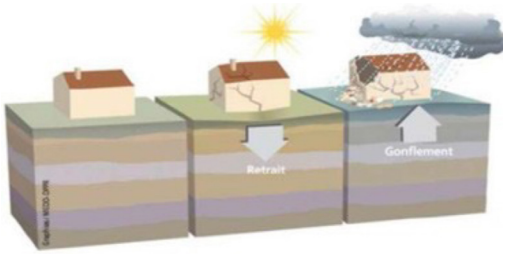
226 https://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/dispositions-legislatives-en-matiere-de-trait-de-a4917.html
227 Décret n° 2022-750 du 29 avril 2022, modifié par le décret n° 2023-698 du 31 juillet 2023

6.2.2 LE RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est aussi concernée par un aléa de retrait-gonflement des sols argileux, qualité de faible à moyen sur le territoire.

Ce risque naturel survient en fonction des conditions météorologiques. À la suite d'épisodes de précipitations, les sols argileux se chargent en eaux. Cet évènement entraîne le gonflement des argiles. Une fois l'épisode de précipitations terminé, les argiles se rétractent lors de période de sécheresse. Le risque provient de la répétition de ces périodes de gonflement puis de rétractation des argiles, pouvant occasionner des dégâts sur les constructions, en particulier avec l'apparition de fissures.



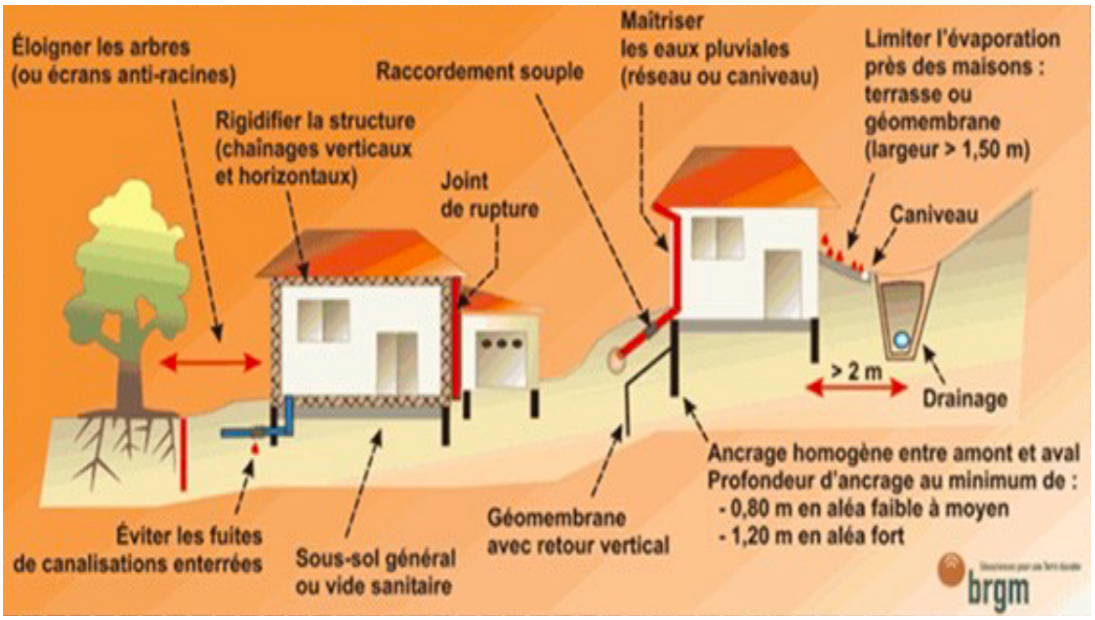
Phénomène de retrait-gonflement des sols argileux
Source : MEEDDAT

Ce risque peut également survenir à la suite des périodes de sécheresse. Les maisons individuelles sont particulièrement touchées par ce phénomène, car les fondations sont relativement superficielles. Le retrait-gonflement des sols argileux concerne la France entière, et constitue le second poste d'indemnisation des catastrophes naturelles affectant les maisons individuelles.

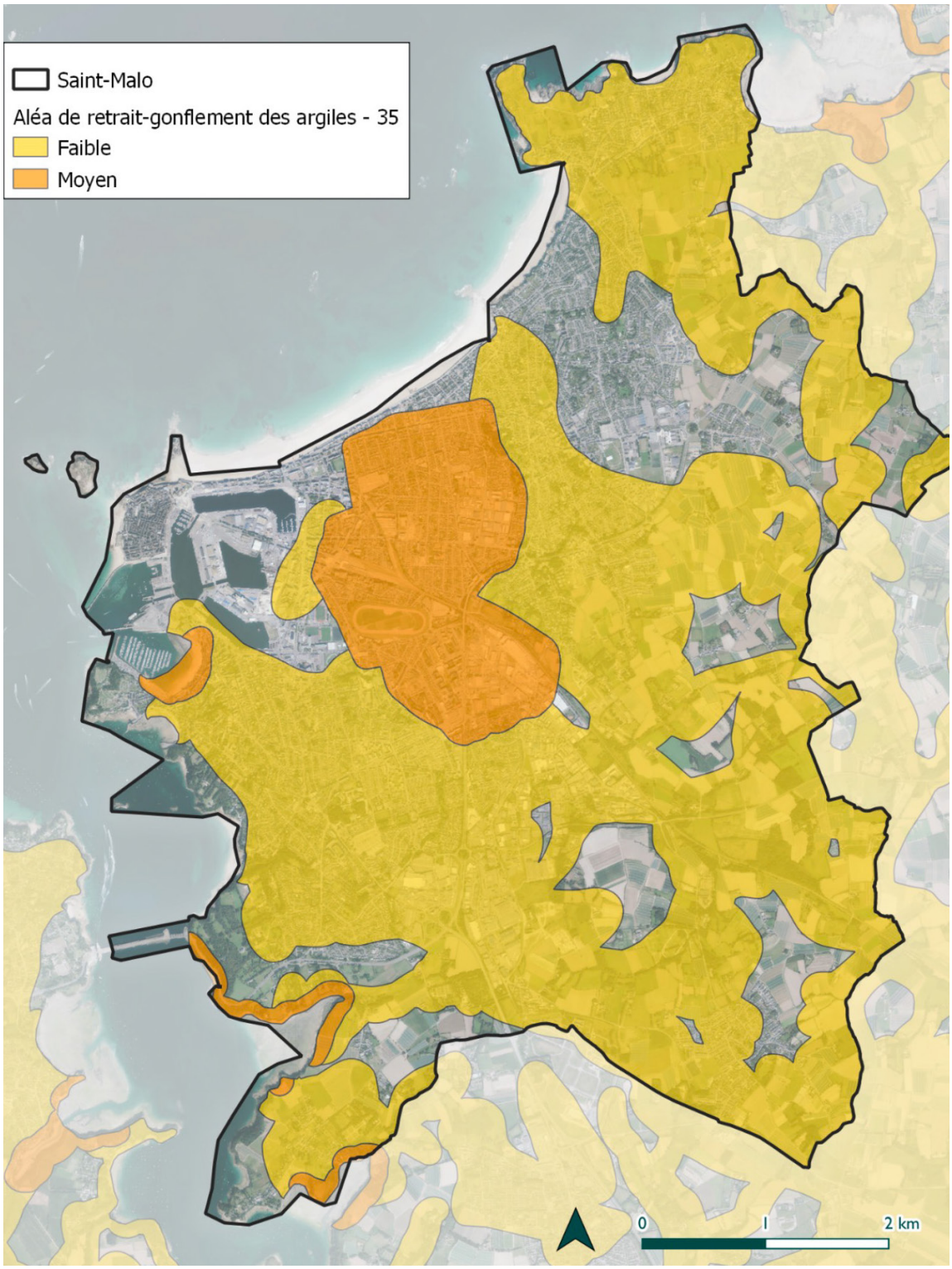
L'ensemble de la commune de Saint-Malo n'est pas concerné par ce risque (ville Intra-Muros, certaines zones urbanisées).

Les zones concernées par un aléa moyen correspondent aux anciens marais asséchés (quartiers Gare-Rocabey, Aristide Briand, Paramé Ouest, Marville, Découverte, De Gaulle...). Une grande partie du reste de la commune est, quant à elle, soumise à un aléa faible (voir carte ci-après).

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement, obéissent aux quelques principes suivants : adapter les fondations, rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés, éviter les variations localisées d'humidité et éloigner les arbres). L'application de ces principes peut se faire selon plusieurs techniques différentes, dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.



Dispositions pour limiter les risques de retrait-gonflement d'argiles - Source : BRGM



Carte de l'aléa retrait gonflement des argiles – DMEAU – 2022

LE RISQUE DE CHUTE DE BLOCS, ÉBOULEMENT ET GLISSEMENTS DE TERRAIN

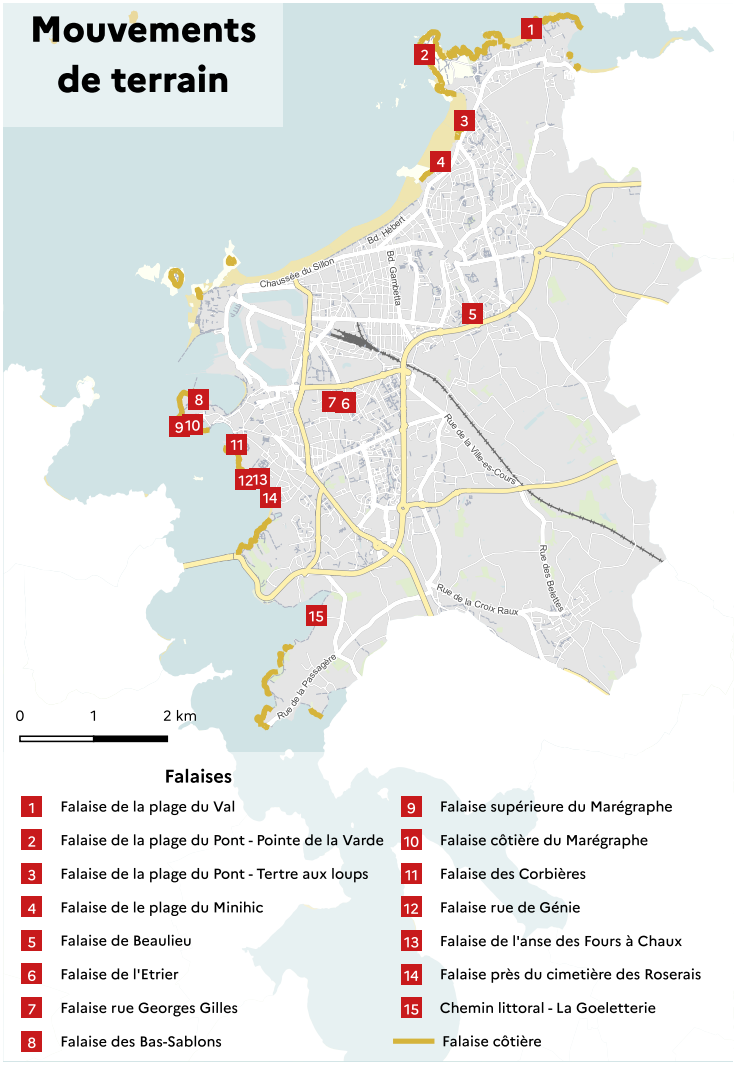
La commune peut connaître également des problèmes d'éboulements, de chutes de blocs et de glissements de terrain, localisés au niveau des falaises littorales principalement.

La Ville intervient selon 2 temporalités :

- afin d'anticiper ces risques, la Ville est amenée à réaliser ponctuellement des travaux de sécurisation afin de prévenir les chutes de blocs de pierre dans des secteurs exposés et fréquentés. A l'échelle de la Ville, un diagnostic des aléas va être réalisé et permettra de prioriser les travaux à venir en fonction du niveau de risque.
- en cas d'éboulement constaté, des travaux de sécurisation sont entrepris par les services de la Ville, selon les enjeux menacés.

Les usagers propriétaires de fronts rocheux sont également tenus de réaliser les sécurisations nécessaires pour prévenir toute chute de pierres sur des espaces publics.

L'attention portée sur la prévention de ces risques est donc nécessaire pour la sécurité des habitants et des différents établissements.



Source : Ville de Saint-Malo

6.2.3 LE RISQUE SISMIQUE

Le zonage national réglementaire définit cinq zones de sismicité croissante, basées sur un découpage communal :

- Zone 1 : aléa très faible,
- Zone 2 : aléa faible,
- Zone 3 : aléa modéré,
- Zone 4 : aléa moyen,
- Zone 5 : aléa fort.

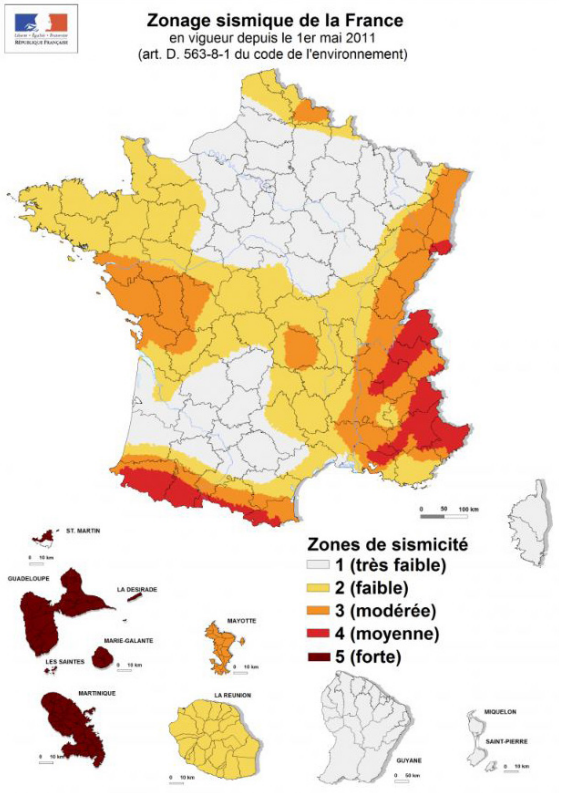
La zone 5, qui concerne notamment les îles antillaises, correspond au niveau d'aléa le plus élevé du territoire national. La métropole et les autres DOM présentent quatre zones sismiques, de la zone 1 de très faible sismicité (bassin aquitain, bassin parisien...), à la zone 4 de sismicité moyenne (fossé rhénan, massifs alpin et pyrénéen).

Comme sur l'ensemble des communes de la région, la ville de Saint-Malo est classée en zone de sismicité faible (zone 2).

Dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5 des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal », énumérés à l'article R 563-3 du Code de l'environnement.

Au cours des dernières décennies, trois séismes ont touché le département et ont pu être ressentis dans la commune :

- Séisme de la baie du Mont-Saint-Michel du 26 novembre 1996 (magnitude 3,6),
- Séisme de Hennebont (Morbihan) du 30 septembre 2002 (magnitude 5,5),
- Séisme au large de Jersey le 11 juillet 2014 (magnitude 4,9).



Source : Georisques

6.2.4 LES ÉVÉNEMENTS MÉTÉOROLOGIQUES

En Ille-et-Vilaine, les risques météorologiques regroupent les vents violents, les fortes précipitations, les orages, la neige, le verglas, le grand froid ou la canicule. On parle de tempête, quand les vents dépassent 90 km/heure et sont souvent accompagnés de précipitations intenses (pluie, grêle...).

Ce phénomène peut provoquer des effets dévastateurs, en raison de la violence des vents et des précipitations, pouvant entraîner inondations, glissements de terrain ou coulées boueuses. Les personnes physiques peuvent être directement ou indirectement exposées aux conséquences des vents violents, le risque pouvant aller de la blessure légère au décès. Les causes les plus fréquentes sont notamment dues à la projection d'objets divers emportés par le vent, aux chutes d'arbres mais aussi aux inondations, coulées de boue ou glissements de terrain.

L'ensemble de la commune est concerné par le risque tempête et grains (vent). Un arrêté du 22 octobre 1987 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle a d'ailleurs été publié à la suite de la tempête des 15 et 16 octobre 1987.

La présence du risque météorologique s'accompagne de mesures de construction :

- Le respect des normes de construction en vigueur, prenant en compte les risques dus aux vents (documents techniques unifiés « règles de calcul définissant les effets de la neige et du vent sur les construction », mis à jour en 2000) ;
- La prise en compte (dans les zones particulièrement sensibles) des caractéristiques essentielles des vents régionaux, permettant une meilleure adaptation des constructions (toitures terrasses, pente du toit, orientation des ouvertures, importance des débords) ;
- Les mesures portant sur les abords immédiats des édifices construits (élagage ou abattage des arbres les plus proches, suppression d'objets susceptibles d'être projetés).

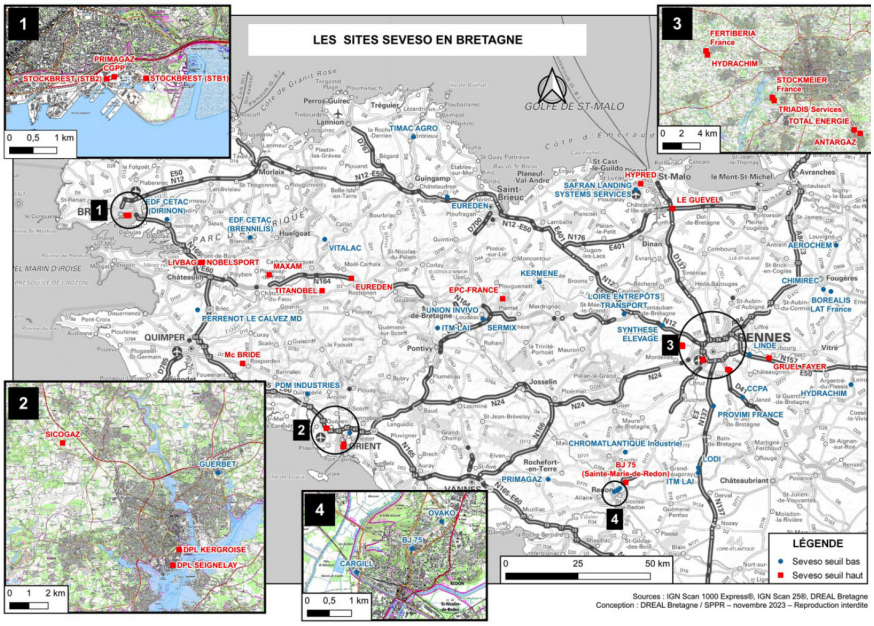
Aucun Plan de Prévention de ce risque n'est prescrit ou n'est en vigueur sur la commune.

6.3 LES RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS HUMAINES

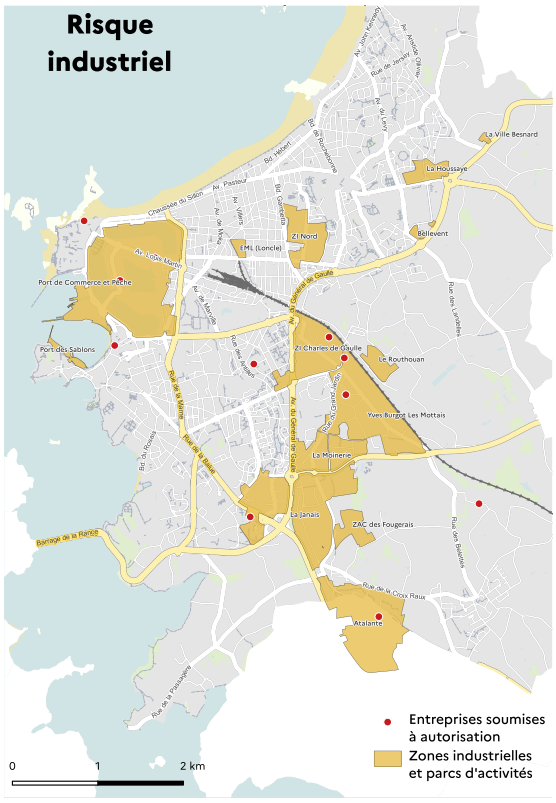
6.3.1 LES RISQUES INDUSTRIELS

Un risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens ou l'environnement.

A Saint-Malo, il n'y a pas d'entreprise classée "SEVESO", c'est-à-dire présentant un risque industriel majeur[228].



35 sites industriels implantés sur la ville sont soumis à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement principalement au niveau notamment de la zone portuaire et des zones industrielles Sud et Nord. La liste de ces sites évolue régulièrement et est consultable sur le site georisques https://www.georisques.gouv.fr/.



Source : Ville de Saint-Malo

228 https://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/liste-des-etablissements-seveso-a604.html

6.3.2 LES RISQUES LIÉS AU TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES



Source : DICRIM Ville de Saint-Malo

La ville est concernée par les risques liés au transport de matières dangereuses qui circulent sur son territoire.

En effet, Saint-Malo doit faire attention au transfert de matières dangereuses que ce soit par :

- Voies routières : la rocade (RD137, RD168, RD301), quai du Val, quai Trichet, rue de Triquerville (RD155, RD2, RD126), même si toutes les rues de la commune peuvent être concernées,
- Voies ferroviaires : voie ferrée Rennes - Saint-Malo,
- Voies maritimes : la Ville possède le seul port d'Ille-et-Vilaine ayant l'autorisation d'accueillir ce type de marchandise. Pour lutter contre les risques existants, le port de Saint-Malo possède un règlement local pour le transport et la manutention de matières dangereuses qui a été mis à jour en novembre 2020[229],
- Gazoducs : selon GRTGaz, Saint-Malo est impactée par la présence d'ouvrages de transport de gaz naturel haute pression qui traverse le nord-est du territoire. Il s'agit de la canalisation Orgères – Caulnes / Orgères / Bréal-sous-Montfort.

229 https://www.saintmalo-cancale.port.bzh/medias_front/documents/100916RLMD-st-malo-20-11-2020.pdf

Cet ouvrage est susceptible, par perte de confinement accidentelle suivie d'une inflammation, de générer des risques importants pour la santé ou la sécurité des populations.

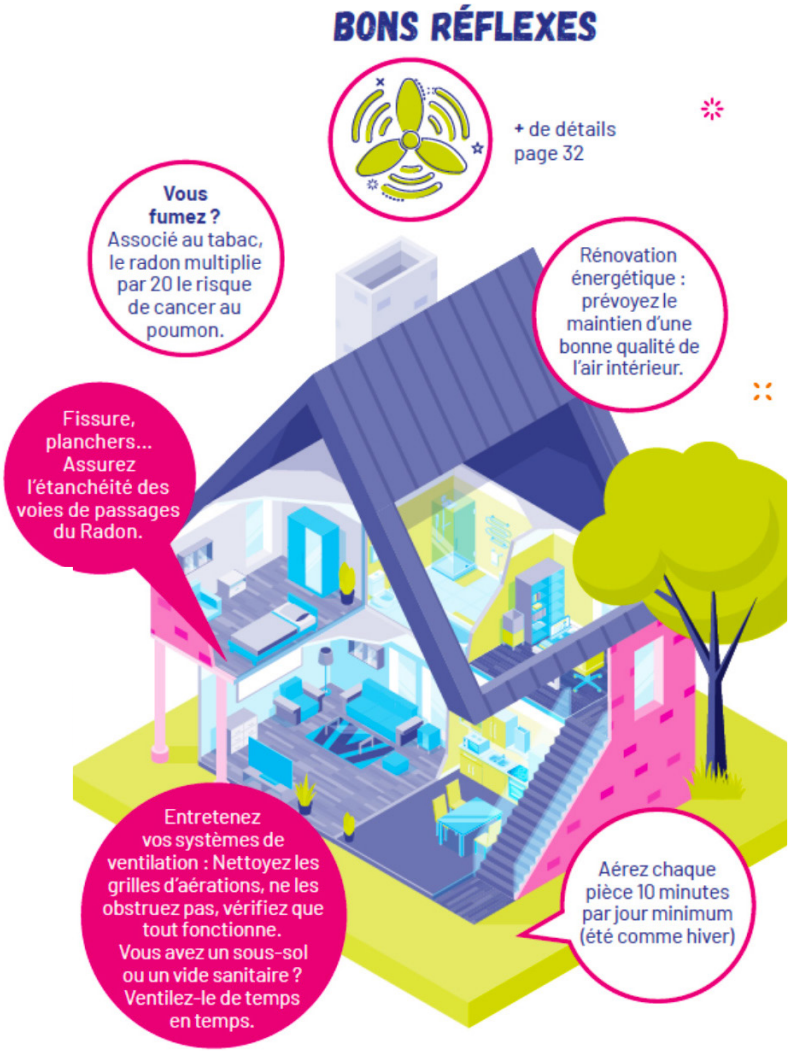
→ ***Enjeux liés aux risques technologiques :***

- Prendre en compte et maîtriser les principaux risques technologiques existant sur la commune,
- Prendre en compte les canalisations de gaz et les servitudes d'utilité publique qui y sont liées et les représenter sur les documents graphiques du PLU.

6.4 AUTRE RISQUE PARTICULIER : LE RISQUE RADON

On entend par risque radon, le risque de contamination au radon. Ce gaz radioactif d'origine naturelle représente plus du tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants. Il est présent partout à la surface de la planète, mais sa concentration varie selon les régions.

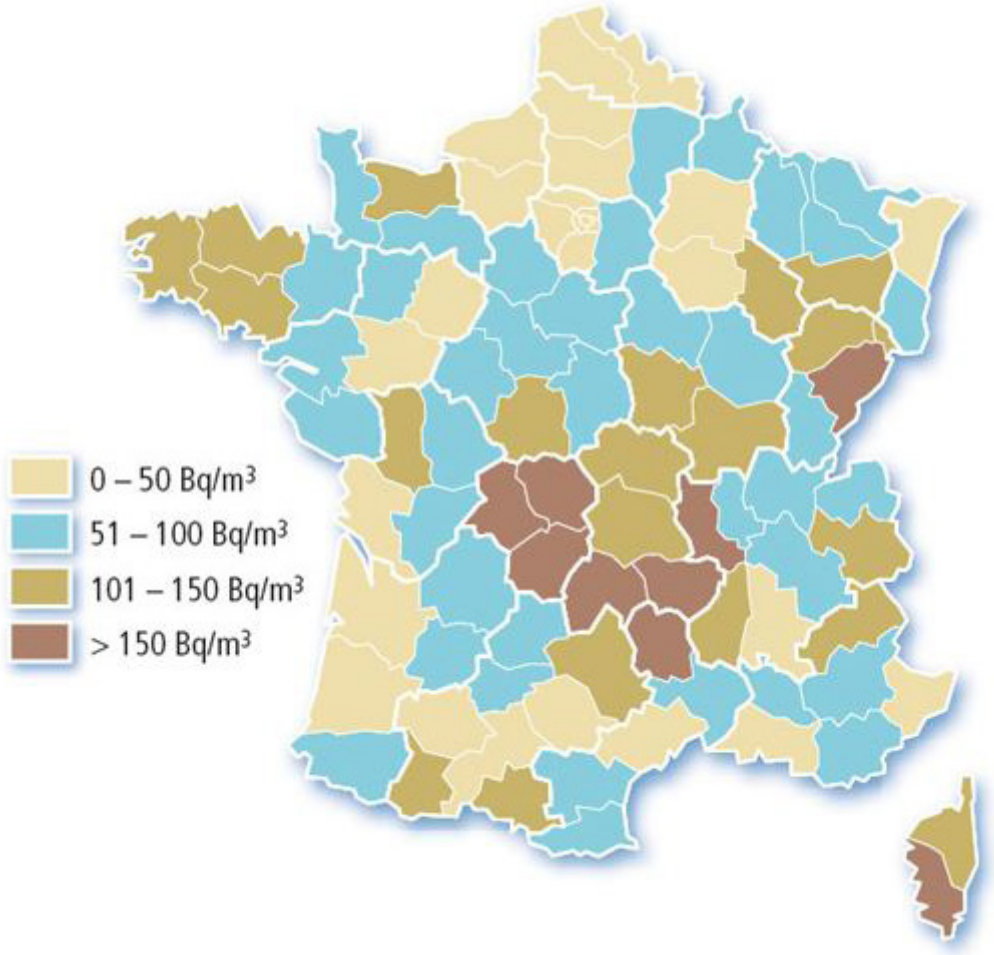
Dans plusieurs parties du territoire national, le radon accumulé dans certains logements ou autres locaux peut constituer une source significative d'exposition de la population aux rayonnements ionisants. La principale conséquence d'une trop forte inhalation de radon pour l'être humain est le risque de cancer du poumon. En effet, une fois inhalé, le radon se désintègre, émet des particules (alpha) et engendre des descendants solides eux-mêmes radioactifs (polonium 218, plomb 214, bismuth 214, ...), le tout pouvant induire le développement d'un cancer.



Source : DICRIM, Saint-Malo

A la demande de l'Autorité de Sûreté Nucléaire, l'IRSN a réalisé une cartographie qui permet de connaître le potentiel radon des communes.

Saint-Malo est classée parmi les communes à potentiel radon de catégorie 1. Ce sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses, constitutives des grands bassins sédimentaires (bassin parisien, bassin aquitain) et à des formations volcaniques basaltiques (massif central, Polynésie française, Antilles...). Sur ces formations, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que seulement 20% des bâtiments dépassent 100 Bq.m-3 et moins de 2% dépassent 400 Bq.m-3.



Source : IRSN

→ ***Enjeux généraux face aux risques :***

- Lutter contre les facteurs générant des risques ;
- Rechercher la résilience du territoire face aux risques ;
- Développer la « culture du risque » par l'information de la population.

PARTIE 7 - SANTÉ ET ENVIRONNEMENT : ASSURER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET PRÉVENIR LES ALÉAS

7.1 LES SITES ET SOLS POLLUÉS

La dégradation de la qualité des sols est généralement liée aux activités industrielles, parfois commerciales, qui ont pu être développées. Celle-ci peut avoir des incidences de plusieurs natures :

- la dégradation de la qualité des sols et des eaux souterraines peut engendrer des contraintes pour les constructions envisagées, contraintes se traduisant toujours par des coûts supplémentaires liés à l'adoption de mesures compensatoires ;
- la charge polluante éventuellement contenue est susceptible d'engendrer un risque sanitaire via la migration des polluants le long de voies de transfert (eaux souterraines, eaux superficielles...).

Toute pollution contenue dans le sol constitue, quelle que soit sa forme, une menace dont il convient de s'assurer qu'elle ne représentera pas un risque pour l'Homme et pour l'environnement.

L'article L.125-6 du Code de l'environnement prévoit que l'État élabore, au regard, des informations dont il dispose, des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS). Ceux-ci comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.

Le décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols précise les modalités d'application, notamment les modalités de création et de diffusion des SIS. Ces secteurs doivent figurer dans les documents graphiques annexés aux plans locaux d'urbanisme.

L'annexion des SIS aux documents d'urbanisme et leur publication sur Internet (Géorisques) ont pour objectif de favoriser une prise en compte élargie du risque de pollution des sols, depuis les politiques de planification urbaine jusqu'à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les arrêtés SIS sont disponibles sur le site de la DREAL Bretagne[230] et les bases de données sur Géorisques[231].

La commune de Saint-Malo est concernée par un arrêté du 20 janvier 2022 (arrêté n°35-2022-01-20-00001) définissant cinq secteurs d'information sur les sols (SIS) :

- AUTOMAXI INTERNATIONAL ;
- Ancienne décharge du Marais Rabot ;
- Ancienne décharge de La Janais ;
- Ancienne décharge de Launay Créen ;
- Ancienne décharge de l'avenue Aristide Briand.

230 https://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/les-secteurs-d-information-sur-les-sols-r1176.html
231 https://www.georisques.gouv.fr/risques/sites-et-sols-pollues/accueil

7.2 LA QUALITÉ DE L'AIR

La qualité de l'air résulte d'un équilibre complexe entre la quantité de polluants rejetés dans l'air (émissions) et différents phénomènes auxquels ces polluants vont être soumis une fois dans l'atmosphère sous l'action de la météorologie : transport, dispersion sous l'action du vent et de la pluie, dépôts ou réactions chimiques des polluants entre eux ou sous l'effet du soleil[232].



Source : Air Breizh

En Bretagne, le contrôle de la qualité de l'air est régi par l'association Air Breizh, sous la coordination technique de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) chargée de la surveillance de l'air au niveau national. Air Breizh mesure en continu le taux des polluants urbains nocifs, tout en étudiant leurs évolutions sur différentes périodes. Elle a aussi une mission d'information auprès des services de l'État, des élus, des industriels et du public, notamment en cas de pic de pollution.

A Saint-Malo, La station **Rocabey**, de typologie péri-urbaine, permet de surveiller les concentrations de fond en dioxyde d'azote, ozone et particules fines PM10 et PM2.5. Elle a été créée en juin 2018, en remplacement de la station Courtoisville (2001-2018), limitée à la surveillance de l'ozone et du dioxyde d'azote[233]. La station se trouve dans un quartier résidentiel, dans la partie Nord de la ville, à 400 mètres de la Grande plage du Sillon.

Les taux de dioxyde d'azote et d'ozone sont globalement constants au cours des 10 dernières années et se situent bien en dessous des seuils limites de protection de la santé ou d'objectif de qualité fixés par le MEEDDAT, respectivement de 120µg/m et 40µg/m. La qualité de l'air sur Saint-Malo est donc correcte en moyenne. Cela n'exclut pas que des pics de pollutions soient possibles ponctuellement.

Dans un contexte de limitation de l'empreinte carbone, le Plan Climat Air Énergie Territoire (PCAET) de la Communauté d'Agglomération du pays de Saint Malo a été adopté en décembre 2019.

→ ***Enjeux liés à la qualité de l'air :***

- Encourager l'utilisation des énergies renouvelables afin de réduire les émissions de polluants atmosphériques ;
- Promouvoir les moyens de chauffage les moins polluants et les bâtiments économes en énergie (habitat et tertiaire) pour réduire les consommations énergétiques et limiter les émissions de gaz à effet de serre ;
- Favoriser le rapprochement entre sites d'emploi, sites de consommation et habitats, afin de réduire les déplacements motorisés (et donc l'émission de polluants atmosphériques) ;
- Encourager les déplacements doux (vélos, piétons) pour les petits trajets, ainsi que le covoiturage pour limiter les rejets polluants liés à la circulation des engins à moteur thermique.

232 https://www.airbreizh.asso.fr/voy_content/uploads/2020/10/bilan-2019-quimper-bretagne-occidentale.pdf
233 https://www.airbreizh.asso.fr/ville/saint-malo/

7.3 LA GESTION DES DÉCHETS

Depuis le 1er janvier 2022, la compétence traitement des déchets, jusque-là partagée avec Saint-Malo Agglomération, a été intégralement transférée au SMPRB (Syndicat mixte des pays de Rance et de la Baie). Le SMPRB a aussi pris en charge la gestion du marché d'enlèvement et de traitement des déchets déposés dans les caissons des déchèteries.

Cette mission doit contribuer aux impératifs d'hygiène et de santé publique, aux obligations nationales et communautaires de l'élimination et du traitement des déchets.

A Saint-Malo, la collecte des déchets recyclables a été initiée en 1994. Depuis, elle se fait dans des conteneurs différents de ceux des ordures ménagères et dont l'usage leur est strictement exclusif. Depuis le 1er janvier 2023, tous les emballages vont dans les bacs de tri.

Pour les deux premiers types de déchets, la collecte est organisée dans chaque quartier de la ville, en porte à porte, une fois par semaine depuis 2016 pour les ordures ménagères et une fois par quinzaine depuis 2016 pour les déchets recyclables. A cela s'ajoute la collecte du verre, effectuée globalement une fois par semaine, dans les 157 colonnes à verre (92 aériennes, 17 semi enterrées et 48 enterrées) installées dans la ville.

Le système de ramassage des ordures en porte à porte ne concerne pas la ville Intra-Muros (ainsi que d'autres secteurs) qui possède un système spécifique, du fait de son plan cadastral organique. Les rues étroites, dont la quasi-totalité ne dispose que d'une seule voie de circulation et de virages serrés, rendent difficile le ramassage des déchets par les camions-bennes. Pour ce faire, les habitants de l'Intra-Muros déposent leurs déchets dans les 7 points d'apport volontaire répartis dans le quartier. Ces points de dépose sont composés d'un compacteur pour les ordures ménagères, de colonne ou de compacteur pour les recyclables et de colonne pour le verre. Ceux-ci possèdent une grande capacité de stockage grâce au processus de compactage. Ils sont relevés par les services de Saint-Malo Agglomération à l'aide d'engins spécialisés. Ces conteneurs peuvent être rajoutés en plus grand nombre lors de période d'affluence touristique où la quantité de déchets est plus importante. En effet, la quantité d'ordures augmente considérablement durant la période estivale, du fait d'un nombre beaucoup plus important de résidents. A cette période, les équipes de ramassage des ordures sont donc renforcées, elles doivent s'occuper également des campings de la commune.

En 2023, les camions de collecte ont parcouru 398 624 kilomètres, soit 33 748 kilomètres de moins qu'en 2022.

Selon leur nature, les déchets collectés sont transportés vers différentes installations de valorisation :

- La quasi-totalité des ordures ménagères va à destination de l'Usine de Traitement des Ordures Ménagères (UTOM) située au lieu-dit « La Boudeville ». Cette usine est gérée par le SMPRB. D'une superficie de 5,12ha, sa capacité de traitement s'élève à 25 000 tonnes/an d'ordures ménagères et 5 000 tonnes/an de déchets verts, avec un stockage de 4 000m^2 ;
- L'extension des consignes de tri a entrainé la fermeture de centre de tri de Saint-Malo (ouvert en 2009 dans la ZI Sud de Saint-Malo) qui n'était pas en mesure de trier les nouvelles résines plastiques. Depuis, il est une zone de transfert de la collecte sélective qui est ensuite acheminée vers le centre de tri de Ploufragan. La création d'une recyclerie dans l'ancien centre de tri est par ailleurs en réflexion ;
- Les déchets refusés, car n'étant pas compatibles avec le recyclage, sont envoyés vers l'Usine d'Incinération des Ordures Ménagères (UIOM) de Taden, près de Dinan, créée en 1998 par le Syndicat Mixte de Traitement des Déchets des Pays de Rance et de la Baie. Leur incinération sert alors à la production d'électricité. L'usine dispose d'une capacité de 106 400 tonnes/an.

Saint-Malo Agglomération a par ailleurs acté, en février 2023 dans le cadre de son projet de territoire, l'élaboration de son programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés, une démarche dont l'intérêt est triple : environnemental, financier et sociétal.

L'objectif du Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA) est de réduire la production de déchets, tout en considérant les matières restantes comme des ressources, qui doivent donc être valorisées. Le Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés a été adopté le 4 novembre 2024.

→ ***Enjeux liés à la gestion des déchets :***

- Pérenniser et optimiser le réseau de collecte et les équipements de traitement ;
- Diminuer la production des déchets à la source ;
- Poursuivre les efforts en matière de tri sélectif ;
- Promouvoir le compostage des bio-déchets ;
- Densifier l'habitat pour limiter les coûts de collecte (réduction des transports de déchets) ;
- Analyser si les équipements de collecte et de traitement des déchets sont de capacité suffisante pour absorber un accroissement démographique.

→ ***Enjeux liés à la fréquentation touristique en périodes de pointe***

- 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 évènements 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.

→ ***Enjeux liés à la nouvelle réglementation relative au tri à la source des biodéchets :*** L'étude préalable à l'instauration d'un dispositif de gestion de biodéchets a été partagé par Saint-Malo Agglomération. 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 sur le site de l'Agglomération. 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. En cas d'impossibilité de positionnement de composteurs de proximité, une collecte sera effectuée par SMA (2027).

Plus d'informations

DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'URBANISME

27 Quai Duguay Trouin - 35400 SAINT-MALO

02 99 21 53 00

dau@saint-malo.fr

RAPPORT DE PRÉSENTATION



Tome 2

ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES SOLS ET CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

Dossier 671 Q 2

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération approuvant le PLU révisé du Conseil municipal du 4 novembre 2025

Cachet Signature

VILLE DE Saint-Malo

SOMMAIRE

1. CADRE DE L'ÉTUDE ET RECENSEMENT DES BESOINS 4

1.1 LES OBJECTIFS FIXÉS PAR LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) DU PAYS DE SAINT-MALO EN VIGUEUR 4

1.2 LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS FIXÉS PAR LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE SAINT-MALO AGGLOMÉRATION 6

1.3 LE PROJET DE PLU : UN BESOIN ESTIMÉ À ENVIRON 500 LOGEMENTS/AN POUR UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MODÉRÉE 6

1.4 LES BESOINS D'ACCUEIL D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES OU D'ÉQUIPEMENTS 14

2. ANALYSE DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS 15

2.1 LA MÉTHODOLOGIE 15

2.2 L'IDENTIFICATION DES CAPACITÉS DE MUTATION ET DE DENSIFICATION 18

2.3 BILAN ET CHOIX RETENUS : LE POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN MUTATION ET DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS SUR LA DURÉE DU PLU 31

3. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES SOLS 35

3.1 CADRE LÉGISLATIF ET RÈGLEMENTAIRE 35

3.2 LA MÉTHODOLOGIE 36

3.3 LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF SUR LA PÉRIODE 2011 - 2021 38

3.4 LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF SUR LA PÉRIODE 2014 - 2024 51

3.5 LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF SUR LA PÉRIODE 2021 - 2024 56

3.6 LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF PLANIFIÉE DANS LE PLU 60

4. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PROJECTIONS POUR LE LOGEMENT SUR LA PÉRIODE DES 10 ANNÉES À VENIR 76

1. CADRE DE L'ÉTUDE ET RECENSEMENT DES BESOINS

En application de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation « *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques* ».

Avant d'envisager toute extension urbaine autorisée au regard de l'analyse de la consommation des sols, le développement urbain doit en priorité explorer les capacités de densification et renouvellement urbain.

Ce n'est qu'après avoir analysé les capacités des enveloppes urbaines existantes à pouvoir répondre aux objectifs de développement de la commune **(point 2)**, que sont examinées les possibilités d'extensions urbaines **(point 3)**.

Au préalable, il importe de rappeler les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) **(1.1)** et le Programme Local de l'Habitat **(1.2)** et de préciser les objectifs de la commune en termes de production de logements **(1.3)** ou pour satisfaire d'éventuels besoins d'accueil d'activités économiques ou d'équipements **(1.4)**.

1.1 LES OBJECTIFS FIXÉS PAR LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) DU PAYS DE SAINT-MALO

1.1.1 LE SCOT EN VIGUEUR

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo - approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 6 mars 2020 - fixe des objectifs en termes de densités moyennes des logements, de surfaces potentielles d'extension urbaine et de surfaces potentielles de renouvellement urbain. Pour l'objectif de production de logements par territoires, le SCoT renvoie aux objectifs déclinés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH).

→ ***L'objectif de densité moyenne de logements par hectares est –*** sauf adaptation possible[1] - fixé à :

- 42 logements par hectares[2], étant précisé que « *Ces objectifs de densité constituent une moyenne qui doit être tenue, au vu de l'ensemble de la production de logements projetée à l'échelle de la commune, tant en renouvellement urbain, qu'en extension urbaine. Ils n'ont pas vocation à être appliqués uniformément à l'échelle de chaque opération* »[3] ;
- 15 logements par hectare pour les surface de plus de 2 500m²[4] ;
- 50 logements par hectare dans les secteurs urbains à proximité de la gare[5].

→ ***Les surfaces potentielles d'extension urbaine*** sont chiffrées à hauteur de 85 hectares pour les surfaces ***à vocation résidentielle et mixte*** pour la période de 2017 à 2034 (14 ans).
Des surfaces sont également prévues (mais pas toutes chiffrées) pour les activités économiques, telles Atalante (18 ha en commun avec Saint-Jouan), Les Fougerais (8ha), La Houssaye (14ha), Le Routhouan (8ha), Les Mottais, les ZA du Général de Gaulle, de la Janais et de la Prairie, ainsi que la zone Nord.

Le SCoT fixe des objectifs chiffrés globaux et renvoie à Saint-Malo Agglomération la répartition des hectares (15) au sein des communes de l'agglomération[6].

1 DOO du SCoT, objectif 8, p.13
2 DOO du SCoT, objectif 4, p.9
3 DOO du SCoT, objectif 4, p.10
4 DOO du SCoT, objectif 5, p.11
5 DOO du SCoT, objectif 6, p.11
6 DOO du SCoT, objectif 35, p.23

→ ***Les surfaces potentielles de renouvellement urbain*** doivent correspondre au minimum aux surfaces potentielles d'extension urbaine (soit 85 ha/14ans)

Pour l'analyse de la **capacité de densification et de mutation des espaces bâtis**, le SCoT fixe une liste non exhaustive des espaces pouvant être intégrés dans l'analyse (opérations de démolition/reconstruction, évolution de friches d'activités, comblement des dents creuses, densification des tissus pavillonnaires, changement de destination, ...) mais écarte expressément les remises sur le marché des logements vacants n'ayant pas fait l'objet d'opération urbaine spécifique[7].

La révision du SCoT a été prescrite par délibération du comité du PETR du Pays de Saint-Malo en date du 3 mars 2023

1.1.2 LE PROJET DE SCOT REVISE

La révision du SCoT a été prescrite par délibération du comité du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays de Saint-Malo en date du 3 mars 2023.

Le projet de SCoT révisé a été arrêté par délibération du 28 février 2025. Soumis à enquête publique du 20 juin au 23 juillet 2025, il devrait être approuvé en fin d'année 2025.

Ce projet revoit les objectifs fixés à la Ville de Saint-Malo et notamment :

→ ***L'objectif de densité moyenne de logements par hectares*** est revu à la hausse dans une volonté de densification urbaine (objectif 54 du Document d'orientation et d'objectifs).

→ ***Les surfaces potentielles d'extension urbaine*** sont réduites afin de tenir compte à la fois des objectifs de modération fixés par le Code de l'urbanisme (article L. 151-4) et des objectifs fixés par la loi Climat et résilience du 22 août 2021 (objectifs 56 et 85).

→ ***Les surfaces potentielles de renouvellement urbain*** sont visées comme devant être la ressource principale pour assurer le développement du territoire (objectif 53).

Si le PLU doit s'inscrire en compatibilité avec le SCoT en vigueur, pour autant, la Ville de Saint-Malo a procédé à une analyse des évolutions démographiques à venir dans les documents de planification.

En effet, la ville de Saint-Malo a été associée à chaque étape de l'élaboration du SCoT et a ainsi pu anticiper 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 PLU révisé prend 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.

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).

7 DOO du SCoT, objectif 9, p.14

1.2 LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS FIXÉS PAR LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE SAINT-MALO AGGLOMÉRATION

Le Programme Local de l'Habitat (PLH 3) - approuvé par délibération du 28 septembre 2023 - prévoit que, à l'échelle de l'agglomération, environ 5 000 nouveaux logements sont nécessaires pour répondre aux besoins des ménages sur la période du PLH 3 et ainsi compenser la réduction de la taille moyenne des ménages, renforcer la vocation résidentielle du territoire et accueillir une diversité de ménages[8].

S'ajoute à ces besoins, la production de résidences secondaires pour laquelle l'agglomération souhaite agir pour limiter leur développement.

L'objectif territorialisé de production de logements pour la commune de Saint-Malo est fixé à 3 180 logements sur six ans soit 500 logements neufs par an et 30 logements en mobilisation de l'existant (remise sur le marché de logements vacants).

1.3 LE PROJET DE PLU : UN BESOIN ESTIMÉ À ENVIRON 500 LOGEMENTS/ AN POUR UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MODÉRÉE AFIN DE RENFORCER ET DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE 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.

1.3.1 PREMIER IMPERATIF : COMPENSER L'EROSION DEMOGRAPHIQUE CONSTATEE DANS LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANT, DU FAIT DU DESSERREMENT DES MENAGES ET DU DEVELOPPEMENT DES RESIDENCES SECONDAIRES

En 2006, la population municipale de Saint-Malo comptait 49 661 habitants contre 47 255 habitants en 2022[9]

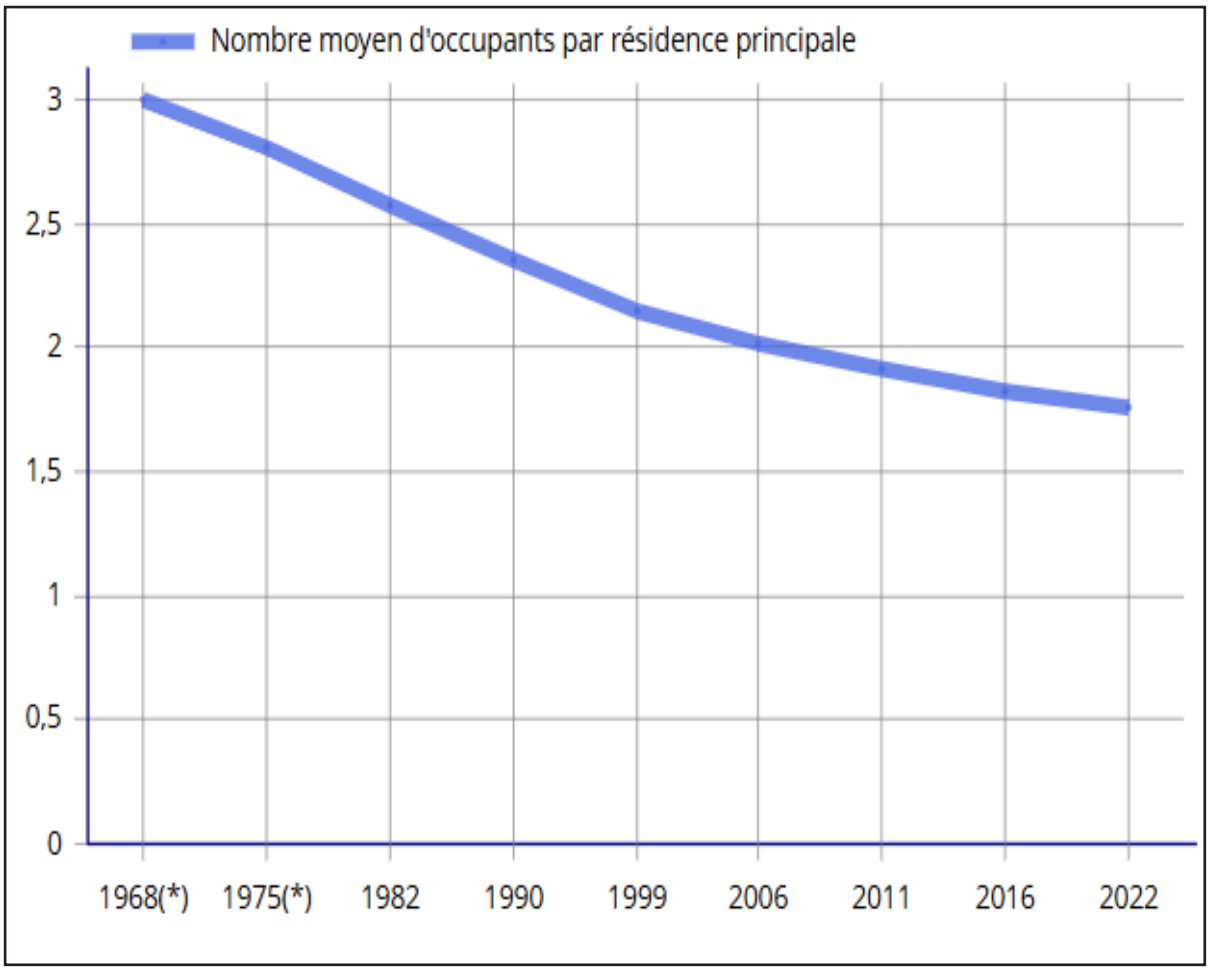
Cette situation résulte d'une décroissance démographique ayant eu cours sur près de deux décennies, avec un point bas en 2016 (46 005 habitants), année à partir de laquelle la dynamique démographique s'est redressée.

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.

8 Orientations - Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (2023-2028), p.14
9 Données INSEE actualisées au 10 juillet 2025 : https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=COM-35288

→ ***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.



	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,00	2,81	2,57	2,35	2,15	2,02	1,91	1,82	1,76

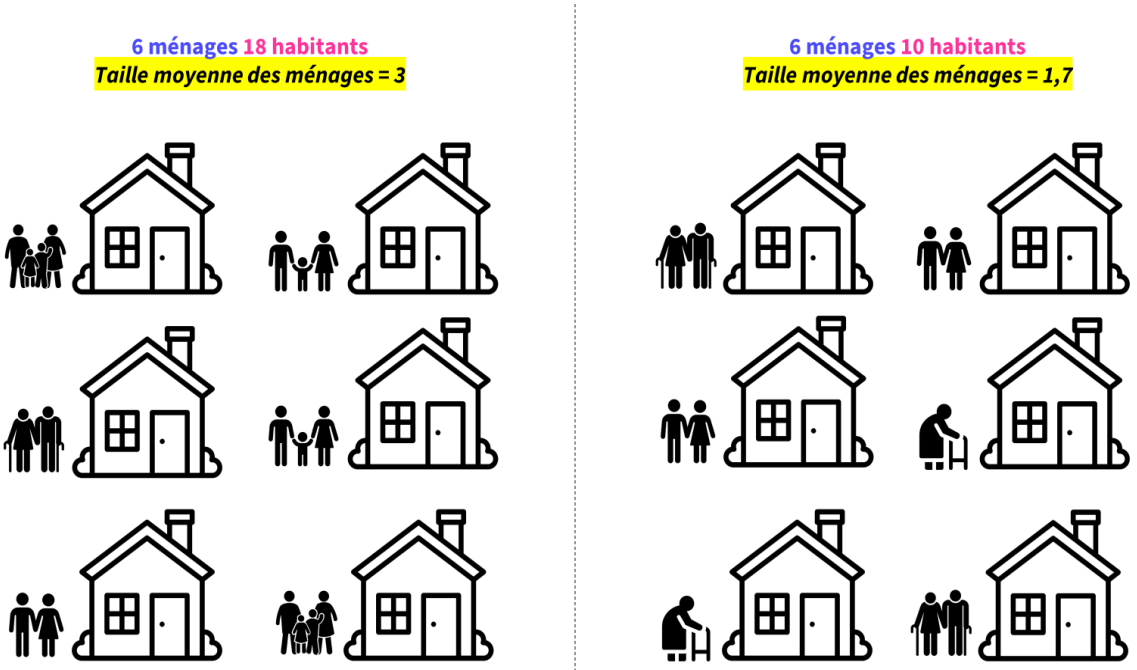
(Graphique et tableau FAMG1- Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968 publiés sur le site de l'INSEE)

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.

Prévoir une stabilité du nombre de résidences principales sur la commune conduirait alors à une diminution de la population du fait de cette dynamique de desserrement des ménages.

A titre d'exemple, pour loger 43 108 habitants (correspondant à la population des ménages en 2011[10]), il fallait 22 601 résidences principales, alors que pour loger la même population en 2022, avec une taille moyenne des ménages de 1,76, il faudrait 24 493 résidences principales.

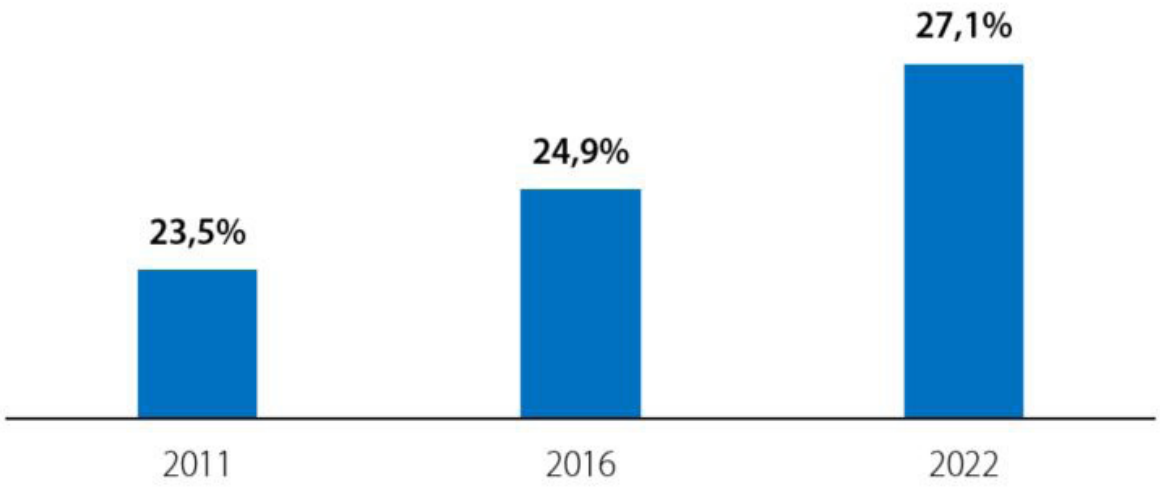
10 Une part de la population réside en dehors des ménages (foyer, EHPAD, communautés ...), en 2010, elle représentait 2 115 habitants contre 1 904 en 2021



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

Mérite d'être pointé que le desserrement des ménages se poursuit mais à un rythme moindre, ce qui conduit à penser que le rythme du desserrement des ménages constaté ces dernières années sera moindre dans les années à venir.

→ ***Une dynamique de développement des résidences secondaires*** : le nombre de résidences secondaires est passé de 23,5 % en 2011 (avec 7 511 résidences secondaires sur 31 379 logements) à 27% en 2022 (avec 10 201 résidences secondaires sur 37 652 logements)[11].

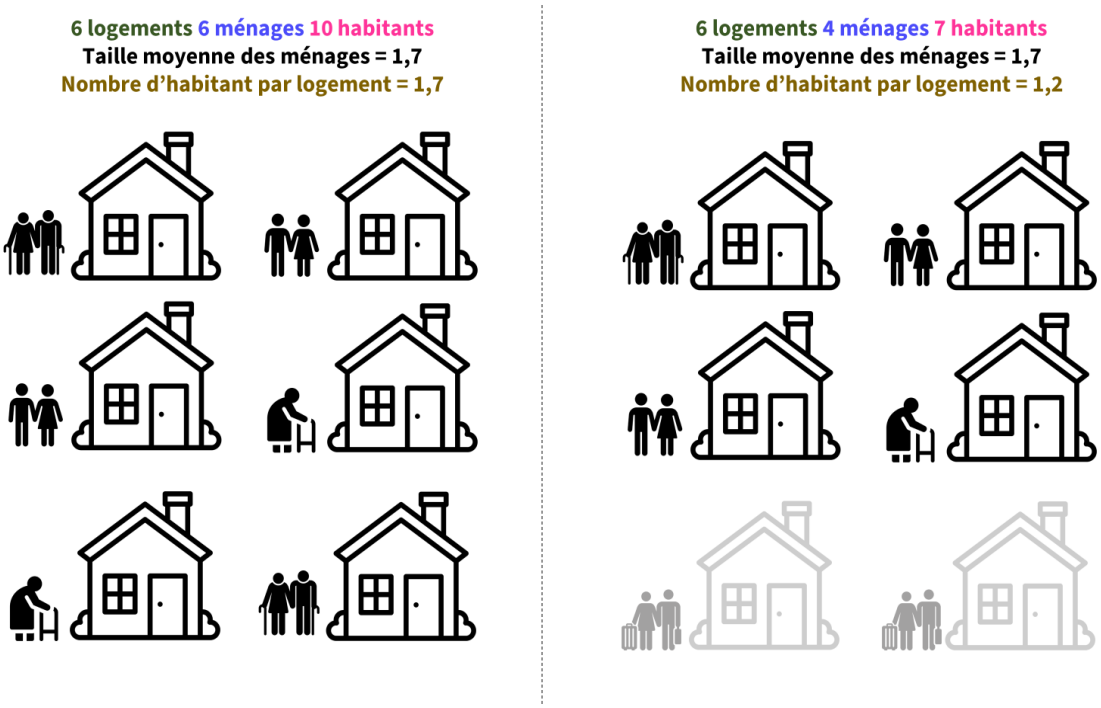


Evolution du taux de résidence secondaire dans le parc de logements à Saint-Malo

11 Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025

Cela correspond à 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 chaque année 245 résidences principales du fait de leur évolution en résidences secondaires[12].

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.



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

→ *L'évolution de la vacance présente quant à elle des variations minimes et conjoncturelles à Saint-Malo.*

Sur la période 2011-2022, la vacance permet un gain moyen de 4 résidences principales chaque année.

L'effet de l'évolution de la vacance est donc neutre sur les besoins en logement.

→ *En synthèse : le calcul du «point mort» reposant sur l'analyse des dynamiques passées*

Pour calculer le «point mort», c'est-à-dire le niveau de production minimal à atteindre pour maintenir la population sur un territoire, il convient d'effectuer des projections au regard des dynamiques passées et d'analyser les trois dynamiques étudiées de manière rétrospective, à savoir :

- le desserrement des ménages,
- le développement des résidences secondaires,
- l'évolution de la vacance.

L'analyse met en évidence un point mort cumulé de 412 logements sur la période 2011-2022, période au cours de laquelle ce seuil constituait la production minimale à atteindre pour ne pas perdre d'habitants.

12 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.

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

La période la plus récente (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.

Cette rétrospective sur une décennie donne une indication des 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'Agglomération :

- **le desserrement des ménages qui se poursuit mais à un rythme moindre.** 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 ;
- **le développement des résidences secondaires qui se poursuit également mais on peut espérer voir dans les prochaines années son rythme se réduire** au regard des mesures conduites ou envisagées par la Ville. La ville peut s'attendre à constater les résultats de sa politique sur l'encadrement des meublés de tourisme. En outre, 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. La ville vise une réduction du rythme de développement des résidences secondaires à 180/an, réduisant ainsi de 80 unités/an le rythme actuellement constaté.
- **la vacance qui devrait se maintenir dans des seuils peu ou prou identiques :** La Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Malo 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.

Cette analyse conduit à modéliser un «point mort» à 300 logements/an pour maintenir la population à un niveau constant. A ce «point mort» projeté, doit être rajouté le potentiel à prévoir pour assurer la croissance modérée de la population prévue par les documents supra-communaux.

1.3.2 SECOND IMPERATIF : S'INSCRIRE DANS LA DYNAMIQUE FIXEE 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.

Pour définir son scénario démographique, la commune a pris en considération les objectifs des documents supra-communaux en vigueur (SCoT et PLH) et a adapté les projections démographiques au regard des dernières dynamiques actualisées. Il n'aurait pas été cohérent de baser le scénario démographique sur des documents reposant sur des projections obsolètes ou incomplètes.

Pour mémoire :

- le SCoT en vigueur du Pays de Saint-Malo :
  - prévoit un taux de croissance annuel de 0,95%/an [calcul basé sur une projection sur 14 ans à compter de 2017[13]] ;
  - définit Saint-Malo comme le pôle majeur et pose comme objectif la construction de 940 logements par an à l'échelle de Saint-Malo agglomération[14] ;
- le PLH approuvé en septembre 2023 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 Agglomération a connu une évolution démographique soutenue (supérieure 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)

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

13 DOO du SCoT, p7
14 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.

Le projet de SCoT arrêté projette ainsi une progression démographique pour la ville de Saint-Malo de :

- +0,80% par an pour la période 2021-2031 ;
- +0,58% par an pour la période 2031-2041.

Le projet de PLU se projette à l'horizon 2035, sur la période 2025-2035, à cheval sur les périodes 2021-2031 et 2031-2041.

Le projet de SCoT prévoit donc un taux de croissance annuel moyen de +0,73%/an sur la période 2025-2035, ce qui correspond à un gain annuel moyen de 345 habitants/an, et plus précisément :

- une croissance démographique de 380 habitants/an sur la période 2025-2031 ;
- une croissance démographique de 290 habitants/an sur la période 2031-2035.

Autrement dit, le projet de SCoT arrêté prévoit un gain de 3 448 habitants à l'horizon 2035.

Pour pouvoir accueillir réellement environ 350 habitants/an, il est nécessaire de produire suffisamment de logements, afin d'absorber les effets liés au desserrement des ménages et à la part inhérente de résidences secondaires (cf. partie développée précédemment).

Pour permettre un gain de 3 448 habitants à l'horizon 2035, il conviendrait de produire :

- 300 logements/an pour compenser le point mort ;
- 217 logements/an pour gagner 345 habitants/an (si on retient une taille moyenne des ménages à 1,76 et un pourcentage de résidences secondaires de 11% dans les logements neufs, soit plus précisément 196 + 11% = 217).

L'objectif de production de la ville est en conséquence de produire environ 500 logements/an pour assurer une croissance modérée de la population en adéquation avec les objectifs actualisés fixés par les documents supra-communaux.

1.3.3 DETAILS ET PROSPECTIVE : L'OBJECTIF DE 500 LOGEMENTS/AN EST INDISSOCIABLE DE CELUI D'ORIENTER LA PRODUCTION VERS LES FAMILLES

La production d'environ 500 logements/an correspond à la production nécessaire pour que le territoire puisse atteindre les objectifs actualisés fixés par les documents supra-communaux.

Le scénario retenu repose sur des probabilités étudiées à échéances 2035 reposant sur deux variables :

- le taux de desserrement des ménages ;
- le taux de résidences secondaires.

Plusieurs hypothèses ont été étudiées et ont conduit à retenir le scénario final :

→ **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).

→ **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.

→ **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 sur la base d'une hypothèse de 500 logements supplémentaires produits par an.

		Situation observée en 2035		
Saint-Malo	INSEE 2022	Scénario 1 Défavorable	Scénario 2 PLU révisé	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

Projections des composantes démographiques et d'occupation du parc de logements en 2035

Le scénario 2 retenu pour le PLU révisé - combinant 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 les objectifs fixés pour la commune notamment par les documents supra-communaux actualisés.

Il convient de préciser également que :

- 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 ce qui ne parait pas réaliste ;
- même les hypothèses très favorables et hautement improbables du scénario 3 ne génèreraient pas un dépassement excessif de l'objectif de croissance démographique ;
- le scénario 2 reste donc un objectif ambitieux de la Ville pour maîtriser l'occupation des logements produits (vers les actifs et les familles) et les dynamiques du parc ancien (résidences secondaires). Ces objectifs qualitatifs sont indissociables de l'objectif quantitatif de produire 500 logements/an.

1.4 LES BESOINS D'ACCUEIL D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES OU D'ÉQUIPEMENTS

Au sein de son axe 4 intitulé « *Renforcer les piliers économiques malouins et le développement local* », le PADD prévoit que « ***Dans l'optique du maintien d'une offre de proximité, la priorité sera donnée à la réorganisation et à l'optimisation foncière des zones d'activités existantes***, *afin de permettre l'agrandissement ou l'implantation d'entreprises. Néanmoins, conformément à la stratégie économique de* ***Saint-Malo Agglomération et aux besoins recensés, la Ville doit prévoir la création d'une / de nouvelles zones d'activités et ou d'équipements*** *afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises ou d'activités industrielles et artisanales endogènes issues d'un transfert de site. Certains secteurs d'activité anciens, situés à l'interface avec des secteurs d'habitat existants, ont vocation à accueillir des projets urbains mixtes d'habitat, d'équipements et de services* ».

Des besoins en équipements sont également recensés et prévus pour s'implanter tant au sein de l'enveloppe urbaine (crèches, équipements sportifs, Maison de répit pour les aidants, locaux pour la prise en charge de la dépendance) qu'en extension, tels ceux visant à l'évolution du Campus universitaire (cf. Axe 3, point 4 du PADD).

2. ANALYSE DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

2.1 LA MÉTHODOLOGIE

L'étude s'inscrit dans le cadre des études menées pour réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en lien avec les objectifs issus de la loi Climat et résilience, ainsi que de ceux figurant dans le Code de l'urbanisme issus de la loi ALUR.

L'objectif de l'étude des capacités de densification est de programmer l'optimisation des zones déjà urbanisées avant de recourir aux extensions urbaines.

Cette étude a donc été réalisée au sein de l'enveloppe urbaine[15], délimitée par les coupures d'urbanisation, les espaces naturels remarquables définis par le SCoT en application de la loi Littoral et les zones humides.

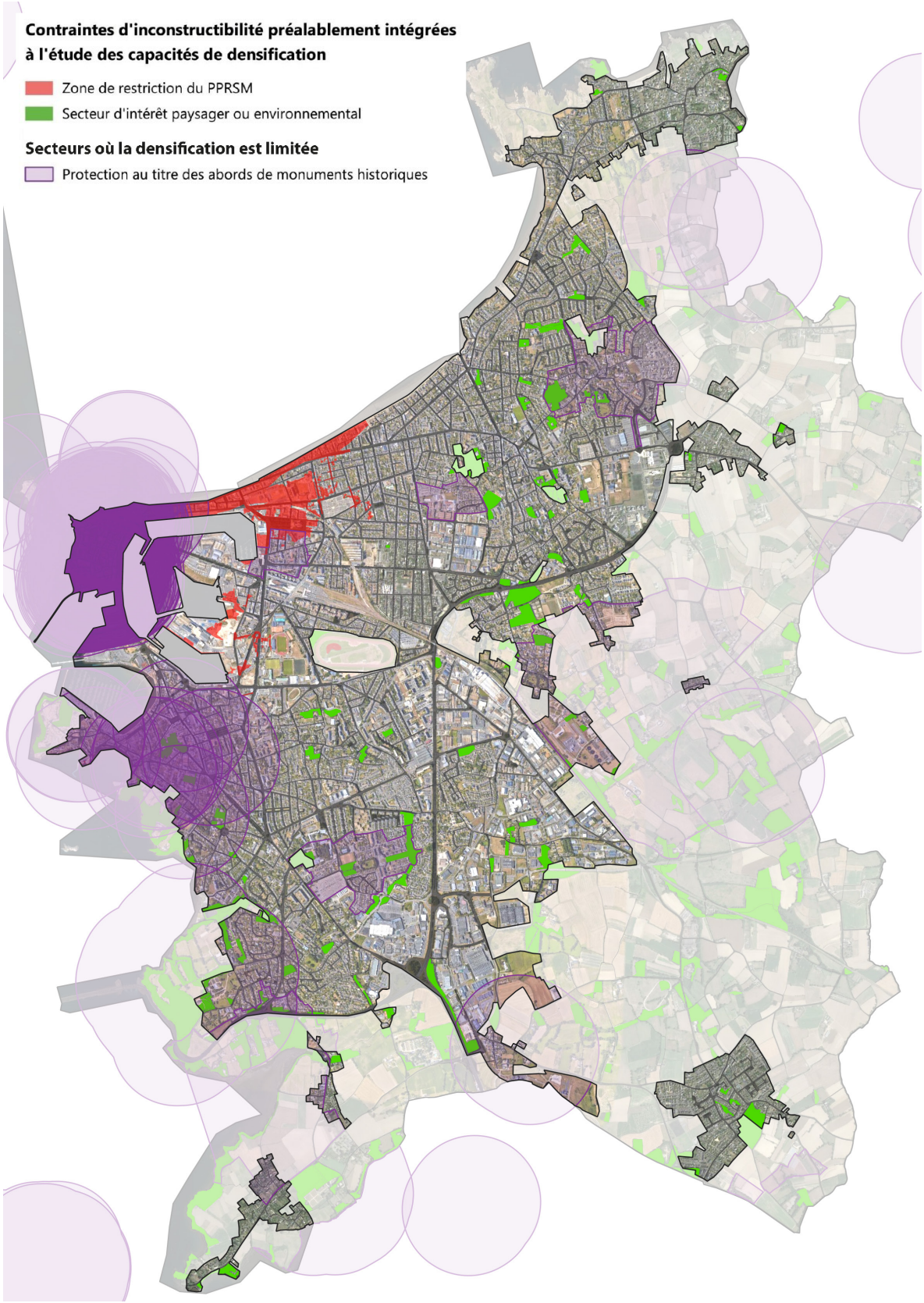
Au sein de cette enveloppe urbaine, d'autres secteurs *a priori* inconstructibles ont été exclus de cette analyse :

- La zone de restriction au Plan de prévention des risques de submersion marine, dont la zone d'intérêt stratégique dérogatoire a été abrogée en 2022 ;
- Les secteurs d'intérêt paysager ou environnemental repérés lors de l'état initial de l'environnement et de l'analyse patrimoniale, qu'il convient de préserver de toute artificialisation.

Outre ces contraintes qui réduisent les possibilité de construire, les zones soumises à la protection des abords des monuments historiques et les rayons de protection au titre des monuments historiques viennent limiter les possibilités de densification. En effet, conformément aux 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..

Il en résulte que les possibilités de développement urbain sont fortement conditionnées par des paramètres géographiques, techniques et réglementaires (mis en évidence par le diagnostic et par l'état initial de l'environnement).

15 La méthodologie de définition de l'enveloppe urbaine est détaillée dans la partie portant sur l'analyse de la consommation d'espace dans le point 2.2



Cartographie de l'enveloppe urbaine et des contraintes d'inconstructibilité intégrées au préalable de l'étude des capacités de densification

L'étude des capacités de densification s'articule en deux phases logiques :

- ***Une phase de diagnostic et de recensement des gisements fonciers*** (point 2.2)

  Ils présentent une opportunité de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine. Cette identification est réalisée à la fois sur les capacités de densification (l'ajout de nouveaux logements sur des espaces libres) et de mutation du bâti (d'activité, d'équipement ou d'habitat peu dense).

  Les gisements fonciers ainsi relevés sont les suivants :
  - Les unités foncières non bâties en dents creuses ;
  - Les unités foncières bâties divisibles en secteurs pavillonnaires ;
  - Les unités foncières d'activité ou d'équipements désaffectées ou dont la relocalisation est programmée ;
  - Les tissus de faible densité (pavillonnaires, dépendances) à proximité des centralités ou le long d'axes stratégiques, dont la mutation dans des formes urbaines plus denses apparaît pertinente au regard de l'armature urbaine ;
  - Les unités foncières de faible densité (pavillonnaires, dépendances) distribuées ponctuellement dans des tissus d'habitat intermédiaire à collectif ;
  - Les logements vacants ou en résidences secondaires, dont une partie pourrait faire l'objet d'un changement d'usage à l'avenir.

- ***Une phase projet*** (point 2.3)***, permettant le passage d'un recensement des gisements fonciers à la modélisation d'un potentiel de production de logements dans la durée du PLU*** selon deux grands modes opératoires :
  - Les secteurs de projets et de renouvellement urbain concentrant, dans un périmètre, un grand nombre de gisements fonciers, impliquant une planification et un encadrement soutenu des mutations à venir. Sur ces secteurs, des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles seront formalisées et des outils opérationnels pourront également être mis en œuvre (ZAC, PUP...) ;
  - La densification diffuse : entre divisions parcellaires en secteurs pavillonnaires, et densification ponctuelle dans des secteurs d'habitat collectif à intermédiaire, où quelques unités foncières peuvent présenter un potentiel de densification et/ou de mutation. Ces potentiels nécessitent moins d'encadrement règlementaire au-delà du règlement de zone.

2.2 L'IDENTIFICATION DES CAPACITÉS DE MUTATION ET DE DENSIFICATION

2.2.1 LES UNITÉS FONCIÈRES NON BÂTIES EN DENTS CREUSES

Le recensement des unités foncières non bâties, dites dents creuses, a été réalisé à partir des fichiers fonciers retraités du CEREMA 2021, des données de la BDTOPO 2022, de l'IGN et de vérifications observationnelles.

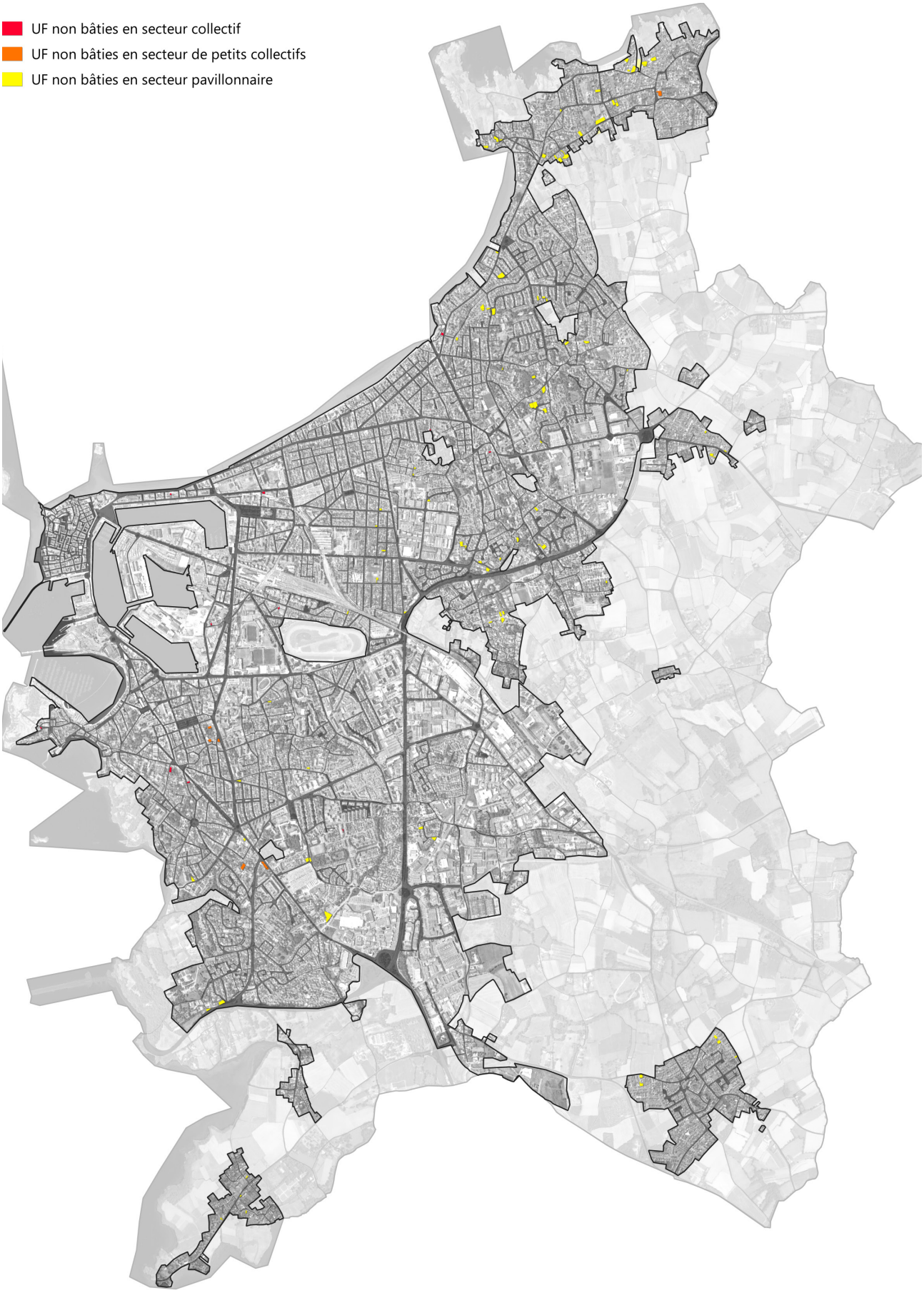
Les dents creuses ainsi recensées sont récapitulées en nombre et en surface dans le tableau ci-dessous selon la typologie dominante de l'espace urbain dans lequel elles se trouvent, afin d'y projeter une première estimation indicative d'un nombre potentiel de logements selon une densité cohérente avec leur environnement.

	Nombre d'unités foncières	Surface (Ha)	Densité indicative (logts/ha)	Nombre de logements
Dents creuses en secteurs pavillonnaires	89	4,9	25	122
Dents creuses en secteurs de petits collectifs (R+2)	8	0,4	100	41
Dents creuses en secteurs de collectifs	11	0,2	200	43
TOTAL	**108**	**5,3**	**-**	**206**

Récapitulatif des capacités d'accueil sur les fonciers non bâtis, le nombre de logements potentiels est indicatif

La pression foncière et la forte dynamique immobilière à Saint-Malo ont conduit à une optimisation de fait des fonciers non bâtis, aujourd'hui très rares sur la commune.

Les 108 unités foncières non bâties permettent de viser un potentiel d'**environ 200 logements** si l'on se tient à une estimation basée sur la continuité des formes urbaines de leur secteur. Ce potentiel pourrait être poussé à 300 logements si des formes d'habitat intermédiaire étaient développées dans les tissus pavillonnaires.



Cartographie des dents creuses selon la nature de l'espace résidentiel dans lequel elles se trouvent

2.2.2 LES UNITÉS FONCIÈRES BÂTIES DIVISIBLES EN SECTEURS PAVILLONNAIRES

Les unités foncières divisibles en secteurs pavillonnaires recouvrent un gisement foncier diffus, pour la production de logements à l'issue de divisions d'unités foncières bâties par des particuliers, ou par des professionnels optimisant une vente (marchands de bien, agents immobiliers).

Les unités foncières les plus propices à de telles réalisations sont celles bâties d'une à quelques maisons individuelles détenues en monopropriété (un seul décisionnaire qui sera à l'initiative du projet), hors maisons groupées (où la densité est *a priori* optimisée) et dont la surface résiduelle (hors bâti) permet de créer un nouveau terrain à bâtir.

Seule une trentaine de projets sont réalisés chaque année à Saint-Malo, en raison notamment d'un règlement précédent ayant fortement restreint[16] le potentiel de cette filière. Cette difficulté s'ajoute aux difficultés techniques posées par de nombreux tissus urbains malouins (implantation en mitoyenneté).

Pourtant, la ville compte, à l'exclusion des espaces d'inconstructibilité ferme (cf. partie méthodologie), 11 895 unités foncières bâties d'une à trois maisons. Chacune de ces unités foncières a fait l'objet d'un calcul de sa surface résiduelle en soustrayant deux fois l'emprise au sol actuelle : cette hypothèse se base sur la conservation, pour la maison existante, d'une surface de jardin au moins équivalente à l'emprise au sol.

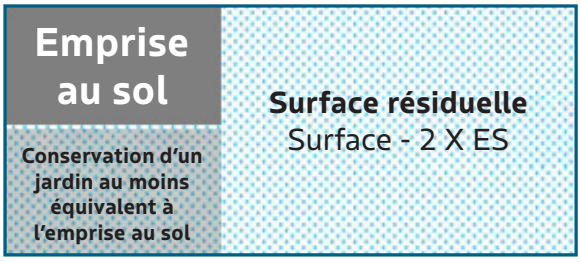


Schéma de principe du calcul de la surface résiduelle

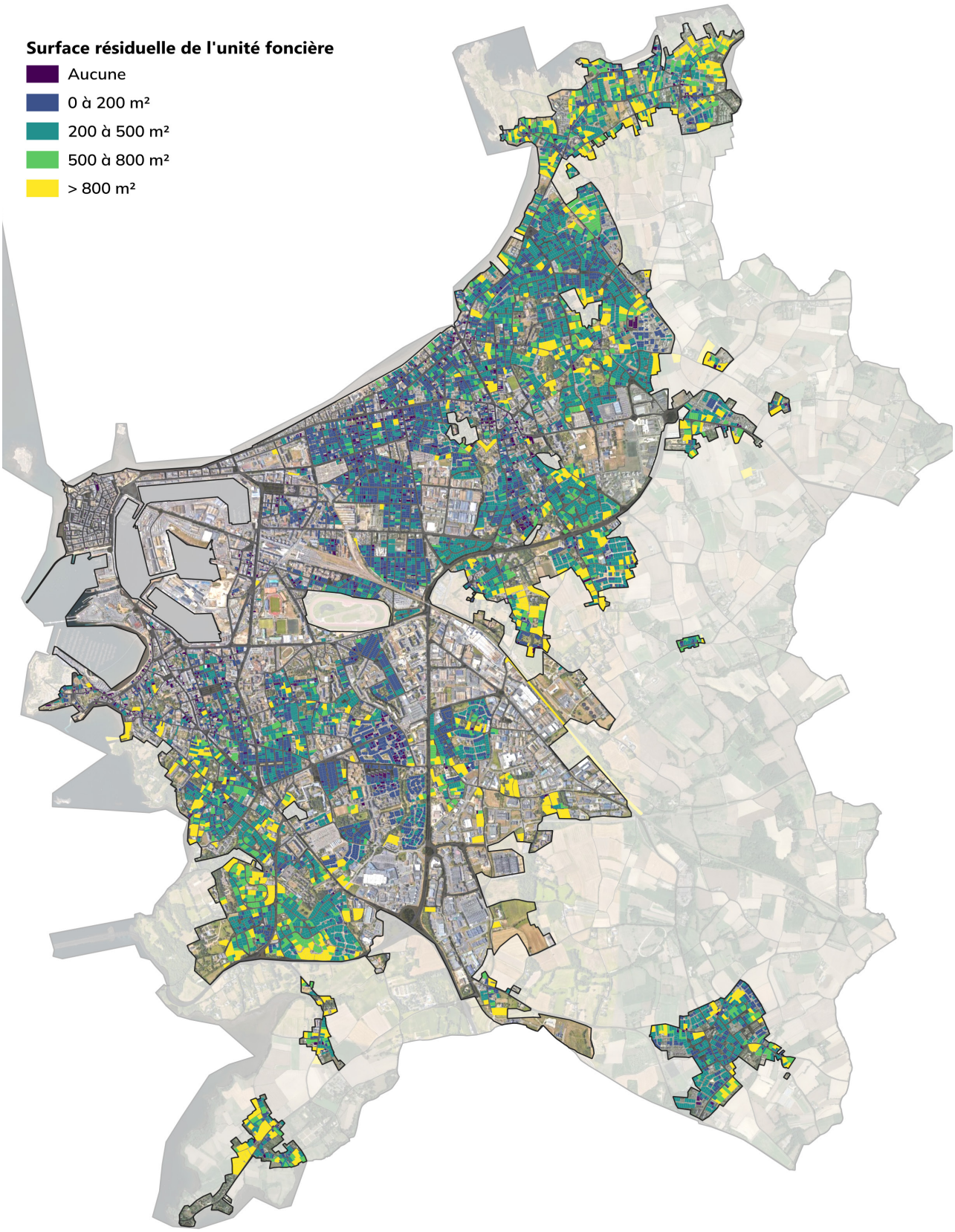
Dans une hypothèse prenant 200m² comme surface minimale de référence d'un terrain à bâtir (représentant les plus petits terrains constatés régulièrement à la vente sur les dernières années dans les déclarations d'intention d'aliéner de la commune), **environ 5 000 unités foncières** comptant actuellement une à trois maisons individuelles dans les espaces urbanisés pourraient, d'un point de vue capacitaire et indépendamment des parcours de vie des propriétaires (besoins de jardin, vente suite à un divorce, vieillissement et besoin de reconfiguration ...), accueillir un nouveau logement.

Rapporté au flux actuel des projets (30 logts/an), ce gisement foncier est actuellement mobilisé à hauteur de 0,5%/an. Il s'agit d'une vitesse relativement faible, laissant un stock disponible conséquent pour les années futures.

Néanmoins, le rythme de mobilisation de ce potentiel dépend entièrement de l'initiative aléatoire des propriétaires privés, paramètre sur lequel la collectivité ne dispose à ce jour d'aucun levier.

Au rythme actuel, cette filière représente **environ 300 logements potentiels** sur la prochaine décennie.

16 Le règlement d'urbanisme précédent impliquait de fortes restrictions quant à la construction en second rang



Cartographie des unités foncières comportant des maisons individuelles selon leur surface résiduelle

2.2.3 LES UNITÉS FONCIÈRES D'ACTIVITÉ OU D'ÉQUIPEMENTS DÉSAFFECTÉES OU DONT LA RELOCALISATION EST PROGRAMMÉE

La commune compte deux types de sites pouvant faire l'objet d'un projet de mutation en habitat après démolition :

→ ***D'une part, des équipements publics***

Trois équipements publics font l'objet de réflexions quant à leur relocalisation :

- → Les Serres municipales de Lorette, dont le déménagement est à l'étude. Sur cet espace de 1,7 hectare, le potentiel est estimé à **70 logements** dans le cadre du maintien d'une pleine-terre conséquente et du développement de formes urbaines mixtes entre habitat individuel et collectif.
- → L'ancien site du vélodrome de 1,9 hectare. De premières hypothèses d'aménagement ont fait l'état d'un **potentiel de 100 logements** sur le site, avec une forte densité sur la rue Pierre de Coubertin, et une densité dégressive sur les rues situées en arrière.
- → Le site de l'Hôpital, qui fera l'objet d'un réaménagement dans le cadre de la construction d'un nouvel équipement sur le secteur d'Atalante à l'horizon 2030-2032. A ce stade de la réflexion, le potentiel de mutation du site de l'Hôpital Broussais n'est pas pris en compte du fait de l'échéance qui pourrait s'échelonner au-delà de la période de 10 ans.

→ ***D'autre part, les fonciers d'activités***

Vingt-deux fonciers d'activités dont la relocalisation est actée ou en réflexion présentent ainsi un potentiel de mutation :

- → L'usine Loncle, implantée sur une unité foncière de 2,8 hectares le long de l'avenue Aristide Briand, offre un potentiel, dans les premières hypothèses d'aménagement envisagées, d'environ 400 logements (avec des densités organisées le long d'une coulée verte sur le site de l'ancienne voie ferrée).
- → Douze unités foncières dans la ZI Nord à l'arrière de l'avenue Gambetta, le long du chemin des Amoureux, dont les concessions Renault et Citroën, l'AFPA, l'îlot Socotec-Véolia et l'ancien Ecomarché. Bien que la plupart des entreprises sur place soient encore en activité, la mutation de cet axe est envisageable car elle s'inscrit dans la continuité d'une résidentialisation amorcée : la rue Louis Braille a déjà muté en habitat collectif, et un village d'artisans - dont les formes urbaines sont davantage compatibles avec l'environnement urbain - a été développé en partie Nord-Est de la zone. Les premières estimations réalisées sur ces unités foncières d'un total de 10,9 hectares permettent d'envisager une production, à moyen et long terme, comprise entre 650 et 900 logements (60 à 80 logts/ha en densité nette) avec néanmoins de fortes incertitudes calendaires en raison de la multiplicité des propriétaires et l'ampleur des mutations à engager sur le site. Compte tenu de la temporalité, un potentiel de 450 logements peut être retenu pour l'échéance 2035.
- → Neuf unités foncières le long de l'avenue du Général de Gaulle, comportant des sites en friche (ancien site de Seifel, SIAM) et d'autres en activité. Ces capacités de mutation s'inscrivent en continuité du renouvellement urbain engagé à La Découverte et le long de l'avenue de Gaulle, avec notamment la mutation récente de l'Intermarché. Le dossier de création de la ZAC a été approuvé le 9 février 2023 et la programmation à l'étude permet d'envisager, à moyen et long terme, la production de 1 100 logements. Les premières constructions pourraient être livrées à partir de 2027. Compte tenu de la temporalité, un potentiel de 750 logements peut être retenu pour l'échéance 2035.



Cartographie des sites d'équipements (en violet) et d'activités (en orange) présentant un potentiel de mutation en habitat

2.2.4 LES TISSUS DE FAIBLE DENSITÉ (PAVILLONNAIRES, DÉPENDANCES) À PROXIMITÉ DES CENTRALITÉS OU LE LONG D'AXES STRATÉGIQUES

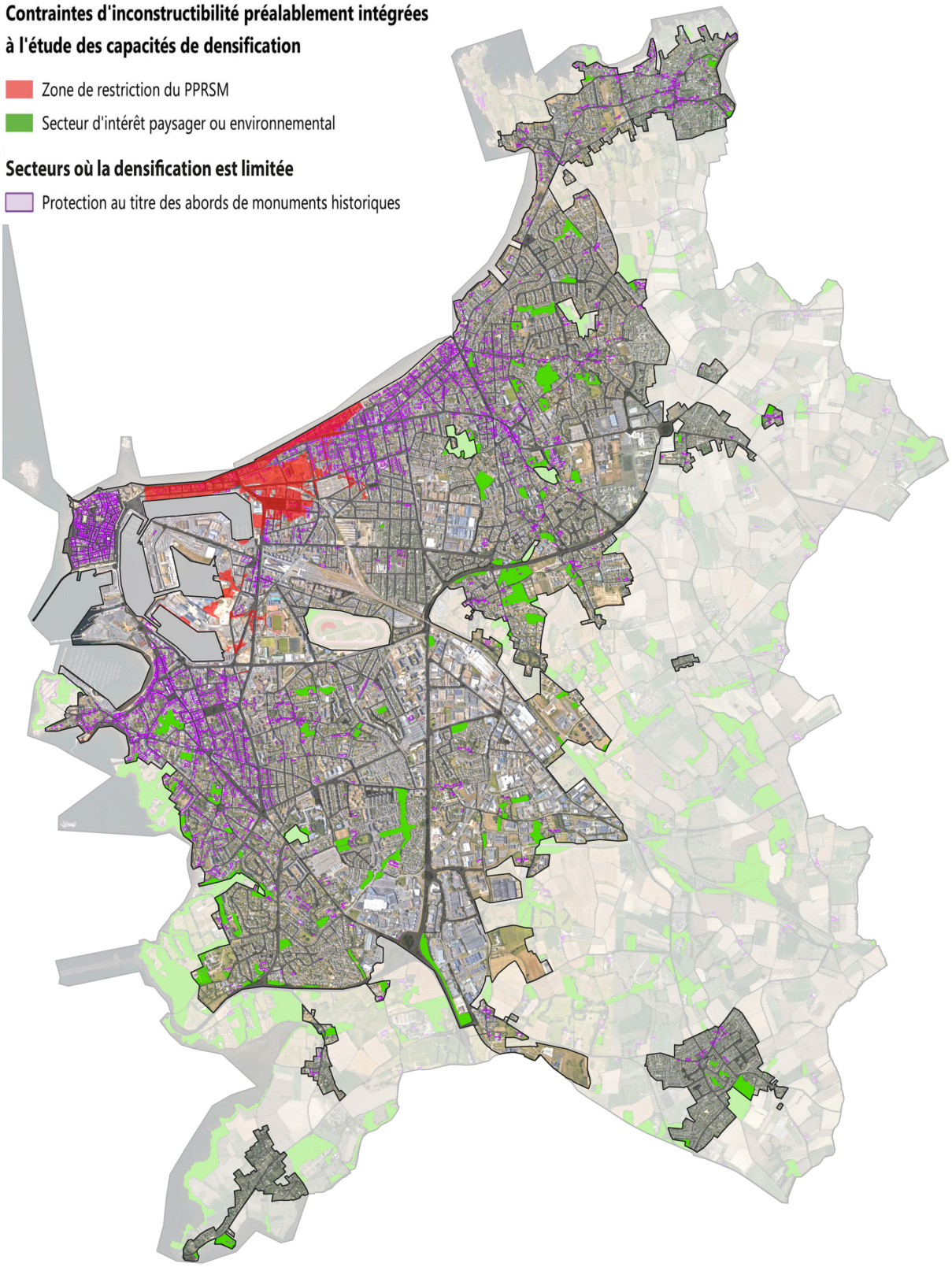
Au-delà des gisements fonciers dont la nature présente en elle-même un potentiel de production de logement (espace résiduel disponible ou désaffection de la vocation initiale), le marché immobilier malouin, où l'acquisition/démolition/reconstruction dans des formes plus denses est rentable, permet d'aller plus loin dans la recherche d'opportunités de densification.

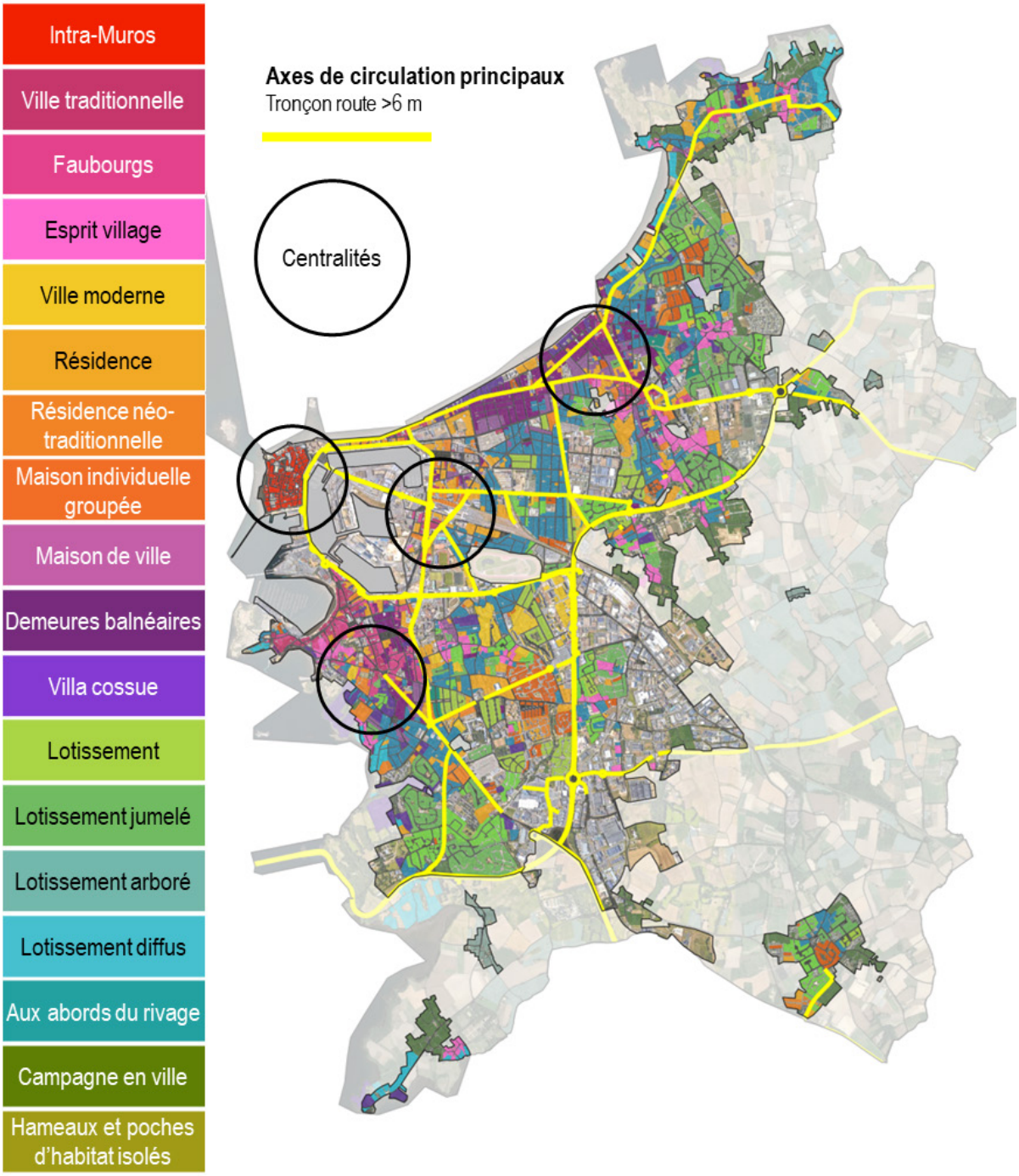
Le recensement des secteurs qui pourraient faire l'objet de telles mutations a été réalisé à partir d'une analyse des cadres de vie classant le bâti en 18 catégories (cf. carte ci-dessous), visant à révéler les poches et tissus de maisons individuelles ou de petits collectifs à proximité des centralités et/ou le long d'axes stratégiques d'entrée de ville.

Les secteurs ayant fait l'objet d'une investigation sont situés :

- dans les espaces urbanisés ;
- en-dehors des zones de restrictions du PPRSM ;
- en-dehors des unités foncières bâties sur lesquelles un intérêt paysager et/ou environnemental et/ou patrimonial (du bâti) est identifié ;
- à proximité immédiate de l'une des 4 centralités : Rocabey-Gare, Paramé, Saint-Servan ou Intra-Muros ;
- sur des axes de circulation et/ou de passage des transports en commun stratégiques.

Les deux illustrations ci-dessous identifient successivement les secteurs exclus de l'analyse, et schématisent l'analyse des cadres de vie sur laquelle sont superposés les axes stratégiques de la trame viaire de la ville et ses quatre centralités.




Intra-Muros
Ville traditionnelle
Faubourgs
Esprit village
Ville moderne
Résidence
Résidence néo-traditionnelle
Maison individuelle groupée
Maison de ville
Demeures balnéaires
Villa cossue
Lotissement
Lotissement jumelé
Lotissement arboré
Lotissement diffus
Aux abords du rivage
Campagne en ville
Hameaux et poches d'habitat isolés
Axes de circulation principaux
Tronçon route >6 m
Centralités

Ces investigations ont permis de relever 4 secteurs où le potentiel de densification présente des conditions favorables. Ces secteurs sont à dominante pavillonnaire, à proximité de centralités, à faible contraintes patrimoniales, et constituent des interfaces entre des secteurs de fortes densités, le long d'axes stratégiques d'accès à ces dernières :

→ **L'avenue Aristide Briand, entre l'intersection avec la rue Amiral Leverger et le rond-point desservant le boulevard de l'Espérance.**

La mutation du secteur est déjà amorcée par plusieurs projets achevés ou en cours de réalisation : site du Palais de Justice, implantation d'un supermarché surmonté d'un immeuble collectif, résidences des Préaux sur le site de l'ancienne école des Cottages et aménagement d'une coulée verte sur le plateau des Anglais.

La séquence reste néanmoins à dominante pavillonnaire le long de l'axe Aristide Briand, une situation de sous-densité révélée par la cartographie ci-dessous, entre l'intersection avec la rue Amiral Leverger et le rond-point desservant le boulevard de l'Espérance.

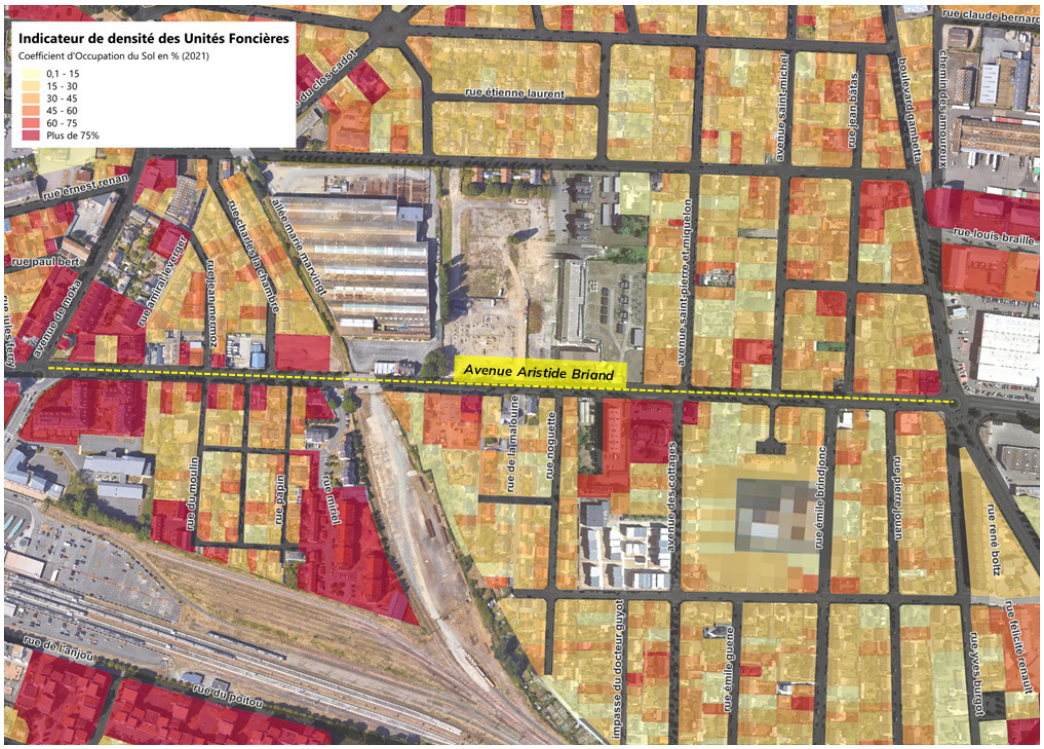
A titre indicatif, la largeur de la rue y est de 16 mètres, offrant une largeur de prospect importante permettant d'envisager des mutations jusqu'en R+4 avec un prospect L ≥ H.

Le linéaire compte en premier rideau 93 unités foncières pour 12 hectares et 390 logements[17], soit une densité moyenne de 30 logts/ha.

Le passage à une densité entre 60 et 80 logts/ha permettrait la production de 720 à 960 logements, soit entre 330 et 570 logements supplémentaires.

L'interface avec un premier rideau en mutation et les tissus individuels à l'arrière nécessite de définir un périmètre de projet étendu aux perpendiculaires de l'avenue, afin d'y développer un gradient dégressif des densités.

Compte tenu de la temporalité, un potentiel de 600 logements peut être retenu pour l'échéance 2035.



Avenue Aristide Briand et représentation de la densité en COS des unités foncières contenant au moins 1 logement, la majorité des unités foncières le long de l'axe ont un COS inférieur à 30%, soit environ 30 logts/ha

17 Fichiers fonciers 2021 retraités du CEREMA ; DGFIP DGALN

→ **L'avenue de Marville, tissu pavillonnaire d'interface entre la centralité de Rocabey et le secteur de l'Hippodrome en pleine mutation.**

La densité moyenne sur le secteur y est de 19 logements à l'hectare et 70 logements sont bâtis en premier rideau de l'avenue. La largeur de la rue est de 20 mètres, offrant une largeur de prospect importante permettant d'envisager des mutations jusqu'en R+6 avec un prospect L ≥ H. Ainsi, le passage à une densité entre 100 et 140 logts/ha élèverait le secteur à un nombre de logements compris entre 370 et 520 dans la zone, soit 300 à 450 logements supplémentaires.

Néanmoins, si la séquence entre l'intersection avec la rue Jean-Pierre de Triquerville et le passage Jean Leray ne souffre d'aucun vis-à-vis, l'interface entre un premier rideau en mutation forte et les tissus de maisons individuelles sera plus sensible au-delà, nécessitant la mise en œuvre d'un gradient des mutations progressif sur les rues d'Alsace, d'Alger, et de la compagnie des Indes.



Avenue de Marville et représentation de la densité en COS des unités foncières contenant au moins 1 logement, la majorité des unités foncières le long de l'axe ont un COS inférieur à 30%, soit environ 30 logts/ha

→ **La rue Jean-Pierre de Triquerville, axe majeur d'entrée de ville en mutation côté Hippodrome et sur le secteur de l'Etrier**

Le secteur demeure à dominante de maisons individuelles entre le rond-point du Bois Herveau et l'intersection avec la rue de l'Etrier. A titre indicatif, la largeur de la rue est d'environ 20 mètres, offrant une largeur de prospect importante permettant d'envisager des mutations jusqu'en R+6 avec un prospect L ≥ H.

Néanmoins, la trame parcellaire triangulaire sur la partie Ouest de la séquence n'offre pas de délimitation « naturelle » d'un éventuel secteur à densifier, qui permettrait de soigner les interfaces et vis-à-vis. La poursuite de la mutation dans un gradient dégressif des densités le long de la rue des Antilles est donc nécessaire.

La densité moyenne sur le secteur est de 30 logements à l'hectare et 185 logements sont bâtis en premier rideau de la rue Jean-Pierre de Triquerville et le long de la rue des Antilles jusqu'à l'intersection avec la rue de la Motte. La mutation vers une densité entre 80 et 100 logts/ha passerait ainsi le nombre de logements entre 490 et 620 dans la zone, soit entre 300 et 430 logements supplémentaires.



Rue Jean-Pierre de Triquerville et représentation de la densité en COS des unités foncières contenant au moins 1 logement, la majorité des unités foncières le long de l'axe ont un COS inférieur à 30%, soit environ 30 logts/ha

→ **Le secteur de la Balue, entre l'intersection avec la rue Doutreleau et le rond-point marquant le démarrage de la rue de la Marne et du boulevard Douville**

Le secteur reste à dominante pavillonnaire malgré quelques mutations réalisées à proximité et plus au Nord rue de la Marne. La séquence contient 19 unités foncières, dont certaines ayant déjà muté en immeubles collectifs, aujourd'hui bâties de 100 logements. A titre indicatif, la largeur de la rue est d'environ 16 mètres, offrant une largeur de prospect importante permettant d'envisager des mutations jusqu'en R+4 avec un prospect L ≥ H. Le potentiel de logements est d'environ 220 logements dans l'hypothèse d'une densité portée à 130 logements à l'hectare, soit 120 logements supplémentaires.



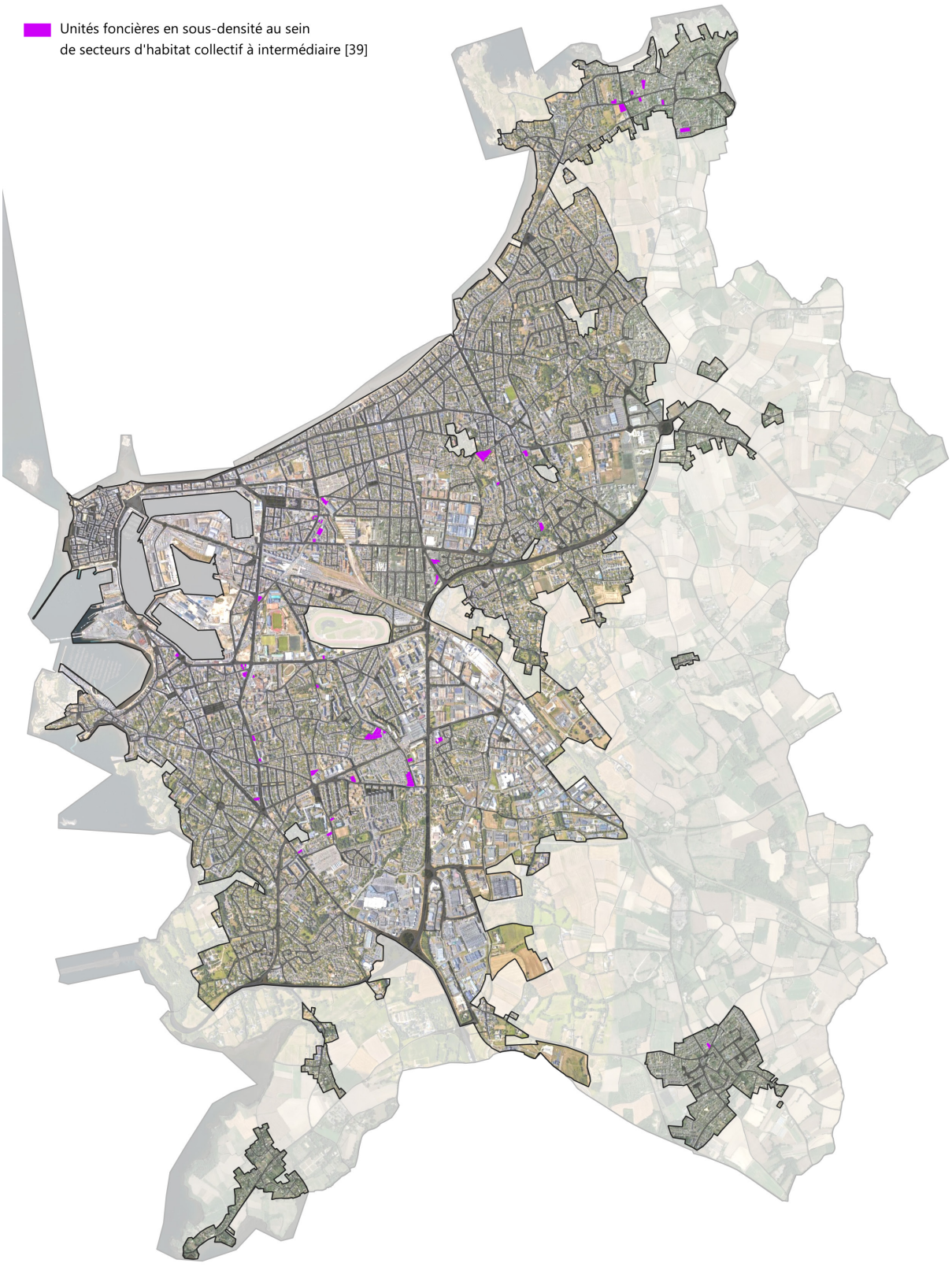
Rue de la Balue et représentation de la densité en COS des unités foncières contenant au moins 1 logement, une partie des unités foncières le long de l'axe ont un COS inférieur à 30%, soit environ 30 logts/ha

2.2.5 LES UNITÉS FONCIÈRES DE FAIBLE DENSITÉ (PAVILLONNAIRES, DÉPENDANCES) DISTRIBUÉES PONCTUELLEMENT DANS DES TISSUS D'HABITAT INTERMÉDIAIRE À COLLECTIF

Au-delà des secteurs faisant ressortir des poches pavillonnaires homogènes à proximité des centralités et le long d'axes stratégiques, d'autres unités foncières en sous-densité, dans des secteurs déjà densifiés, ont été recensées lors du diagnostic. Ces unités foncières d'habitat individuel présentent une faible densité (COS inférieur à 30%) bien qu'insérées dans des tissus d'habitat à dominante collectif ou mixte.

Une partie de ces unités foncières pourrait faire l'objet de projets de mutations à l'avenir. Elles s'élèvent à 76 unités pour 6,3 hectares et sont principalement situées dans le secteur Rocabey, la Découverte et à proximité des centres historiques de Paramé et de Rothéneuf.

Dans une hypothèse de densité entre 80 et 130 logts/ha, la mutation de ces unités foncières pourrait peser entre 500 et 820 logements supplémentaires. Elles représentent une surface cumulée de 4 hectares, et pourraient générer la production de 240 à 320 logements (dans une hypothèse de densité entre 60 et 80 logts/ha).



Unités foncières en sous-densité par rapport à leur proche environnement qui pourraient faire l'objet d'un projet de mutation dans les années à venir

2.2.6 TRANSFORMATION DE LOGEMENTS VACANTS OU RÉSIDENCES SECONDAIRES EN RÉSIDENCES PRINCIPALES

Le parc de logements à Saint-Malo compte 68% de résidences principales, 27% de résidences secondaires et 5% de logements vacants selon l'INSEE[18].

En ce qui concerne les logements vacants, les données LOVAC, créées à partir des fichiers fonciers, permettent d'exclure la vacance frictionnelle ou conjoncturelle (de courte durée) et de ne retenir que les logements vacants depuis au moins 2 ans.

Les données LOVAC 2021 révèlent un taux de vacance global de 4,5% (1 414 logements) dont 1,6% (511 logements) dont la vacance est supérieure à 2 ans, soit un taux quasi incompressible. Les logements vacants représentent ainsi un potentiel d'optimisation négligeable à l'échelle de la commune.

Le potentiel d'optimisation du parc est plus important dans le parc de résidences secondaires. De premières mesures ont été mises en place afin d'endiguer leur développement sur le terrain des meublés de tourisme grâce à la mise en œuvre d'une autorisation de changement d'usage conditionnée, entre autres, à des quotas par quartier.

Le Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération prévoit une réduction du nombre de résidences secondaires au profit des résidences principales à hauteur de 300 logements sur la durée du PLU.

2.3 BILAN ET CHOIX RETENUS : LE POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN MUTATION ET DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS SUR LA DURÉE DU PLU

La forte dynamique de production de logements sur les dernières années (cf. diagnostic entre 500 et 600 logements/an achevés de 2010 à 2019, et 771 logements/an autorisés de 2019 à 2022[19]) s'est déployée pour 70% en densification des tissus existants. Cette densification s'est diffusée sur l'ensemble des secteurs de la ville et l'acceptabilité sociale de ce modèle a atteint ses limites, en témoigne les recours contentieux systématiques de la population aux projets initiés ces dernières années (Caserne de Lorette, Rothéneuf frange Sud, projets dans le diffus).

La ville souhaite donc poursuivre et approfondir un urbanisme privilégiant la densification dans des secteurs bien identifiés et délimités, où la collectivité sera en mesure d'encadrer fortement les formes urbaines et la programmation, afin d'y développer notamment une offre sociale (locatifs sociaux et BRS).

Le diagnostic des capacités de mutation et de densification a permis de révéler des possibilités de densification selon différents types de gisements fonciers. Le passage d'une analyse par gisement foncier à la modélisation d'un potentiel de production de logements dans le projet de PLU a été réalisé par une approche regroupant les différents gisements fonciers en trois leviers de densification, pour un potentiel total de 4 130 logements sur la durée du PLU (horizon 2035).

18 RP 2021, exploitations principales
19 Base de données SDES ; Sitadel 2023-12, données annuelles communales

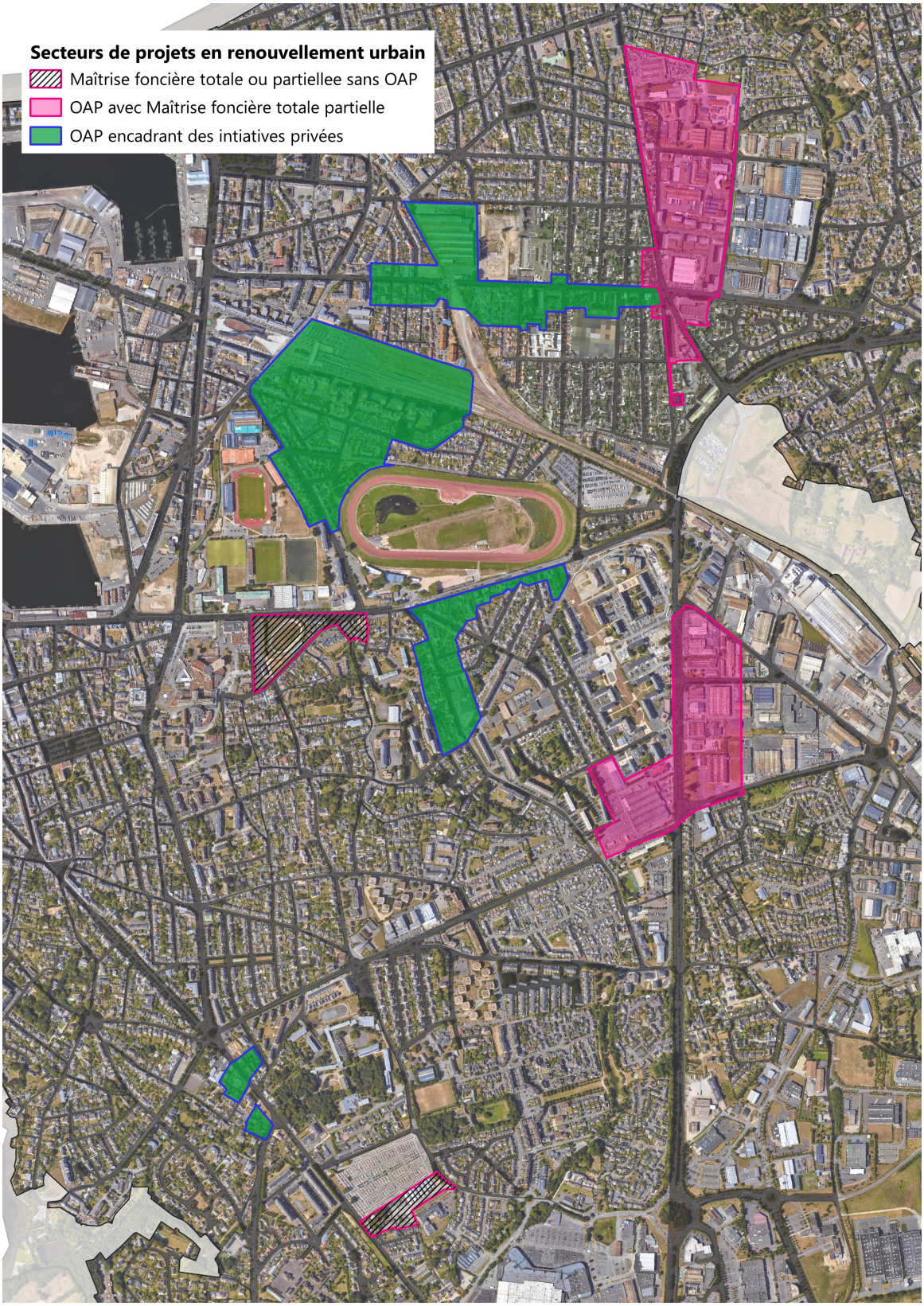
2.3.1 HUIT SECTEURS DE PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Ces secteurs font l'objet pour six d'entre eux d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ils comprennent à la fois des capacités de mutation d'équipements, d'emprises d'activités et de tissus de faible densité à proximité des centralités et le long des axes stratégiques. Ils ont également été élargis afin d'assurer une transition maîtrisée des densités entre des espaces parfois hétérogènes (avenue de Marville, rue de Triquerville, avenue Aristide Briand).

Le potentiel retenu pour la durée du PLU s'élève à 2 830 logements en deux modes opératoires bien distincts :

- ***La mutation progressive par l'initiative privée, encadrée par le règlement d'urbanisme, sur 4 secteurs pour environ 1 460 logements potentiels :***
  - Le secteur Aristide Briand, où le potentiel comprend à la fois la mutation de l'habitat individuel le long de l'avenue et le site Loncle pour un potentiel total de 600 logements à l'horizon 2035 ;
  - Le secteur de Marville, où la majorité des unités foncières d'habitat individuel présentant un potentiel de mutation a déjà été acquise par des opérateurs. Par rapport au diagnostic réalisé, les choix retenus du PADD tablent sur un nombre de logements potentiels autour de 400 logements, et sur un périmètre élargi aux rues d'Alger, d'Alsace, et de la compagnie des Indes. Ce périmètre élargi a pour but d'encadrer les mutations sur la totalité de ce secteur au contact de la centralité constituée par le quartier Rocabey-Gare ;
  - Le secteur de Triquerville, où le potentiel a été évalué à environ 300 logements supplémentaires, sur la base de la mutation de l'habitat individuel. Dans la perspective d'améliorer la cohérence de la mutation envisagée sur cet axe, le périmètre a été étendu à la rue des Antilles dans une logique de transition des densités jusqu'à La Découverte ;
  - Le secteur de la Balue pour un potentiel de 160 logements, faisant actuellement l'objet de transactions et de vente à des opérateurs. Ce secteur présente une configuration foncière relativement simple avec peu de vis-à-vis dans la perspective d'une urbanisation dense en premier rang.
- ***La mutation pilotée par la collectivité, parfois dans des procédures de ZAC (à maîtrise foncière totale ou partielle) sur 4 secteurs pour environ 1 370 logements potentiels :***
  - Les serres municipales de Lorette (70 logements potentiels), sur lesquelles plusieurs hypothèses de densification ont déjà été étudiées, la mobilisation de ce foncier est donc maîtrisée par la commune qui souhaite l'enclencher dans la durée du PLU ;
  - La ZAC de l'avenue de Gaulle, la réalisation totale du projet est estimée à l'horizon 2035 pour environ 750 logements ;
  - Le secteur de l'Etrier-Vélodrome, en continuité du secteur de Triquerville, qui ne fera pas l'objet d'une OAP dans le projet de PLU car la conception des projets est déjà établie et le foncier partiellement maîtrisé par la collectivité, pour un potentiel de 100 logements ;
  - La requalification de la ZI Nord le long de l'axe Gambetta, qui intègre une réflexion à l'échelle de toute la zone. Cela implique la mutation partielle en habitat du côté Ouest, comme relevé dans le diagnostic, et la conservation des emprises d'activités à l'Est de la zone. La mutation du secteur implique une reconfiguration viaire nécessitant la mise en œuvre d'une opération d'ensemble, en ZAC ou en projet urbain partenarial. Le potentiel de production de logements envisagé à l'horizon 2035 est de 450 unités sur les 880 unités projetées, dans des formes du R+3 au R+6.

Au total, la ville se donne pour objectif à travers ce PLU la réalisation d'environ 2 830 logements en densification sur la prochaine décennie.


Secteurs de projets en renouvellement urbain
Maîtrise foncière totale ou partiellee sans OAP
OAP avec Maîtrise foncière totale partielle
OAP encadrant des intiatives privées

2.3.2 LA DENSIFICATION DIFFUSE

Cette densification - en-dehors de grands secteurs de renouvellement urbain, sur les dents creuses, via division parcellaire ou encore en mutation d'habitat individuel isolé dans des secteurs d'habitat collectif - sera encadrée par le règlement du PLU des zones correspondantes.

Ce potentiel de densification représente **environ 1 000 logements sur 10 ans**, répartis entre :

- la densification douce, via la mobilisation du gisement en division parcellaire et en dents creuses dans les secteurs pavillonnaires (zones URlit, UR0 et UR1), en continuité du rythme constaté sur les dernières années, soit 200 logements sur 10 ans ;
- la densification intermédiaire à forte dans les secteurs d'habitat intermédiaire et dense (zones UR1+, UR2, UR3 et UR4), *via* la mobilisation des dents creuses et des unités foncières en sous-densité. L'hypothèse de mobilisation de ce gisement peut être estimée aux alentours de 800 logements sur la durée du PLU.

2.3.3 LES CHANGEMENTS D'USAGE DE LA RÉSIDENCE SECONDAIRE À LA RÉSIDENCE PRINCIPALE

Les changements d'usage de la résidence secondaire à la résidence principale, qui constituent un objectif de la politique de l'habitat, peuvent être estimés à hauteur de 30 logts/an soit 300 logements sur la durée du PLU.

Ces changements d'usage, qui constituent un objectif de la politique de l'habitat, ont été estimés à hauteur de 30 logts/an soit 300 logements sur la durée du PLU dans le scénario retenu pour le PLH de Saint-Malo Agglomération, au regard des mesures prises par la commune et évoquées en partie 2.2.6.

2.3.4 TABLEAU RÉCAPITULATIF DU POTENTIEL DE MUTATION ET DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS SUR LA DURÉE DU PLU

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

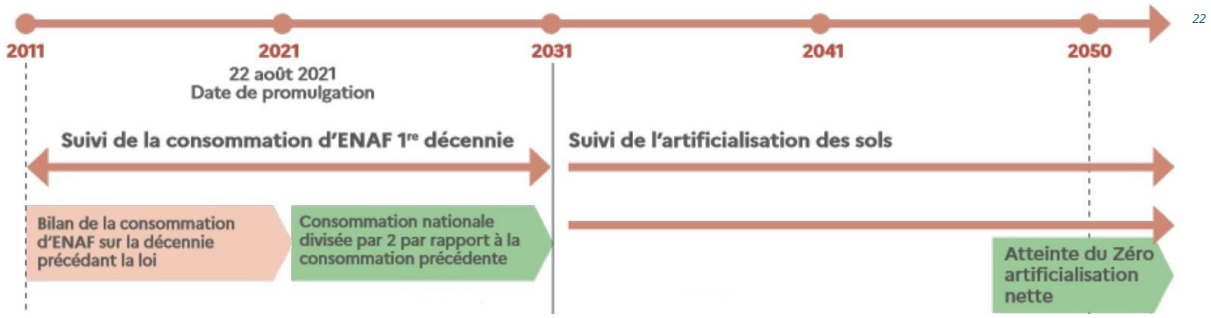
3. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES SOLS

3.1 CADRE LÉGISLATIF ET RÈGLEMENTAIRE

→ *D'une part, la Loi Climat et résilience de 2021*

L'analyse de la consommation d'espace s'inscrit, d'une part, dans le cadre de la mise en place des objectifs de « *Zéro Artificialisation Nette* » (ZAN) issus de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et résilience du 22 août 2021.

Si l'objectif de réduction de l'artificialisation nette des sols s'appliquera à compter de 2031, un objectif intermédiaire de réduction[20] de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF, ou espaces NAF) est fixé pour la décennie 2021-2031 (par rapport à la consommation observée sur la décennie précédente)[21].



22

En suivant la stricte application de la loi, la période de référence couvre la décennie de septembre 2011 à septembre 2021. Néanmoins, le Ministère de la transition énergétique et de la cohésion des territoires invite à prendre comme période de référence du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2021[23].

La période de référence pour l'application de ces dispositions est celle courant du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2021.

→ *D'autre part, le Code de l'urbanisme*

L'analyse de la consommation d'espace s'inscrit, d'autre part, dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain renforcée par le législateur dans le cadre de la loi ALUR de 2014.

L'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme dans sa version à la date d'arrêt du PLU prévoit notamment que :

> « *Le rapport de présentation [...] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers* ***au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan*** *ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques* ».

La période de référence pour l'application de ces dispositions est celle courant du 1er janvier 2014 au 1er janvier 2024.

---

20 Rappel = Les objectifs du ZAN sont intégrés dans les documents de planification à l'échelle régionale (SRADDET) et déclinés dans les documents d'urbanisme au niveau de chaque collectivité territoriale en fonction des arbitrages opérés à l'échelon supérieur (ex : au niveau du SCoT pour le PLU)

21 Fascicule n°1 du ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires du 21 décembre 2023, intitulé «*Définir et observer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols*»

22 Fascicule n°2 du ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires du 21 décembre 2023, intitulé «*Planifier la consommation et l'artificialisation des sols*»

23 Fascicule n°1 du ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires du 21 décembre 2023, intitulé «*Définir et observer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols*»

3.2 LA MÉTHODOLOGIE

La loi Climat et résilience se contente de définir la consommation d'ENAF de la manière suivante :

> « *5° Au sens du présent article, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme* ***la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné****. Sur ce même territoire, la transformation effective d'espaces urbanisés ou construits en espaces naturels, agricoles et forestiers du fait d'une renaturation peut être comptabilisée en déduction de cette consommation ;* » (Art. 194, III, 5° de la loi n° 2021-1104, 22 août 2021, modifiée par la loi n° 2023-630, 20 juillet 2023).

A la lecture de cet article, la comptabilisation de la consommation d'ENAF doit être réalisée au **regard de la création ou de l'extension effective d'espaces urbanisés ou construits** sur un territoire donné.

En l'absence de dispositions législatives ou règlementaire permettant d'apprécier la notion d'ENAF, le guide publié par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires sur la mise en œuvre de l'objectif ZAN, s'il n'a pas de valeur juridique, s'avère néanmoins être un outil pertinent.

Il précise que « *Pour effectuer le bilan et mesurer la consommation effective d'ENAF, il convient de privilégier parmi les différentes bases et sources de données disponibles, l'emploi des fichiers fonciers complétés le cas échéant, lorsqu'elles sont disponibles, des données locales (notamment des modes d'occupation des sols)* »[24].

En conséquence, pour la présente analyse, le calcul de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers a été réalisé sur la base de trois sources :

→ *L'Observatoire de l'artificialisation des sols mis en place par le CEREMA*

Il s'agit du portail de l'artificialisation des sols mis en place par le CEREMA[25], établissement public relevant du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires.

Les données couvrent la période de 2011 à 2022 avec une différenciation entre plusieurs types d'artificialisation des sols lorsqu'ils sont connus (habitat, activités, mixte, infrastructure).

La pertinence des données recensées - issues du traitement de la taxe foncière (données « MAJIC ») - peut être discutée, si bien que le calcul de la consommation des ENAF ne doit pas reposer exclusivement sur les données publiées sur le portail national de l'artificialisation des sols.

→ *La délimitation de l'enveloppe urbaine et ses évolutions*

La méthodologie utilisée repose sur l'exploitation de quatre données principales :

- les photos aériennes à différentes périodes (IGN, Google maps, ...) ;
- les données MAJIC de différents millésimes ;
- les autorisations d'urbanisme (permis de construire/d'aménager) et les déclarations attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) entre 2011 à 2024, quand bien même elles ne comptent pas en tant que telles comme ENAF mais en constituent un indice ;
- les analyses réalisées sur le terrain.

L'exploitation de ces données permet ainsi d'identifier les espaces consommés durablement ou non ainsi que la forme de cette consommation.

L'espace bâti, ou enveloppe urbaine, est un périmètre fictif qui traduit l'inscription physique de l'urbanisation au sein d'un territoire. L'enveloppe urbaine est délimitée suivant les critères cumulatifs suivants :

- continuité du bâti selon les critères utilisés par le SCoT pour la définition des espaces agglomérés au sens de la loi Littoral (distance entre bâtis de moins de 30 mètres[26]) ;

24 Fascicule n°1 du ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires du 21 décembre 2023, intitulé «*Définir et observer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols*» p.12
25 https://cartagene.cerema.fr/portal/apps/dashboards/81285f91fb774d3586b4b5dc2a9f5e6b
26 Notion de continuité de l'urbanisation définie par le SCoT du Pays de Saint-Malo, DOO, page 59

- densité des constructions (une densité d'au moins 10 logements/ha hors espaces publics, voire une densité inférieure s'il comporte plus de 100 logements) ;
- les zones d'activités dont les sols sont artificialisés (ce qui peut exclure certains campings ou exploitations agricoles au sein des espaces urbanisés de la commune).

Sont exclues de l'enveloppe urbaine :

- les dents creuses non artificialisées de grande taille (plus d'un hectare) ;
- les parties « non artificialisées » des campings lorsqu'ils sont situés en périphérie de l'enveloppe urbaine.

A travers cette méthodologie, sont considérés comme des ENAF :

- les espaces situés en dehors de l'enveloppe urbaine, quelle que soit leur surface ;
- les espaces situés au sein de l'enveloppe urbaine et dont la superficie est supérieure à un hectare.

Sont exclus du décompte, les terrains ayant fait l'objet d'une mutation ou d'une opération de renouvellement urbain (espaces déjà urbanisés) et les terrains issus de divisions parcellaires.

→ *Le Mode d'Occupation des Sols issu du portail GéoBretagne*

Le Portail GéoBretagne mis en place à l'échelle de la région et disponible pour les collectivités identifie le mode d'occupation des sols (ou MOS)[27] entre 2011 et 2021 et permet ainsi de localiser et de mesurer la consommation d'espaces entre les deux périodes.

La base de donnée - qui ne couvre que la seule période de référence de 2011 à 2021 - référencie l'usage précis de chacune des parcelles (habitat, activité, équipements, infrastructures) d'un territoire donné.

Si l'outil vise à croiser diverses données disponibles telles le « *degré de viabilisation, usage agricole du sol, fiscalité, mais surtout la photo-interprétation, ainsi que les vérifications et retours terrain*[28] », les données ne sont pas exemptes d'erreurs et doivent, à l'échelon local et sur la base de données plus précises, être rectifiées.

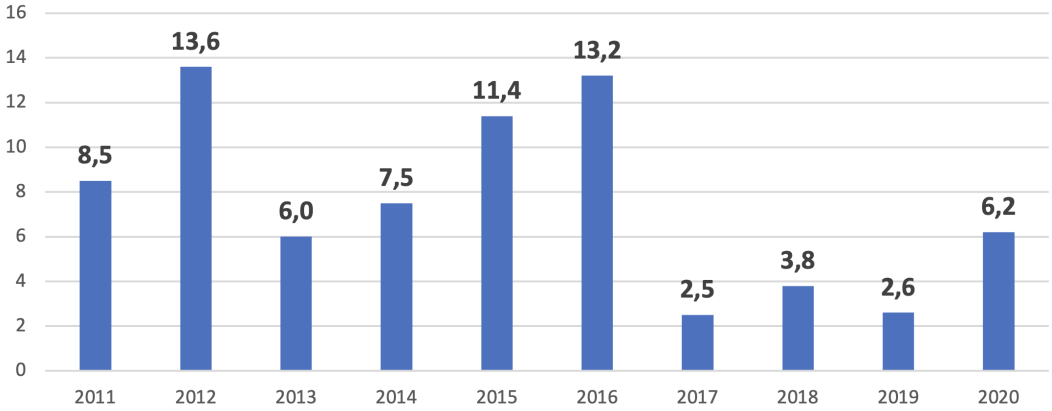
27 https://cms.geobretagne.fr/content/mos-foncier
28 https://cms.geobretagne.fr/content/mos-foncier

3.3 LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF SUR LA PÉRIODE 2011 - 2021

Pour mémoire, la période de référence issue de la loi Climat et résilience court du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2021.

3.3.1 DONNÉES ISSUES DE L'OBSERVATOIRE DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS (OUTILS DU CEREMA)

Sur la période 2011-2021, l'observatoire de l'artificialisation des sols identifie pour la ville de Saint-Malo une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de **75,3 hectares**[29].

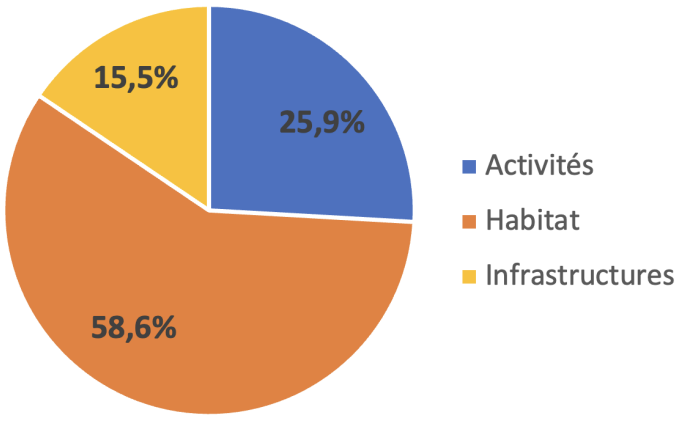


Répartition de la consommation d'espaces par années

La consommation d'espaces NAF à Saint-Malo comporte deux périodes :

- la période de 2011 à 2016 (inclus) où la consommation d'espaces est relativement importante (entre 6 et 13,2 hectares) soit une moyenne annuelle de 10 ha/an ;
- la période de 2017 à 2020 (inclus), où la consommation d'espaces ralentit (consommation d'espaces comprise entre 2,5 et 6,2 hectares) soit une moyenne annuelle de 3,8 ha/an.

La majorité des espaces consommés l'a été pour de l'habitat (58,6%), puis pour des activités économiques (25,9%), les infrastructures, en particulier routières, représentant environ 15,5%.



Destination des espaces consommés

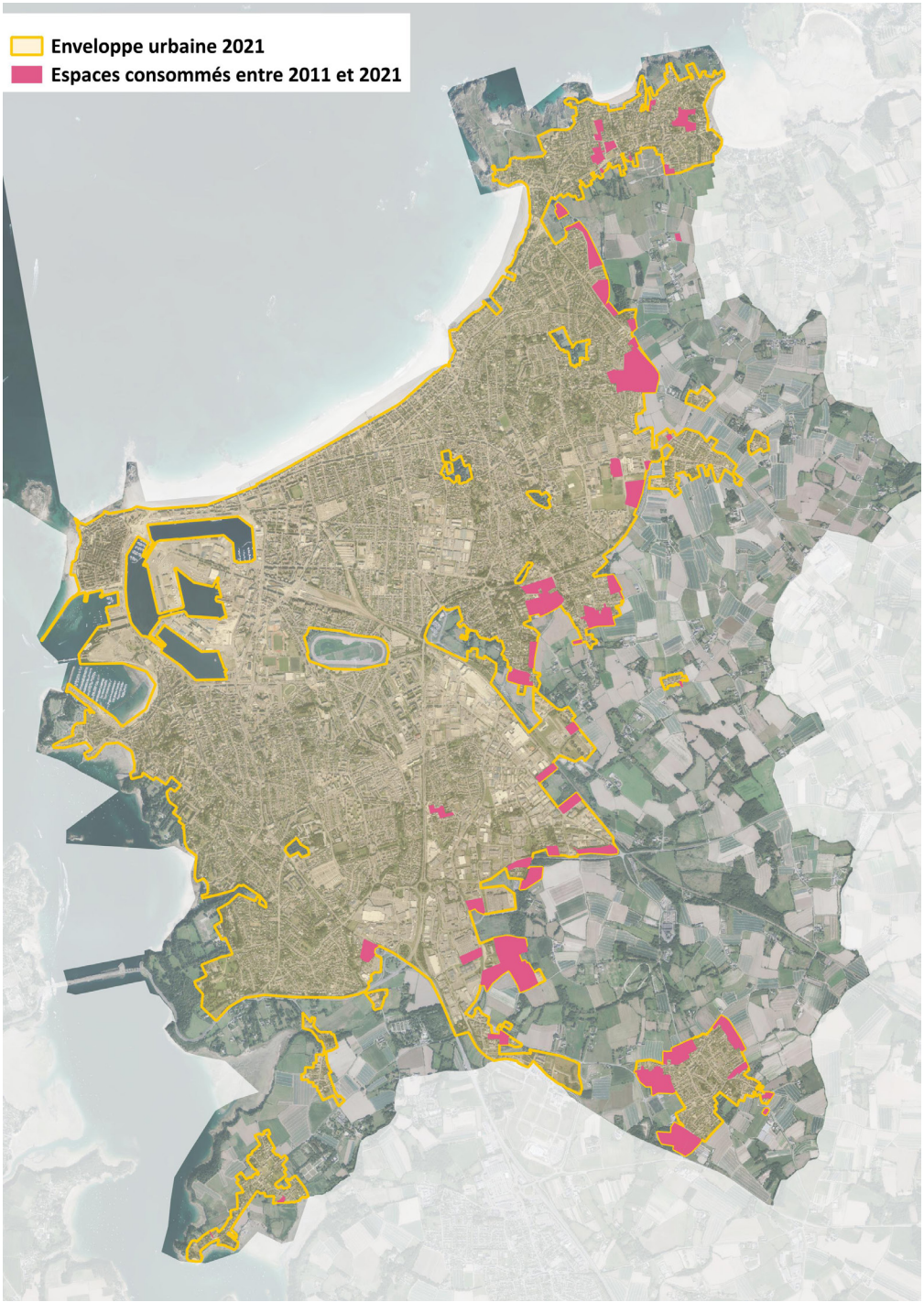
29 La surface de 75,3 ha a été obtenue en additionnant les chiffres par destination pour chaque année. L'addition des chiffres totaux par année (basée sur des données arrondies) donne un total de 75,1 ha

3.3.2 ÉVOLUTION DE L'ENVELOPPE URBAINE

La méthode de l'évolution de l'enveloppe urbaine permet de définir et de caractériser les évolutions de l'enveloppe urbaine pour la période de référence de la loi Climat et résilience (2011 - 2021).

L'analyse concerne principalement trois catégories : l'habitat, les activités et les équipements. Les surfaces consommées par les infrastructures de transport sont incluses dans la destination de la zone identifiée.

Sur la période 2011-2021, selon l'analyse de l'évolution de l'enveloppe urbaine, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est de **80,1 hectares (2011-2021).**



Espaces consommés entre 2011 et 2021

3.3.3 DONNÉES ISSUES DU PORTAIL GÉOBRETAGNE

Pour la ville de Saint-Malo, le MOS de GéoBretagne identifie une consommation de **79,6 hectares entre 2011 et 2021.**

Cette donnée ne peut pas être prise en considération en tant que telle dès lors que le recensement comporte des erreurs.

La rectification des données MOS implique :

- d'une part, que soient retirées les zones pour lesquelles il est démontré qu'aucune consommation d'ENAF n'a eu lieu durant la période considérée ;
- d'autre part, que soient ajoutés les espaces qui sont constitutifs de consommation d'ENAF pour la période considérée, le MOS les décomptant, à tort, comme déjà artificialisés alors que les photographies aériennes démontrent qu'ils étaient bien des ENAF au 1er janvier 2011.

→ ***Secteurs comptabilisés à tort dans le calcul de la consommation des ENAF pour la période 2011-2021***

Trois secteurs doivent être retirés du calcul de la consommation d'ENAF pour la période 2011-2021.

Il s'agit :

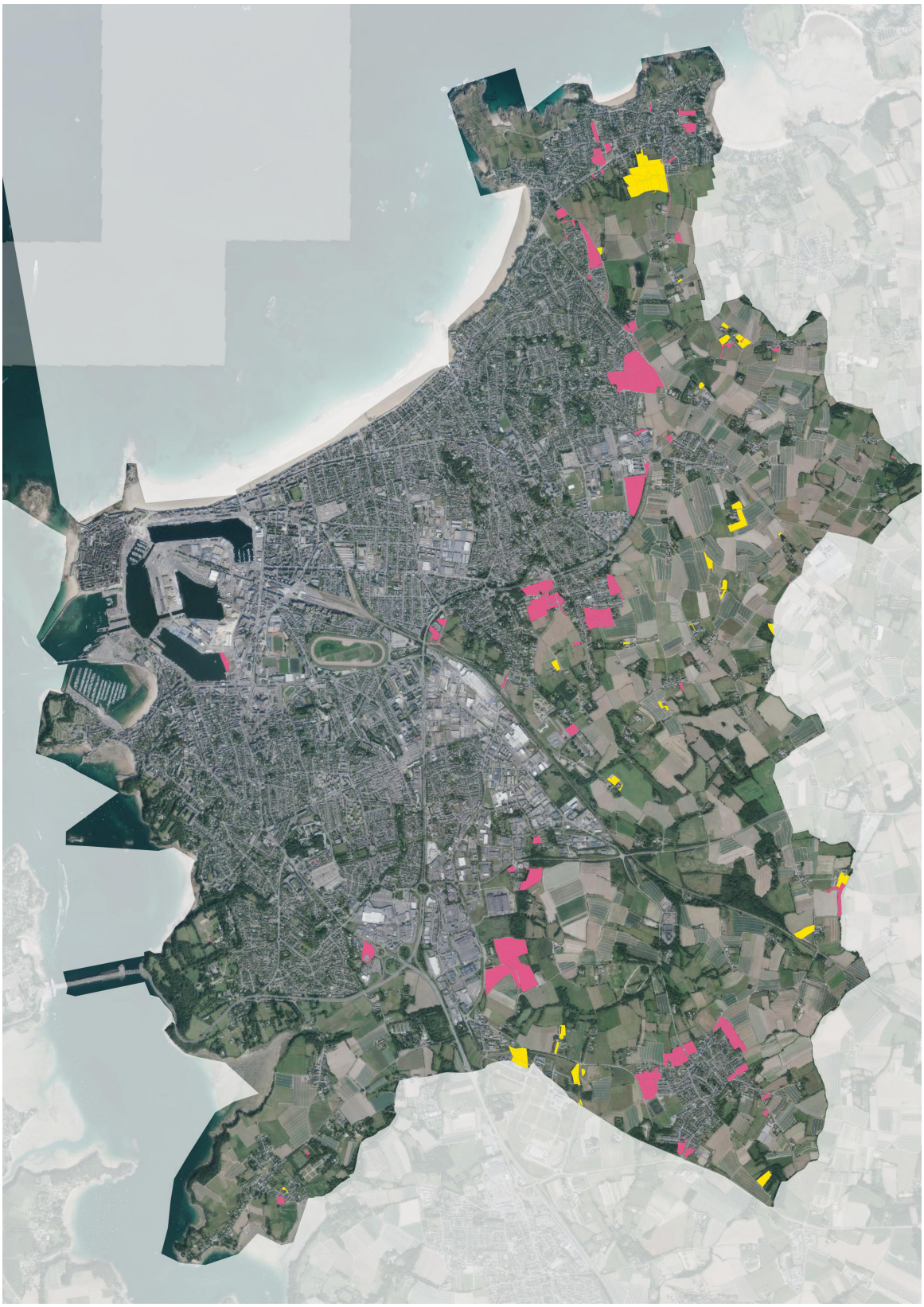
- du secteur des **Trois cheminées (7,95 ha)** : si une déclaration d'ouverture de chantier avait été déposée, les sols n'ont pas été artificialisés puisque les travaux n'ont pas été exécutés, les autorisations d'urbanisme ayant été annulées par la juridiction administrative[30] ; les sols sont à l'état d'ENAF ;
- du secteur d'**Atalante (2,77 ha)** dont la consommation ENAF est antérieure à 2011 puisque les travaux dans la ZAC ont démarré avant cette date[31];
- des **espaces situés en zone agricole (8,39 ha)**, utilisés pour l'exercice d'activités agricoles et ne pouvant être regardés comme de la création d'espaces urbanisés[32].

Il convient de déduire des surfaces identifiées comme consommées entre 2011-2021 par le MOS la somme de ces trois secteurs, **à savoir 19,1 hectares**.

30 Jugements du Tribunal administratif de RENNES du 12 février 2021, n°1905476, 1905481, 1905483, 2001548, 2001549, 2002836, 2002839

31 Compte tenu de leur ampleur, dans certaines ZAC les travaux sont réalisés en plusieurs phases. Il est alors possible, au choix du maire ou président d'intercommunalité compétent, soit de comptabiliser la consommation d'espaces de manière progressive, soit de comptabiliser la ZAC en totalité au démarrage effectif des travaux, Circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le «zéro artificialisation nette des sols

32 Fascicule n°1 du ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires du 21 décembre 2023, intitulé «*Définir et observer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols*»



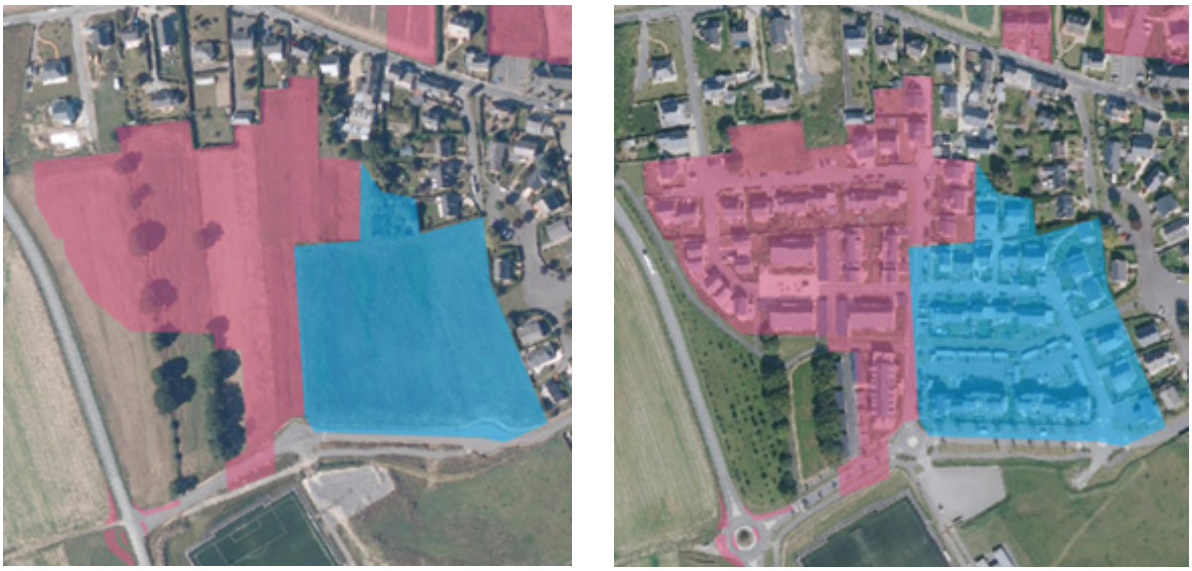
*(En rose les secteurs du MOS comptant pour la consommation d'espaces NAF 2011-2021 ;
en jaune, les secteurs à supprimer du décompte de la consommation d'espaces NAF)*

→ *Secteurs omis dans le calcul de la consommation des ENAF pour la période 2011-2021*

Plusieurs secteurs constituent de la consommation d'ENAF entre 2011-2021 et n'apparaissent pas dans les calculs du MOS, l'outils les intégrant, à tort, comme déjà consommés avant le 1er janvier 2011.

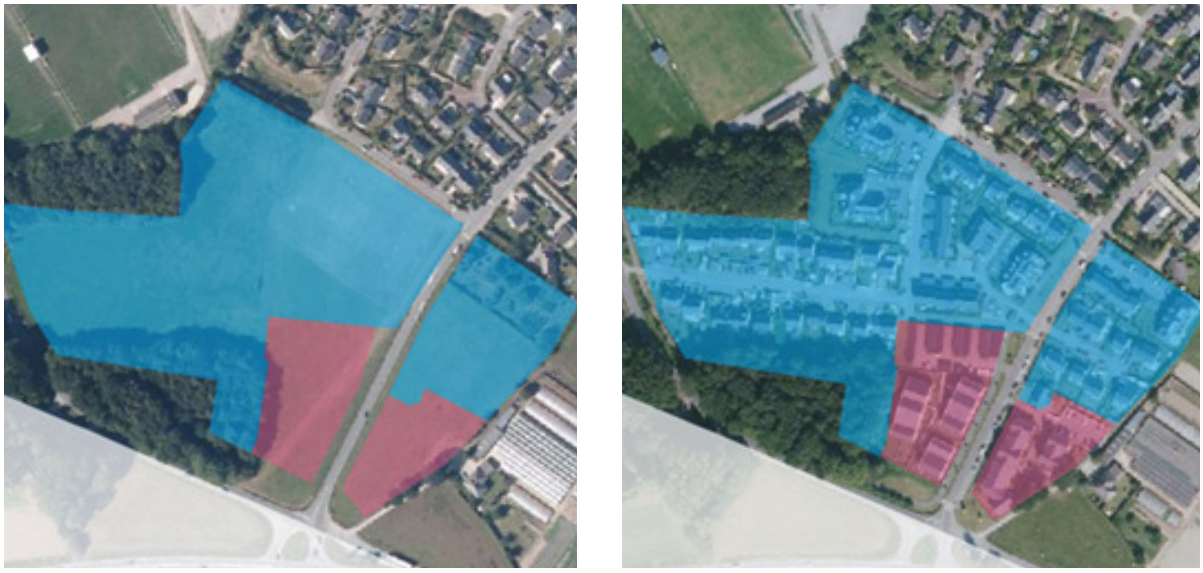
Il s'agit des espaces suivants :

- Espaces situés rue Roger Chapelet dans le secteur de Château-Malo **(1,64 ha)**



(Comparaison des photos aériennes : 2010 à gauche et 2020 à droite ; en rose les secteurs consommés identifiés par le MOS, en bleu ceux qu'il convient d'ajouter)

- Espaces rue Paul Signac dans le secteur de Château-Malo **(3,63 ha)**



(Comparaison des photos aériennes : 2010 à gauche et 2020 à droite ; en rose les secteurs consommés identifiés par le MOS, en bleu ceux qu'il convient d'ajouter)

- Espaces rue de la Croix Raux dans le secteur de Saint-Etienne **(1,05 ha)**



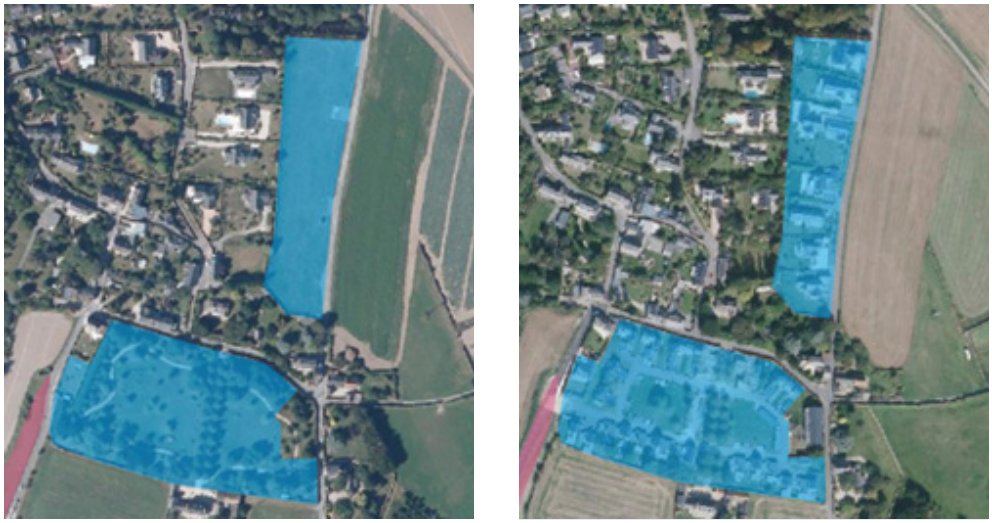
(Comparaison des photos aériennes : 2010 à gauche et 2020 à droite ; en bleu les espaces qu'il convient d'ajouter)

- Espaces situés dans le secteur des Mottais **(2,20 ha)**



(Comparaison des photos aériennes : 2010 à gauche et 2020 à droite ; en rose les secteurs consommés identifiés par le MOS, en bleu ceux qu'il convient d'ajouter)

- Espaces situés dans le secteur de la Montagne Saint-Joseph **(2,83 ha)**



(Comparaison des photos aériennes : 2010 à gauche et 2020 à droite ; en rose les secteurs consommés identifiés par le MOS, en bleu ceux qu'il convient d'ajouter)

- Espaces situés dans le secteur de Saint-Ideuc (La Haize) **(1,96 ha)**



(Comparaison des photos aériennes : 2010 à gauche et 2020 à droite ; en rose les secteurs consommés identifiés par le MOS, en bleu ceux qu'il convient d'ajouter)

- Espaces situés impasse Renée Prévert dans le secteur de Rotheneuf **(0,89 ha)**



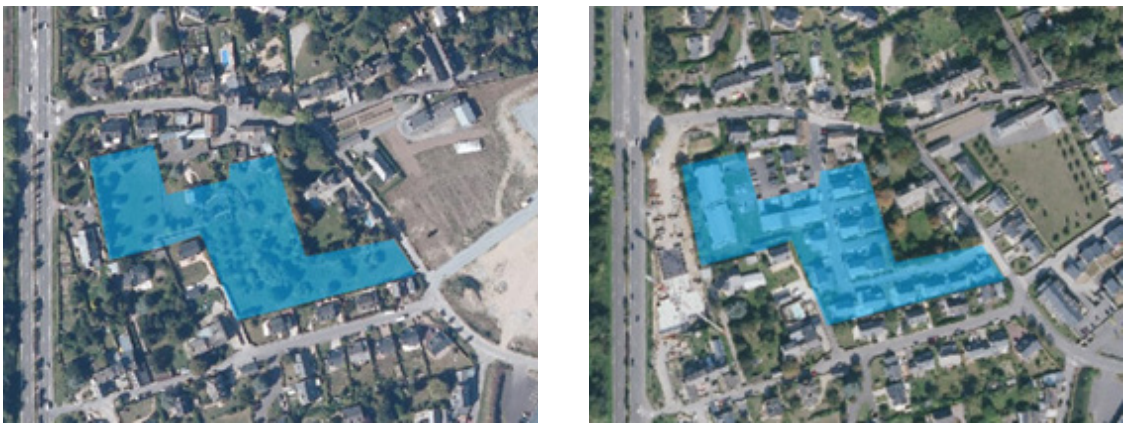
(Comparaison des photos aériennes : 2010 à gauche et 2020 à droite ; en rose les secteurs consommés identifiés par le MOS, en bleu ceux qu'il convient d'ajouter)

- Espaces situés rue Tristan Corbière dans le secteur de Rothéneuf **(0,63 ha)**



(Comparaison des photos aériennes : 2010 à gauche et 2020 à droite ; en rose les secteurs consommés identifiés par le MOS, en bleu ceux qu'il convient d'ajouter)

- Espaces situés rue de la Condamine dans le secteur de la Hulotais **(0,98 ha)**



(Comparaison des photos aériennes : 2010 à gauche et 2020 à droite ; en bleu les espaces qu'il convient d'ajouter)

- Espaces rue du vieux banc dans le secteur de Saint-Ideuc **(0,52 ha)**



(Comparaison des photos aériennes : 2010 à gauche et 2020 à droite ; en bleu les espaces qu'il convient d'ajouter)

- Espaces rue Claude Monet dans le secteur de Château-Malo **(0,18ha)**



(Comparaison des photos aériennes : 2010 à gauche et 2020 à droite ; en rose les secteurs consommés identifiés par le MOS, en bleu ceux qu'il convient d'ajouter)

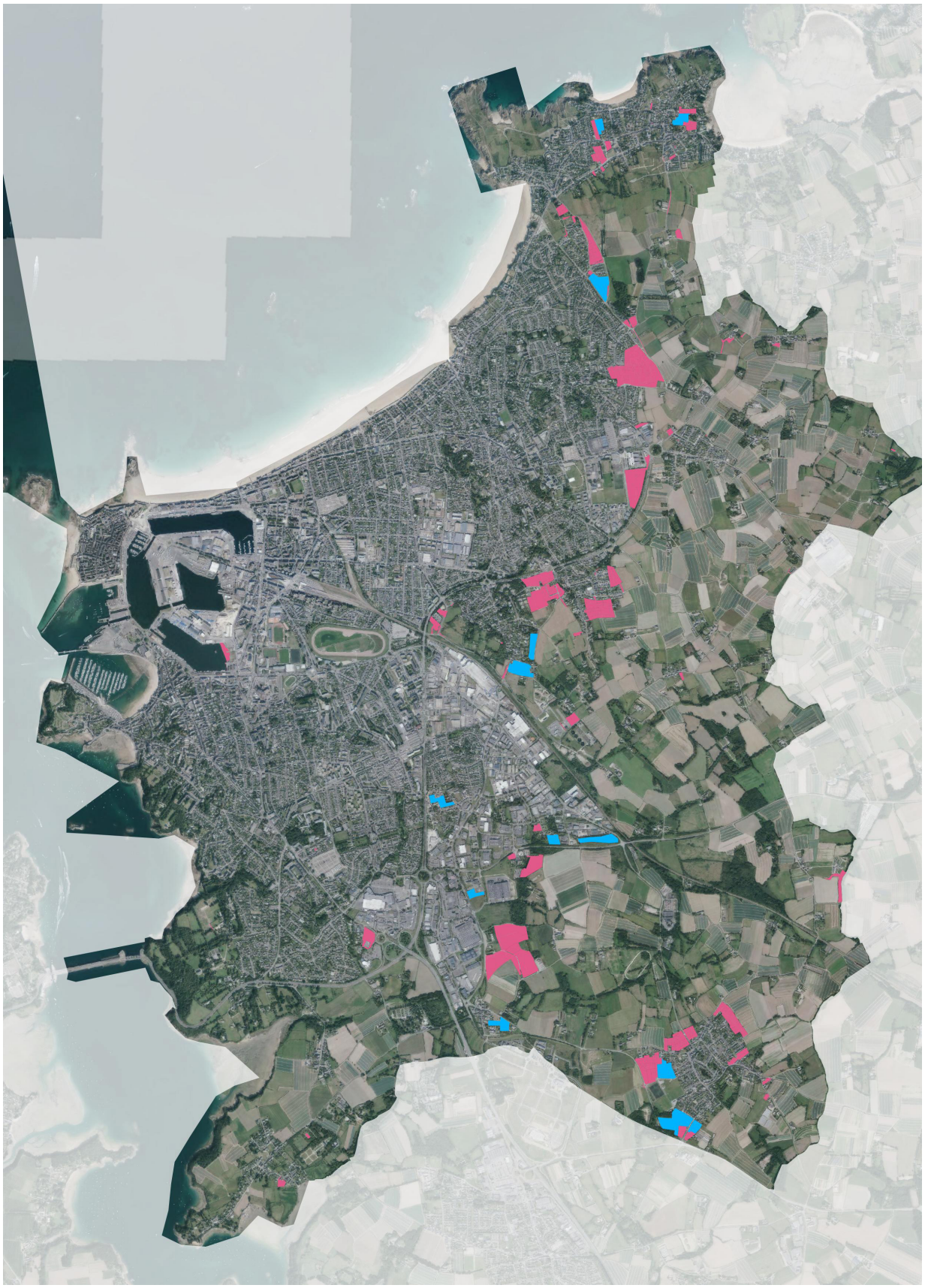
- Espaces situés rue de la Passagère dans le secteur de Quelmer **(0,06ha)**



(Comparaison des photos aériennes : 2010 à gauche et 2020 à droite ;
en bleu les espaces qu'il convient d'ajouter)

Il convient d'ajouter dans les espaces consommés entre 2011-2021 la somme de ces secteurs, à savoir **16,6 hectares.**

Les rectifications apportées aux calculs du MOS conduisent à retenir une consommation rectifiée de **77,06 hectares** pour la période de 2011-2021.



*(En rose les secteurs du MOS comptant pour la consommation d'espaces NAF 2011-2021 ;
en Bleu, les secteurs à ajouter au décompte de la consommation d'espaces NAF)*

3.3.4 COMPARAISON DES CHIFFRES ISSUS DES DIFFÉRENTES MÉTHODES ET CONSOMMATION EFFECTIVE RETENUE

Si les chiffres obtenus selon les différentes méthodes de calcul de la consommation d'espaces NAF (observatoire de l'artificialisation des sols du CEREMA, méthode par comparaison de l'enveloppe urbaine et outils MOS de GéoBretagne), présentent de légères différences, les seuils restent relativement proches.

	Observatoire de l'artificialisation des sols (CEREMA)	Evolution de l'enveloppe urbaine	Mode d'Occupation des Sols (MOS) de GéoBretagne	
			Avant rectification	Après rectification
Espaces consommés (hectares)	**75,3**[33]	**80,1**	**79,6**	**77,06**
Moyenne annuelle (ha/an)	7,53	8	7,96	7,70

Le présent PLU retient - pour la période 2011/2021 - une consommation d'espaces NAF basée sur les données du MOS après rectification, à hauteur de **77,06 hectares**, soit une moyenne de 7,70 hectares par an.

→ ***Origine des espaces consommés sur la période 2011-2021***

Parmi les 77,1[34] hectares consommés (identifiés par le MOS de GéoBretagne rectifié par la comparaison des enveloppes urbaines), la majorité sont d'anciens espaces agricoles ou délaissés agricoles (61,5 hectares), le reste des espaces consommés étant à l'origine des terrains naturels (tels jardins et/ou des terrains en friches) (12,1 hectares), ou des boisements (3,5 hectares) en limite de l'enveloppe urbaine.

Origine principale des espaces consommés	Surface (ha)	%
Espace agricole (cultivé, prairie ou délaissé)	61,5	79,8
Espace naturel / friche / Jardins	12,1	15,7
Boisement	3,5	4,5
TOTAL	**77,1**	**100**

33 La surface de 75,3 ha a été obtenue en additionnant les chiffres par destination pour chaque année. L'addition des chiffres totaux par année (basée sur des données arrondies) donne un total de 75,1 ha

34 Pour plus de clarté, la surface de 77,06 ha a été arrondie à 77,1 ha



Origine des espaces consommés entre 2011 et 2021

→ *Destination des espaces consommés sur la période 2011-2021*

Sur la période 2011-2021, près des 2/3 des espaces NAF ont été consommés pour développer l'habitat (ou mixité habitat / commerces / équipements) pour un total de 52,6 hectares. Le reste des surfaces consommées l'ont été pour développer les activités (17,5 hectares) et pour des équipements (7 hectares).

Destination principale des espaces consommés	Surface (ha)	%
Habitat	52,6	68,2
Activités	17,5	22,7
Equipements	7	9,1
TOTAL	**77,1**	**100**

Les surfaces consommées par les infrastructures de transport sont incluses dans la destination de la zone identifiée.



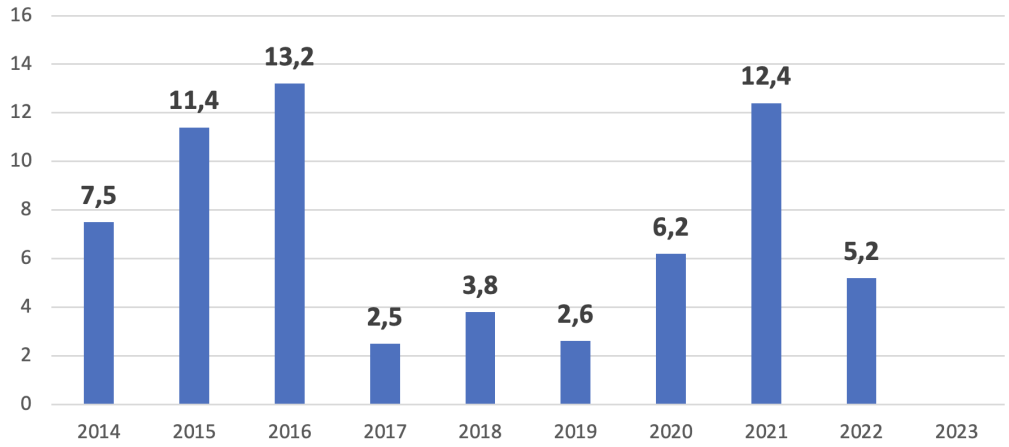
Destination des espaces consommés entre 2011 et 2021

3.4 LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF SUR LA PÉRIODE 2014 - 2024

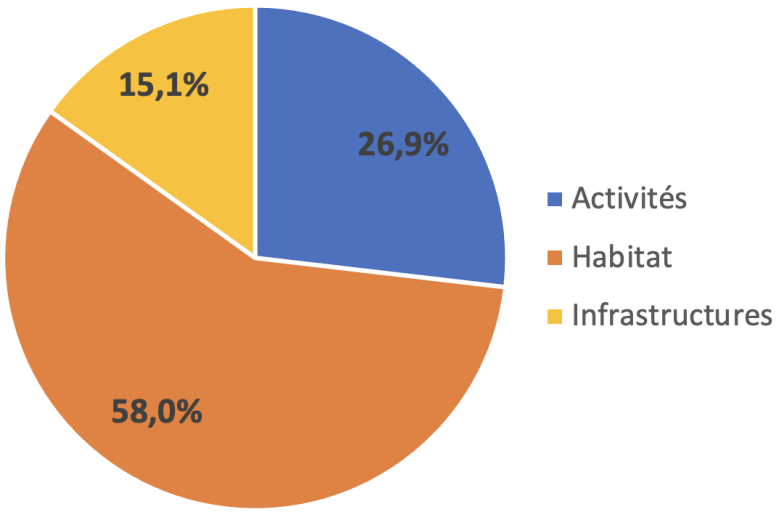
Pour mémoire, la période de référence issue du Code de l'urbanisme court du 1er janvier 2014 au 1er janvier 2024.

3.4.1 DONNÉES ISSUES DE L'OBSERVATOIRE DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS (OUTILS CEREMA)

Les données du l'observatoire de l'artificialisation des sols s'arrêtent au 1er janvier 2023. Pour la période 2014-2022 (inclus) la consommation d'espaces NAF de la ville de Saint-Malo est de **64,8 hectares[35] (2014-2023) soit une consommation moyenne annuelle de 7,2 ha/an** (sur 9 ans).



Répartition de la consommation d'espaces par année



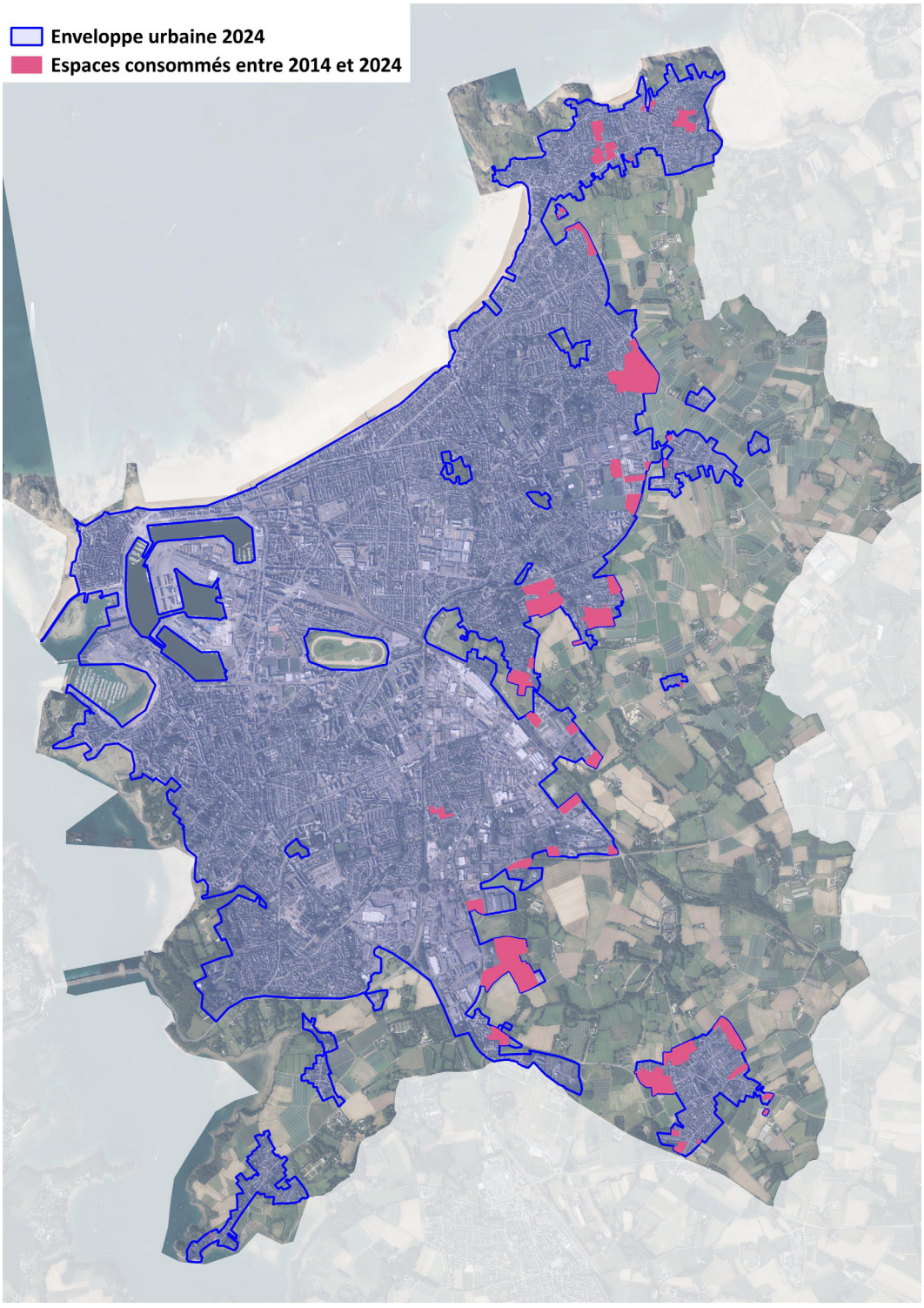
Destination des espaces consommés

35 La surface de 64,8 ha a été obtenue en additionnant les chiffres par destination pour chaque année. L'addition des chiffres totaux par année (basée sur des données arrondies) donne un total de 64,7 ha

3.4.2 EVOLUTION DE L'ENVELOPPE URBAINE

La méthode de l'évolution de l'enveloppe urbaine permet de définir et de caractériser les évolutions des enveloppes urbaines pour la période des 10 dernières années avant l'arrêt du projet de PLU (2014 à 2024).

Sur la période 2014-2024, selon l'analyse de l'évolution de l'enveloppe urbaine, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est de **68 hectares (2014-2024), soit une consommation moyenne annuelle de 6,8 ha/an.**



Espaces consommés entre 2014 et 2024

3.4.3 COMPARAISON DES CHIFFRES ISSUS DES DIFFÉRENTES MÉTHODES ET CONSOMMATION EFFECTIVE RETENUE

Pour la période 2014-2024, si on compare les surfaces consommées selon les deux méthodes (observatoire de l'artificialisation des sols du CEREMA et évolution de l'enveloppe urbaine)[36], on observe une similitude en termes d'hectares consommés mais il faut noter que les données issues de l'observatoire de l'artificialisation des sols du CEREMA portent uniquement sur 9 ans. En ramenant ces chiffres à une moyenne annuelle, on peut observer une différence d'environ 10% :

- selon les données issues de l'observatoire de l'artificialisation des sols, la consommation est de 64,8 hectares sur 9 ans soit une moyenne de 7,2 ha/an ;
- selon la méthode de l'évolution de l'enveloppe urbaine, la consommation est de 68 hectares sur 10 ans soit une moyenne de 6,8 ha/an.

Si les chiffres du l'observatoire de l'artificialisation des sols donnent une consommation supérieure à celle résultant de l'analyse de l'enveloppe urbaine, les chiffres paraissent en réalité surévalués dès lors que le CEREMA prend en compte le **projet des Trois cheminées** (environ 8 hectares) abandonné comme exposé précédemment ; en supprimant le projet des trois cheminées des chiffres issus de l'observatoire de l'artificialisation des sols pour la période 2014-2024, on obtient une consommation d'espaces d'environ 56,8 hectares sur 9 ans soit un rythme annuel moyen de 6,31 hectares.

Faute de localisation précise par le CEREMA des espaces identifiés, il n'est pas possible de procéder à d'autres vérifications qui permettraient d'expliquer les différences entre les différents chiffres retenus.

	Observatoire de l'artificialisation des sols		Evolution de l'enveloppe urbaine
Espaces consommés	**64,8 ha[37] Sur 9 ans**	**56,8 ha* Sur 9 ans**	**68 ha Sur 10 ans**
Moyenne annuelle	7,2 ha/an	6,3 ha/an	6,8 ha/an

** total après déduction des secteurs des Trois cheminées*

Le PLU retient - pour la période 2014/2024 - une consommation d'espaces NAF à hauteur de **68 hectares**.

36 Pour mémoire, les données MOS-Géobretagne ne couvrent pas la période 2014-2024, mais seulement 2011-2021

37 La surface de 64.8 ha a été obtenue en additionnant les chiffres par destination pour chaque année. L'addition des chiffres totaux par années donne un total de 64.7 ha

→ *Origine des espaces consommés sur la période 2014-2024*

Parmi les 68 hectares consommés, la majorité sont d'anciens espaces agricoles (53,8 hectares soit 79,1 % du total), le reste des espaces consommés étant à l'origine des terrains naturels, des jardins et/ou des terrains en friches (11,7 hectares), ou des boisements (2,5 hectares).

Origine principale des espaces consommés	Surface (ha)	%
Espaces agricoles (cultivés ou prairie)	53,8	79,1
Espace naturel / friche / arrière de jardins	11,7	17,2
Boisements	2,5	3,7
TOTAL	**68**	**100**



Origine des espaces consommés entre 2014 et 2024

→ *Destination des espaces consommés sur la période 2014-2024*

Sur la dernière décennie, un peu plus de la moitié des espaces NAF ont été consommés pour développer de l'habitat (ou mixité habitat / commerces / équipements) pour un total de 45 hectares. Le reste des surfaces consommées l'a été pour développer les activités (16,3 hectares soit 24 % du total) et pour des équipements (6,7 hectares soit 9,9 % du total).

Destination principale des espaces consommés	Surface (ha)	%
Habitat	45	66,1
Activités	16,3	24
Equipement	6,7	9,9
TOTAL	**68**	**100**

Les surfaces consommées par les infrastructures de transport sont incluses dans la destination de la zone identifiée



Destination des espaces consommés entre 2014 et 2024

3.5 LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF SUR LA PÉRIODE 2021 - 2024

La loi Climat et résilience a fixé un objectif global de « *zéro artificialisation nette* » pour 2050, avec un objectif de réduction de l'artificialisation nette à compter de 2031.

Pendant la première tranche de dix ans s'applique un objectif intermédiaire de réduction par moitié de la consommation des ENAF (1ère période = 2021 – 2031).

La réduction du rythme d'artificialisation interviendra ensuite par tranche de 10 ans (2ème période = 2031-2041, 3ème période = 2041-2050)[38].

Afin de pouvoir répondre aux objectifs de la loi Climat et résilience, il est nécessaire de connaître la consommation d'espaces NAF depuis 2021 jusqu'à l'arrêt du PLU (2024).

Ces espaces consommés seront ainsi déduits de l'enveloppe de la 1ère période de la trajectoire du ZAN (2021-2031).

Comme les calculs du MOS de GéoBretagne ne couvrent que la période 2011-2021, le calcul de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers pour la période 2021-2024 a été réalisé sur la base des deux sources précédemment évoquées :

- les données issues de l'observatoire de l'artificialisation des sols du CEREMA,
- l'évolution de l'enveloppe urbaine.

3.5.1 LES DONNÉES ISSUES DE L'OBSERVATOIRE DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS (CEREMA)

Les données de l'observatoire de l'artificialisation des sols s'arrêtent au 1er janvier 2023. Pour la période courant du 1er janvier 2021 au 1er janvier 2023, la consommation d'ENAF est de 17,6 hectares.

Sur ce total, 7,9 hectares sont indiqués comme consommés pour l'habitat, 8,7 hectares pour de l'activité et le reste (environ 1 ha) pour des infrastructures.

Destination des espaces consommés	Surface consommée en 2021 (ha)	Surface consommée en 2022 (ha)	TOTAL (ha)	%
Habitat	7,6	0,3	7,9	44,9
Activités	4,1	4,6	8,7	49,4
Infrastructures	0,7	0,3	1,0	5,7
TOTAL	**12,4**	**5,2**	**17,6**	**100**

Répartition de la consommation d'espaces par année et par destination

38 Fascicule n°1 du ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires du 21 décembre 2023, intitulé «*Définir et observer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols*»

3.5.2 L'ÉVOLUTION DE L'ENVELOPPE URBAINE

Sur la période courant du 1er janvier 2021 au 1er janvier 2024, selon l'analyse de l'évolution de l'enveloppe urbaine, la consommation d'ENAF est de **2,3 hectares**.



Espaces consommés entre 2021 et 2024

3.5.3 COMPARAISON DES CHIFFRES ISSUS DES DIFFÉRENTES MÉTHODES ET CONSOMMATION EFFECTIVE RETENUE

Comme indiqué dans la partie relative à la consommation d'ENAF sur la dernière décennie, on observe une différence dans les chiffres de la consommation d'ENAF selon la méthode utilisée.

En effet, les chiffres de l'observatoire de l'artificialisation des sols évaluent :

- une consommation de 7,9 hectares à destination de l'habitat alors que la méthode d'évolution de l'enveloppe urbaine ne retient quasiment aucune consommation d'espaces pour l'habitat ;
- une consommation de 8,7 hectares pour l'activité alors que la méthode d'évolution de l'enveloppe urbaine en retient moins d'un hectare (0,9 ha).

La différence entre les chiffres provient très probablement :

- pour l'habitat, de la prise en compte, par l'observatoire de l'artificialisation des sols, du **projet des Trois cheminées** (environ 8 ha), lequel n'a jamais été réalisé puisque, si une déclaration d'ouverture de chantier avait été déposée, les autorisations d'urbanisme ont été annulées par la juridiction administrative[39] et le projet n'a jamais été mené ;
- pour les activités, du fait que la commune a choisi de considérer le secteurs de la ZAC des Fougerais, dont les travaux ont commencé avant 2021, comme inclus dans la consommation de la période précédente (2011-2021) et ceux même si certains terrains n'ont été artificialisés que postérieurement (méthodologie différente de celle utilisée par l'observatoire de l'artificialisation des sols du CEREMA)[40].

Le PLU retient - pour la période 2021/2024 - une consommation d'espaces NAF à hauteur de **2,3 hectares**.

→ ***Destination des espaces consommés sur la période 2021-2024***

Les espaces NAF consommés entre le 1er janvier 2021 et le 1er janvier 2024 l'ont principalement été pour des activités économiques.

Destination principale des espaces consommés	Surface (ha)	%
Habitat	0,3	13
Activités	0,9	39,1
Equipements	1,1	47,9
TOTAL	**2,3**	**100**

Les surfaces consommées par les infrastructures de transport sont incluses dans la destination de la zone identifiée

39 Jugements du Tribunal administratif de RENNES du 12 février 2021, n°1905476, 1905481, 1905483, 2001548, 2001549, 2002836, 2002839

40 Compte tenu de leur ampleur, dans certaines ZAC les travaux sont réalisés en plusieurs phases. Il est alors possible, au choix du maire ou président d'intercommunalité compétent, soit de comptabiliser la consommation d'espaces de manière progressive, soit de comptabiliser la ZAC en totalité au démarrage effectif des travaux» Circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le «zéro artificialisation nette des sols



Destination des espaces consommés entre 2021 et 2024

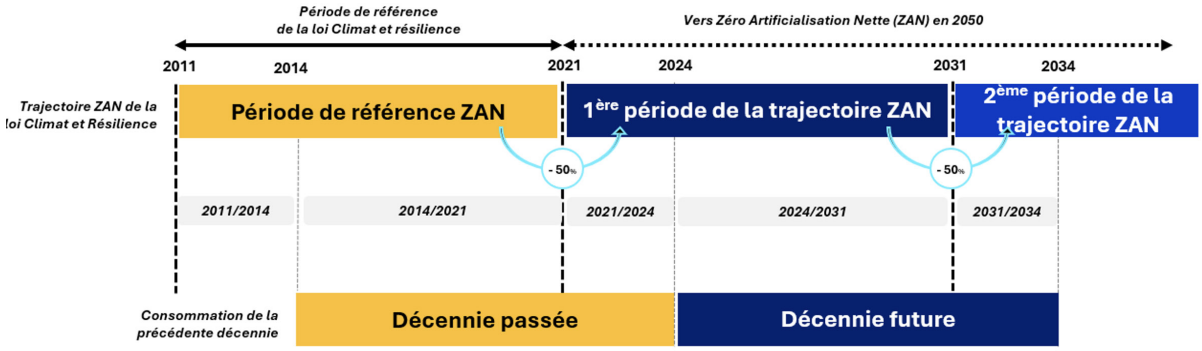
3.6 LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF PLANIFIÉE DANS LE PLU

Pour rappel, la consommation d'espaces NAF prévue dans le PLU doit s'inscrire :

- dans le cadre de la mise en place des objectifs de « *Zéro Artificialisation Nette* » (ZAN) issus de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 ;
- mais aussi dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain issue du Code de l'urbanisme qui prévoit une modération de la consommation d'espaces NAF planifiée par rapport à la consommation de la décennie précédent l'arrêt du projet de PLU.

La planification de la consommation d'ENAF doit donc s'inscrire selon deux temporalités :

- celle issue de la 1ère période de la loi Climat et résilience (2021-2031) ;
- celle issue du Code de l'urbanisme (2024-2034).



Il appartient aux documents supra-communaux (SRADDET, SCoT) de répartir les objectifs de réduction de la consommation d'espaces NAF.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo est en cours de révision, notamment afin de prendre en compte la loi Climat et Résilience du 21 août 2021 et l'évolution du SRADDET.

Le projet de SCoT révisé a été arrêté par délibération du 28 février 2025. Soumis à enquête publique du 20 juin au 23 juillet 2025, il devrait être approuvé en fin d'année 2025.

→ ***A l'échelle du territoire,*** le projet de SCoT révisé fait état de :

- surfaces potentielles de consommation d'ENAF à vocation mixte et résidentielle à hauteur de :
  - 301 hectares pour la période 2021-2030,
  - 147 hectares pour la période 2031-2040,
  - 54 hectares pour la période 2041-2050,
- surfaces potentielles de consommation d'ENAF à vocation d'équipements et infrastructures structurantes à hauteur de :
  - 31,4 hectares pour la période 2021-2030,
  - 10 hectares pour la période 2031-2040,
  - 7 hectares pour la période 2041-2050
- surfaces potentielles d'extension des activités économiques à hauteur de :
  - 128,5 hectares pour la période 2021-2030,
  - 74,3 hectares pour la période 2031-2040,
  - 39 hectares pour la période 2041-2050.

→ ***Pour Saint-Malo Agglomération,*** le projet de SCoT arrêté fait état de :

- surfaces potentielles de consommation d'ENAF à vocation mixte et résidentielle à hauteur de :
  - 132,6 hectares pour la période 2021-2030,
  - 56,2 hectares pour la période 2031-2040,
- surfaces potentielles de consommation d'ENAF à vocation d'équipements et infrastructures structurantes à hauteur de :
  - 17,3 hectares pour la période 2021-2030,
  - 4,1 hectares pour la période 2031-2040,
- surfaces potentielles d'extension des activités économiques à hauteur de :
  - 12,6 hectares pour la période 2021-2030,
  - 30 hectares pour la période 2031-2040.

→ ***Pour la Ville de Saint-Malo,*** le projet de SCoT arrêté fait état de :

- surfaces potentielles de consommation d'ENAF à vocation mixte et résidentielle à hauteur de :
  - 43,2 hectares pour la période 2021-2030,
  - 14 hectares pour la période 2031-2040,
- surfaces potentielles d'extension des activités économiques à hauteur de 2,5 hectares pour la période 2021-2030.

3.6.1 CONSOMMATION D'ESPACES NAF PLANIFIÉE DANS LE PLU POUR L'HABITAT, LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES ASSOCIÉS.

→ HABITAT

→ Consommation planifiée dans les opérations d'extension urbaine

Le PLU prévoit plusieurs secteurs d'habitat situés en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle et consommant des espaces NAF.

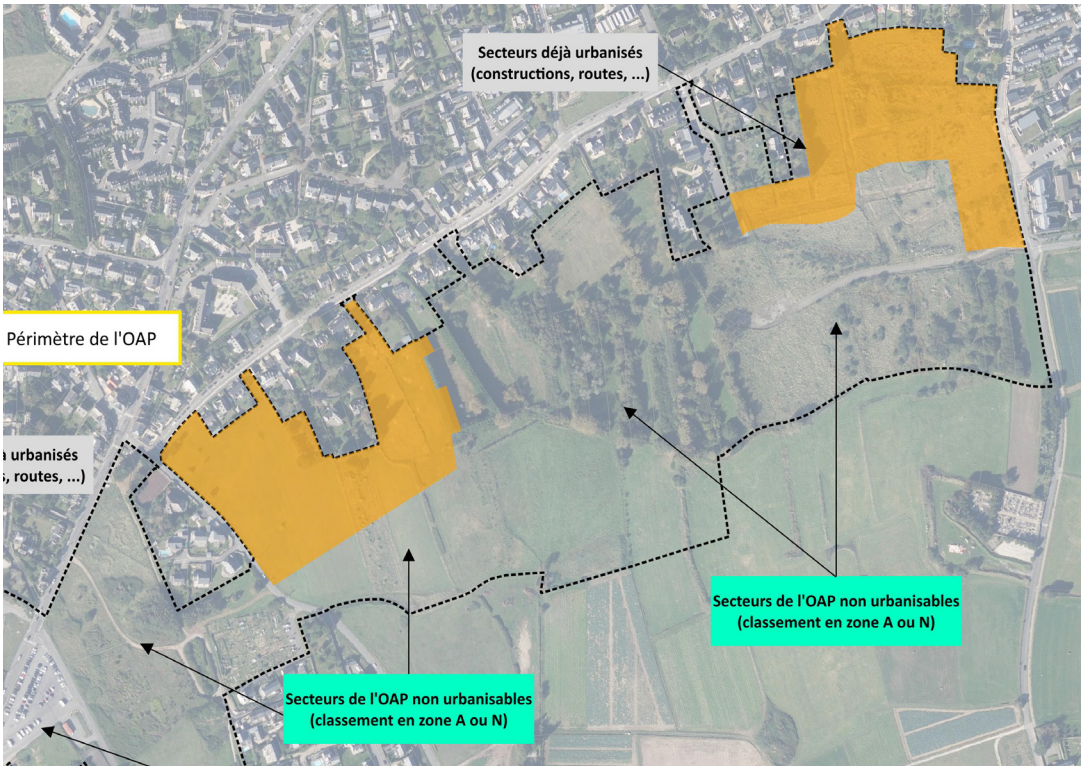
Les surfaces affichées tiennent à la fois compte de l'occupation des sols :

- actuelle (une partie des secteurs ayant vocation à accueillir de l'habitat est déjà « artificialisée »selon le MOS et l'analyse de photos aériennes) ;
- projetée (certains projets prévoient la préservation ou la création d'espaces de nature ou non artificialisés, en limite de l'enveloppe urbaine).

Ces parties - déjà artificialisées, ou, situées en frange urbaine et demeurant à l'état de nature - ne sont pas incluses dans le calcul.

SECTEURS D'OAP

Rothéneuf



Localisation des espaces dans le secteur de Rothéneuf

Le périmètre de l'OAP est d'environ 30 hectares, mais une partie seulement est ouverte à l'urbanisation (zone 1AUR1+). La majeure partie du périmètre de l'OAP est en effet classée en zone Naturelle (zone N) ou bien est déjà artificialisée.

La consommation planifiée s'élève, après déduction des surfaces non comptabilisées pour la consommation future, à **7 hectares** (3,5 ha pour le secteur des Trois Cheminées et 3,5 ha pour le secteur du Pont)**.**

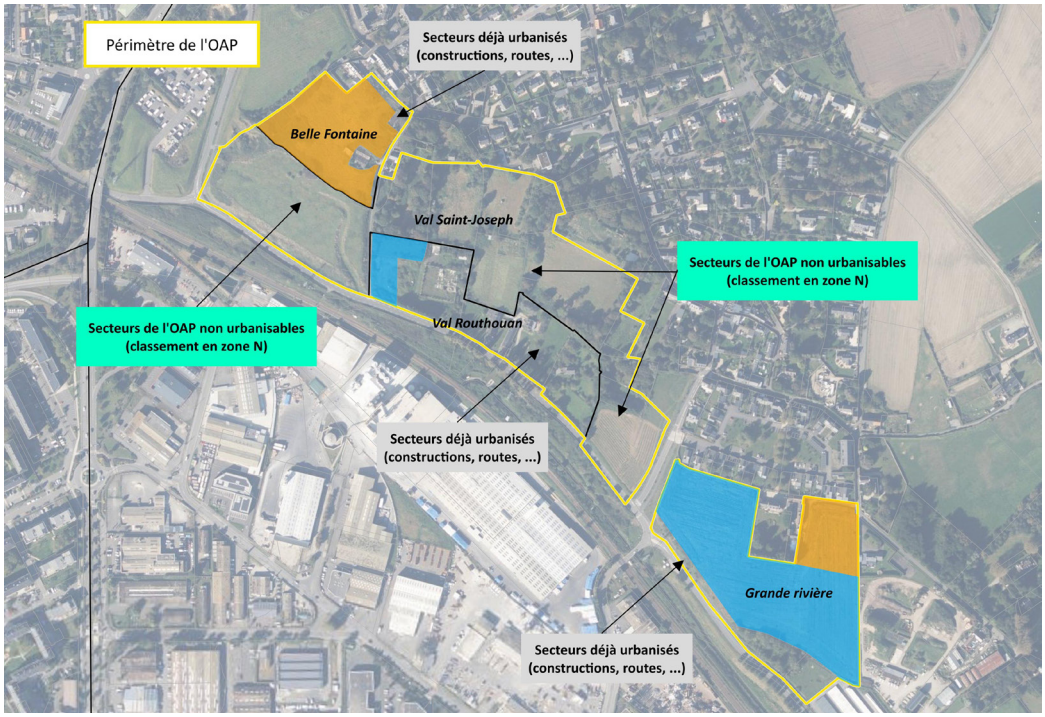
La Houssaye



Localisation des espaces dans le secteur de la Houssaye

Le périmètre de l'OAP est d'environ 19,6 hectares, comprenant à la fois des espaces déjà urbanisés (partie Est du périmètre) et des espaces agricoles ou naturels ouverts à l'urbanisation. La consommation planifiée s'élève, après déduction des surfaces non comptabilisées pour la consommation future, à **8,8 hectares**.

Montagne Saint-Joseph



Localisation des espaces dans le secteur de la Montagne St-Joseph

Le périmètre de l'OAP est d'environ 13 hectares. Sur cette superficie, une partie est déjà urbanisée (selon le MOS GéoBretagne) et une autre partie est classée en zone naturelle dans le PLU révisé. La consommation planifiée s'élève, après déduction des surfaces non comptabilisées pour la consommation future, à 4,6 hectares, dont **1,8 hectare à vocation d'habitat** (1,3 hectare pour Belle Fontaine et 0,5 hectare pour la partie Nord de Grande Rivière).

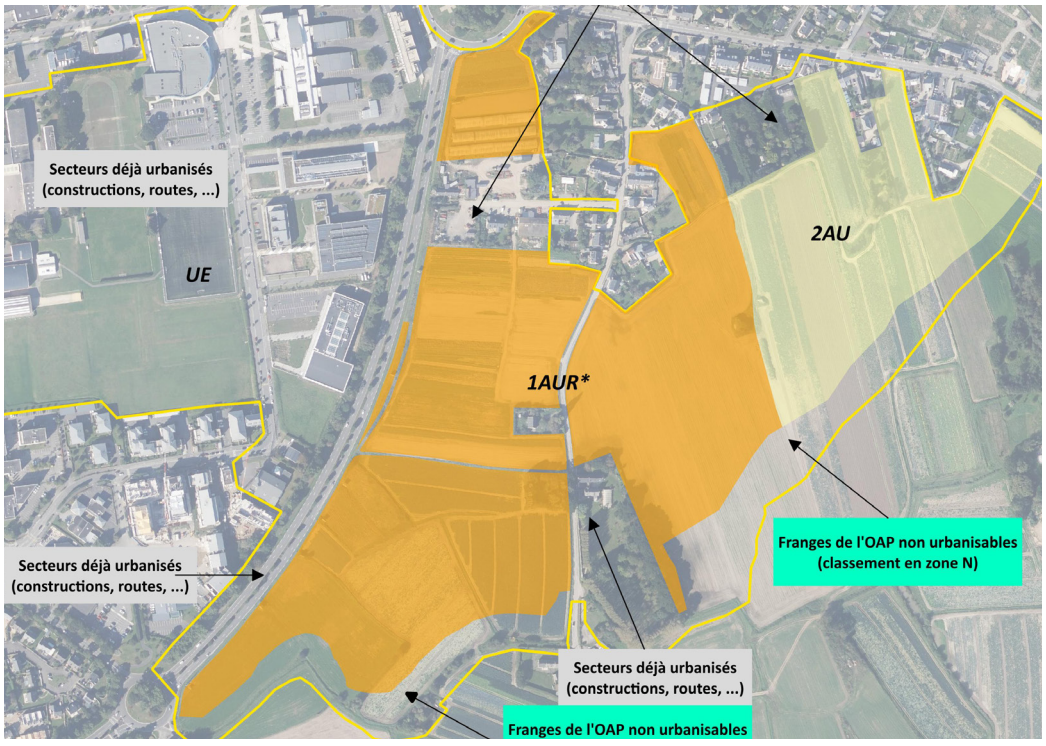
Château-Malo



Localisation des espaces dans le secteur de Château-Malo

Le périmètre de l'OAP est d'environ 1,67 hectare. La consommation planifiée s'élève, après déduction des surfaces non comptabilisées pour la consommation future, à **1,6 hectare**.

Campus 2

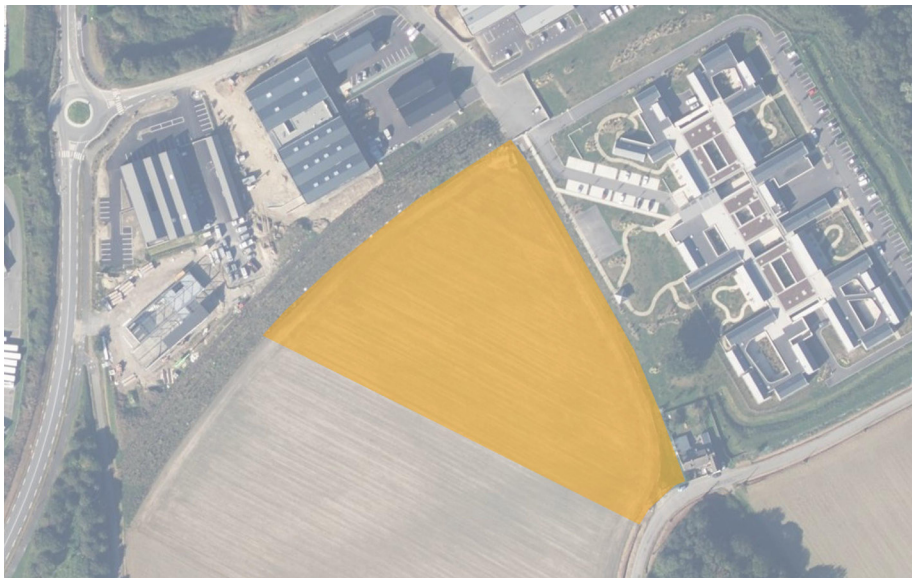


Localisation des espaces dans le secteur de Campus 2

OAP Campus 2			
Secteur et destination		Hectares au sein de l'OAP	Hectares en extension urbaine
Zone urbanisée à l'ouest de l'avenue du Maréchal Juin		19,5	
Zone à l'est de l'avenue du Maréchal Juin	Habitat 2021-2031	15	9,6
	Equipements 2021-2031	5	5
	Développement économique 2021-2031	2	2
	Habitat 2031-2041 (2AU)	7	5,8
	Zone N	5,2	-
		53,7	**22,4**

Le périmètre de l'OAP est de 52 hectares. La consommation planifiée s'élève - pour 2021-2031 et après déduction des surfaces non comptabilisées pour la consommation future - à **9,6 hectares**.

EHPAD



La consommation planifiée s'élève, après déduction des surfaces non comptabilisées pour la consommation future, à **1,7 hectare**.

TOTAL

Habitat 2021-2031		
Secteurs		Surface (hectare)
OAP	Rothéneuf / Trois Cheminées	3,5
	Rothéneuf / Le Pont	3,5
	La Houssaye	8,8
	Montagne Saint-Joseph / Belle Fontaine	1,3
	Montagne Saint-Joseph / Grande Rivière	0,5
	Château-Malo Nord-Ouest	1,6
	Campus 2	9,6
EHPAD		1,7
		30,5

La consommation planifiée s'élève donc à **30,5 hectares** pour l'habitat pour la période 2021-2031.

→ **Consommation effective dans les opérations d'extension urbaine**

A la consommation planifiée dans le PLU, il convient également d'ajouter :

- les espaces consommés entre 2021-2024 dont l'exposé dans les parties précédentes conduit à retenir une surface de 0,3 hectare consommé pour de l'habitat ;

Croix Raux[41]





Photo aérienne 2020

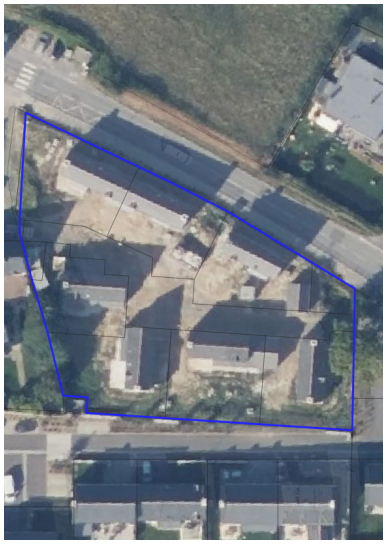
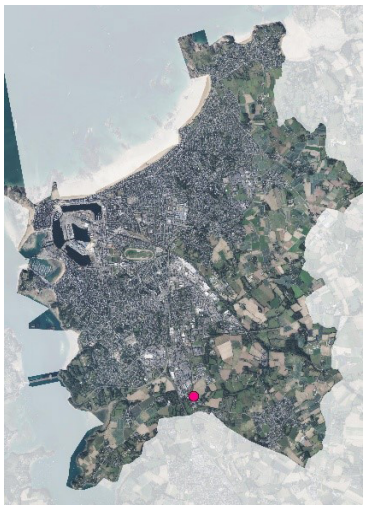


Photo aérienne 2023

- les projets autorisés sur la période 2021-2031 susceptibles d'impacter l'enveloppe de consommation foncière pour les projets d'habitat (Saint-Etienne, Château-Malo - Paul Cézanne, Les Mottais). Il s'agit de projets autorisés et qui sont consommateurs d'espaces NAF quand bien même ils n'ont pas encore été engagés. Les autorisations d'urbanisme délivrées conduisent à ce que les hectares prévus pour être consommés soient prévus dans la consommation future.

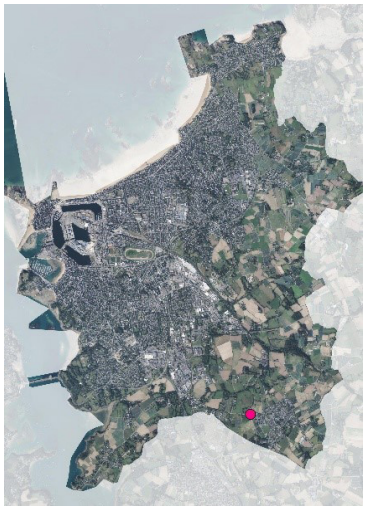
  Ces trois projets devraient consommer environ 2,2 hectares.





Localisation du projet à St-Etienne (Surface du périmètre du PUP : 1 ha. Surface des terrains : 0.7 ha)

41 Espace référencé comme terre agricole au MOS 2021





Localisation du projet de Château-Malo – Paul Cézanne (Surface du périmètre du PUP : 0.9 ha. Surface des terrains : 0.5 ha)





Localisation du projet de PUP des Mottais (Surface du périmètre du PUP : 1.3 ha. Surface des terrains : 1 ha dont 0.7 ha déjà construits)

→ Consommation à prévoir mais non encore définie

Des projets non encore définis précisément à ce stade vont prendre leur assise sur des espaces NAF dans les prochaines.

Une enveloppe de droits à construire pour ces projets est 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.

Il en est ainsi notamment des projets ciblés par des emplacements réservés aujourd'hui (pour création de voirie par exemple, ou pistes cyclables).

Une enveloppe de 4.5 hectares parait devoir être planifiée pour ces projets.

→ Consommation totale pour l'habitat pour la période 2021-2031

En synthèse, pour la période 2021-2031 et pour l'habitat, le PLU prévoit :

Habitat 2021-2031	Surface (ha)
Projection de consommation ENAF pour la production de logements dans les OAP	28,8
EPHAD	1,7
Projets prévus mais non encore déterminés (ex: emplacements réservés)	4,5
Espaces déjà consommés entre 2021 et 2024	0,3
Projets autorisés	2,2
TOTAL	**37,5**

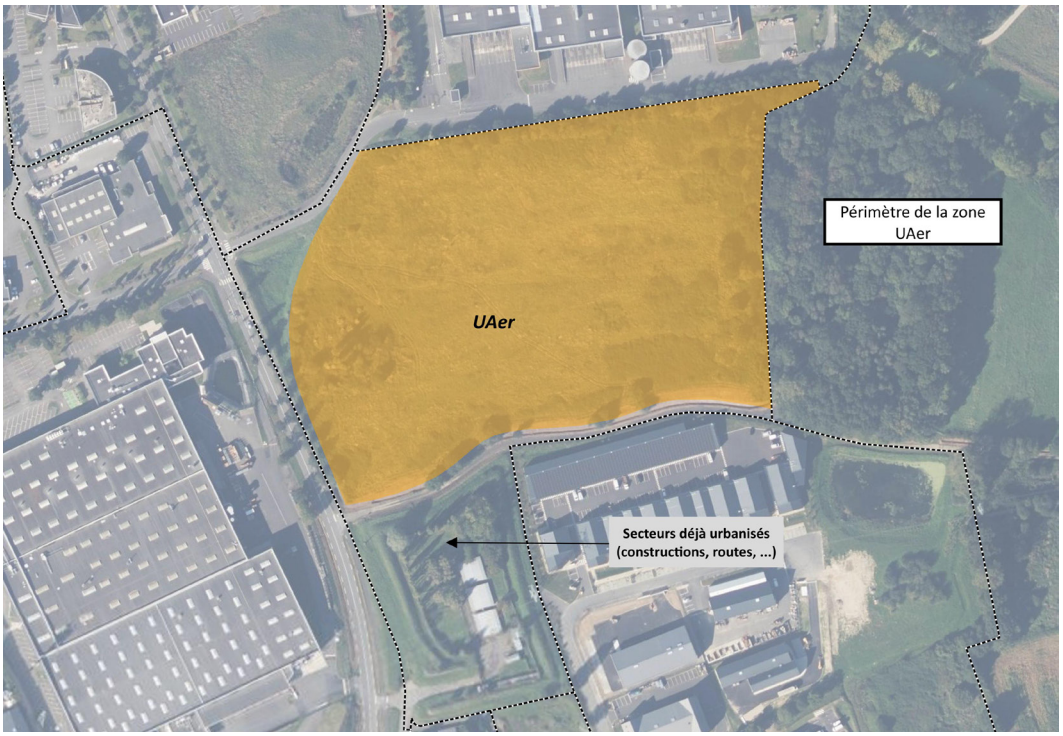
Pour la période 2021-2031, il en résulte une enveloppe de consommation foncière de **37,5 hectares** pour l'habitat.

→ EQUIPEMENTS

→ Consommation planifiée dans les opérations d'extension urbaine

LA JANAIS

Le PLU prévoit un secteur pour un équipement communal situé en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle et consommant potentiellement[42] des espaces NAF.



Localisation des espaces dans le secteur de la Janais

La consommation planifiée s'élève, après déduction des surfaces non comptabilisées pour la consommation future, à **4,6 hectares**.

42 En attente de voir si le projet peut répondre aux conditions de la « dérogation » à la comptabilisation « ENAF » pour les installations de production d'énergie photovoltaïque instituée par le 6° du III de l'article 194 de la loi Climat et résilience du 22 août 2021, précisée par le décret n°2023-1408 du 29 décembre 2023 et l'arrêté ministériel du même jour

CAMPUS 2

Des équipements structurants à l'échelle de l'agglomération sont prévus sur le secteur de Campus 2.

OAP Campus 2			
Secteur et destination		Hectares au sein de l'OAP	Hectares en extension urbaine
Zone urbanisée à l'ouest de l'avenue du Maréchal Juin		19,5	-
Zone à l'est de l'avenue du Maréchal Juin	Habitat 2021-2031	15	**9,6**
	Equipements 2021-2031	5	**5**
	Développement économique 2021-2031	2	2
	Habitat 2031-2041 (2AU)	7	5,8
	Zone N	5,2	-
		53,7	**22,4**

→ **Consommation effective dans les opérations d'extension urbaine**

A la consommation planifiée dans le PLU, il convient également d'ajouter les espaces consommés entre 2021-2024 dont l'exposé dans les parties précédentes conduit à retenir une surface de 1,1 hectare consommé pour de l'équipement.

STEP





Photo aérienne 2020



Photo aérienne 2023

→ **Consommation totale pour les équipements pour la période 2021-2031**

En synthèse, pour la période 2021-2031 et pour l'équipement, le PLU prévoit :

Type	Consommation ENAF		Surface (ha)
Equipement	La Janais		4,6
	Espaces déja consommés entre 2021 et 2024		1,1
	SOUS - TOTAL		5,7
TOTAL Ville			5,7
Equipement	Campus 2 (équipement)		5
	SOUS - TOTAL		5
TOTAL Supra-communal			5
TOTAL			**10,7**

→ TOTAL

Type	Consommation ENAF			Surface (ha)
Habitat	Projection de consommation ENAF pour la production de logements dans les OAP	Rothéneuf	7	28,8
		La Houssaye	8,8	
		Montagne Saint-Joseph	1,8	
		Château-Malo	1,6	
		Campus 2	9,6	
	EHPAD			1,7
	Projets prévus mais non encore déterminés (ex: emplacements réservés)			4,5
	Espaces déjà consommés entre 2021 et 2024			0,3
	Projets autorisés			2,2
	SOUS - TOTAL			**37,5**
Equipement	La Janais			4,6
	Espaces déja consommés entre 2021 et 2024			1,1
	SOUS - TOTAL			**5,7**
TOTAL Ville				**43,2**
Equipement	Campus 2 (équipement)			5
	SOUS - TOTAL			**5**
TOTAL Supra-communal				**5**
TOTAL				**48,2**

Deux observations s'imposent :

→ D'une part, les équipements structurants devant être intégrés dans les enveloppes supra-communales, il en résulte que, pour la période 2021-2031, aucune consommation ENAF n'est à prévoir pour les équipements structurants à l'échelle de la Ville de Saint-Malo.
Le plafond prévu par le SCoT du Pays de Saint- Malo pour les équipements structurants pour l'ensemble des communes de Saint-Malo Agglomération est de 29,1 hectares pour la période 2021-2031.

Le PLU est ainsi compatible avec les arbitrages du SCoT.

→ D'autre part, le plafond prévu par le SCoT du Pays de Saint- Malo pour la consommation d'ENAF pour l'habitat, les équipements et les services associés pour la commune de Saint-Malo est de 43,2 hectares pour la période 2021-2031.

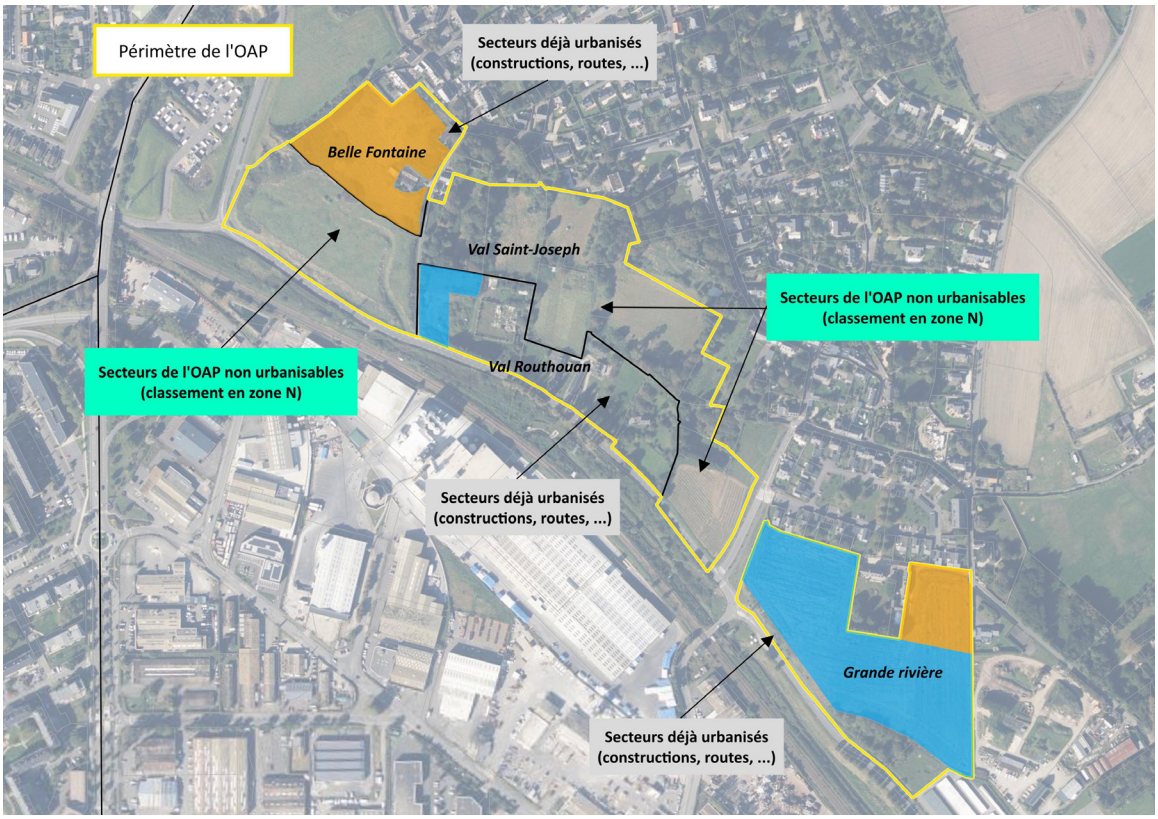
Le PLU est ainsi compatible avec les arbitrages du SCoT.

3.6.2 CONSOMMATION D'ESPACES NAF PLANIFIÉE DANS LE PLU POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

→ Consommation planifiée dans les opérations d'extension urbaine

Le PLU prévoit deux secteurs pour le développement économique, situés en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle et consommant des espaces NAF.

MONTAGNE SAINT-JOSEPH



Localisation des espaces dans le secteur de la Montagne St-Joseph

Le périmètre de l'OAP est d'environ 13 hectares. Sur cette superficie, une partie est déjà urbanisée (selon le MOS GéoBretagne) et une autre partie est classée en zone naturelle dans le PLU révisé. La consommation planifiée s'élève, après déduction des surfaces non comptabilisées pour la consommation future, à 4,6 hectares, dont **2,8 hectares à vocation d'activités économiques** (Val du Routhouan et partie Sud de Grande Rivière).

CAMPUS 2

Sur le secteur de l'OAP Campus 2, il est planifié une consommation d'ENAF pour une surface de 2 hectares.

OAP Campus 2			
Secteur et destination		Hectares au sein de l'OAP	Hectares en extension urbaine
Zone urbanisée à l'ouest de l'avenue du Maréchal Juin		19,5	-
Zone à l'est de l'avenue du Maréchal Juin	Habitat 2021-2031	15	9,6
	Equipements 2021-2031	5	5
	Développement économique 2021-2031	2	**2**
	Habitat 2031-2041 (2AU)	7	5,8
	Zone N	5,2	-
		53,7	**22,4**

TOTAL

Développement économique 2021-2031	
Montagne Saint-Joseph	2,8 ha
Campus 2	2 ha
	4,8 ha

→ Consommation effective dans les opérations d'extension urbaine

A la consommation planifiée dans le PLU, il convient également d'ajouter la consommation d'espaces à destination des activités économiques entre 2021 et 2024 dans le secteur du Routhouan Nord (0,9 ha).

Routhouan Nord[43]



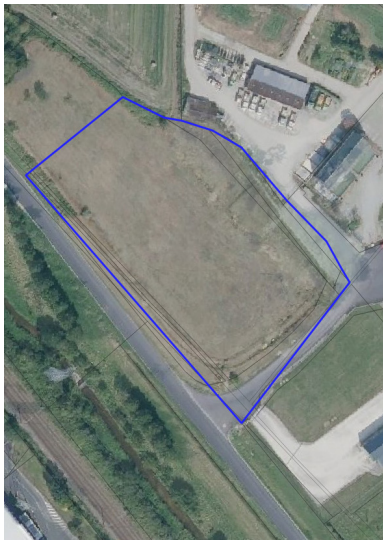


Photo aérienne 2020



Photo aérienne 2023

43 Espace référencé comme terre agricole au MOS 2021

→ **Consommation totale pour le développement économique pour la période 2021-2031**

En synthèse, pour la période 2021 - 2031 et pour le développement économique, le PLU prévoit une enveloppe de consommation foncière de **5,7 hectares** pour le développement économique.

Développement économique 2021-2031	Surface en ha
Consommation planifiée dans les opérations d'extension urbaine	4,8
Espace déjà consommés entre 2021 et 2024	0,9
TOTAL	**5,7**

Le plafond prévu par le SCoT du Pays de Saint- Malo pour l'ensemble des communes de Saint-Malo Agglomération est de 22,8 hectares pour la période 2021 - 2031.

Le PLU est ainsi compatible avec les arbitrages du SCoT.

3.6.3 CONSOMMATION GLOBALE D'ESPACES NAF PLANIFIÉE DANS LE PLU POUR LA PÉRIODE 2021 - 2031

Type	Consommation ENAF			Surface (ha)
Habitat	Projection dans les OAP	Rothéneuf	7	28,8
		La Houssaye	8,8	
		Montagne Saint-Joseph	1,8	
		Château-Malo	1,6	
		Campus 2 1AU	9,6	
	EHPAD			1,7
	Projets prévus mais non encore déterminés (ex: emplacements réservés)			4,5
	Espaces déjà consommés entre 2021 et 2024			0,3
	Projets autorisés			2,2
	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	
	Espaces déjà consommés entre 2021 et 2024			0,9
	SOUS - TOTAL			**5,7**
TOTAL Ville				48,9
Equipement structurant	OAP Campus 2 (équipement)			5
	SOUS - TOTAL			**5**
TOTAL Supra-communal				**5**
TOTAL				**53,9**

En application de la loi Climat et résilience, la consommation planifiée dans le PLU s'élève à 53,9 hectares pour la période 2021-2031, ce qui correspond à une réduction de 30% par rapport à la période de référence (77 hectares consommés entre 2011-2021).

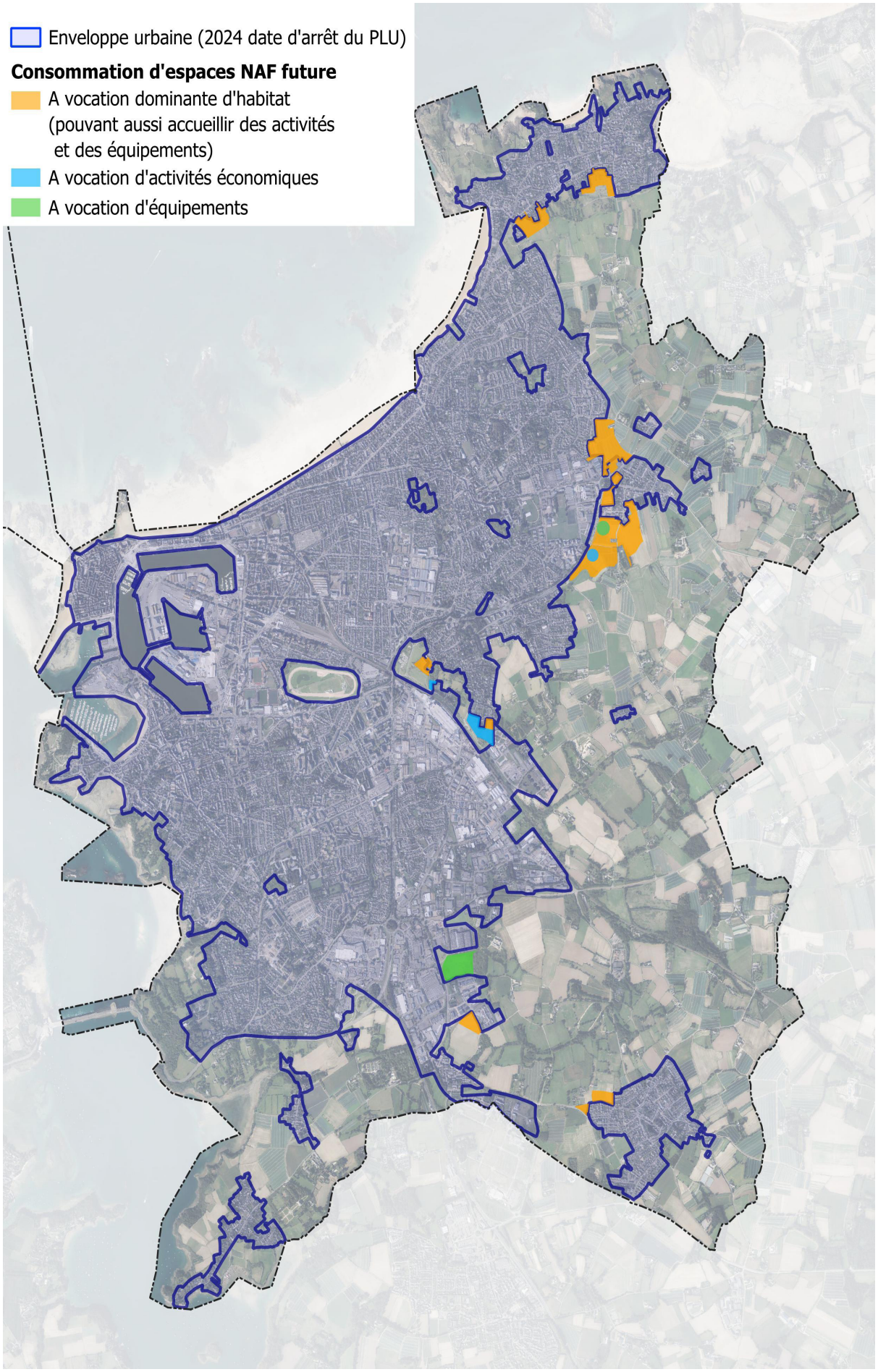
Cela correspond à une réduction qui se rapproche de 40 % si l'on déduit les surfaces consacrées aux équipements structurants sur le secteur de Campus 2 (5 hectares) qui sont comptabilisées dans les surfaces relevant de l'enveloppe de l'Agglomération par le projet de SCoT révisé.

3.6.4 CONSOMMATION GLOBALE D'ESPACES NAF PLANIFIÉE DANS LE PLU POUR LA PÉRIODE 2024-2034

Type	Consommation ENAF			Surface (ha)
Habitat	Projection dans les OAP	Rothéneuf	7	28,8
		La Houssaye	8,8	
		Montagne Saint-Joseph	1,8	
		Château-Malo	1,6	
		Campus 2 1AU	9,6	
	EHPAD			1,7
	Projets prévus mais non encore déterminés (ex: emplacements réservés)			4,5
	Projets autorisés			2,2
	SOUS - TOTAL			**37,2**
Equipement	La Janais			4,6
	SOUS - TOTAL			**4,6**
Dev Eco	Consommation planifiée dans les opérations d'extension urbaine	Montagne Saint-Joseph	2,8	4,8
		Campus 2	2	
	SOUS - TOTAL			**4,8**
TOTAL Ville				**48,9**
Equipement structurant	OAP Campus 2 (équipement)			5
	SOUS - TOTAL			**5**
TOTAL Supra-communal				**5**
TOTAL				**51,6**

En application du Code de l'urbanisme, la consommation planifiée dans le PLU s'élève à 51,6 hectares pour la période 2024-2034, ce qui correspond à une réduction de près de 25 % par rapport à la période de référence si l'on prend en considération l'ensemble des projets (68 hectares consommés entre 2014-2024).

Cela correspond à une réduction de plus de 30 % si l'on déduit les surfaces consacrées aux équipements structurants sur le secteur de Campus 2 (5 hectares) qui sont comptabilisées dans les surfaces relevant de l'enveloppe de l'Agglomération par le projet de SCoT révisé.


Enveloppe urbaine (2024 date d'arrêt du PLU)
Consommation d'espaces NAF future
A vocation dominante d'habitat
(pouvant aussi accueillir des activités
et des équipements)
A vocation d'activités économiques
A vocation d'équipements

4. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PROJECTIONS POUR LE LOGEMENT SUR LA PÉRIODE DES 10 ANNÉES À VENIR

En cohérence avec les objectifs déclinés dans le SCoT, dans le PLH[44] et dans le PADD[45] (cf. partie 1), les projections au sein du PLU visent la réalisation d'environ 5 265 logements sur les 10 prochaines années, soit une moyenne d'environ 526 logement par an.

	Secteurs	Nombre de logements sur 10 ans	
Secteurs en renouvellement urbain	Aristide Briand	600	1460
	Marville	400	
	Triquerville	300	
	La Balue	160	
	De Gaulle	750	1 370
	Gambetta-ZI Nord	450	
	Serres de Lorette	70	
	Etrier - Vélodrome	100	
	Densification douce en secteurs pavillonnaires	200	1000
	Densification intermédiaire à forte	800	
	Changement d'usages	300	300
			4130
Secteurs en extension urbaine	Rotheneuf	180	1095
	La Houssaye	340	
	Montagne Saint-Joseph	55	
	Château-Malo	90	
	Campus 2	430	
	Projets prévus mais non encore déterminés	40	40
	Projets autorisés		
			1135
TOTAL sur 10 ans			**5265**

44 Objectif territorialisé de production de logements pour la commune de Saint-Malo est fixé à 3 180 logements sur six ans soit 500 logements neufs par an et 30 logements en mobilisation de l'existant

45 Objectif fixé à au moins 500 logements par an

Plus d'informations

DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'URBANISME

27 Quai Duguay Trouin - 35400 SAINT-MALO

02 99 21 53 00

dau@saint-malo.fr

RAPPORT DE PRÉSENTATION



Tome 3

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

Dossier 671 Q 2

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération approuvant le PLU révisé du Conseil municipal du 4 novembre 2025

Cachet Signature

VILLE DE Saint-Malo

SOMMAIRE

PARTIE 1 - JUSTIFICATION DES PRINCIPAUX CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD 4

1.1 AXE 1 : S'ENGAGER POUR UN DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE EN HARMONIE AVEC SA GÉOGRAPHIE ET SON SOCLE ENVIRONNEMENTAL 5

1.2 AXE 2 : PRÉSERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES, SOCLE DE L'IDENTITÉ MALOUINE 10

1.3 AXE 3 : RENFORCER ET DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DE LA VILLE DE SAINT-MALO POUR LES FAMILLES ET LES ACTIFS 11

1.4 AXE 4 : RENFORCER LES PILIERS ÉCONOMIQUES MALOUINS ET LE DÉVELOPPEMENT LOCAL 14

1.5 AXE 5 : CRÉER LES CONDITIONS D'UNE VILLE ACCESSIBLE, MOBILE ET CONNECTÉE 17

PARTIE 2 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ET JUSTIFICATION DE LEUR COHÉRENCE AVEC LES ORIENTATIONS ET LES OBJECTIFS DU PADD 18

2.1 LA COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD ET LEUR COMPLÉMENTARITÉ AVEC LES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT 18

2.2 L'OAP THÉMATIQUE DE MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES : LA TRAME VERTE ET BLEUE 21

2.3 LES OAP SECTORIELLES 24

PARTIE 3 - JUSTIFICATION DES RÈGLES ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE PADD ET COMPLÉMENTARITÉS DE CES DISPOSITIONS AVEC LES OAP 73

3.1 LA MÉTHODE D'ÉCRITURE DU RÈGLEMENT 73

3.2 LES DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA QUALITÉ DES SITES ET DE L'ENVIRONNEMENT 75

3.3 LES DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU 122

3.4 LA PRÉSERVATION ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE 123

3.5 LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS 151

3.6 LES DISPOSITIONS RELATIVES AU FONCTIONNEMENT DE LA COMMUNE 176

3.7 LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DU PLU RÉVISÉ ET L'ÉVOLUTION DE SURFACES DE ZONES 205

3.8 EVOLUTION DES SURFACES DE ZONES ENTRE LE PLU APPROUVÉ EN 2006 ET LE PLU RÉVISÉ 208

PARTIE 4 : SYNTHÈSE DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DU TERRITOIRE 211

4.1 LA PRESERVATION DES ESPACES ET MILIEUX 211

4.2 L'EXISTENCE DE RISQUES LITTORAUX 214

4.3 LA PROTECTION DES ESPACES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU AU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES, PASTORALES, FORESTIERES ET MARITIMES 215

4.4 LES CONDITIONS DE FREQUENTATION PAR LE PUBLIC DES ESPACES NATURELS, DU RIVAGE ET DES EQUIPEMENTS QUI Y SONT LIES 219

PARTIE 1 - JUSTIFICATION DES PRINCIPAUX CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un élément majeur du PLU car il décrit le projet politique de la municipalité pour les 10-15 années à venir.

Le PADD est un document élaboré à partir des enjeux identifiés dans le **diagnostic territorial** (Tome 1 du rapport de présentation) et en cohérence avec les documents supra-communaux, notamment le **Schéma de Cohérence Territoriale** du Pays de Saint-Malo (SCoT).

Le PADD, dans une vision prospective, cohérente et soutenable de l'évolution du territoire communal, définit sa stratégie d'aménagement et de développement durables.

Le PADD est donc la pièce maîtresse du plan local d'urbanisme : il formalise de manière simple et lisible les grandes orientations de protection, d'aménagement et de développement retenues par la commune, leur déclinaison réglementaire se formalisant dans d'autres documents du PLU tels le règlement graphique, le règlement écrit, ou encore les orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations générales du PADD reposent, de manière schématique, sur quatre éléments :

- le positionnement de l'équipe municipale à l'égard des constats opérés par le diagnostic et leur mise en perspective dans une approche plus opérationnelle (enjeux, objectifs, déclinaisons règlementaires et programmatiques) ;
- la concertation avec l'ensemble du «milieu local» (acteurs économiques, citoyens, propriétaires, etc.) ;
- la recherche permanente du respect des concepts de développement durable qui articulent les choix opérés dans le PADD ;
- la prise en compte des orientations inscrites dans le DOO du SCoT du Pays de Saint-Malo.

Dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Malo, le Conseil municipal a tenu un premier débat sur les orientations du PADD le 23 mai 2019, dont les objectifs affichés étaient les suivants :

- axe 1 : Conforter une dynamique d'accueil de population dans un cœur d'agglomération renouvelé ;
- axe 2 : S'engager pour un développement du territoire en harmonie avec sa géographie et son socle environnemental ;
- axe 3 : Renforcer les piliers économiques malouins et le développement local ;
- axe 4 : S'appuyer sur le patrimoine pour assoir le développement de la ville et la valorisation du cadre de vie ;
- axe 5 : Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée.

La nouvelle équipe municipale élue en 2020 a souhaité rouvrir le débat sur les orientations du PADD afin qu'il traduise l'expression de son projet politique en matière d'aménagement à moyen et long terme de la Ville.

Le Conseil Municipal du 8 novembre 2022 a débattu des nouvelles orientations générales du PADD, lesquelles définissent celles ayant pour objectifs la préservation et la protection des socles environnementaux et patrimoniaux comme prioritaires (axes 1 et 2).

Le PADD débattu se décline autour des 5 axes suivants, eux-mêmes déclinés en objectifs stratégiques :

- axe 1 : S'engager pour un développement du territoire en harmonie avec sa géographie et son socle environnemental ;
- axe 2 : Préserver et valoriser les patrimoines, socle de l'identité malouine ;
- axe 3 : Renforcer et développer l'attractivité de la ville de Saint-Malo pour les familles et les actifs ;
- axe 4 : Renforcer les piliers économiques malouins et le développement local ;
- axe 5 : Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée.

De nouvelles évolutions sont intervenues ensuite, à savoir notamment :

- l'approbation par délibération du Conseil Communautaire de Saint-Malo Agglomération en date du 28 septembre 2023 du 3ème Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2023-2028 ;
- l'inscription de la Ville de Saint-Malo, par décret n°2023-698 du 31 juillet 2023, sur la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro sédimentaires entrainant l'érosion du littoral ;
- 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 ;
- la volonté politique d'engager les démarches pour la mise en place d'une Zone Agricole Protégée (ZAP), en vue de garantir, à long terme, la vocation agricole d'une partie de son territoire.

Ces nouvelles évolutions ont eu une incidence sur les orientations du PADD. Un nouveau débat sur les orientations générales du PADD le 7 novembre 2023 a porté sur 4 points :

- les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour le développement urbain (orientation n°7 de l'axe 1) qui, conformément aux orientations du SRADDET en cours de révision et aux discussions dans le cadre de la conférence Inter-Scot, sont réduits pour la période 2021-2031 par rapport à la période précédente 2011-2021 ;
- la décision de ne pas maintenir la création d'une voirie de desserte au Sud de la ville (orientation n°1 de l'axe 5) ;
- les projets d'équipements pour répondre aux besoins de la population (objectif n°4 de l'axe 3 également mis à jour pour tenir compte de l'avancée de certains autres projets depuis fin 2022) ;
- les objectifs de production de logements (axe 3), pour tenir compte du PLH tel qu'approuvé le 28 septembre 2023.

En synthèse, les orientations générales du PADD de Saint-Malo sont l'expression du projet politique de la commune visant à préserver et mettre en valeur les spécificités paysagères, environnementales (axe 1) et patrimoniales (axe 2) de son territoire, tout en maitrisant et diversifiant le développement urbain à venir (axe 3), en confortant le dynamisme économique (axe 4) et en améliorant la mobilité (axe 5).

1.1 AXE 1 : S'ENGAGER POUR UN DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE EN HARMONIE AVEC SA GÉOGRAPHIE ET SON SOCLE ENVIRONNEMENTAL

1.1.1 LES ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT

Les espaces marins, littoraux et rétro-littoraux de Saint-Malo constituent une des plus grandes richesses du territoire communal. L'intérêt écologique de ces espaces, connu et reconnu depuis de nombreuses années, se traduit par de nombreux zonages réglementaires ou périmètres d'inventaires (Natura 2000, ZNIEFF...).
Le territoire de la ville de Saint-Malo est marqué par la présence de nombreux espaces naturels identifiés dans le diagnostic (cf. Tome 1, Diagnostic territorial).

Type de zone	Nom	
Natura 2000	ZSC «Estuaire de la Rance» (FR5300061)	
	ZSC «Côte de Cancale à Paramé» (FR5300052)	
	ZSC «Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint Malo et Dinard» (FR5300012)	
Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)	de type 1	Havre de Rothéneuf
		Ile de Cézembre
	de type 2	Estuaire de la Rance
		Baie de Sant-Malo Dinard

Type de zone	Nom
Espaces Naturels Sensibles	La Passagère
	La Baie de Troctin
	La Briantais
	Les Corbières
	L'île de Cézembre
	La Pointe de la Varde
	Notre-Dame-des-Flots
Sites naturels classés	Le fort de la Conchée ;
	Le square Duguay-Trouin, les rues Saint-Vincent et Porcon de la Barbinais, la place et la rue de la Broussais, les rues de Dinan, de l'Epine (entre les rues de la Fosse et Surcouf) et la promenade du Sillon (du jardin des Douves à l'avenue de Moka) ;
	L'ensemble constitué à Saint-Servan par le fort de la Cité et le glacis, ainsi que le rocher qui le supporte ;
	L'ensemble formé sur la commune de Paramé par la pointe du Havre Rothéneuf ;
	L'Estuaire de la Rance
	Iles et îlots d'Ille-et-Vilaine.
Sites naturels inscrits	L'ensemble formé par les pointes de la Varde et du Nicet, une partie de la corniche de Rothéneuf et leurs abords ;
	La corniche de Rotheneuf, y compris la pointe du Nicet et les rochers sculptés ;
	Le front de mer de Paramé, entre le sillon et la pointe de la Varde ;
	Les îles du Grand Bé, du Petit Bé et du Fort National ;
	La caserne de la Victoire ;
	Tous les terrains faisant partie du Domaine public maritime ;
	L'Estuaire de la Rance ;

D'autres espaces naturels sont identifiés par le diagnostic, comme participant à la diversité et à la richesse de l'environnement naturel de la commune de Saint-Malo. Ces espaces naturels forment une matrice écologique support de biodiversité, y compris les espaces de nature présents au sein de l'enveloppe urbaine, tels :

- les principaux boisements de la commune ;
- les cours d'eau présents sur le territoire de la commune, dont le Routhouan ;
- les zones humides ;
- les jardins et espaces verts ;
- les alignements de haies et d'arbres, qu'ils soient localisés sur le plateau agricole, le littoral ou au sein de l'enveloppe urbaine.

L'enjeu majeur est de concilier la préservation des capacités écologiques de la commune et les activités humaines, sans les opposer.

Ainsi, en cohérence avec les orientations du SCoT du Pays de Saint-Malo et plus particulièrement les orientations définies au chapitres III-2 et III-3 (objectifs de 86 à 91 et 95 à 96) du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO du SCoT) la commune souhaite :

- protéger et renforcer l'armature naturelle du territoire ;
- valoriser et préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques ;
- préserver les cours d'eau en tant que réservoirs et corridors aquatiques ;
- favoriser la présence de la nature en Ville ;
- préserver les zones humides.

Compatibilité des orientations 1, 2, 3 et 4 de l'axe 1 du PADD avec le SCoT du Pays de Saint-Malo (DOO, III-2 et III-3)

Afin de répondre aux enjeux de la préservation de la biodiversité et de la restauration des continuités écologiques, le PADD entend préserver, renforcer et remettre en état la trame verte et bleue, des continuités écologiques supra-métropolitaines aux espaces de nature en ville, qu'ils soient publics ou privés. Cette volonté de préservation est inscrite dans l'axe 1 du PADD du PLU révisé de la commune de Saint-Malo.

1.1.2 LES ORIENTATIONS POUR LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL

La ville de Saint-Malo est une commune littorale. Elle est donc soumise à la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi Littoral.

La loi Littoral est un instrument de protection et de planification de l'occupation des sols qui s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Elle a pour but la protection des équilibres biologiques et écologiques, la préservation des sites, des paysages et du patrimoine culturel et naturel du littoral, la préservation et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau, la mise en œuvre d'un effort de recherche et d'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral.

Le PLU révisé de Saint-Malo doit donc tenir compte des dispositions de cette loi dans la perspective de protéger et mettre en valeur son territoire.

Le SCoT du Pays de Saint-Malo définit des orientations au sujet de la prise en compte de la loi Littoral au sein de son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et en particulier dans son chapitre IV intitulé «*Assurer l'aménagement et la protection du littoral du pays*».

Le SCoT du Pays de Saint-Malo évoque différentes thématiques issues de la loi Littoral telles les espaces agglomérés, les villages, les secteurs déjà urbanisés (SDU), les espaces diffus, les espaces remarquables du littoral, les coupures d'urbanisation, les espaces proches du rivage et les espaces boisés significatifs.

En application de la loi Littoral et des orientations du DOO du SCoT du Pays de Saint-Malo, le PADD prévoit la prise en compte des enjeux littoraux. Cela se traduit notamment :

- par une volonté de protéger le littoral et ses espaces retro littoraux et plus particulièrement de contenir le développement urbain dans des limites stables et clairement identifiées ;
- par la protection des espaces naturels remarquables (orientation n°1 de l'axe 1 du PADD).

Compatibilité de l'orientation n°1 de l'axe 1 du PADD avec le SCoT du Pays de Saint-Malo (DOO, IV)

1.1.3 LES ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE RISQUES

La ville de Saint-Malo est soumise aux risques de submersion marine mais aussi aux risques de remontée des nappes, de ruissellement et de gonflement des argiles, identifiés dans le diagnostic du rapport de présentation (Cf. Tome 1). La prise en compte de ces risques dans les projets urbains est une nécessité.

Ainsi, en cohérence avec les orientations du SCoT du Pays de Saint-Malo, en particulier les orientations définies au chapitres III-4, la ville souhaite **intégrer l'enjeu climatique, les risques naturels et les nuisances dans le projet de développement urbain** (orientation n°5 de l'axe 1 du PADD)**.**

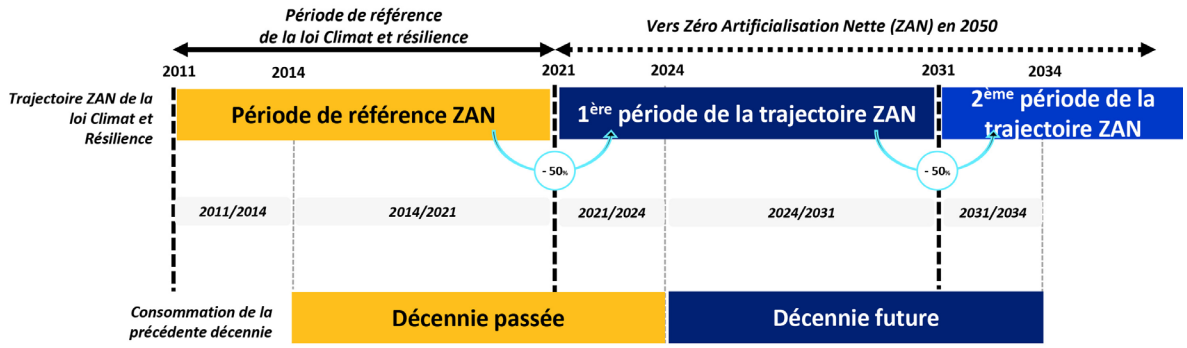
Compatibilité de l'orientation n°5 de l'axe 1 du PADD avec le SCoT du Pays de Saint-Malo (DOO, III-4)

1.1.4 LES ORIENTATIONS POUR LA RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La préservation des espaces agricoles et de nature de la commune passe par une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers tout en permettant de répondre aux objectifs de développement urbain.

Comme développé dans le Tome 2 relatif à l'analyse de la consommation des sols et à la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (espaces NAF ou ENAF) du PLU révisé doit répondre à la fois :

- aux objectifs de modération dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain renforcée par le législateur par la loi ALUR de 2014, en prenant en considération la consommation sur la dernière décennie (2014-2024) ;
- aux objectifs de « *Zéro Artificialisation Nette* » (ZAN) issus de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et résilience du 22 août 2021, en prenant en considération la consommation sur la période 2021-2031.



En synthèse, la consommation d'espaces NAF sur la période de référence de la loi Climat et résilience est estimée à 77,1 hectares. Sur la dernière décennie (2014-2024), cette consommation d'espaces est d'environ 68 hectares.

Il appartient aux documents supra-communaux (SRADDET, SCoT) de répartir les objectifs de réduction de la consommation d'espaces NAF.

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Saint-Malo, approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 6 mars 2020, fixe des objectifs en termes surfaces potentielles d'extension urbaine et de surfaces potentielles de renouvellement urbain, afin d'assurer une gestion économe de l'espace et contenir les surfaces potentielles liées à l'extension urbaine (DOO, I-3).

Les surfaces potentielles d'extension urbaine sont chiffrées à hauteur de 85 hectares pour les surfaces à vocation résidentielle et mixte pour la période de 2017 à 2034 (14 ans). Ce chiffre de 85 hectares constitue un maximum.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo est en cours de révision, notamment afin de prendre en compte la loi Climat et Résilience du 21 août 2021 et l'évolution du SRADDET.

Le projet de SCoT révisé a été arrêté par délibération du 28 février 2025. Soumis à enquête publique du 20 juin au 23 juillet 2025, il devrait être approuvé en fin d'année 2025.

Le projet de SCoT du Pays de Saint-Malo révisé a territorialisé, par commune, la consommation d'espaces NAF prévue pour les périodes 2021-2031 (1ère période de la trajectoire ZAN) et pour 2031-2041 (2ème période de la trajectoire ZAN).

→ Pour la ville de Saint-Malo : il est projeté 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. Pour la période 2031-2041, l'enveloppe de consommation d'espaces NAF prévue est de 14 hectares.

Compatibilité de l'orientation n°7 de l'axe 1 du PADD avec le SCoT du Pays de Saint-Malo (territorialisation des objectifs ZAN + DOO I-3)

En cohérence avec :
- les orientations du SCoT ;
- les nouveaux objectifs fixés par la territorialisation de la consommation d'espaces NAF future ;
- le rôle de ville centre exercé par la ville de Saint-Malo au sein du territoire élargi (périmètre de l'agglomération et du SCoT) ;

le PADD du PLU révisé fait le choix de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 30 et 40% pour la période 2021-2031 (en tenant compte des surfaces déjà consommées entre 2021 et 2024) ainsi que par rapport à la consommation observée sur la dernière décennie.

Au regard de la consommation d'ENAF pour la période 2021-2031 (53,9 ha) :
- le plafond prévu par le SCoT du Pays de Saint- Malo pour la consommation d'ENAF pour l'habitat, les équipements et les services associés pour la commune de Saint-Malo de 43,2 hectares pour la période 2021-2031 est respecté :
  - Quasiment les trois quarts sont prévus pour de l'habitat (37,5 ha) étant pointé que les espaces consommés pour la production de logements permettront de réaliser environ 20% des objectifs de production de logement de la commune (80% réalisés au sein de l'enveloppe urbaine) et ainsi atteindre les prévisions d'environ 500 logements/an à produire sur la durée du PLU (cf. Tome 2 du Rapport de présentation) ;
  - A cela s'ajoute la consommation au titre des équipements de la Ville (5,7) ;
  - la consommation au titre des équipements structurants supra communaux (5 ha) est intégrée dans les enveloppes supra-communales au titre du SCoT ;
- le PLU prévoit une enveloppe de consommation foncière de 5,7 hectares pour le développement économique, étant pointé que le plafond prévu par le projet de SCoT révisé est de 128,5 hectares pour la période 2021 – 2031 à l'échelle du Pays, et de 12,6 ha à l'échelle de Saint-Malo Agglomération sur la même période.

1.1.5 LES ORIENTATIONS EN FAVEUR DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE

En 2019, Saint-Malo Agglomération a adopté un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Ce plan met en œuvre des actions d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, tout en conciliant les enjeux de développement et de performance du territoire avec les enjeux de solidarité et d'écologie.

Compatibilité de l'orientation n°6 de l'axe 1 du PADD avec le SCoT du Pays de Saint-Malo (DOO, III-3)

En cohérence avec les orientations du SCoT du Pays de Saint-Malo, en particulier les orientations définies au chapitres III-3 (Inscrire le territoire dans la transition énergétique, page 54 du DOO), la ville souhaite rapprocher la population des emplois et des équipements structurants mais aussi promouvoir des formes urbaines compactes et économes en termes d'artificialisation des sols.

Par délibération n° CM-2023-12-024 du 14 décembre 2023, le conseil municipal de Saint-Malo a approuvé la carte des Zones d'Accélération de production d'ENergies Renouvelables (ZAENR). Ce dispositif de planification territoriale a été introduit par la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production

d'énergies renouvelables afin que les communes définissent des zones où elles souhaitent prioritairement voir des projets d'énergies renouvelables s'implanter.

La carte approuvée identifie 194 sites, d'une surface globale d'environ 66,7 hectares pour une production d'environ 55,87 GWh/an.

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'Epuration de Saint-Malo.

La Ville a délibéré à nouveau le 26 juin 2025 pour réaffirmer son engagement, à la demande de l'Etat.

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.

1.2 AXE 2 : PRÉSERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES, SOCLE DE L'IDENTITÉ MALOUINE

La ville de Saint-Malo possède un riche patrimoine architectural, historique et urbain qui forme une part importante de son identité.

Une partie de ce patrimoine architectural, historique et urbain est actuellement protégé par :

- 4 Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) correspondant aux anciennes Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) : Le Boscq, Château-Malo, Rivasselou, La Rivière ;
- 86 Monuments Historiques (MH classés ou inscrits) ;
- 8 Périmètres Délimités des Abords (PDA) : la Maison du Peuple, le Manoir de la Giclais, l'Eglise de Saint-Ideuc, le Manoir de la Basse Flourie, le Château du Boscq, la Malouinière de la Rivière, la Malouinère du Château-Doré, la Malouinière de Rivasselou.

La ville comprend aussi de nombreux éléments bâtis (Malouinières, bâtiments de la reconstruction, murs, ...), d'espaces paysagers et d'ambiances urbaines ayant leurs propres caractéristiques qui forment l'identité unique de la ville.

En amont de la révision du PLU, une étude patrimoniale a été réalisée par le bureau d'études AUA. Elle a pour objectif de caractériser et de répertorier les éléments qui constituent le patrimoine du territoire (patrimoine bâti et patrimoine paysager). 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 différentes typologies ;
- de plus de 400 murs d'intérêts ;
- des éléments constitutifs du petit patrimoine (support de mémoire des fonctionnements sociaux et religieux parfois disparus) ;
- de près de 69 hectares de parcs et jardins d'ornement privés.

Compatibilité de l'axe 2 du PADD avec le SCoT du Pays de Saint-Malo (DOO, III-1)

En cohérence avec les orientations du SCoT du Pays de Saint-Malo, en particulier l'orientation définies au chapitre III-1 : «*Préserver les patrimoines bâtis, des plus remarquables, aux plus communs*» et plus particulièrement au sein des objectifs :

- 84 relatif à la préservation du patrimoine bâti urbain et rural ;
- 85 relatif à la préservation du «petit patrimoine» bâti ou naturel,

les élus ont choisi de préserver et de mettre en valeur ces éléments de patrimoine ainsi que différents cadres de vie de la ville.

Cette volonté est traduite dans les deux orientations de l'axe 2 du PADD de la ville (Préserver et valoriser les patrimoines, socle de l'identité malouine) :

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

1.3 AXE 3 : RENFORCER ET DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DE LA VILLE DE SAINT-MALO POUR LES FAMILLES ET LES ACTIFS

1.3.1 LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES OBJECTIFS DÉMOGRAPHIQUES ET LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Saint-Malo est à la fois la ville-centre d'un bassin d'emplois allant au-delà des limites de l'agglomération et une destination touristique et résidentielle à rayonnement national. Cette situation génère une tension sur le marché immobilier malouin, excluante pour les actifs de l'agglomération dont les emplois sont localisés pour 76% à Saint-Malo (données INSEE). Le maintien du dynamisme économique du territoire dépend de la qualité de l'accueil des actifs.
Saint-Malo doit ainsi répondre à sa responsabilité de ville-centre de l'agglomération par le maintien et l'accueil de population pour agir sur les déséquilibres sociodémographiques à l'échelle du territoire.

→ Le SCoT du Pays de Saint-Malo

→ Le SCoT en vigueur

Le SCoT du Pays de Saint-Malo définit la ville Saint-Malo comme le pôle majeur du territoire du SCoT. Le DOO du SCoT donne ainsi comme objectif la construction de 940 logements par an à l'échelle de Saint-Malo agglomération à l'horizon de 2030 (DOO, p.8).

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo fixe des objectifs en termes de surfaces potentielles d'extension urbaine pour la Ville de Saint-Malo : Les surfaces potentielles d'extension urbaine sont chiffrées à hauteur de 85 hectares pour les surfaces à vocation résidentielle et mixte pour la période de 2017 à 2034 (14 ans).

Des surfaces sont également prévues (mais pas toutes chiffrées) pour les activités économiques, telles Atalante (18 ha en commun avec Saint-Jouan), Les Fougerais (8ha), La Houssaye (14ha), Le Routhouan (8ha), Les Mottais, les ZA du Général de Gaulle, de la Janais et de la Prairie, ainsi que la zone Nord.

Le SCoT fixe des objectifs chiffrés globaux et renvoie à Saint-Malo Agglomération la répartition des hectares (15) au sein des communes de l'agglomération.

→ Le projet de SCoT révisé

La révision du SCoT a été prescrite par délibération du comité du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays de Saint-Malo en date du 3 mars 2023.

Le projet de SCoT révisé a été arrêté par délibération du 28 février 2025. Soumis à enquête publique du 20 juin au 23 juillet 2025, il devrait être approuvé en fin d'année 2025.

Ce projet revoit les objectifs fixés à la Ville de Saint-Malo et notamment s'agissant des objectifs démographiques.

Si le PLU doit s'inscrire en compatibilité avec le SCoT en vigueur, pour autant, la Ville de Saint-Malo a procédé à une analyse des évolutions démographiques à venir dans les documents de planification.

En effet, la ville de Saint-Malo a été associée à chaque étape de l'élaboration du SCoT et a ainsi pu anticiper les évolutions du SCoT, notamment sur les objectifs de renouvellement urbain de densification, de mixité sociale, de réduction de la consommation foncière, etc.

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 (voir pour les développements sur le scénario démographique le Tome 2 du rapport de présentation).

Le projet de SCoT arrêté projette ainsi une progression démographique pour la ville de Saint-Malo de :

- +0,80% par an pour la période 2021-2031 ;
- +0,58% par an pour la période 2031-2041.

Autrement dit, le projet de SCoT arrêté prévoit un gain de 3 448 habitants à l'horizon 2035.

Le PLU révisé prend 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 Programme Local de l'Habitat (PLH)

La troisième version du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Malo Agglomération, approuvé en septembre 2023, définit des objectifs de construction pour les communes de son périmètre. Pour la ville de Saint-Malo, ville centre de l'agglomération, le PLH prévoit un objectif de 3 180 logements soit 530 logements par an dont 500 logements neufs d'ici 2028 et 30 logements en mobilisation de l'existant (remise sur le marché de logements vacants). Cet objectif représente près des 2/3 des logements à produire sur le territoire de Saint-Malo Agglomération, démontrant le rôle central de la ville Saint-Malo.

→ Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé

Le projet de PLU révisé fixe comme objectif de compenser l'érosion démographique constatée dans le parc de logements existant, du fait :

- du desserrement des ménages, lié à une tendance sociologique de fond et à la tendance au renouvellement des ménages dans le parc ancien par des ménages de petite taille (non familiaux) en raison des prix de l'immobilier ;
- du développement des résidences secondaires (quasi-exclusivement imputable aux dynamiques dans le parc ancien) ;
- des dynamiques du parc de logement existant.

Compatibilité de l'orientation n°1 de l'axe 3 du PADD avec le SCoT en vigueur du Pays de Saint-Malo (DOO, I-2), ainsi que le projet de SCoT révisé et le PLH

L'analyse effectuée dans le Tome 2 du rapport de présentation conduit à modéliser un «point mort» à 300 logements/an pour maintenir la population à un niveau constant. A ce «point mort» projeté, doit être rajouté le potentiel à prévoir pour assurer la croissance modérée de la population prévue par les documents supra-communaux.

Pour pouvoir accueillir réellement environ 350 habitants/an, il est nécessaire de produire suffisamment de logements, afin d'absorber les effets liés au desserrement des ménages et à la part inhérente de résidences secondaires (cf. partie développée précédemment).

La prévision de la réalisation d'environ 500 logements/an permet ainsi d'atteindre une croissance modérée de la population (Cf. Tome 2 du Rapport de présentation).

1.3.2 LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA RÉPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ENTRE RENOUVELLEMENT URBAIN ET EXTENSION

Concernant la répartition de la production de logements, la commune a fait le choix dans son PADD de réaliser environ 80% de sa production de logements au sein des tissus urbains déjà constitués. Les 20% restant doivent être réalisés en extension.

Cet objectif de production de logement au sein des tissus constitués est à mettre en cohérence avec le potentiel

de densification identifié dans le Tome 2 du rapport de présentation. Ce potentiel de densification prend en compte les différents cadres de vie de la commune, les protections architecturales, paysagères, environnementales et les risques naturels présents sur la commune mais aussi le choix des élus de préserver une part du tissu bâti existant.

Compatibilité des orientations n°2 et 3 de l'axe 3 du PADD avec le SCoT du Pays de Saint-Malo (DOO, I-3)

Le PADD du PLU révisé prévoit qu'environ 20% de la production de logements se fera au sein de secteurs en extension urbaine (environ 1 000 logements sur la durée de vie du PLU). Cet objectif va dans le sens de la modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers exprimée dans l'axe 1 du PADD (orientation n°7) et précisée dans les orientations n°2 et 3 de l'axe 3.

Enfin, ce choix est en cohérence avec l'orientation du DOO du SCoT du Pays de Saint-Malo qui impose de «*contenir les surfaces potentielles liées à l'extension urbaine*» et de «*Favoriser l'émergence d'opérations de renouvellement urbain sur l'ensemble du pays*» (DOO, I-3).

1.3.3 LES ORIENTATIONS SUR LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENT

Le PADD du PLU révisé prévoit d'assurer le déploiement d'options résidentielles diversifiées (accession aidée à la propriété et locatif abordable à l'année), permettant à une plus grande partie des ménages de se maintenir sur la ville-centre de l'agglomération.

Cet objectif répond aux orientations du SCoT du Pays de Saint-Malo qui prévoit d' «*Avoir un parc immobilier diversifié qui répondent à tous les besoins*» et plus précisément de «*Favoriser la diversité sociale et disposer de logements à coût abordable*»(DOO, II-1) mais aussi aux objectifs chiffrés de la troisième version du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Malo Agglomération, qui prévoit - dans ses objectifs de production de logements neufs - 44%[1] de logements locatifs sociaux et de logements aidés (en accession ou en locatifs).

Compatibilité de l'orientation n°1 de l'axe 3 du PADD avec le SCoT du Pays de Saint-Malo (DOO, II-1) et le PLH

1.3.4 LES ORIENTATIONS SUR LE DÉVELOPPEMENT D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Saint-Malo, en tant que ville-centre de l'agglomération, possède un grand nombre d'équipements, destinés à répondre à la fois aux besoins de la population de la ville mais aussi de la population de l'agglomération.

Le PADD prévoit ainsi de «*Développer de nouveaux projets d'équipements pour répondre aux besoins de la population*».
En cohérence avec la volonté d'accueil d'actifs et de jeunes sur le territoire, la ville souhaite développer des structures d'accueil de la petite enfance (crèches), améliorer la qualité de ses équipements sportifs, permettre le développement des équipements médico-sociaux mais aussi permettre le développement d'équipements à l'échelle de l'agglomération comme le campus universitaire de Paramé Saint-Ideuc.

Compatibilité de l'orientation n°4 de l'axe 3 du PADD avec le SCoT du Pays de Saint-Malo (DOO, II-7)

Cette orientation du PADD répond aux objectifs du SCoT qui prévoit d'«*Anticiper les grands projets d'équipement et de services à l'échelle du pays*» mais aussi d'«*Anticiper les grands projets de services liés aux besoins des populations*» (DOO, II-7).

1 Pourcentage calculé sur le nombre global de logements fixés dans les objectifs pour la Ville de Saint-Malo (résidences principales et résidences secondaires)

1.4 AXE 4 : RENFORCER LES PILIERS ÉCONOMIQUES MALOUINS ET LE DÉVELOPPEMENT LOCAL

1.4.1 LES ORIENTATIONS VISANT LE RENFORCEMENT DE LA FONCTION ÉCONOMIQUE DE LA VILLE

La ville de Saint-Malo est la locomotive économique de l'agglomération de Saint-Malo et du Nord de l'Ille et Vilaine avec, notamment, plus de 76% des emplois de l'agglomération (données INSEE). La ville comporte plusieurs zones d'activités (zone Industrielle Nord à proximité des boulevards de Gambetta et de l'Espérance, zone d'activités à proximité du port, zone industrielle du Ronçais et des Mottais, entre la RD301 et la RD2, zone d'activités de la Madeleine, ...), lui donnant une base industrielle et artisanale importante.

Les choix des orientations du PADD en matière de développement économique traduisent la stratégie économique définie par les orientations inscrites au SCoT du Pays de Saint-Malo et par la communauté d'agglomération de Saint-Malo Agglomération (SMA), EPCI compétent en matière de développement économique et plus particulièrement de gestion des zones d'activités.

Le SCoT du Pays de Saint-Malo fixe comme orientation de «*Prévoir les conditions nécessaires au développement économique*» (DOO, II-2) et prévoit en particulier de :

- «Optimiser et veiller à la qualité des zones d'activités» ;
- «Conforter le maillage de zones d'activités structurantes du pays» ;
- «Disposer de zones d'activités de proximité pour l'artisanat et la petite industrie».

Compatibilité de l'orientation n°1 de l'axe 4 du PADD avec le SCoT du Pays de Saint-Malo (DOO, II-2)

La Ville a inscrit dans son PADD le souhait d'affirmer, renforcer et diversifier les fonctions de centralité économique de la ville, notamment par la réorganisation et l'optimisation des zones d'activités déjà existantes.

Néanmoins, les zones d'activités présentes sur le territoire ne disposent que de peu de fonciers disponibles pour l'accueil de nouvelles entreprises.
Conformément à la stratégie économique de Saint-Malo Agglomération et aux besoins recensés par les différents acteurs économiques, le PADD prévoit la création ou l'agrandissement de nouvelles zones d'activités afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises ou d'activités industrielles et artisanales endogènes issues d'un transfert de site.

1.4.2 LES ORIENTATIONS VISANT L'ÉVOLUTION DU PORT

La ville accueille un port commercial. Cet équipement est indissociable de la commune de Saint-Malo car il y occupe une place centrale par sa position dans la ville, à l'interface entre les principaux quartiers. Il marque aussi le paysage urbain de la commune à travers son caractère industrialo-portuaire**. La ville souhaite le conforter et le développer.**
Ce choix est la traduction dans le PLU des orientations du SCoT du Pays de Saint-Malo qui vise «*le confortement et la modernisation du port de commerce de Saint-Malo*» (DOO, II – 2).

Le confortement du port de commerce est motivé par son rôle dans le tissu économique local et par son impact sur les emplois directs et indirects induits.

Compatibilité de l'orientation n°2 de l'axe 4 du PADD avec le SCoT du Pays de Saint-Malo (DOO, II-2)

1.4.3 LES ORIENTATIONS VISANT LE CONFORTEMENT DU MAILLAGE COMMERCIAL EXISTANT

En tant que ville-centre de l'agglomération, Saint-Malo constitue une centralité commerciale importante, liée à une zone de chalandise recouvrant une partie du territoire de l'agglomération et s'étendant au Nord du département, complétée par les flux touristiques.
L'appareil commercial de la ville est composé à la fois d'une offre répondant aux besoins du quotidien localisée principalement au sein des différentes centralités de la ville (Gare, Intra-muros, Découverte, La Houssaye, Paramé, Saint Servan)[2], mais aussi d'une offre commerciale dédiée aux achats plus occasionnels, principalement situés dans des zones commerciales situées en périphérie de la ville, les «*sites de flux*» (tels La Madeleine)[3].

En lien avec les orientations du SCoT du Pays de Saint-Malo, qui prévoit, pour «*maintenir l'équilibre de l'armature commerciale*», à la fois de :

- «Prioriser la pérennisation des activités commerciales au sein des centralités» ;
- «Assurer la densification et la qualification des sites de flux existants» (Doo, II-3),

le PADD se fixe pour objectif de renforcer l'attractivité commerciale en :

- stoppant l'extension des sites commerciaux en périphérie, afin d'éviter la concurrence centre/périphérie ;
- identifiant des secteurs de destination commerciale en rez-de-chaussée, dans les centralités commerciales existantes ;
- autorisantavec mesure, de nouvelles implantations de commerces et services de proximité dans certains quartiers situés hors des centralités existantes ou dans les nouvelles opérations d'aménagement stratégiques afin de répondre aux besoins du quotidien, en cohérence avec le projet de SCoT révisé arrêté, qui prévoit l'installation des nouveaux commerces autour des centralités historiques et des zones commerciales identifiées.

Compatibilité de l'orientation n°3 de l'axe 4 du PADD avec le SCoT du Pays de Saint-Malo (DOO, II-3)

1.4.4 LES ORIENTATIONS VISANT LE CONFORTEMENT TOURISTIQUE DE SAINT-MALO

Le tourisme est l'un des moteurs de l'économie malouine. Renommée pour sa cité corsaire, ses longues plages, la beauté des paysages de la côte d'Émeraude, ou encore ses équipements attractifs de thalassothérapie et son palais des congrès qui rayonnent à l'échelle nationale et internationale, Saint-Malo accueille un nombre important de visiteurs chaque année.

En cohérence avec l'orientation du SCoT du Pays de Saint-Malo, qui tend à «*Permettre un développement du tourisme sur l'ensemble du territoire*» (DOO, II-5), la ville souhaite conforter l'activité touristique et mieux répartir la fréquentation encore trop concentrée sur la bande littorale.

Il est ainsi prévu la mise en valeur d'autres secteurs de la commune, comme la Pointe de la Varde, les parcs urbains en bordure de Rance (Alet, Corbières, Briantais...), ou encore le port de plaisance des Bas-Sablons. La commune prévoit également la création d'équipements comme l'implantation du Musée Maritime (objectif 77 du DOO du SCoT, page 41).

Compatibilité de l'orientation n°4 de l'axe 4 du PADD avec le SCoT du Pays de Saint-Malo (DOO, II-5)

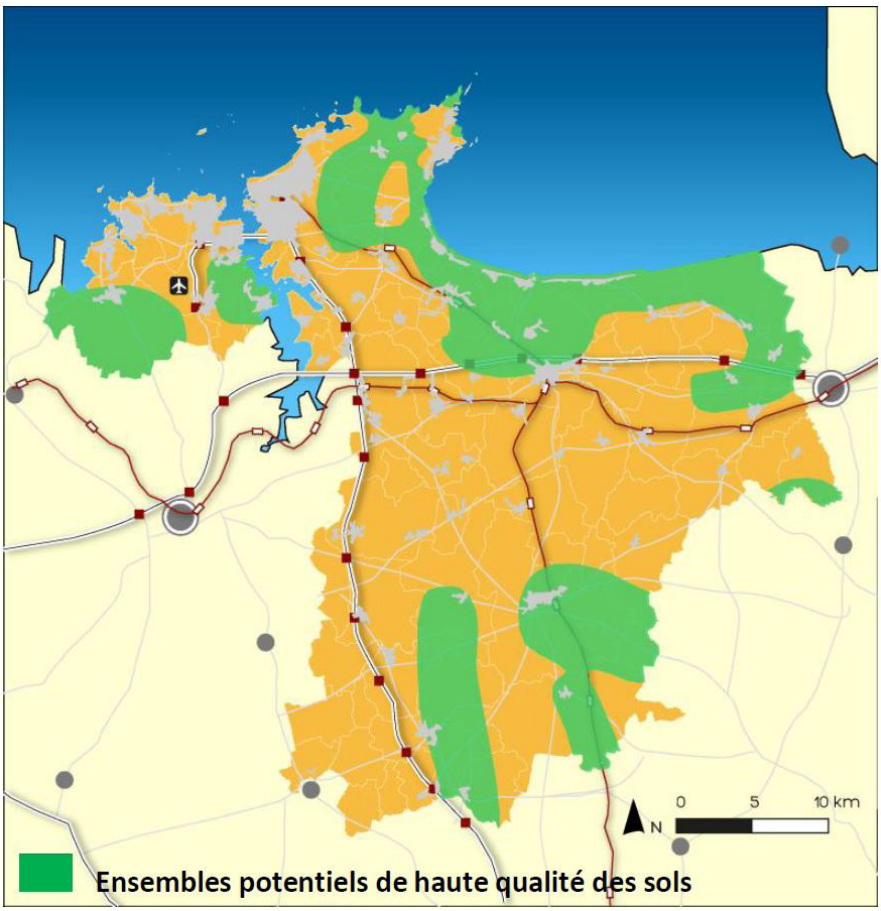
2 21 sites de centralité identifiés comme structurants à l'échelle du pays dans le DOO du SCoT dont 6 à Saint-Malo (page 25)
3 16 sites de flux qui accueillent des implantations commerciales conséquentes dans le DOO du SCoT dont 1 à Saint-Malo (page 26)

1.4.5 LES ORIENTATIONS VISANT À PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE DE LA COMMUNE

Le paysage malouin, à dominante rurale dans son arrière-pays, est fortement marqué par l'activité agricole qui est productrice de richesses et qui maintient des paysages ruraux de qualité.

Le SCoT identifie à l'échelle du pays de Saint-Malo, 2 types de «*terres agricoles à protéger*» qui font l'objet d'une règlementation particulière :

- les espaces de haute qualité des sols à délimiter par les autorités compétentes ;
- les espaces à forte pression urbaine, notamment les communes littorales et les secteurs périphériques des polarités.[4]



(Illustration du DOO, p.30)

La ville fait le choix de soutenir l'agriculture dans l'orientation n°5 de son axe 4 «*Pérenniser l'activité agricole et la vocation de ses terres productives*» et s'inscrit en cela dans les orientations du SCoT du Pays de Saint-Malo qui prévoit de «*Mettre en œuvre la préservation des terres agricoles stratégiques*» (DOO, II-4). De plus, le PADD prévoit de limiter l'étalement urbain afin de préserver les espaces agricoles et naturels en compatibilité avec les orientations du SCoT qui invitent à «*Prendre en compte les enjeux agricoles dans le cadre des projets d'extension urbaine*» (DOO, II-4).

Dans cette optique, le PADD prévoit aussi la mise en place future 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.

Compatibilité de l'orientation n°5 de l'axe 4 du PADD avec le SCoT du Pays de Saint-Malo (DOO, II-4)

4 DOO du SCoT pages 29 et 30

1.5 AXE 5 : CRÉER LES CONDITIONS D'UNE VILLE ACCESSIBLE, MOBILE ET CONNECTÉE

Les enjeux de mobilité apparaissent importants en termes de cadre de vie, de fonctionnement du territoire, mais aussi en termes de pression sur l'environnement et d'attractivité touristique autant pour la population existante que future.

La commune de Saint-Malo est une ville étendue qui comporte plusieurs centralités et quartiers. Elle a fait le choix de favoriser le développement d'une ville accessible à l'ensemble des mobilités, en favorisant les alternatives à la voiture (transports en commun, mobilités douces, ...) en cohérence avec les orientations du SCoT du Pays de Saint-Malo qui entend «Favoriser les mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture», mais aussi «*Concevoir de véritables projets urbains à proximité des secteurs de gare*» et «*Accompagner le développement des mobilités douces*» (DOO, II-6).

Ainsi le PADD prévoit :

- un renforcement de l'accessibilité multimodale ;
- le réaménagement des axes structurants d'entrée de ville ;
- le confortement du réseau de transports en commun des futurs secteurs de projet en extension urbaine ;
- l'aménagement ou la restauration des liaisons douces entre les quartiers ;
- le renforcement urbain autour du pôle d'échanges multimodal majeur de la gare ;
- la constitution de 2 pôles d'échanges multimodaux ;
- la diminution du stationnement le long des axes au profit de poches ou d'ouvrages qui participent à la diversification des usages des espaces publics et de la voirie.

Compatibilité de l'axe 5 du PADD avec le SCoT du Pays de Saint-Malo (DOO, II-6)

L'objectif est de disposer d'un cadre urbain permettant aux habitants et aux actifs de répondre à un grand nombre de leurs besoins quotidiens sans avoir à parcourir des distances les obligeant à avoir recours systématiquement à la voiture individuelle.

Ces choix sont motivés au regard :

- des enjeux de développement durable, notamment afin de lutter contre les gaz à effets de serres, la pollution de l'air, les nuisances sonores et de réduire la consommation énergétique ;
- de la volonté de créer une ville apaisée assurant une connexion entre les différents modes de transport ;
- de la volonté de préserver certains lieux de la présence trop importante de l'automobile (le long des remparts, sur le bord de mer, ...).

Enfin, en cohérence avec les orientations du SCoT sur l'accessibilité numérique, définit au chapitre II-6 du DOO («*Le déploiement des réseaux de communications électroniques sur le territoire favorise l'accessibilité numérique qui participe à permettre des alternatives à l'usage de la voiture individuelle dans de nombreux domaines et notamment favorise la pratique du télétravail*»), le PADD du PLU révisé de Saint-Malo fait le choix de «Soutenir le développement des communications numériques».

PARTIE 2 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ET JUSTIFICATION DE LEUR COHÉRENCE AVEC LES ORIENTATIONS ET LES OBJECTIFS DU PADD

Le PLU révisé prévoit deux types d'OAP :

- une OAP thématique «Trame Verte et Bleue» qui porte sur les continuités écologiques ;
- des OAP Sectorielles qui portent sur un quartier ou un secteur identifié. Elles définissent les conditions d'aménagement assurant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité de l'identité de la zone en question.

2.1 LA COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD ET LEUR COMPLÉMENTARITÉ AVEC LES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT

2.1.1 ARTICULATION DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS DU SCOT ET DU PLH

→ ***OAP Sectorielles***

Le volet programmation des OAP sectorielles à vocation habitat permet de décliner les enjeux de densification et de production de logements dans le respect des orientations du SCoT du Pays de Saint-Malo.

Des objectifs de diversification de l'offre de logements neufs pour l'adapter aux besoins et aux attentes des différents profils de ménages sont proposés conformément aux orientations du PLH.

L'effort au sein des OAP est particulièrement porté sur la part des logements sociaux imposée, notamment s'agissant de l'accession aidée à la propriété.

Le DOO du SCoT identifie plusieurs secteurs sur la commune comme surface potentielles de création ou d'extension de zones d'activités (DOO II-2 et tableau page 21). Les OAP à vocation d'activités économiques viennent répondre aux objectifs du SCoT concernant les conditions nécessaires au développement économique du territoire, notamment dans les secteurs identifiés (tels la Houssaye, le Routhouan, la ZAC De Gaulle).

→ ***OAP thématique***

L'OAP Trame Verte et Bleue répond aux enjeux du SCoT et de ces orientations en lien avec les milieux naturels et la biodiversité («*Composer un projet de développement favorable à la biodiversité» DOO III-2, et «Assurer une gestion durable des ressources naturelles*» DOO III-3).
Tout projet mené sur le territoire devra justifier de la prise en compte de l'ensemble des thématiques de cette OAP.

2.1.2 ARTICULATION DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Les OAP sont des outils mettant en œuvre les orientations du PADD.

L'OAP thématique contribue à la mise en valeur de la trame verte et bleue et répond ainsi à l'axe 1 du PADD du PLU révisé relatif au volet environnemental du PLU.

Les OAP sectorielles permettent la mise en œuvre des objectifs annoncés dans le PADD, s'agissant :

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

Le PADD précise dans son préambule que «*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*».

Le PADD évoque, notamment dans l'axe 1 consacré au développent du territoire en harmonie avec sa géographie et son socle environnemental, la «volonté de contenir le développement urbain dans des limites stables et clairement identifiées».

Le PADD précise également qu'il «*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*».

C'est dans cet esprit qu'ont étaient élaborées les 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 «*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*».

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. L'OAP exprime clairement en préambule son objectif de «*consolider la limite de la ville*». L'OAP précise que «*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*». 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. L'OAP exprime clairement son objectif de «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».

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.

L'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 «*cette transition végétale sera densément plantée*» 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. L'OAP insiste sur le fait que «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».

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'une 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 limité paysagère forte et la prise en compte de la topographie du site.

2.1.3 ARTICULATION DES OAP AVEC LE RÈGLEMENT

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent compléter les dispositions inscrites dans les règlements écrit et graphique du PLU révisé et les documents s'appuient donc les uns sur les autres. Cette complémentarité est garantie par l'inscription des périmètres des OAP sectorielles dans la pièce graphique du règlement.
A titre d'exemple, certaines OAP précisent - dans leur parti général d'aménagement - la répartition des hauteurs maximales, les conditions d'urbanisation et d'implantation pour asseoir une démarche d'intégration dans l'environnement la plus juste possible.

Dans les secteurs d'OAP, le règlement vient donner un maximum en termes de droits à bâtir (emprise, hauteur, ...) que les OAP viennent préciser, notamment dans le schéma d'aménagement et/ou dans le chapitre sur la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
Dans certains cas, le règlement renvoie directement à l'OAP pour certaines règles.

Les OAP s'imposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Toute autorisation devant être conforme avec le règlement doit être compatible avec les OAP qui la concernent, et inversement. Aucune disposition des OAP ne peut s'appliquer si le règlement l'interdit ou ne l'autorise pas.

Le PLU, à travers la réglementation écrite et graphique, protège et valorise les espaces naturels remarquables (Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF, ...) identifiés comme des réservoirs principaux de biodiversité. Les cours d'eau, les zones humides, les boisements, les haies/alignements d'arbres, les jardins d'ornement privés sont protégés, ce qui permet d'affirmer et de maintenir les corridors écologiques et ainsi préserver toutes les composantes naturelles, faunistiques et floristiques de la commune.
L'OAP thématique Trame Verte et Bleue permet de compléter l'intégration des enjeux relatifs aux continuités écologiques inscrits au sein des pièces règlementaires du PLU.

2.2 L'OAP THÉMATIQUE DE MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES : LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) intégrant la trame verte et bleue (TVB) sont devenues obligatoires par la loi Climat et résilience du 22 août 2021.

L'article L. 151-6-2 du Code de l'urbanisme indique que : «*Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques*».

Ces OAP prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour préserver et mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, qui permettent d'assurer la qualité de vie de la commune. Elles sont établies en cohérence avec les objectifs de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et sont opposables à tout projet d'aménagement dans un principe de compatibilité.

Une OAP thématique spécifique relative aux continuités écologiques «Trame Verte et Bleue» (TVB) est établie dans le PLU révisé. Elle couvre l'ensemble de la commune et vient définir des orientations afin de protéger les trames vertes et bleues, en complément des dispositifs réglementaires. Ce document vise à préserver et à restaurer un réseau de continuités écologiques pour que les espèces animales et végétales puissent circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, assurant ainsi leur cycle de vie, en s'appuyant sur les différents plans adoptés par la ville (plan de végétalisation, plan de biodiversité, plan guide environnemental).

Outre la volonté de préserver la biodiversité, les orientations de cette OAP vont également permettre de contribuer au respect du cycle naturel de l'eau, à la régulation du microclimat, à l'adaptation au changement climatique tout en préservant au mieux les paysages.

Dans son axe 1, le PADD fixe plusieurs objectifs stratégiques, et prévoit notamment que :

> *« L'ensemble des composantes environnementales terrestres (zones humides, cours d'eau, plans d'eau, boisements, haies bocagères…) forment une matrice écologique support de biodiversité et de qualité de vie.*
>
> *Cette trame verte et bleue malouine, apportant de nombreux services directs et indirects à la collectivité (biodiversité, cadre de vie, ressource en eau…), doit être maintenue sur l'ensemble du territoire et développée, ce qui implique :*
>
> - *L'identification et la préservation des réservoirs de biodiversité du territoire (littoral, principaux espaces naturels…) comme les bois de la Chipaudière ou de la Ville Hue, la Pointe de la Varde ou le Routhouan et ses affluents,*
> - *Le maintien des continuités écologiques au sein des secteurs agricoles et urbains comme les vallons du Routhouan, du Troctin ou du Vau Garni,*
> - *L'amélioration de la perméabilité écologique en restaurant des habitats dégradés ou des ruptures de continuité écologique» (*orientation n°2, Préserver les grandes continuités écologiques qui maillent le territoire (trames vertes et bleues)).

L'analyse du territoire a mis en évidence la valeur et la richesse du patrimoine environnemental de Saint-Malo. Si les paysages sont aussi variés et intéressants, c'est en raison de la grande diversité et de la singularité des milieux naturels qui les composent mais aussi d'un réseau de biodiversité développé, maillé et composé de réservoirs et de couloirs à l'intérieur duquel vivent, se reproduisent et circulent différentes espaces végétales et animales. Ainsi paysages naturels et biodiversité sont-ils intimement liés.

L'OAP thématique vise à maintenir et renforcer les composantes naturelles présentes sur le territoire malouin, ainsi que les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, à la fois dans ce qui existe mais aussi dans l'urbanisation future avec des projets qui doivent contribuer au développement de la biodiversité, au respect du cycle naturel de l'eau, à la régulation du microclimat, à l'adaptation au changement climatique tout en préservant au mieux les paysages.

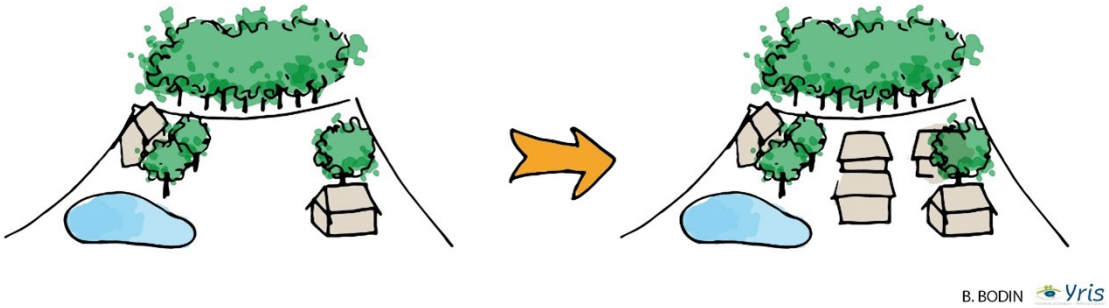
Elle permet de compléter l'intégration des enjeux relatifs à la trame verte et bleue inscrits au sein des pièces règlementaires du PLU. De plus, cette OAP ne peut se substituer à l'application de la séquence éviter-réduire-compenser dans le cadre d'études règlementaires. Tout projet mené sur le territoire devra justifier de la prise en compte de l'ensemble des thématiques de cette OAP.

Ses objectifs sont :

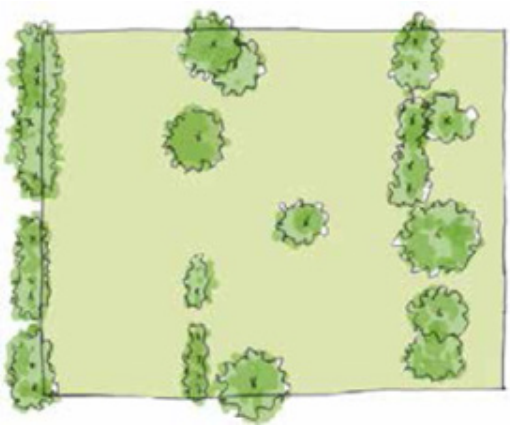
- la protection des réservoirs de biodiversité (Natura 2000, ZNIEFF, etc) essentiellement localisés sur la frange littorale ;
- la préservation des composantes naturelles du territoire (bois, bocage, cours d'eau, zones humides, alignements d'arbres, ...) ;
- l'amélioration de la fonctionnalité des continuités écologiques de la trame verte et bleue ;
- le renforcement, la valorisation et l'accessibilité des espaces de nature en ville.

L'OAP définit 31 orientations et actions stratégiques organisées selon 6 grandes catégories (dispositions générales) :

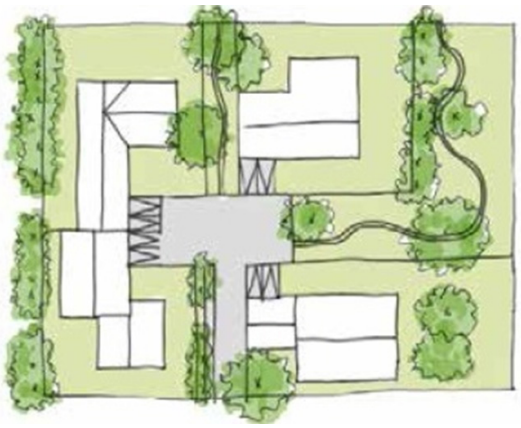
- **La trame verte, patrimoine arboré et bocager :** cette catégorie regroupe l'ensemble des orientations visant à protéger, à mettre en valeur et favoriser le développement de la composante végétale de la commune (trame verte).



Conservation des éléments naturels

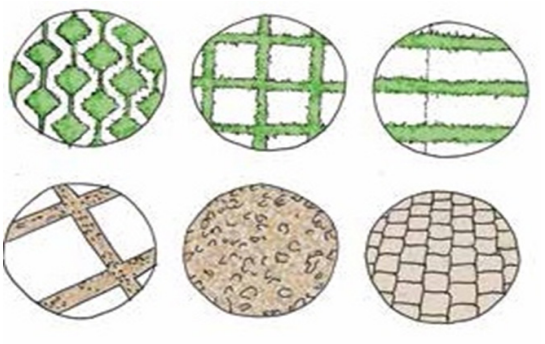


Etat initail -
Parcelle agricole arborée (arbres isolés, haies bocagères)



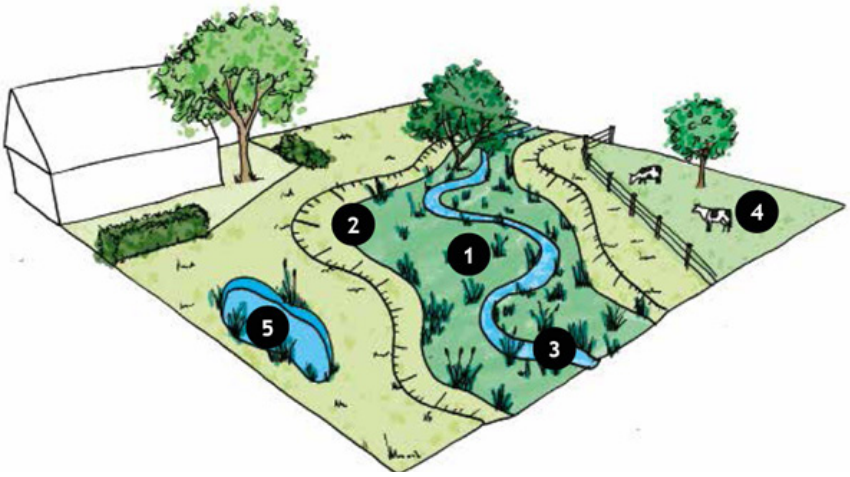
Projet -
Intégration des arbres dans le projet d'aménagement, conception des voiries et disposition des lots entre les sujets à conserver

- **La trame brune et gestion des eaux pluviales :** cette catégorie regroupe l'ensemble des orientations visant à limiter l'imperméabilisation des sols et assurer une meilleure gestion / infiltration des eaux pluviales.

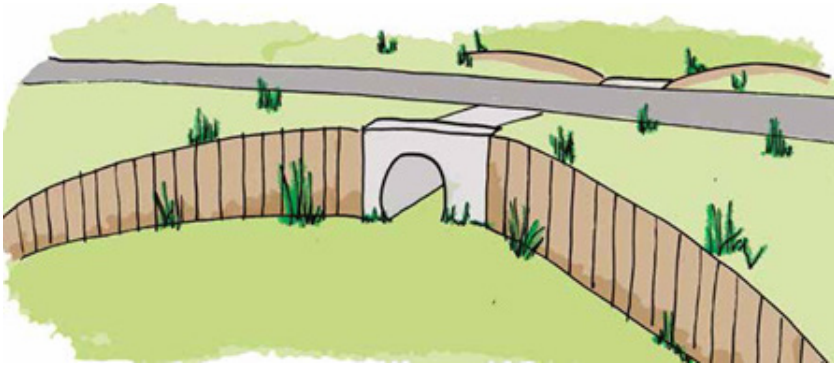




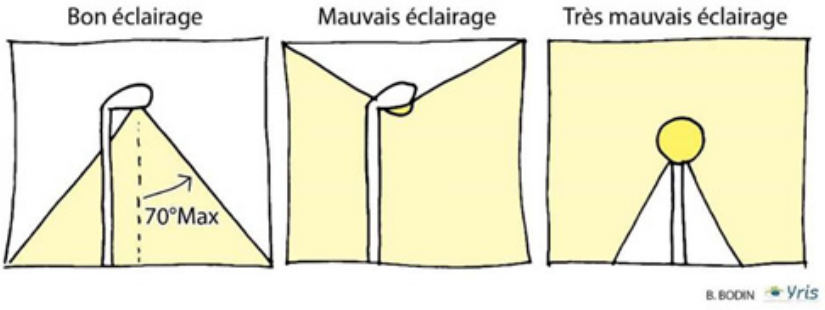
- **La trame bleue :** cette catégorie regroupe l'ensemble des orientations visant à la prise en compte et au maintien des zones humides et la préservation des cours d'eau.



- **La biodiversité et perméabilité écologique :** cette catégorie regroupe l'ensemble des orientations visant à la protection, à la mise en valeur et au développement des milieux favorisant la biodiversité (habitat, corridors, ...).



- **La trame noire :** cette catégorie regroupe l'ensemble des orientations visant à une meilleure gestion de l'éclairage nocturne.



- **La trame blanche :** cette catégorie regroupe l'ensemble des orientations visant à limiter les nuisances sonores, susceptibles de produire des effets indésirables tant pour la faune que pour les humains.

2.3 LES OAP SECTORIELLES

2.3.1 ORGANISATION DES OAP SECTORIELLES

Les OAP sont formalisées sous la forme de documents synthétiques, identifiant les surfaces foncières concernées, le zonage et périmètres de projets (ZAC, PUP,...) sur le secteur de l'OAP et présentant une synthèse de la production de logements. Le document intègre des orientations générales d'aménagement, globalement déclinées au travers de huit parties :

1. **Les éléments de contexte et les enjeux :** ils situent le périmètre de l'OAP et caractérisent le contexte rapproché dans lequel l'OAP s'insère.
2. **Le parti général d'aménagement** : il synthétise les principales orientations de l'OAP.
3. **Le schéma d'aménagement** : il est principalement formalisé par un document graphique avec une légende associée et il s'inscrit dans le périmètre de l'OAP tel que figuré au plan de zonage.
   Ce plan constitue le socle de l'OAP et synthétise ses principales orientations en lien avec la partie précédente. Ces orientations sont détaillées dans les parties suivantes. Certaines orientations ne peuvent pas être cartographiées, il convient donc de se reporter systématiquement aux textes qui accompagnent ce schéma de synthèse, pour mieux comprendre l'esprit de l'OAP et les ambiances recherchées.
   Le parti d'aménagement précise principalement les espaces constructibles, les conditions d'une bonne intégration au contexte existant en particulier les capacités de desserte (principe de voies à réaliser ou à requalifier). Il localise la répartition des zones les plus denses, des fronts urbains à ordonnancer, des placettes à créer, etc. Il retranscrit les éléments paysagers permettant une bonne intégration (espaces verts et/ou paysagers à préserver ou à créer).
4. **La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère** qui permet de décrire et développer les principales orientations et intentions de composition urbaine et paysagère du projet d'aménagement.
   Les composantes bâties et paysagères du projet ainsi que les principes d'organisation et de composition urbaine (aménagements paysagers et espaces d'usage collectif à créer, etc.) y sont décrits.
   Cette partie peut encourager des hauteurs de bâti recherchées, ou des typologies de formes urbaines. Elle peut décrire également des orientations concernant le traitement des franges urbaines (développée en complément de l'OAP thématique), des espaces de nature, de détente et d'aménités, des placettes, les plantations et la gestion de l'eau.
5. **Les accès et le fonctionnement viaire** qui permettent de comprendre comment le futur projet sera connecté et desservi à partir des voies de circulation. Cette thématique pointe plus particulièrement la nécessité de penser les projets en connexion avec les voies de circulation existantes, de faciliter et sécuriser les cheminements doux, de veiller au dimensionnement des voies en fonction de leur rôle dans la composition générale.

6. **La programmation, mixité fonctionnelle et sociale** qui précise les objectifs de production de logement et de foncier à vocation d'activités. Ce chapitre est l'occasion (pour les OAP à vocation d'habitat) de préciser les buts en termes de mixité sociale et de formes urbaines affichés en lien avec les objectifs du programme local de l'habitat (PLH). Le chapitre répond à la répartition sociale de la production de logements affirmée par le PADD. La part de production destinée à une accession abordable tant à la propriété que sur le marché locatif y est renforcée et clairement prise en compte. Les capacités à renforcer la mixité des formes urbaines y sont également développées.
7. **La desserte par les réseaux** qui prévoit les conditions d'équipements et les modalités de desserte du terrain.
8. **Le phasage et les modalités de mise en œuvre** qui précisent les conditions d'ouverture à l'urbanisation du terrain et éventuellement le phasage de l'opération.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. Les projets réalisés dans les secteurs concernés par les OAP ne peuvent remettre en cause les options fondamentales des orientations définies. Ils doivent au contraire contribuer à leur mise en œuvre.

C'est pourquoi, l'écriture des OAP sectorielles a respecté un juste équilibre en vue de permettre de la souplesse et assurer l'adaptabilité du projet.

2.3.2 LES DIFFÉRENTES FAMILLES D'OAP SECTORIELLES

Au sein des OAP sectorielles, on peut identifier deux catégories :

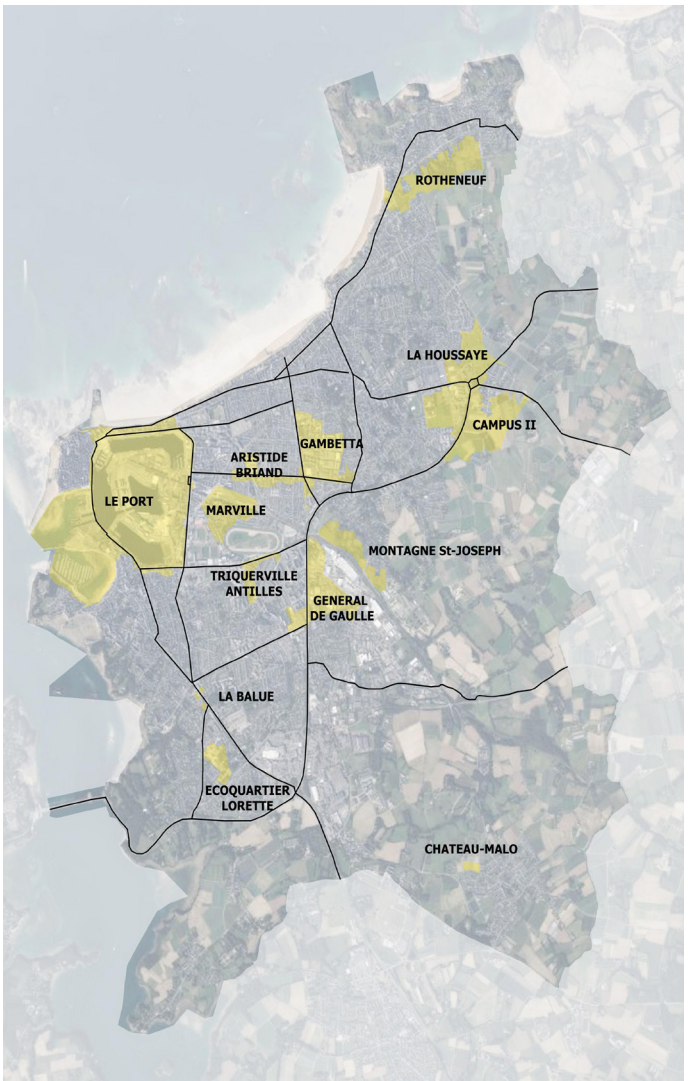
- les OAP sectorielles en intensification de l'enveloppe urbaine ;
- les OAP sectorielles en extension de l'enveloppe urbaine.

Les précisions au sein de cette partie concernent la justification des choix retenus pour établir les OAP. Pour plus de précisions sur la programmation, il convient de se référer directement aux OAP ou à la partie 3 du Tome 4 Evaluation Environnementale relative à l'incidence du PLU sur les zones couvertes par les OAP.

→ *Les OAP sectorielles en intensification de l'enveloppe urbaine*

Ces OAP se distinguent par leur localisation au sein de l'enveloppe urbaine, notion qui intègre l'ensemble des espaces artificialisés identifiés ainsi que les infrastructures majeures, sur des tissus existants (bâtis mutables, dents creuses, friches, ...).

Cette mobilisation des fonciers mutables contribue directement à la maîtrise de l'étalement urbain et à l'optimisation des zones déjà artificialisées, répondant ainsi aux orientations du PADD sur la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Axe 1, orientation n°7 et Axe 3, orientation n°3).



Les OAP en intensification ciblent en particulier les secteurs identifiés dans l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (cf. Tome 2 du rapport de présentation).

Ces OAP peuvent être à vocation dominante d'habitat (comprenant aussi certaines vocations compatibles avec l'habitat comme l'accueil de commerces, services, activités tertiaires, équipements, ...), à vocation d'activités économiques (artisanats, commerces, industries, ...) ou présenter une mixité de ces différentes fonctions.

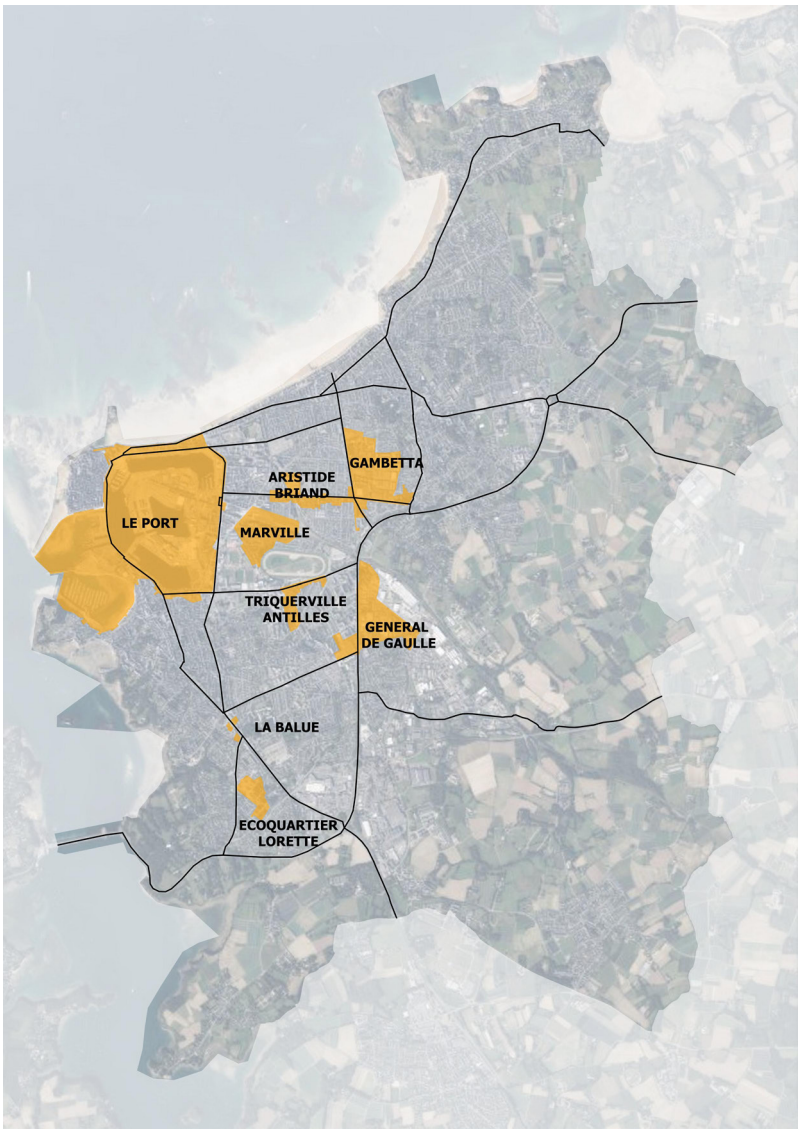
Concernant l'habitat, l'ensemble de ces OAP génère une production potentielle de logements estimée à environ 250 à 350 logements par an soit entre 50 et 70% de l'objectif de production de logements inscrit dans le PADD pour les 10 prochaines années.

En appui des choix de règlement et de zonage, le choix de transcription de ces OAP d'intensification contribue à mettre en œuvre les orientations suivantes du PADD, à savoir :

- axe 1, orientation n°7, modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour le développement urbain, par la mobilisation du foncier disponible au sein des tissus existants ;
- axe 3, orientation n°1, tenir le rôle de ville-centre d'agglomération en assumant une production de logements diversifiée et abordable, en permettant la réalisation d'une part significative de la production de logements diversifiée ;
- axe 3 orientation n°2, prioriser la production de logement au sein de grands projets pilotés par la collectivité, en mobilisant des fonciers bien situés et desservis à proximité des services urbains et des transports en commun ;
- axe 4, orientation n°1, affirmer, renforcer et diversifier les fonctions de centralité économique de la ville, en permettant la réorganisation et l'optimisation des zones d'activités et du secteur portuaire ;
- axe 4, orientation n°2, permettre l'évolution des abords du port pour l'ouvrir sur la ville et à d'autres usages.

Les OAP en intensification :

- OAP La Balue
- OAP Aristide Briand
- OAP Marville
- OAP Triquerville / Antilles
- OAP Gambetta
- OAP Général de Gaulle
- OAP Ecoquartier Lorette
- OAP Le Port



Localisation des OAP sectorielles en intensification (au sein de l'enveloppe urbaine)

OAP LA BALUE

JUSTIFICATION DU PÉRIMÈTRE

Le périmètre de l'opération concerne trois secteurs situés au Sud-Ouest de la commune de Saint-Malo, de part et d'autre de la rue de la Balue (RD 137). Il s'agit d'une voie d'entrée Sud de la commune et qui fait l'objet d'un projet de requalification en boulevard urbain, allant de l'aquarium (ZA de la Madeleine) à l'Hôpital. Ce secteur d'études est localisé entre la zone commerciale de la Madeleine (au Sud), le quartier historique de Saint-Servan et de l'Hôpital (au Nord). Le périmètre total en cumulant les trois secteurs, s'étend sur 1,02 hectares.

L'ensemble des terrains est desservi par la rue de la Balue. Cet axe présente un caractère très routier (trottoirs peu confortables, deux larges intersections) et fait l'objet d'un projet de requalification en boulevard urbain «plus vert, plus multimodal, plus résilient, plus malouin», allant de l'aquarium (ZA de la Madeleine) à l'Hôpital.

Le secteur n°1 s'étend sur 3 375 m² et est bordé au Nord par la rue de l'Amitié et au Sud par la rue de la Balue. Il est actuellement occupé par 7 maisons individuelles et des jardins privatifs.

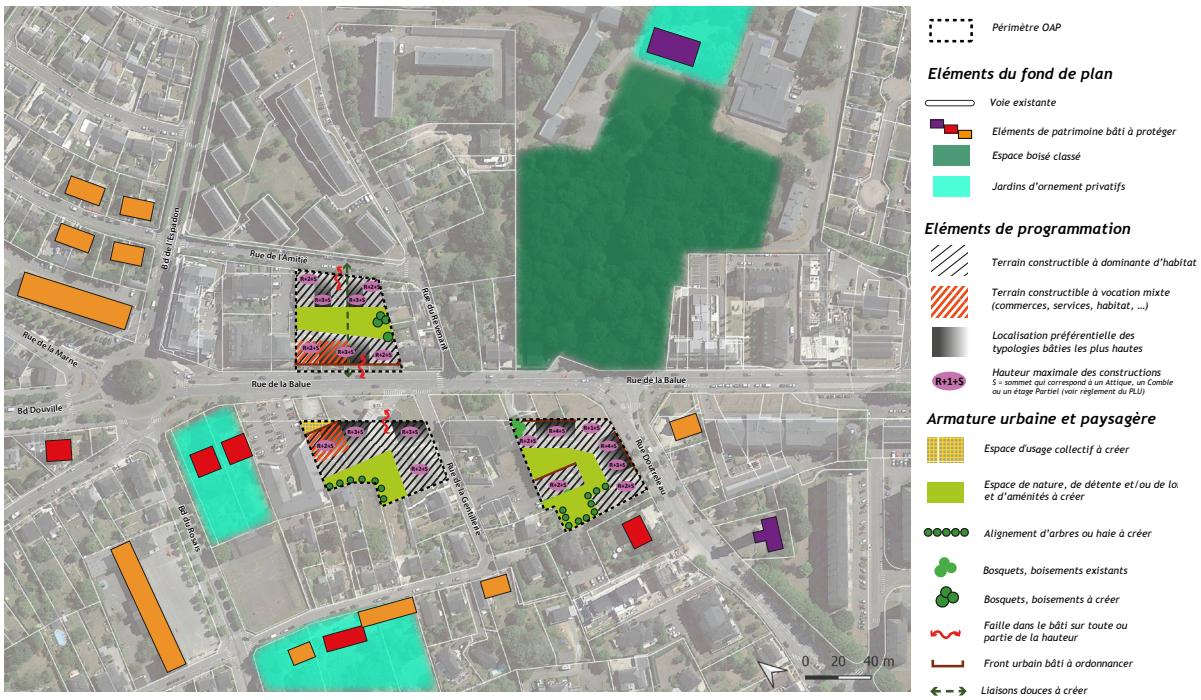


Schéma d'aménagement de l'OAP de la Balue

Le secteur n°2 est bordé au Nord par la rue de la Balue et à l'Est par la rue de la Gentillerie. D'une superficie de 3 235 m², il est en grande partie déjà urbanisé. On y trouve d'une part 2 maisons individuelles desservies depuis la rue de la Gentillerie et d'autre part une station-service, une station de lavage et un restaurant desservis depuis la rue de la Balue. Au sud-Ouest, le secteur s'adosse sur des arrières de parcelles bâties à dominante pavillonnaire.

Le secteur 3 occupe l'angle Nord Est de l'îlot formé par les rues de la Balue, de la Gentillierie et Doutreleau. D'une superficie de 3 640 m², il est occupé par 5 maisons individuelles avec jardins, ainsi qu'un espace engazonné clôturé au Nord-Ouest. A noter que ce secteur 3 fait face à un boisement situé de l'autre côté de la rue de la Balue. Il s'agit du bois du Lycée Jacques Cartier.

Les terrains ont été identifiés dans l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (Cf. Tome 2 du Rapport de présentation). Le long de la rue de la Balue, le tissu bâti est principalement constitué de maisons individuelles qui évoluent progressivement vers un tissu d'habitats collectifs (projet «Intemporel» de 56 logements, projet «Latitude» de 53 logements, projet la «Balue-Marignan» de 27 logements). En l'état, le tissu bâti du secteur présente un caractère relativement hétérogène, qui alterne entre ces deux formes urbaines.

JUSTIFICATION DES ENJEUX ET DES ORIENTATIONS DE L'OAP

L'opération s'inscrit dans la volonté de commune, exprimée dans le PADD :

- de produire du logement au sein de l'enveloppe urbaine dans des secteurs relativement peu denses mais où s'opère une mutation du tissu existant ;
- de s'insérer dans les tissus environnants, en tenant compte des cadre de vie existants ;
- d'affirmer, renforcer et diversifier les fonctions de centralité économique de la ville.

L'OAP de la Balue s'inscrit aussi dans l'opération de requalification de l'axe.

L'opération prévoit à la fois :

- d'accompagner la recomposition de l'axe avec des formes urbaines qui doivent tenir l'espace et participer à l'embellissement de la voie d'entrée dans la ville ;
- d'organiser la transformation urbaine du secteur ;
- de conforter la polarité commerciale existante ;
- de préserver les cœurs d'îlots verts ;
- d'assurer une bonne intégration avec le tissu pavillonnaire environnant, notamment en second rang de l'axe.

Les hauteurs des constructions les plus importantes sont localisées le long de la rue de Balue (R+4+S). Ce sont les mêmes hauteurs que celles observées sur les constructions collectives présentes autour du secteur de projet, que les opérations soient anciennes ou récentes.

L'OAP prévoit un épannelage des hauteurs plus on s'éloigne de l'axe de la voie (R+2+S) afin d'éviter une rupture d'échelle trop importante avec le tissu pavillonnaire (gestion des ombres, orientations des ouvertures etc.), en cohérence avec l'objectif d'insertion dans les tissus environnants.

Des failles du linéaire bâti présent sur le long de l'axe permettent d'éviter «l'effet barre» des immeubles. Ces ruptures permettent de valoriser les cœurs d'îlots végétalisés des terrains.

L'OAP prévoit aussi le maintien de cœurs d'ilots verts afin de préserver les tissus environnants et d'assurer des espaces de respiration au sein du tissu bâti, en cohérence avec la volonté de la commune de préserver la nature en ville (Axe 1 du PADD).

Le PLU révisé fait le choix de classer cette OAP en zones UR3 et UR4. En effet, la zone donne des droits à bâtir compatibles avec le programme de l'OAP (notamment en termes de hauteur, emprise au sol, implantation).

Le programme prévisionnel de l'OAP prévoit la création d'environ 160 logements (densité moyenne de 156 logements à l'hectare), comprenant au moins 20% de logements sociaux et 25% de logements en accession à prix maîtrisé. Ce programme vise à répondre aux orientations du PLH en matière de production de logements diversifiées et abordables.

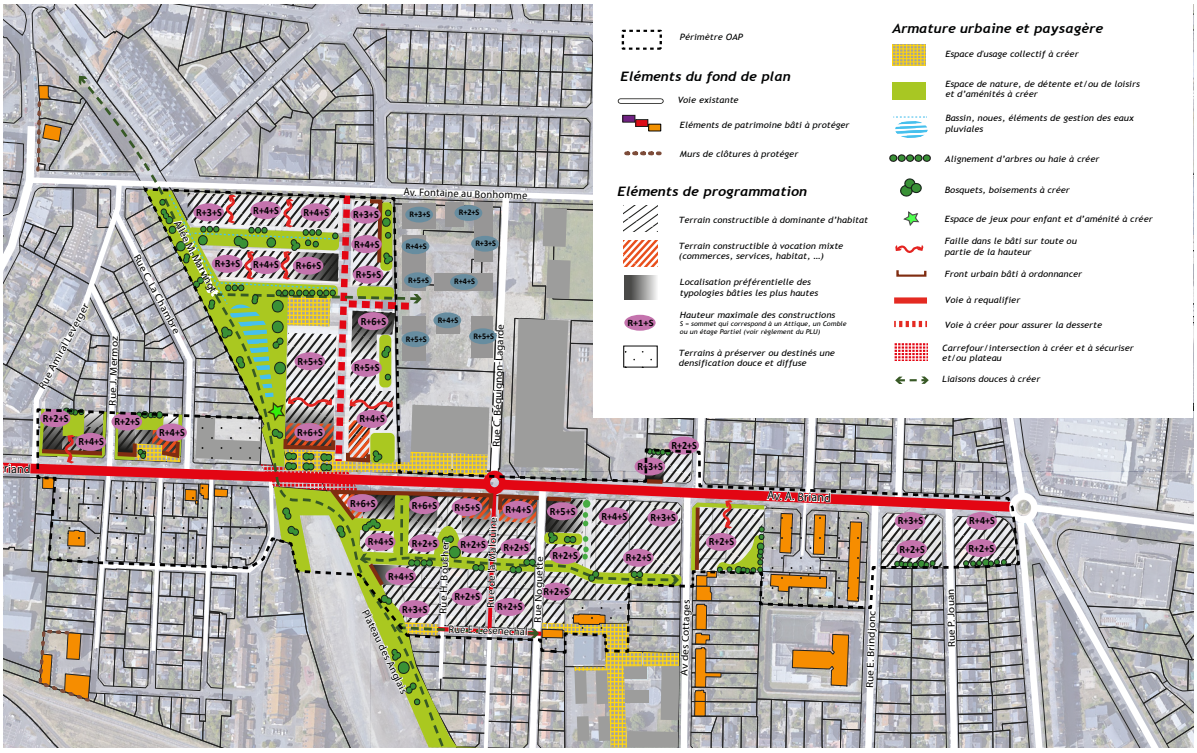
Afin de renforcer l'attractivité de la ville pour les familles (exprimée dans le PADD), l'opération devra comporter *a minima* 35% de T3 et 25% de T4/T5 (logements familiaux).

L'opération prévoit la réalisation d'activités compatibles avec l'habitat comme les commerces, les services et les activités tertiaires, notamment en rez-de-chaussée, en cohérence avec la volonté de la commune d'implanter des commerces et services de proximité dans les nouvelles opérations d'aménagement stratégiques afin de répondre aux besoins du quotidien (Axe 4 du PADD).

OAP ARISTIDE BRIAND

JUSTIFICATION DU PÉRIMÈTRE

Le périmètre de projet est situé en cœur de ville, il s'étend le long de l'axe structurant formé par l'avenue Aristide Briand, reliant la gare SNCF et le Port à l'Ouest à la zone d'activité Fresnel (OAP Gambetta) et la rocade (RD 301) à l'est. Cet axe fait l'objet de plusieurs projets de renouvellement urbain. Plus précisément, l'OAP s'étend sur une surface de 10,6 hectares et est compris entre le croisement de l'avenue Aristide Briand et la rue de l'Amiral Leverger à l'Ouest, et le carrefour Briand/Espérance/Gambetta à l'est. Le périmètre de l'OAP couvre ainsi un linéaire d'environ 800 mètres de l'avenue Aristide Briand, et s'élargit ponctuellement pour englober la totalité de certains îlots bâtis (profondeur variant de 0 à 200 mètres, en particulier en face du Palais de Justice).


Périmètre OAP
Eléments du fond de plan
Voie existante
Eléments de patrimoine bâti à protéger
Murs de clôtures à protéger
Eléments de programmation
Terrain constructible à dominante d'habitat
Terrain constructible à vocation mixte (commerces, services, habitat, ...)
Localisation préférentielle des typologies bâties les plus hautes
Hauteur maximale des constructions
S = sommet qui correspond à un Attique, un Comble ou un étage Partiel (voir règlement du PLU)
Terrains à préserver ou destinés une densification douce et diffuse
Armature urbaine et paysagère
Espace d'usage collectif à créer
Espace de nature, de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer
Bassin, noues, éléments de gestion des eaux pluviales
Alignement d'arbres ou haie à créer
Bosquets, boisements à créer
Espace de jeux pour enfant et d'aménité à créer
Faille dans le bâti sur toute ou partie de la hauteur
Front urbain bâti à ordonnancer
Voie à requalifier
Voie à créer pour assurer la desserte
Carrefour/intersection à créer et à sécuriser et/ou plateau
Liaisons douces à créer
Av. Fontaine au Bonhomme
Av. A. Briand
Rue Amiral Leverger
Rue J. Mermoz
Rue C. Lindbergh
Rue Ch. Lamblardie
Rue Espérance
Rue Gambetta
Rue Nouvelle
Rue E. Brindejonc
Rue P. Jouan
Av. des Cottages
Rue de la Fresnel
Rue de la Fresnel
Rue de la Fresnel

repérées d'intérêt patrimonial par le règlement du PLU ;

- A l'Est de l'allée Marie Marvingt, en rive Nord de l'avenue Aristide Briand, est localisée la société Loncle. Implantée depuis 1904 à Saint-Malo, l'entreprise métallique spécialisée dans la fabrication et la pose de charpentes métalliques pour les bâtiments commerciaux et industriels, occupe le site de l'avenue Aristide Briand depuis les années 50. Les bâtiments d'une surface de plus de 17 300 m2 ne sont aujourd'hui plus adaptés, vétustes et situés à proximité immédiate d'habitations. L'entreprise souhaite donc construire de nouveaux bâtiments ailleurs. Les terrains sont amenés à faire l'objet d'un projet immobilier destiné principalement à l'habitat mais avec également une programmation de services et de commerces, de tertiaire, ainsi que d'un programme d'hôtellerie/ Co-living, en continuité des projets récents (Palais de Justice, Grand Jardin, Icade, ...).
- En rive Sud de l'avenue Aristide Briand, la présence d'un tissu hétérogène composé de maisons individuelle et un bâti plus ancien et dégradé participe à la perception d'une l'ambiance plutôt villageoise (implantations diverses, jardins très plantés apportant diversité et qualité aux paysages de rues).
- Dans le secteur le plus à l'Est, au-delà du carrefour avec l'avenue des Cottages et la rue Saint -Pierre et Miquelon, une ambiance marquée par de l'habitat individuel de type pavillonnaire, avec des éléments patrimoniaux d'intérêt.

JUSTIFICATION DES ENJEUX ET DES ORIENTATIONS DE L'OAP

L'opération s'inscrit dans la volonté de la commune, exprimée dans le PADD, de :

- produire du logement au sein de l'enveloppe urbaine dans des secteurs relativement peu denses mais où s'opère une mutation du tissu existant ainsi que sur des emprises d'activités économiques en mutation ;
- s'insérer dans les tissus environnants, en tenant compte des cadre de vie existants ;
- d'affirmer, renforcer et diversifier les fonctions de centralité économique de la ville.

L'opération est aussi l'occasion d'accompagner la requalification de cet axe majeur de la commune et de prendre en compte les mobilités douces (axe 5 du PADD).

Il est prévu, à la fois, :

- d'accompagner la requalification de l'axe par un traitement de l'espace public, des formes urbaines et des façades ;
- de marquer la traversée du Plateau des Anglais ;
- d'aider à organiser la transformation urbaine du secteur en cours ;
- de créer une centralité de quartier autour des nouvelles opérations, des nouveaux équipements et commerces (Palais de Justice, nouveaux commerces, ...) ;
- d'aménager l'espace public pour améliorer le fonctionnement et l'animation sociale de l'axe ;
- de préserver les cœurs d'îlots verts et assurer une bonne intégration avec le tissu pavillonnaire environnant ;
- de mettre en valeur les bâtiments et jardins d'intérêt patrimonial présents dans le périmètre.

Les hauteurs des constructions les plus importantes, sont localisées le long de l'avenue Aristide Briand (R+6+S) et sur le foncier de la société Loncle, en cohérence avec les projets récents présents à l'Ouest (à proximité de la Gare) ou du projet récent à l'Est du palais de justice (Grand jardin). Ce secteur à vocation à devenir une nouvelle centralité de quartier autour du palais de justice et des commerces actuels.

Sur le reste du périmètre, le projet prévoit un épannelage des hauteurs plus on s'éloigne de l'axe de l'avenue (du R+6+S autour du palais de Justice à R+2+S ou R+3+S) afin d'éviter une rupture d'échelle trop importante avec le tissu pavillonnaire (gestion des ombres, orientations des ouvertures etc.), en cohérence avec l'objectif d'insertion dans les tissus environnants.

Des failles du linéaire bâti présent sur le long de l'axe permettent d'éviter «l'effet barre» des immeubles. Ces ruptures permettent de valoriser les cœurs d'îlots végétalisés, tels ceux de l'allée Marie Marvingt et du plateau des Anglais.

Le PLU révisé fait le choix de classer cette OAP en secteur de zone UR* dont les règles donnent des droits à bâtir compatibles avec le programme de l'OAP (en termes de hauteur, emprise au sol, implantation).

La partie située au Sud-Ouest et qui fait l'objet d'évolution du bâti est classée en secteur de zone UR3, comme le reste du secteur.

Le programme prévisionnel de l'OAP prévoit la création d'environ 650 logements dont 600 durant la durée de vie du PLU selon une répartition équilibrée et diversifiée, comprenant au moins 25% de logements sociaux et 20% de logements en accession à prix maîtrisé. Ce programme vise à répondre aux orientations du PLH en matière de production de logements diversifiées et abordables.

Afin de renforcer l'attractivité de la ville pour les familles (exprimée dans le PADD), l'opération devra comporter *a minima* 35% de T3 et 25% de T4/T5 (logements familiaux).

L'opération prévoit la réalisation d'activités compatibles avec l'habitat comme les commerces, les services et les activités tertiaires, autour de la polarité du futur quartier, bénéficiant de la proximité avec la gare et le centre-ville de Saint-Malo (centre commercial, palais de justice) en cohérence avec la volonté de la commune d'implanter des commerces et services de proximité dans les nouvelles opérations d'aménagement stratégiques afin de répondre aux besoins du quotidien (Axe 4 du PADD).

En parallèle de la mise en valeur de l'allée Marie Marvingt et du plateau des Anglais (axe globalement Nord-Sud), un réseau de liaisons douces (cycles et piétons) est prévu afin de mailler l'opération (orientation Est-Ouest).

OAP MARVILLE

JUSTIFICATION DU PÉRIMÈTRE

Le périmètre de projet est situé en cœur de ville, au Nord-Ouest de l'Hippodrome, véritable poumon vert du centre-ville et à l'Est du quartier de Rocabey. Le périmètre comprend la Gare avec son pôle d'échange multimodal, son parvis sur l'avenue Anita Conti et le faisceau des voies ferrés. Il est délimité à l'Est par les rues d'Oran et de Bizerte, au Sud par l'Hippodrome et à l'Ouest par la Plaine des Sports. La surface totale de l'OAP est de 19,6 hectares.

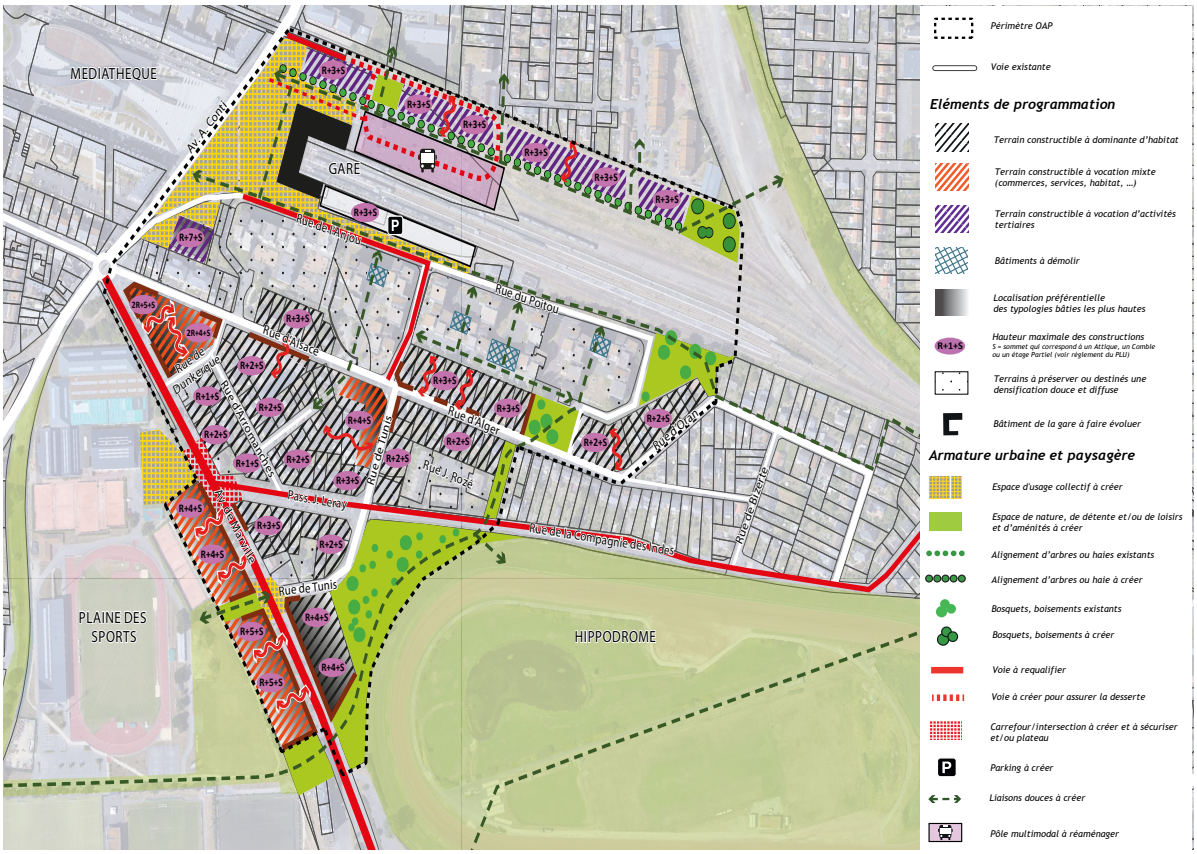


Schéma d'aménagement de l'OAP

Le périmètre de projet est traversé par un axe majeur : l'avenue de Marville, sur une emprise relativement large (18m). L'avenue comporte une chaussée de circulation à double sens, un alignement d'arbres, des trottoirs de part et d'autre, des stationnements bilatéraux et des bandes cyclables de chaque côté de la voie. Elle relie le carrefour de l'Hippodrome à la Gare.

Le paysage urbain aux abords de l'avenue apparaît aujourd'hui peu lisible au regard des dimensions importantes de l'emprise publique encadrée par des maisons individuelles relativement basses (R+1+Comble), malgré leur implantation sur l'ancienne digue dominant les terrains de l'Hippodrome et de la Plaine des Sports.

Les terrains ont été identifiés dans l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (cf. Tome 2 Rapport de présentation).

Le périmètre de l'OAP s'inscrit dans un secteur en pleine évolution. Plusieurs projets de renouvellement sont en cours ou viennent d'être achevés, à la fois au sein du périmètre ou en frange immédiate (Médiathèque, projet de renouvellement urbain NPNRU sur le quartier Alsace- Poitou au Nord, projet Talards à l'Ouest, projet CCI et Chambre des Métiers et de l'Artisanat, projets Cadence, Start et Etrier au croisement de la rue de Triquerville et l'avenue de Marville, et plus anciennement le quartier de Rocabey à proximité de la Gare, ...). Le périmètre a été à la fois élargi à l'Est afin d'inclure la petite centralité commerciale du quartier, et au Nord, afin d'y inclure le projet de réhabilitation de la gare.

Sur l'avenue de Marville, le secteur est occupé par un tissu pavillonnaire constitué principalement de maisons individuelles en rez-de-chaussée ou R+1+Comble, accolées ou non et implantées généralement en retrait sur rue.

Sur la partie Nord du secteur, se trouve le quartier d'Alsace-Poitou, composé d'immeubles collectifs allant du R+3 au R+8 qui fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain (NPNRU).

La partie Nord du périmètre de l'OAP comprend aussi la Gare et son projet d'évolution (évolution du bâtiment voyageur, requalification du pôle d'échange multimodal et des espaces publics de la gare, création d'un parking silo et d'un programme immobilier à vocation tertiaire).

Entre le tissu situé sur l'avenue de Marville et le quartier Alsace-Poitou, l'OAP comprend un tissu formant un «cœur de quartier» qui s'organise autour de l'îlot délimité par les rues d'Arromanches, Jean Leray, Tunis et Alsace. Elle comporte pour l'essentiel des maisons individuelles, le supermarché LIDL, les bâtiments des archives municipales et le square des petits Champs.

Les terrains bénéficient de la proximité immédiate de nombreux équipements de centralité autour de la gare (médiathèque, lycées, polarités commerciales, ...). Ils profitent également d'un contact avec les espaces verts et les équipements de loisirs de la Plaine des Sports et du skate-park, et des futures liaisons douces prévues à travers l'emprise de l'Hippodrome, avec une ambition d'un projet d'espace de loisirs destiné aux malouins.

JUSTIFICATION DES ENJEUX ET DES ORIENTATIONS DE L'OAP

L'opération s'inscrit dans la volonté de la commune, exprimée dans le PADD, de :

- produire du logement au sein de l'enveloppe urbaine dans des secteurs relativement peu denses mais où s'opère une mutation du tissu existant ;
- s'insérer dans les tissus environnants, en tenant compte des cadres de vie existants ;
- affirmer, renforcer et diversifier les fonctions de centralité économique de la ville, en particulier autour de la gare.

L'opération est aussi l'occasion d'accompagner la requalification du pôle d'échange multimodal de la commune et de prendre en compte les mobilités douces (axe 5 du PADD).

Il est prévu, à la fois, :

- de permettre l'évolution du bâtiment voyageur de la gare pour répondre aux besoins des utilisateurs et de l'intégration de nouvelles mobilités ;
- de requalifier le pôle d'échange multimodal et les espaces publics autour de la Gare ;
- d'aménager les espaces publics pour améliorer le fonctionnement et l'animation sociale du quartier ;
- de permettre le développer et conforter les polarités commerciales existantes ;

- de permettre leur développement en rapport avec l'accueil de nouvelles populations ;
- de mailler et relier les espaces de nature publics ;
- de permettre le développement d'une offre de programmes immobiliers à vocation tertiaire autour de la Gare.

Sur l'avenue de Marville, le projet doit permettre de composer des fronts bâtis sur ce large axe, tout en préservant certains tissus pavillonnaires autour de la rue de Dunkerque et de Tunis. Il s'agit de permettre le renouvellement des tissus bâtis existants tout en s'insérant dans le tissu existant (épannelage des hauteurs, gestion des ombres, orientations des ouvertures etc.). Le projet prévoit un épannelage des hauteurs plus on s'éloigne de l'axe de l'avenue (afin d'éviter une rupture d'échelle trop importante avec le tissu pavillonnaire, en cohérence avec l'objectif d'insertion dans les tissus environnants.

Sur le quartier Alsace-Poitou, en parallèle du projet de renouvellement urbain NPNRU sur le quartier Alsace-Poitou (projet de démolition de certains bâtiments et création de cheminements), l'objectif doit également permettre le désenclavement du quartier Alsace Poitou en direction de la Gare/Médiathèque au Nord-est, du parking Paul Féval à l'est, ainsi que vers l'Hippodrome au Sud. En effet, ce quartier est actuellement peu ouvert sur la ville malgré sa proximité avec la Gare et les équipements publics alentours.
L'OAP vise à requalifier l'espace public présent au Sud de la Gare pour mieux ouvrir cet équipement sur le reste de la ville.

Sur les terrains longeant la rue d'Alsace et la rue d'Alger, l'objectif est de permettre, le renouvellement urbain sous la forme d'une transition urbaine entre le quartier Alsace Poitou et les autres tissus environnants. Dans un souci d'intégration avec les tissus bâtis environnants, les hauteurs sont comprises entre R+2+S et R+4+S.

Sur le secteur de la Gare et du pôle d'échange multimodal, l'objectif est de :

- permettre une évolution de la Gare face à l'augmentation du flux de voyageurs ;
- permettre la requalification des espaces publics de son parvis notamment en termes de mobilité douces ;
- de répondre aux besoins en termes de stationnement autour de la Gare ;
- de reconfigurer et requalifier le pôle d'échange multimodal dans le cadre d'une nouvelle organisation des flux et des mobilités.

Sur ce secteur, il est aussi prévu de permettre le développement d'une offre tertiaire autour de ce pôle, en cohérence avec le PADD qui prévoit d'affirmer et de diversifier les fonctions de centralité économique de la ville au sein des centralités.

Sur le reste du périmètre, entre le quartier Alsace-Poitou et l'avenue de Marville, l'objectif est de favoriser le renouvellement des tissus bâtis tout en s'insérant dans le tissu existant. En particulier, les tissus à préserver au sein et en périphérie de l'OAP (rue de Dunkerque, rue de Tunis et rue Julienne Rozé). Les hauteurs sont ainsi comprises entre du R+1+S et R+4+S afin de présenter uniquement un niveau d'écart avec le tissu bâti existant. Au croisement de la rue d'Alsace et de l'avenue de Marville, l'OAP prévoit des hauteurs maximales atteignant 2R+5+S pour favoriser un projet mixte associant du commerce et des logements.

Le projet prévoit aussi de structurer une coulée verte qui relie l'ensemble des espaces verts et de loisirs du secteur (Plaine des Sports, Hippodrome et les différents espaces verts du secteur) avec *in fine* l'objectif de développer une continuité des modes doux entre la Gare, Paul Féval, la Découverte et Saint-Servan centre.

Le PLU révisé fait le choix de classer cette OAP en secteur de zone UR* dont les règles donnent des droits à bâtir compatibles avec le programme de l'OAP (en termes de hauteur, emprise au sol, implantation).
La partie située au Sud-Est et qui fait l'objet d'évolution du bâti est classée en secteur de zone UR2, comme le reste du quartier.

Le programme prévisionnel de l'OAP prévoit la création d'environ 400 logements durant la durée de vie du PLU, comprenant au moins 20% de logements sociaux et 25% de logements en accession à prix maîtrisé. Ce programme vise à répondre aux orientations du PLH en matière de production de logements diversifiés et abordables. La part de logements sociaux est moins importante sur ce secteur situé en périphérie du QPV de la commune comptant déjà une proportion importante de ce type de logements. Ainsi l'effort de diversité porte plutôt sur les logements abordables.

Afin de renforcer l'attractivité de la ville pour les familles, l'opération devra comporter *a minima* 35% de T3 et 25% de T4/T5 (logements familiaux).

L'opération prévoit la réalisation d'activités compatibles avec l'habitat comme les commerces, les services et les activités tertiaires, autour des polarités commerciales existantes, en cohérence avec la volonté de la commune de conforter les polarités existantes mais aussi de permettre l'implantation de commerces et services de proximité dans les nouvelles opérations d'aménagement stratégiques afin de répondre aux besoins du quotidien (Axe 4 du PADD).

OAP TRIQUERVILLE / ANTILLES

JUSTIFICATION DU PÉRIMÈTRE

Le périmètre de projet est situé en cœur de ville, au Sud de l'Hippodrome, véritable poumon vert du centre-ville. Il est délimité, au Nord par l'Hippodrome et la rue de Triquerville, à l'Est par la rue Paul Féval et la rue du Lozier, au Sud par les rues du St-Laurent et de la Motte et à l'Ouest par les rues de la Trinidad et de l'Etrier. La surface de l'OAP est de 6,2 hectares.

Le périmètre de projet est traversé par un axe majeur : la rue Jean-Pierre de Triquerville, sur une emprise relativement large (20m) au vocabulaire très routier, comportant une chaussée de circulation à double sens (2x2 voies), séparée par un terre-plein central. L'axe comprend uniquement deux traversées piétonnes situées à ses extrémités, et des trottoirs sur chaque rive dont celui présent le long de l'Hippodrome (rive Nord) présentait un profil étroit et peu sécurisant.
Une reconfiguration de cet axe est intervenue le long de l'Hipprodome avec la création d'une piste cyclable reliant le rond-point au parking Paul Féval.
Cette rue constitue une des portes d'entrée du centre-ville, reliant l'avenue du Général de Gaulle à l'Est au Port, à l'Hôpital et à Intra-Muros à l'Ouest.

Les terrains ont été identifiés dans l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (cf. Tome 2 du Rapport de présentation).
Le périmètre de l'OAP s'inscrit dans un secteur en pleine évolution. Plusieurs projets de renouvellement sont en cours ou viennent d'être achevés à la fois au sein du périmètre et en frange immédiate (projet CCI et Chambre des Métiers et de l'Artisanat, projets Cadence, Start et Etrier au croisement de la rue de Triquerville et l'avenue de Marville, projet ANRU réalisé de la Découverte, au Sud-Est du périmètre, ...).

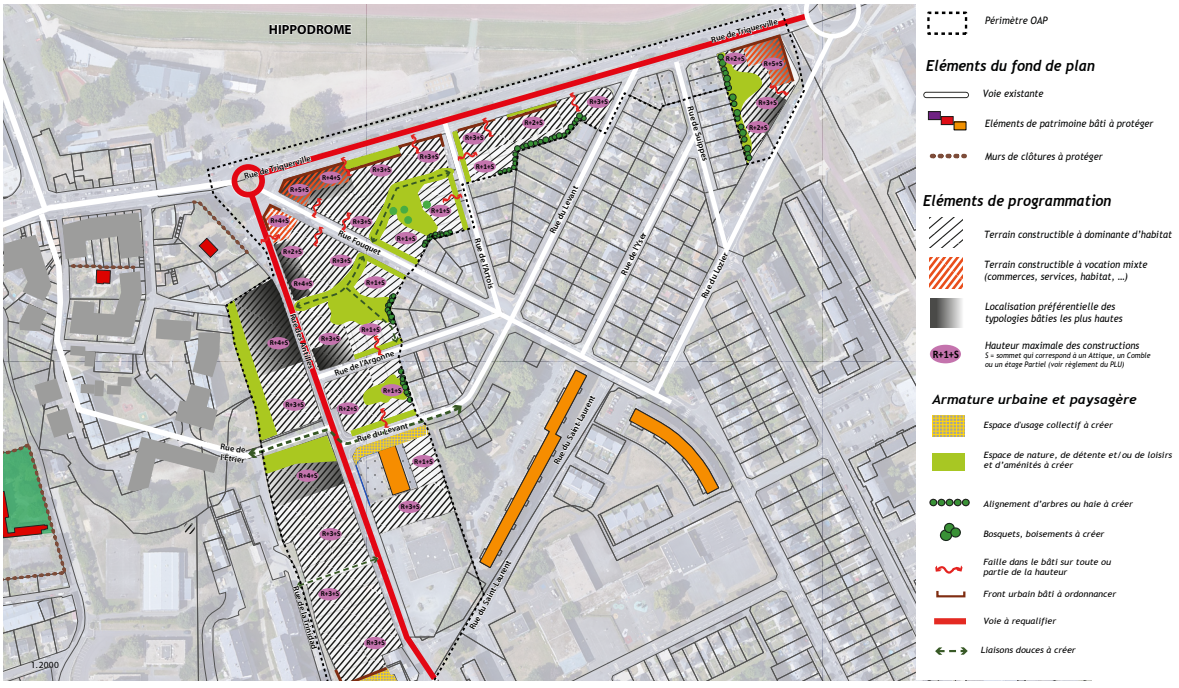


Schéma d'aménagement de l'OAP

Le périmètre de l'OAP a été élargi à la rue des Antilles, afin de proposer une cohérence urbaine avec les projets de construction et de réhabilitation situés à proximité (projet Cadence, Etrier, ...). Cet élargissement permet à la fois la réalisation d'une opération de renouvellement plus en harmonie avec le tissu environnant et de répondre aux objectifs de production de logements définis dans le PADD.

Actuellement le secteur est occupé par un tissu pavillonnaire constitué de maisons individuelles en rez-de-chaussée ou R+1+Comble, accolées ou non et implantées généralement en retrait sur rue.

Les terrains bénéficient de la proximité immédiate de nombreux équipements, ainsi que de la proximité avec le quartier de la Gare et l'Hôpital. Ils profitent également d'un contact avec les espaces verts et les équipements de loisirs de la Plaine des Sports et du skate Park, et des futures liaisons douces prévues à travers l'emprise de l'Hippodrome, avec un projet de son ouverture au public.

JUSTIFICATION DES ENJEUX ET DES ORIENTATIONS DE L'OAP

L'opération s'inscrit dans la volonté de commune, exprimée dans le PADD, de :

- produire du logement au sein de l'enveloppe urbaine dans des secteurs relativement peu denses mais où s'opère une mutation du tissu existant ;
- s'insérer dans les tissus environnants, en tenant compte des cadre de vie existants ;
- affirmer, renforcer et diversifier les fonctions de centralité économique de la ville (commerces, tertiaire, ...).

Ainsi il est prévu à la fois :

- d'organiser et accompagner la transformation urbaine en cours du secteur ;
- de créer des articulations entre le secteur de projet et la diversité des pièces urbaines qui l'entourent ;
- d'intégrer le secteur Triquerville/Hippodrome dans la centralité urbaine et aménager l'espace public pour améliorer le fonctionnement et l'animation sociale de l'axe ;
- de marquer l'entrée de ville à l'Est depuis la rocade ;
- de conforter les polarités commerciales existantes et permettre leur développement en rapport avec l'accueil de nouvelles populations
- d'assurer une bonne intégration avec le tissu pavillonnaire environnant.

Sur la rue de Triquerville, le projet doit permettre de composer des fronts bâtis sur ce large axe, tout en préservant les tissus pavillonnaires situés directement au Sud de l'axe. Les constructions présentent une alternance de constructions en R+2+S et R+3+S uniquement le long de l'axe du fait de la faible profondeur des terrains. Les constructions les plus hautes doivent présenter des failles dans le bâti afin de créer des ouvertures visuelles depuis l'Hippodrome vers le cœur des îlots. À l'arrière des terrains, au contact avec le tissu pavillonnaire, les hauteurs des constructions sont limitées à du R+1+S et du R+2+S ceci afin de s'insérer au mieux avec le tissu bâti existant.

Sur la rue des Antilles, la hauteur des constructions présente une alternance de hauteurs en R+3+S et R+4+S. Les hauteurs les plus importantes sont localisées sur la rive Ouest de l'axe, où elles doivent composer avec la topographie des lieux (forte pente depuis la rue de la Trinidad vers la rue des Antilles). En effet, la pente permet de prévoir des constructions en R+3+S ou R+4+S tout en s'insérant dans le tissu bâti présent rue de la Trinidad (R+2+S).
Sur la rive Est, les hauteurs varient du R+3+S (notamment au Sud au contact avec les bâtiments collectifs en R+3 et R+4 au croisement de la rue des Antilles et la rue du Saint-Laurent) au R+1+S à proximité du tissu pavillonnaire, en cohérence avec la volonté de s'insérer dans le tissu bâti existant.

Les hauteurs les plus importantes (R+5+S) de l'opération sont localisées :

- à l'extrême Est du périmètre, au croisement des rues de Triquerville et du Lozier, en entrée de ville depuis la rocade et en continuité avec le tissu bâti du quartier de la Découverte (R+4).
- à l'extrême Ouest du périmètre en continuité avec les projets récents (Cadence, Etrier, ...) présentant des hauteurs atteignant R+4+S.

Du fait de la faiblesse de la profondeur du périmètre et de la volonté de la commune de s'insérer dans les tissus environnants, le PLU révisé a fait le choix de classer l'OAP en différents des secteurs de zones qui se différencient, notamment, selon les hauteurs maximales autorisées. Ainsi les secteurs du périmètre d'OAP qui accueillent les constructions les plus hautes sont classés en secteur de zone UR* (dont les règles donnent des droits à bâtir compatibles avec le programme de ces secteurs en termes de hauteur, emprise, implantation).
Les autres secteurs sont classés soit en secteur de zones UR4 (autorisant les constructions d'une hauteur maximale en R+4+S), soit en UR3 (autorisant les constructions d'une hauteur maximale en R+3+S) et soit en UR2 (en autorisant les constructions d'une hauteur maximale en R+2+S).

Le programme prévisionnel de l'OAP prévoit la création d'environ 350 logements dont 300 logements durant la durée de vie du PLU, comprenant au moins 20% de logements sociaux et 25% de logements en accession à prix maîtrisé. Ce programme vise à répondre aux orientations du PLH en matière de production de logements diversifiées et abordables. La part de logements sociaux est moins importante sur ce secteur situé en périphérie du QPV de la commune comptant déjà une proportion importante de ce type de logements. Ainsi l'effort de diversité porte plutôt sur les logements abordables.

Afin de renforcer l'attractivité de la ville pour les familles, l'opération devra comporter *a minima* 35% de T3 et 25% de T4/T5 (logements familiaux).

L'opération prévoit la réalisation d'activités compatibles avec l'habitat comme les commerces, les services et les activités tertiaires, autour des polarités commerciales existantes à proximité de l'Hippodrome, en cohérence avec la volonté de la commune de conforter les polarités existantes mais aussi de permettre l'implantation de commerces et services de proximité dans les nouvelles opérations d'aménagement stratégiques afin de répondre aux besoins du quotidien (Axe 4 du PADD).

OAP GAMBETTA

JUSTIFICATION DU PÉRIMÈTRE

Le secteur d'aménagement se situe en cœur de ville de Saint-Malo, à proximité du quartier du Sillon, de la Gare, du centre de Paramé, de l'avenue du Général de Gaulle. Le site est bien desservi par les transports en communs et se situe à proximité des lieux de vie. Dernière zone industrielle située au cœur de la ville, le secteur de Gambetta est une enclave d'environ 30 hectares (30,5 ha), bordée de franges pavillonnaires.

Le périmètre est en mutation depuis quelques années. Cette zone laisse, par opportunité, s'installer du logement sur ses franges, ce qui peut générer des situations incongrues de cohabitation entre habitat et activités industrielles. La vocation même de ce périmètre doit être clarifiée ainsi que son rôle et sa fonctionnalité dans la ville.
Les terrains ont été identifiés dans l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (Cf. Tome 2 du Rapport de présentation).

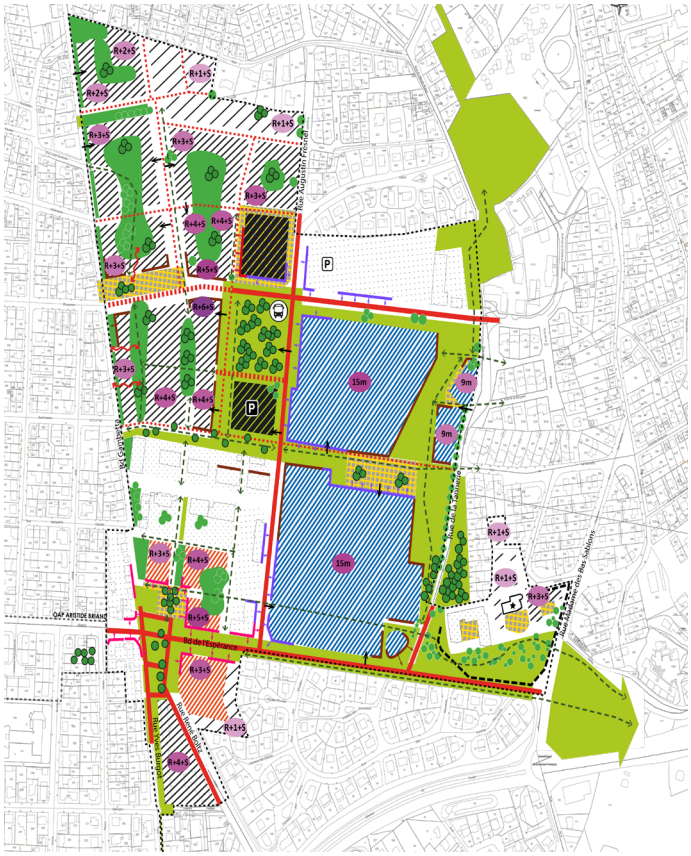


Schéma d'aménagement de l'OAP

Le site est desservi par une voie centrale, la rue Augustin Fresnel. Le stationnement est nombreux dans la zone, les espaces publics fonctionnels mais sans qualité visuelle. Ils sont optimisés pour la desserte des poids lourds. Au carrefour de deux boulevards majeurs de la ville (Aristide Briand en plein développement et Gambetta en lien entre le Sillon et l'avenue du Général de Gaulle), mais aussi à l'interface de deux entités géomorphologiques (l'ancien Estran et le trait de côte), le secteur Gambetta doit permettre de retrouver une forme urbaine mixte, et d'intégrer un espace public fédérateur.

JUSTIFICATION DES ENJEUX ET DES ORIENTATIONS DE L'OAP

L'opération s'inscrit dans la volonté de commune, exprimée dans le PADD, de :

- produire du logement au sein de l'enveloppe urbaine dans des secteurs relativement peu denses mais où s'opère une mutation du tissu existant ainsi que sur des emprises d'activités économiques en mutation ;
- s'insérer dans les tissus environnants, en tenant compte des cadre de vie existants ;
- procéder à la réorganisation et à l'optimisation foncière des zones d'activités existantes.

L'opération prévoit, de désenclaver le secteur pour le reconnecter à la ville en particulier en recréant un dialogue entre des bâtis aux destinations différentes, de travailler la couture urbaine entre l'existant et le site de projet et enfin de valoriser la trame verte existante et de révéler de nouveaux parcours qualitatifs pour les modes doux, renforcer l'intensité du secteur par la création de 2 micro-centralités.

L'objectif est à la fois de créer du logement (environ 20 ha) sur la partie Ouest du périmètre pour répondre aux besoins en logements mais aussi de réorganiser et d'optimiser la partie Est du périmètre à vocation d'activités économique afin de maintenir cette vocation du secteur (environ 10,5 ha pour la réorganisation et l'optimisation foncière des zones d'activités existantes).

L'opération repose sur la requalification de la rue Augustin Fresnel qui marque la limite entre la partie dédiée exclusivement aux activités économiques et la partie à dominante d'habitat. Afin de marquer l'espace public de cet axe, les constructions situées de part et d'autre présenteront un front bâti.

Pour l'habitat, les hauteurs des constructions les plus importantes sont localisées au cœur de l'opération qui prévoit d'accueillir des équipements et des espaces publics, et sur l'axe du Boulevard de l'Espérance (R+5+S et R+6+S).

Le projet prévoit un épannelage des hauteurs plus on s'éloigne du cœur de l'opération (R+1+S, R+2+S et R+3+S en fonction du contexte urbain environnant) afin d'éviter une rupture d'échelle trop importante avec le tissu pavillonnaire (gestion des ombres, orientations des ouvertures etc.), en cohérence avec l'objectif d'insertion dans les tissus environnants.

Des failles du linéaire bâti présent sur le long de l'axe permettent d'éviter «l'effet barre» des immeubles. Ces ruptures permettent de valoriser les cœurs d'îlots végétalisés.

Le PLU révisé fait le choix de classer la partie accueillant principalement de l'habitat en zones UR1, UR2, UR3, UR4, UR*ou en zone 1AUR* dont les règles donnent des droits à bâtir compatibles avec le programme de l'OAP (hauteur, emprise au sol, implantation).
La zone 1AUR* propose les mêmes règles que la zone UR* mais sous la forme d'opérations d'ensemble, selon le phasage et les modalités d'équipement des terrains prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant la zone. Elle est localisée sur les terrains actuellement occupés par des activités mais qui ont vocation à muter.
La partie dédiée principalement aux activités est classée en zone UAi2, zone spécialisée destinée à l'accueil d'activités industrielles.

Sur la partie Ouest, le programme de l'OAP prévoit la création de 830 à 880 logements dont 450 sont prévus durant la durée de vie du PLU, comprenant au moins 25% de logements sociaux et 25% de logements en accession à prix maîtrisé, en cohérence avec les objectifs du PLH.

Afin de renforcer l'attractivité de la ville pour les familles (exprimée dans le PADD), l'opération devra comporter *a minima* 35% de T3 et 25% de T4/T5 (logements familiaux).

L'opération prévoit la réalisation d'activités compatibles avec l'habitat comme les commerces, les services et les activités tertiaires.

Sur la partie Est, le programme prévisionnel est dédié aux activités économiques (secondaires ou tertiaire) sur deux grands îlots.

Lors d'un séminaire organisé par la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille et Vilaine (CCI 35) le 25 juin 2025, l'AUDIAR (Agence d'Urbanisme 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.

Cette mixité fonctionnelle permet de répondre aux enjeux de sobriété foncière et de répondre à l'évolution du monde économique en combinant différentes fonctions économiques en un même site.

La hauteur est aussi épannelée afin de pouvoir s'insérer dans le tissu urbain existant. Les hauteurs les plus importantes sont ainsi localisées au cœur du projet (15m).

Sur la frange Est de la partie dédiée aux activités économiques, l'OAP prévoit la création d'un front urbain afin de mettre la valeur la coulée verte support de cheminement doux qui matérialise l'ancien trait de côte du territoire.

OAP GÉNÉRAL DE GAULLE

JUSTIFICATION DU PÉRIMÈTRE

Le secteur de l'OAP «Général de Gaulle» se situe sur la partie Ouest de la zone industrielle Sud, à l'Ouest de l'avenue du Général de Gaulle qui est un axe majeur et pénétrant de Saint-Malo.

Sa superficie globale est d'environ 28,7 hectares et reprend notamment le périmètre couvert par la ZAC du Général de Gaulle. Le secteur est élargi à l'ensemble de l'îlot constitué par l'avenue du Général Ferrié et la rue de la Guymauvière, ainsi que l'emplacement du centre commercial de l'Intermarché de la Découverte.

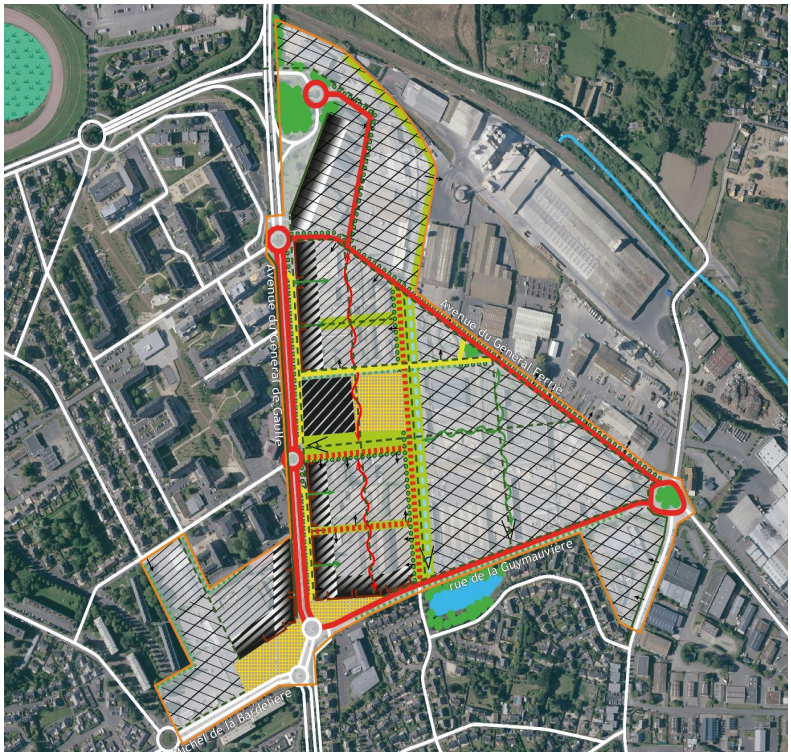


Schéma d'aménagement de l'OAP

Le site est aujourd'hui occupé par des activités industrielles, artisanales, logistiques, de service, quelques commerces, ainsi que par les services techniques de la Ville de Saint-Malo. Les bâtiments sont de grandes tailles et peu qualitatifs, et les extérieurs souvent imperméabilisés (stationnement, stockage de matériaux, matériels).

Les terrains ont été identifiés dans l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (Cf. Tome 2 du Rapport de présentation). En effet, le périmètre de l'OAP s'inscrit dans un secteur en pleine mutation du tissu économique sur la frange Est de la rocade, couplé à des projets de réhabilitation portée par la commune.

Le périmètre permet à la fois :

- la réhabilitation de la partie Ouest du secteur (La Découverte), qui doit mixer habitat, commerces et activités tertiaire ;
- la création de logements dans le prolongement du quartier situé à l'Est, permettant ainsi la recomposition de la RD 301 ;
- le renouvellement des activités présentes sur la frange Est.

JUSTIFICATION DES ENJEUX ET DES ORIENTATIONS DE L'OAP

La Ville de Saint-Malo s'est dotée d'une étude d'aménagement qui s'illustre sur la rive Est de l'avenue du Général de Gaulle par une procédure publique d'aménagement sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). La ZAC de Gaulle a été créée par délibération du 18 octobre 2018.

L'objectif de cette OAP est de définir clairement les conditions de réalisation et de phasage d'une urbanisation cohérente et coordonnée sur le long terme.

L'opération s'inscrit dans la volonté de commune, exprimée dans le PADD, de :

- produire du logement au sein de l'enveloppe urbaine dans des secteurs relativement peu denses mais où s'opère une mutation du tissu existant ainsi que sur des emprises d'activités économiques en mutation ;
- s'insérer dans les tissus environnants, en tenant compte des cadre de vie existants ;
- procéder à la réorganisation et à l'optimisation foncière des zones d'activités existantes.

Les enjeux et objectifs concernant ce site visent à :

- porter une nouvelle opération emblématique de renouvellement urbain par la mutation d'une partie de la zone industrielle Sud ;
- redessiner l'entrée de ville, en y accueillant un véritable lieu de vie, un quartier mixte regroupant des activités, des commerces, des équipements, des services et des logements ;
- proposer une nouvelle offre de grands logements pour les familles et abordables à Saint Malo ;
- effacer la fracture urbaine créée par l'avenue du Général de Gaulle qui sera, à terme, transformée en boulevard urbain afin d'améliorer l'accessibilité vers le quartier de la Découverte ;
- permettre l'intégration des modes doux sur l'avenue du Général de Gaulle, qui se connecteront ensuite aux différents quartiers et irrigueront l'ensemble de l'OAP ;
- redéfinir l'espace public et la façade du nouveau boulevard urbain, animé par les commerces, des équipements et des services en rez-de-chaussée du bâti. En son cœur, le quartier accueillera une diversité de logements à l'architecture contemporaine ;
- valoriser et compléter la trame verte et bleue de la Ville ;
- accompagner l'implantation d'activités économiques diversifiées sur la Zone Industrielle Sud, dans un souci de compatibilité avec l'habitat créé.

L'opération prévoit la réalisation des constructions les plus hautes le long de l'avenue du Général de Gaulle (2R+6+S), en face du quartier de la Découverte, comportant un habitat collectif en R+4+C. Les hauteurs pourront se développer sur de plus grandes hauteurs tout en entretenant une continuité de gabarits avec les constructions du quartier de La Découverte de l'autre côté de l'axe. La différence marquée de hauteur entre les deux rives de l'axe prend en compte la largeur de ce dernier.

Pour marquer chaque îlot et éviter les façades trop homogènes, le projet prévoit la réalisation d'émergences de hauteurs plus importantes afin de marquer l'entrée dans le quartier (2R+8+S, 2R+9+S ou 2R+10).

Afin d'éviter un effet «corridor urbain», le bâti devra être séquencé verticalement sur tout ou partie des niveaux, permettant d'avoir une lecture qui s'apparente à une succession de constructions adjacentes (immeubles de ville juxtaposés) et de rendre visible les cœurs d'îlots, notamment par des percées visuelles et des coupures dans l'alignement bâti.

Le projet prévoit que toute la partie Est du secteur ainsi que la partie située au Nord de l'avenue du Général Ferrié soient dédiées à des activités économiques de type tertiaire ou artisanal.

Sur la rive Sud de l'avenue du Général Ferrié, le projet prévoit que soient implantées des entreprises tournées vers l'artisanat.

Entre la zone d'habitat et ces entreprises qui peuvent générer des nuisances, notamment sonores, prendront place des activités tertiaires de type bureaux ou services ainsi que des activités de loisirs. Au Nord de l'avenue du Général Ferrié, seront localisées des activités plutôt tournées vers l'artisanat côté Est et plutôt tertiaire côté Ouest, là aussi pour créer un espace tampon entre l'habitat, les nouvelles activités artisanales.

L'objectif est de pouvoir présenter une grande mixité de fonctions allant de l'habitat aux activités artisanales qui puissent cohabiter dans cet espace.

Le PLU révisé fait le choix de classer la partie accueillant principalement de l'habitat en zone UR** ou en zone 1AUR** dont les règles donnent des droits à bâtir compatibles avec le programme de l'OAP (en termes de hauteur, emprise au sol, implantation).
La zone 1AUR** propose les mêmes règles que la zone UR** mais sous la forme d'opérations d'ensemble, selon le phasage et les modalités d'équipement des terrains prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant la zone. Elle est localisée sur les terrains actuellement occupés par des activités mais qui ont vocation à muter.

La partie dédiée principalement aux activités est classée en zones UAi1 et UAi2, zones spécialisées destinées à l'accueil d'activités industrielles ainsi que UAt2 correspondant aux zones à vocation d'activités industrielles et tertiaires. La zone UAi1 est localisée dans la continuité d'une zone pavillonnaire. Les hauteurs des constructions sont limitées à 9m (hauteur absolue). Sur les parties de l'OAP classées en zones UAi2 et UAt2, la hauteur des constructions est portée à 15m. Cela correspond aux hauteurs déjà présentes sur le secteur. Cette règle de hauteur doit aussi permettre une optimisation du foncier, conformément aux orientations du PADD.

Le programme prévisionnel de l'OAP prévoit la création de 1 100 logements dont 750 sont prévus durant la durée de vie du PLU, comprenant au moins 15% de logements sociaux et 30% de logements en accession à prix maîtrisé, en cohérence avec les objectifs du PLH et les orientations de l'axe 3 du PADD. La part de logements sociaux est moins importante sur ce secteur situé en périphérie du QPV de la commune comptant déjà une proportion importante de ce type de logements. Ainsi l'effort de diversité porte plutôt sur les logements abordables. Les logements créés sont principalement localisés sur la partie Ouest du secteur.

Le programme de construction comporte également un objectif tendant à favoriser l'accueil des familles, des actifs et les résidences principales selon le souhait exprimé par les élus. L'opération devra comporter *a minima* 35%, de T3 et 25% de T4/T5.

L'opération prévoit la réalisation d'activités compatibles avec l'habitat comme les commerces, les services et les activités tertiaires, autour des polarités commerciales existantes, en cohérence avec la volonté de la commune de conforter les polarités existantes mais aussi de permettre l'implantation de commerces et services de proximité dans les nouvelles opérations d'aménagement stratégiques afin de répondre aux besoins du quotidien (Axe 4 du PADD).

Le programme prévisionnel prévoit aussi la création d'environ 75 000m² de surface de plancher dédiés aux activités économiques, principalement localisés à l'Est, au Nord et dans une moindre mesure au Sud-Ouest du secteur.
Enfin, l'OAP prévoit aussi la création d'environ 11 000 m² dédiés aux équipement, au cœur du secteur.

OAP ECOQUARTIER DE LORETTE

JUSTIFICATION DU PÉRIMÈTRE

Le site de la Caserne de Lorette, d'une superficie de 6,8 hectares, est localisé entre le Domaine de la Briantais (à l'Ouest) et le quartier de la Madeleine (à l'Est), respectivement matérialisés par un parc paysager bordant l'estuaire de la Rance et une large zone d'activités et de commerces.

Le site a fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté. Par délibération du 29 juin 2018, le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC.

L'opération est centrée sur l'ancienne emprise de la caserne de Lorette occupée par la gendarmerie nationale jusqu'en 2010.
Les terrains ont été identifiés dans l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (Cf. Tome 2 du Rapport de présentation).

La caserne de Lorette est initialement composée de constructions en pierres qui forment un ensemble architectural marquant. Les constructions sont organisées sur une trame orthogonale, caractéristique des sites militaires, regroupant à la fois des bâtiments administratifs, techniques et résidentiels (au total : 114 logements répartis en 27 petits collectifs en R+1+C et 6 pavillons des officiers).

Ce site représente un foncier stratégique pour la ville car il permet la réalisation d'un nouveau quartier en cœur de ville. Il constitue également une réponse cohérente au phénomène d'étalement urbain.

Cette OAP est déjà présente dans le PLU en vigueur. La réalisation de cette opération n'étant pas entièrement achevée au moment de l'arrêt du PLU, l'OAP est reconduite dans le PLU révisé.

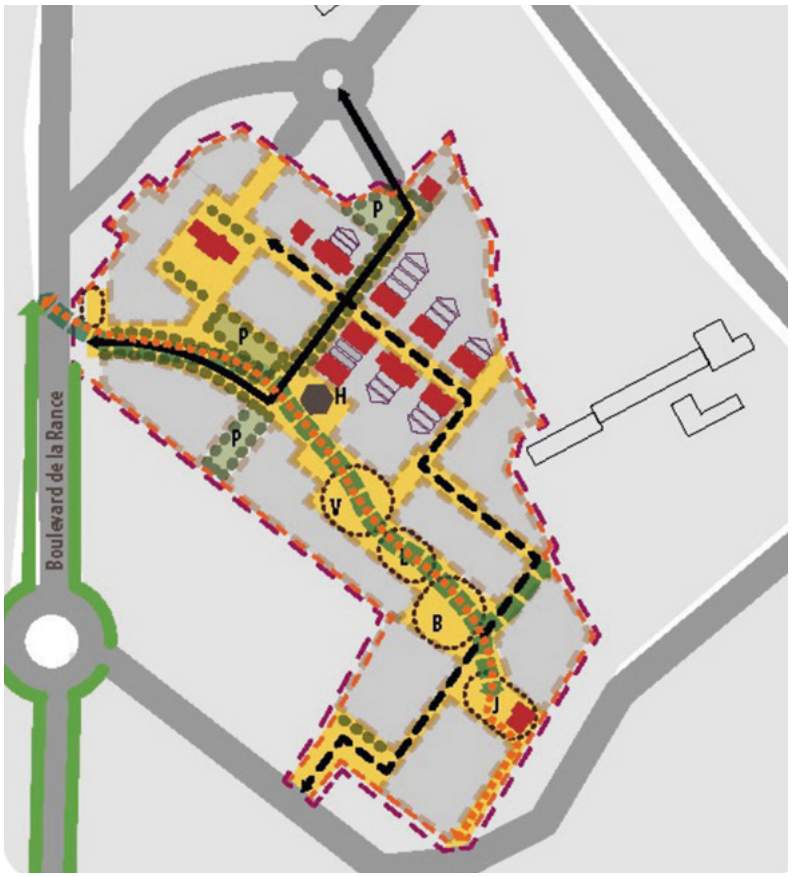


Schéma d'aménagement de l'OAP

JUSTIFICATION DES ENJEUX ET DES ORIENTATIONS DE L'OAP

Les hauteurs des constructions les plus importantes sont localisées au cœur de l'opération (R+4), présentant des hauteurs quasi similaires aux constructions qui constituaient la caserne.

Le projet prévoit un épannelage des hauteurs plus on s'éloigne du cœur de l'opération (R+1+S) afin d'éviter une rupture d'échelle trop importante avec le tissu pavillonnaire (gestion des ombres, orientations des ouvertures etc.), en cohérence avec l'objectif d'insertion dans les tissus environnants.

Le programme prévisionnel de l'OAP prévoit la création d'environ 430 logements, comprenant au moins 75% de logements collectifs, 15% de logements intermédiaires et 10% de logements en individuel groupé. L'opération prévoit un objectif de 45% de logements abordables.

En cohérence avec les objectifs du PADD (Axe 1), l'objectif de l'OAP est aussi de créer un quartier exemplaire en termes de sobriété et d'efficacité énergétique mais aussi de renforcer la biodiversité au cœur du projet par la création d'une coulée verte et bleue qui maille le projet.

Le programme étant pratiquement achevé, les logements inscrits dans l'OAP ne sont pas pris en compte dans la production de logements du PLU révisé.

OAP LE PORT

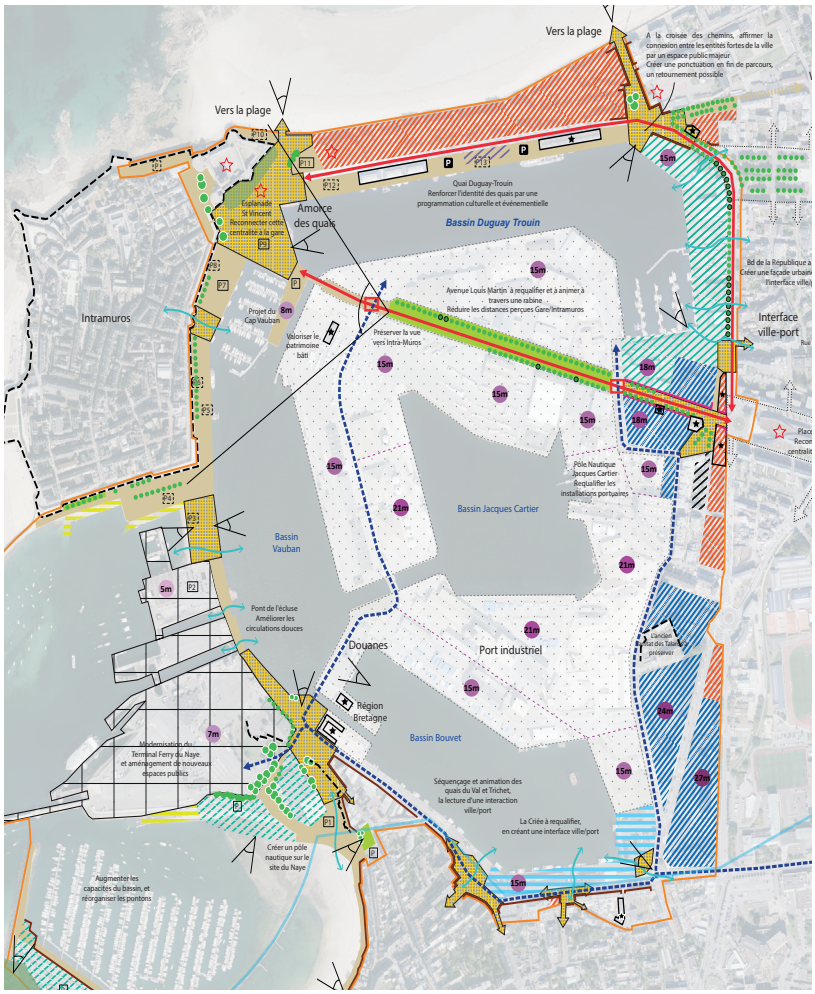
JUSTIFICATION DU PÉRIMÈTRE

Le port de Saint-Malo, secteur d'aménagement de la présente OAP, se situe entre la vieille ville (Intra-Muros) à l'Ouest, Rocabey et la gare ferroviaire à l'Est et Saint-Servan au Sud. La diversité de ses activités maritimes le rend polyvalent : pêche, commerce, passagers, construction/ réparation navale, plaisance, course nautique, escale de croisière...

Le secteur s'étend sur 110 hectares (hors bassins).

Les terrains ont été identifiés dans l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (Cf. Tome 2 du Rapport de présentation).

Ce secteur regroupe des activités économiques à l'année et des activités saisonnières liées à la proximité des plages ou aux événements organisés par la Ville de Saint-Malo. A cela s'ajoutent les flux des passagers de la gare maritime, qui s'intensifient à la période estivale.



L'OAP est décomposée en 8 séquences urbaines et paysagères sur environ 213 hectares (y compris les parties en eau) :

- S1 : Evénementiel/tourisme
- S2 : Nautisme professionnel et réparation navale
- S3 : Port de commerce
- S4 : Interface ville/port
- S5 : Tertiaire
- S6 : Port de pêche
- S7 : Gare maritime et pôle croisière
- S8 : Nautisme de plaisance.

JUSTIFICATION DES ENJEUX ET DES ORIENTATIONS DE L'OAP

L'opération s'inscrit dans la volonté de la commune, exprimée dans le PADD, de permettre l'évolution des abords du port pour l'ouvrir sur la ville et à d'autres usages. Elle tend à concilier les activités économiques spécifique et vise une amélioration des interfaces entre la ville et le port, ainsi que la diversification des franges du port.

L'opération prévoit, à la fois la pérennisation des activités économiques du port (port de pêche, trafic de passager, port de marchandises) et d'affirmer la place du port dans la ville tout en assurant la cohabitation des usages.

Cette OAP a pour objectif la planification du renouvellement urbain du secteur du port de Saint-Malo, support d'usages entre l'espace urbain, l'espace maritime et l'espace industriel et plus particulièrement de :

- garantir la pérennité des activités économiques et industrielles du port dans la ville ;
- d'assurer une bonne cohabitation du port et des autres fonctions de la ville : commerces, services, habitat, tourisme, mobilité, événements ;
- de mettre en scène Intra-Muros depuis les différentes échelles du territoire : internationale, nationale et locale;
- de valoriser le caractère portuaire de la ville en renforçant les perceptions du port depuis différents lieux clés de la ville ;
- rendre la ville plus qualitative et moins routière ;
- Révéler de nouveaux parcours qualitatifs pour les modes doux ;
- Valoriser ses qualités, révéler son identité.

L'objectif de l'OAP est variable selon les différentes séquences.

- au sein de la séquence 1 (évènementiel et tourisme), les bâtiments existants seront amenés à être rénovés dans les années à venir au vu de l'ancienneté de certains d'entre eux ;
- au sein de la séquence 2 (nautisme et réparation navale), la programmation prévoit la réalisation d'activités nautiques et de réparation navale ;
- au sein de la séquence 3 (Port de commerce), la programmation privilégie des activités liées au port de commerce ;
- au sein de la séquence 4 (interface ville/port), la programmation prévoit un éventuel projet de renouvellement urbain sur le centre d'affaires Le Carré à vocation mixte (habitat, activités liées au nautisme, activités du port de commerce, ...) ;
- au sein de la séquence 5 (tertiaire), la programmation prévoit le développement des activités économiques. A l'angle de l'avenue Franklin Roosevelt et du boulevard des Talards, l'opération prévoit une programmation mixte (commerce, services, habitat) ;
- au sein de la séquence 6 (port de pêche), il est prévu une programmation privilégiant les activités halieutiques;
- au sein de la séquence 7 (gare maritime), la programmation de cette séquence est en lien avec le projet de modernisation du terminal ferry du Naye de la Région Bretagne, et la potentielle évolution future de la Bourse;
- au sein de la séquence 8 (nautisme de plaisance), il est prévu une programmation privilégiant les activités nautiques de plaisance.

→ *Les OAP sectorielles en extension*

→ *Les scénarios de localisation des secteurs situés en extension de l'urbanisation*

Préalablement à la détermination des zones projetées pour être urbanisées, une étude comparative de toutes les franges a été réalisée par un Bureau d'Etudes.

En effet, la ville de Saint-Malo a fait réaliser une analyse comparative multicritères des terrains potentiels pouvant accueillir une extension urbaine future, afin de déterminer les secteurs les plus susceptibles d'accueillir des extensions à l'urbanisation (habitat, activités, services, équipements, ...). La commune étant soumise à la loi Littoral, les extensions éventuelles doivent être réalisées en continuité des agglomérations et des villages, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions.

L'ensemble des terrains potentiels ont été divisés en 18 secteurs

L'objectif de cette analyse est d'identifier, de la manière la plus objective possible, les terrains les plus favorables pour ouverts à l'urbanisation. Les terrains présentant les scores les plus élevés sont ceux qui présentent, d'un côté, le moins d'enjeux environnementaux, agricoles, paysagers ou patrimoniaux et de l'autre côté, les meilleurs atouts en termes de réseaux, de lignes de transport en commun ou le plus proche des équipements et services.


1 Franges de Rothéneuf
2 Franges Bignon La Haize
3 Franges de Saint-Ideuc
4 La Houssaye
5 Le Gué
6 Campus
7 Franges des Marettes
8 La Godelle
9 Montagne Saint-Joseph
10 Franges Colombier La Rivière
11 Tertre Barré Frotu
12 Franges Mauriers Ville Anne
13 Fougerais St-Etienne
14 Troctin Simonais
15 Basse Flourie
16 Nord Chateau-Malo
17 Ouest Chateau-Malo
18 Sud Chateau-Malo

Cette analyse permet de comparer les terrains potentiels selon des critères définis au regard des différents enjeux du territoire. Au total 11 critères sont analysés, tous notés de 1 à 5 (5 étant la meilleure note).

Enjeux	Critères
Environnement & Paysages	Biodiversité et continuités écologiques
	Zones humides
	Enjeux paysagers
Economie & Foncier	Enjeux agricoles
	Maîtrise foncière (Ville/opérateur privé)
Loi Littoral	Extension en continuité avec l'agglomération ou les villages existants Espace proche du rivage Espace remarquable Coupure d'urbanisation
Patrimoine	Enjeux patrimoniaux Servitudes de protection patrimoniale au PLU
PLU	Zonage PLU 2006
Logique urbaine	Projet urbain
	Proximité et capacité des réseaux
	Transports en commun - Mobilité

Note	Critères
5	Paysage très dégradé ou déjà artificialisé.
4	Paysage dégradé, présence d'éléments banalisants et/ou de constructions peu qualitatives ou mal intégrées.
3	Secteur ouvert ou rural présentant des vues sur les paysages de l'arrière-pays malouin mais comportant quelques éléments banalisants.
2	Paysage identitaire et caractéristique de la commune, permettant d'avoir des vues amples sur les paysages, présence de patrimoine bâti, reconnaissance de la valeur paysagère. Présence d'éléments banalisants ne remettant pas en question les perceptions paysagères.
1	Paysage préservé, identitaire et caractéristique de la commune, avec des vues amples sur les paysages, présence de patrimoine bâti identitaire, reconnaissance forte de la valeur paysagère (site classé...).

1. Critère de la biodiversité et des continuités écologiques :

L'analyse porte sur la pertinence du secteur par rapport aux différents enjeux de biodiversité et la présence ou non de la trame verte et bleue (à conforter ou à créer). Plus le secteur comporte d'éléments participant à la biodiversité ou à la trame verte et bleue (haies, boisements, corridors écologiques,... plus la note est proche de 1 et inversement.

2. Critère de la présence de zones humides :

Il s'agit de savoir si le secteur comporte ou non des zones humides, leur localisation ou leur nombre. Une note basse appliquée à ce critère démontre une présence importante de zones humides dans le secteur.

3. Critère sur les enjeux paysagers :

Il s'agit de caractériser le paysage actuel des secteurs étudiés (topographie, occupation des sols, ...). Un paysage agricole ou comportant des éléments de nature (haies, bosquets, ...) se voit attribuer une note basse, à contrario, la présence d'infrastructures de transport, de lignes électriques ou d'un paysage « banalisant » permet d'avoir une note plus importante.

4. Critère agricole :

L'analyse porte sur la présence ou non de terres agricoles, exploitées ou non ainsi que la présence de siège d'exploitation. Plus la note est faible, plus les enjeux agricoles sont importants

5. Critère foncier :

Il s'agit de savoir si la commune ou un aménageur privée maîtrise totalement, partiellement ou pas du tout le foncier du secteur. Ce critère permet ainsi de mesurer la dureté foncière du secteur.

6. Critère de l'application de la loi Littoral :

Il s'agit d'analyser la localisation du secteur par rapport aux espaces agglomérés et aux villages au sens de la loi Littoral. En effet, Saint-Malo étant une commune littorale, l'extension de l'urbanisation ne peut se faire qu'en continuité de l'urbanisation existante.

Ce critère permet aussi d'identifier les secteurs situés au sein des espaces proches du rivage, où l'extension doit être limitée et justifiée, les espaces remarquables et les coupures d'urbanisations identifiées par le SCoT. Pour ces deux derniers critères, si le secteur est localisé au sein d'un espace remarquable ou d'une coupure d'urbanisation, il ne peut être urbanisé en application de la loi Littoral (il est donc classé « non conforme », ce qui disqualifie le secteur en question).

7. Critère du patrimoine :

Il s'agit de savoir si le secteur comporte des éléments de patrimoine à protéger selon les différentes études menées en amont du PLU, mais aussi de savoir si les secteurs sont concernés par des servitudes de protection patrimoniale qui pourraient limiter ou restreindre une éventuelle urbanisation.

8. Critère du PLU :

Il s'agit d'identifier les secteurs qui sont déjà urbanisables ou à urbaniser dans le PLU de 2006. Ce classement est indépendant de l'occupation actuels des sols mais permet de démontrer si le secteur en question a déjà fait l'objet d'une réflexion concernant son éventuelle urbanisation.

9. Critère du projet urbain :

Il s'agit de caractériser le voisinage immédiat du secteur et son insertion dans le cadre de vie urbain.

10. Critère des réseaux :

Il s'agit connaître la présence des réseaux nécessaires à son urbanisation (eau potable, assainissement, défense incendie, électricité, ...) au sein du secteur, à proximité ou l'absence des réseaux.

11. Critère de la mobilité :

L'analyse porte sur la présence, au sein des secteurs ou à proximité immédiate, du réseau de transport en commun et des caractéristiques des lignes (débit fort : un bus toutes les 15 minutes, débit moyen : un bus toutes les 30 minutes, débit faible : un bus toute les 60 minutes).

Le tableau ci-après présente l'ensemble des terrains et les notes selon les différents critères.

ANALYSE MULTICRITÈRES DES SECTEURS POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT URBAIN AUX FRANGES DE LA VILLE			
SECTEURS		**1**	**2**
		Frande Sud Rothéneuf	**Frange Est Bignon - La Haize**
Environnement / Paysage	**BIODIVERSITÉ ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**	Eléments boisés (haies). Trame verte «à créer».	Eléments boisés (haies et bosquets). Trame verte «existante à conforter».
	ANALYSE	1	1
	ZONES HUMIDES	Présence de ZH en bordure Sud du site.	Présence de ZH en bordure Sud du site.
	ANALYSE	2	2
	ENJEUX PAYSAGERS	Paysage à dominante rurale (élements boisés, haies et espaces ouverts). Topographie avec déclivité du Sud vers le Nord.	Paysage agricole marqué par les cultures et ponctué par quelques petits boisements (bosquets). Un boisement important au Nord du domaine de la Bastille. Un point haut situé sur le chemin rural reliant La Haize au Manoir de Limoelou offrant des cônes du vue amples sur la campagne et les franges urbaines de Saint-Malo.
	ANALYSE	3	2
Economie / Foncier	**ENJEUX AGRICOLES**	Pas d'espaces agricoles Pas de siège d'exploitation.	Présence d'un siège d'exploitation (surface totale exploitée : morcellée, entre 10 et 40 ha, dont 93% sur St Malo)
	ANALYSE	5	1
	MAITRISE FONCIÈRE (VILLE / OPÉRATEUR PRIVÉ)	3	1
Loi Littoral	**EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITÉ AVEC L'AGGLOMÉRATION OU LES VILLAGES EXISTANTS**	Secteur en continuité avec la zone agglomérée de Rothéneuf	Secteur en continuité avec le secteur urbanisé Le Bignon / La Haize
	ESPACE PROCHE DU RIVAGE	Situé au sein des Espaces Proches du Rivage	-
	ESPACE REMARQUABLE	-	-
	COUPURE D'URBANISATION	-	-
	ANALYSE	3	5
Patrimoine	**ENJEUX PATRIMONIAUX**	Présence du Manoir de Limoelou à proximité.	Présence du Manoir de Limoelou à proximité.
	SERVITUDES DE PROTECTION PATRIMONIALE AU PLU	AC1 : rayon de protection MH du Manoir Limoelou en partie Sud du secteur uniquement.	AC1 : rayon de protection MH du Manoir Limoelou sur une grande partie.
	ANALYSE	2	2
PLU	**ZONAGE PLU 2006**	PLU : secteur partiellement constructible (Zone UM18, 2AU et Npa et NL).	PLU : secteur inconstructible (Zones NL, Npa, NPp, NF et A).
	ANALYSE	3	1
Logique urbaine	**PROJET URBAIN**	Au contact direct d'une centralité urbaine secondaire, en continuité directe de l'agglomération (le quartier de Rothéneuf) comportant des commerces, services et équipements stucturants (écoles...)	Extension en secteur agricole, au contact du tissu urbain existant (quartier de la Haize) mais qui ne constitue pas une polarité urbaine.
	ANALYSE	4	3
	PROXIMITÉ ET CAPACITÉ DES RÉSEAUX	Présence des réseaux à proximité immédiate (AEP, EU, EP, Incendie, Electicité)	Présence des réseaux à proximité immédiate (AEP, EU, EP, Incendie, Electicité)
	ANALYSE	3	3
	TRANSPORTS EN COMMUN - MOBILITÉ	2 lignes à débit moyen (lignes 3 et 4). 6 arrêts de bus à proximité	1 ligne à débit moyen (ligne 4) et 1 ligne à débit faible (ligne 7). 2 arrêts de bus à proximité
	ANALYSE	4	3
NOTE GLOBALE		**33**	**24**

ANALYSE MULTICRITÈRES DES SECTEURS POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT URBAIN AUX FRANGES DE LA VILLE			
SECTEURS		**3**	**4**
		Frange Est Saint Ideuc	**La Houssaye**
Environnement / Paysage	**BIODIVERSITÉ ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**	Très peu déléments boisés. Pas d'enjeu de TVB.	"Quelques élements boisés. Trame verte ""existante à conforter"" en partie Nord."
	ANALYSE	3	2
	ZONES HUMIDES	Absence de ZH.	Présence de deux petites ZH en bordure Ouest du site.
	ANALYSE	5	2
	ENJEUX PAYSAGERS	Paysage agricole et naturel représentatif de l'arrière pays malouin. Alternance de champs, haies et bosquets. Emergence dans le paysage de hameaux agricoles (bâtiments agricoles traditionnels). La route de la Vierge de Grâce marque un point haut et une rupture de pente (limite naturelle à l'urbanisation).	"Paysage relativement banalisé par la présence d'élements verticaux ""techniques"" comme l'antenne relais et le réservoir d'eau potable. Présence d'élements bâtis peu intégrés au paysage (zone d'activités, garage automobile à la Ville Besnard...). Situation d'entrée de ville avec légère déclivité de l'Ouest vers l'Est (enjeu d'intégration des élements bâtis). "
	ANALYSE	1	3
Economie / Foncier	**ENJEUX AGRICOLES**	Présence de parcelles agricoles. Pas de siège d'exploitation	Présence de parcelles agricoles. Pas de siège d'exploitation
	ANALYSE	3	3
	MAITRISE FONCIÈRE (VILLE / OPÉRATEUR PRIVÉ)	1	3
Loi Littoral	**EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITÉ AVEC L'AGGLOMÉRATION OU LES VILLAGES EXISTANTS**	Secteur en continuité avec le Lotissement "Bonne Rencontre"	Secteur en continuité de l'urbanisation, avec le secteur pavillonnaire Sud-Est de St Ideuc et la zone commerciale de la Houssaye
	ESPACE PROCHE DU RIVAGE	-	-
	ESPACE REMARQUABLE	-	-
	COUPURE D'URBANISATION	-	-
	ANALYSE	5	5
Patrimoine	**ENJEUX PATRIMONIAUX**	Présence de quelques éléments bâtis d'interêt	Présence de quelques éléments bâtis d'interêt
	SERVITUDES DE PROTECTION PATRIMONIALE AU PLU	–	–
	ANALYSE	4	4
PLU	**ZONAGE PLU 2006**	PLU : secteur inconstructible (Zone A).	PLU : secteur constructible, à urbaniser à long terme (Zone 2AU).
	ANALYSE	1	5
Logique urbaine	**PROJET URBAIN**	Extension en secteur agricole, en discontinuité du tissu urbain existant.	Au contact direct du tissu urbain existant (le quartier de la Croix Desilles), qui est le prolongement d'une centralité secondaire (Paramé), comportant des équipements scolaires et universitaires, un centre commercial des équipements sportifs.
	ANALYSE	1	4
	PROXIMITÉ ET CAPACITÉ DES RÉSEAUX	Présence des réseaux à proximité immédiate (AEP, EU, EP, Incendie, Electicité)	Présence des réseaux au sein du secteur (AEP, EU, EP, Incendie, Electicité)
	ANALYSE	3	5
	TRANSPORTS EN COMMUN - MOBILITÉ	1 ligne à débit faible (ligne 7). 1 arrêt de bus à proximité	1 lignes à débit fort (ligne 1), 1 ligne à débit moyen (ligne 5) et 1 ligne à débit faible (ligne 6). 1 arrêt de bus à proximité
	ANALYSE	2	5
NOTE GLOBALE		**29**	**41**

ANALYSE MULTICRITÈRES DES SECTEURS POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT URBAIN AUX FRANGES DE LA VILLE			
SECTEURS		**5**	**6**
		Le Gué	**Campus**
Environnement / Paysage	**BIODIVERSITÉ ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**	"Peu d'enjeux de TVB (espace strictement agricole). Trame verte ""existante à conforter"" en limite Est."	"Eléments boisés (haies et bosquets). Trame verte ""existante à conforter""."
	ANALYSE	3	2
	ZONES HUMIDES	Absence de ZH.	Présence de ZH et d'un ru. Plutôt en bordure Sud du site.
	ANALYSE	5	2
	ENJEUX PAYSAGERS	"Paysage agricole intéressant en sortie de ville mais disqualifié par certains éléments banalisants (pavillon de teinte claire, haies monospécifiques, réseau électrique assez prégnant). Paysages plus identitaires au niveau du hameau du Gué."	"Paysage agricole ouvert, ponctué de petits boisements et de haie, offrant une vue intéressante sur l'arrière pays malouin. Fort impact de la publicité implantée sur l'avenue du Maréchal Juin. Ambiances paysagères intéressantes au niveau du hameau du Pont Robert."
	ANALYSE	2	3
Economie / Foncier	**ENJEUX AGRICOLES**	Présence de parcelles agricoles. Présence d'un siège d'exploitation (SAU non renseignée)	Présence de parcelles agricoles. Présence d'un siège d'exploitation (surface totale expliotée: groupée, plus de 120 ha, dont 71% sur St Malo)
	ANALYSE	1	1
	MAITRISE FONCIÈRE (VILLE / OPÉRATEUR PRIVÉ)	1	3
Loi Littoral	**EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITÉ AVEC L'AGGLOMÉRATION OU LES VILLAGES EXISTANTS**	Secteur en continuité avec le secteur Nord-Est de la Fontaine aux Pélerins	Secteur en continuité avec le secteur Sud de la Fontaine aux Pélerins
	ESPACE PROCHE DU RIVAGE	-	-
	ESPACE REMARQUABLE	-	-
	COUPURE D'URBANISATION	-	-
	ANALYSE	5	5
Patrimoine	**ENJEUX PATRIMONIAUX**	Présence d'éléments bâtis d'interêt au nord	Présence de quelques éléments bâtis d'interêt
	SERVITUDES DE PROTECTION PATRIMONIALE AU PLU	–	–
	ANALYSE	3	4
PLU	**ZONAGE PLU 2006**	PLU : secteur inconstructible (Zone A).	PLU : secteur partiellement constructible (Zone 2AU et A).
	ANALYSE	1	3
Logique urbaine	**PROJET URBAIN**	Extension en secteur agricole, au contact du tissu urbain existant, situé entre le hameau du Gué et la Fontaine aux Pélerins (ancien hameau agricole).	Au contact direct du tissu urbain existant (le quartier de la Croix Desilles), qui est le prolongement d'une centralité secondaire (Paramé), comportant des équipements scolaires et universitaires, un centre commercial des équipements sportifs.
	ANALYSE	3	4
	PROXIMITÉ ET CAPACITÉ DES RÉSEAUX	Présence des réseaux au sein du secteur (AEP, EU, EP, Incendie, Electicité)	Présence des réseaux au sein du secteur (AEP, EU, EP, Incendie, Electicité)
	ANALYSE	5	5
	TRANSPORTS EN COMMUN - MOBILITÉ	Pas de ligne à proximité	1 lignes à débit fort (ligne 1), 1 ligne à débit moyen (ligne 5) et 1 ligne à débit faible (ligne 6). 1 arrêt de bus à proximité
	ANALYSE	1	5
NOTE GLOBALE		**30**	**37**

ANALYSE MULTICRITÈRES DES SECTEURS POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT URBAIN AUX FRANGES DE LA VILLE			
SECTEURS		**7**	**8**
		Frange Est Les Marettes	**Frange La Godelle**
Environnement / Paysage	**BIODIVERSITÉ ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**	"Quelques élements boisés. Peu d'enjeux de TVB."	Peu d'enjeux de TVB. Espaces cultivés. Très peu d'élements boisés.
	ANALYSE	3	4
	ZONES HUMIDES	Présence d'un ru au Nord du site.	Absence de ZH Présence d'un petit plan d'eau au centre mais assez dégradé (déchets).
	ANALYSE	2	3
	ENJEUX PAYSAGERS	"Paysage agricole caractéristique de l'arrière pays malouin. Impact paysager de certains hangars agricoles. Présence de quelques murs traditionnels en pierre."	"Paysage agricole intéressant car situé à l'interface de plusieurs secteurs d'extension urbaine du Petit Paramé (espace agricole représentant une ""enclave"" intéressante). Impact négatif des lignes à haute tension."
	ANALYSE	3	2
Economie / Foncier	**ENJEUX AGRICOLES**	Présence de parcelles agricoles. Présence d'un siège d'exploitation (surface totale exploitée : groupée, entre 10 et 40 ha, dont 75% sur St Malo)	Présence de parcelles agricoles. Pas de siège d'exploitation
	ANALYSE	1	3
	MAITRISE FONCIÈRE (VILLE / OPÉRATEUR PRIVÉ)	1	1
Loi Littoral	**EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITÉ AVEC L'AGGLOMÉRATION OU LES VILLAGES EXISTANTS**	Secteur en continuité avec le secteur urbanisé des Marettes	Secteur en continuité avec le secteur pavillonnaire de La Croix Chemin
	ESPACE PROCHE DU RIVAGE	-	-
	ESPACE REMARQUABLE	-	-
	COUPURE D'URBANISATION	-	-
	ANALYSE	5	5
Patrimoine	**ENJEUX PATRIMONIAUX**	Proximité avec Malouinière de la Rivière.	Proximité avec Malouinière de la Rivière.
	SERVITUDES DE PROTECTION PATRIMONIALE AU PLU	AC4 : SPR Malouinière de La Rivière - présence zone ZP1 (zone paysagère à péserver, incontructible sauf pour les constructions à usage agricole strict) directement au sud	"AC4 : SPR Malouinière de La Rivière - présence zone ZP1 (zone paysagère à péserver incontructible sauf pour les constructions à usage agricole strict). "
	ANALYSE	2	1
PLU	**ZONAGE PLU 2006**	PLU : secteur inconstructible (Zone Npa, NPp et A).	PLU : secteur inconstructible (Zone Npa).
	ANALYSE	1	1
Logique urbaine	**PROJET URBAIN**	Extension en secteur agricole, en continuité d'un secteur à dominante résidentielle (Petit Paramé).	Extension en secteur agricole, en continuité d'un secteur à dominante résidentielle (Petit Paramé).
	ANALYSE	3	3
	PROXIMITÉ ET CAPACITÉ DES RÉSEAUX	Présence des réseaux à proximité immédiate (AEP, EU, EP, Incendie, Electicité)	Présence des réseaux à proximité immédiate (AEP, EU, EP, Incendie, Electicité)
	ANALYSE	3	3
	TRANSPORTS EN COMMUN - MOBILITÉ	Pas de ligne à proximité	Pas de ligne à proximité
	ANALYSE	1	1
NOTE GLOBALE		**25**	**27**

ANALYSE MULTICRITÈRES DES SECTEURS POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT URBAIN AUX FRANGES DE LA VILLE			
SECTEURS		9	10
		Montagne St-Jospeh	Frange Le Colombier - La Rivière
Environnement / Paysage	BIODIVERSITÉ ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	"Eléments boisés (haies et bosquets) en frange Nord du site. Trame bleue du Routhouan en limite du site"	"Nombreux éléments boisés (haies et bosquets). Plusieurs trames vertes ""existantes à conforter""."
	ANALYSE	2	1
	ZONES HUMIDES	Absence de ZH.	Présence de ZH et d'un ru en cœur de site.
	ANALYSE	5	1
	ENJEUX PAYSAGERS	Secteur enclavé au sein de l'urbanisation. Présence d'un petit espace agricole Présence de quelques murs traditionnels en pierre.	Paysage très qualitatif composé de petits espaces cultivés ou gérés en prairie, où les élements boisés ont une grande présence, tout comme le réseau de haies. Cette ambiance rurale est renforcée par la présence forte du patrimoine bâti (domaines, Malouinière, chapelle). Forte présence des murs en pierre en accompagnement des élements patrimoniaux.
	ANALYSE	4	1
Economie / Foncier	ENJEUX AGRICOLES	Présence d'une parcelle agricole. Pas de siège d'exploitation	Secteur partiellement agricole (hors Malouinière et son parc). Présence d'un siège d'exploitation (surface totale exploitée : morcellée, entre 80 et 120 ha, dont 100% sur St Malo)
	ANALYSE	3	1
	MAITRISE FONCIÈRE (VILLE / OPÉRATEUR PRIVÉ)	3	1
Loi Littoral	EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITÉ AVEC L'AGGLOMÉRATION OU LES VILLAGES EXISTANTS	Secteur Enclavé, en continuité avec le secteur pavillonnaire de la Montagne St-Jospeh et des la ZA Sud	Secteur d'habitat diffus en discontinuité avec l'agglomération
	ESPACE PROCHE DU RIVAGE	-	-
	ESPACE REMARQUABLE	-	-
	COUPURE D'URBANISATION	-	-
	ANALYSE	5	5
Patrimoine	ENJEUX PATRIMONIAUX	Présence de quelques éléments bâtis d'interêt	Présence de la Malouinière de La Rivière et de son environnement qualitatif et de plusieurs bâtiments à protéger au sein du SPR
	SERVITUDES DE PROTECTION PATRIMONIALE AU PLU	"AC4 : SPR Malouinière de La Rivière - présence zone ZC "	AC4 : SPR Malouinière de La Rivière - présence zone ZP1 (zone paysagère à péserver, incontructible sauf pour les constructions à usage agricole strict).
	ANALYSE	2	1
PLU	ZONAGE PLU 2006	PLU : secteur constructible, à urbaniser à long terme (Zone1AU, 2AU).	PLU : secteur inconstructible (Zone NPp et plusieurs Nh).
	ANALYSE	5	1
Logique urbaine	PROJET URBAIN	Secteur en extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération et de secteurs résidentiels de la Montagne St-Josephe et des la ZA Sud	Extension en secteur agricole et naturel, sans continuité avec l'agglomération de Saint-Malo (uniquement par les zones d'activités).
	ANALYSE	3	1
	PROXIMITÉ ET CAPACITÉ DES RÉSEAUX	Présence des réseaux au sein du secteur (AEP, EU, EP, Incendie, Electicité)	Présence des réseaux au sein du secteur (AEP, EU, EP, Incendie, Electicité)
	ANALYSE	5	5
	TRANSPORTS EN COMMUN - MOBILITÉ	Pas de ligne à proximité	Pas de ligne à proximité
	ANALYSE	1	1
NOTE GLOBALE		38	19

ANALYSE MULTICRITÈRES DES SECTEURS POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT URBAIN AUX FRANGES DE LA VILLE			
SECTEURS		11 Tertre Barré - Frotu	12 Frange Est Mauriers - Ville Anne
Environnement / Paysage	BIODIVERSITÉ ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	"Nombreux éléments boisés (haies et bosquets). Plusieurs trames vertes ""existantes à conforter""."	Peu d'enjeux de TVB. Espaces cultivés. Très peu d'élements boisés.
	ANALYSE	1	4
	ZONES HUMIDES	Présence de ZH et d'un ru. Vulnérabilité Routhouan.	Absence de ZH.
	ANALYSE	1	5
	ENJEUX PAYSAGERS	"Paysage rural marqué par quelques ondulations liées au relief. Présence par endroit d'élements disqualifiants (ligne à haute tension, franges urbanisés des zones d'activités, voie ferrée...)."	"Paysage agricole peu boisés, à l'exception de la partie Sud liée à l'ancien domaine de la Ville Anne (haies, bois...). Présence de l'ancien domaine de la Ville Anne (ferme à cour, chapelle...). Topographie : présence d'une butte au niveau du lieu dit Arc en ciel avec des vues intéressantes sur la campagne malouine."
	ANALYSE	3	1
Economie / Foncier	ENJEUX AGRICOLES	Présence de parcelles agricoles. Présence d'un siège d'exploitation (surface totale exploitée : éclatée entre 80 et 120 ha, dont 41% sur St Malo)	Présence de parcelles agricoles. Pas de siège d'exploitation
	ANALYSE	1	3
	MAITRISE FONCIÈRE (VILLE / OPÉRATEUR PRIVÉ)	1	1
Loi Littoral	EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITÉ AVEC L'AGGLOMÉRATION OU LES VILLAGES EXISTANTS	Secteur d'habitat diffus en discontinuité de l'urbanisation (rupture d'urbanisation matérialisée par la voie de chemin de fer)	Secteur agricole en continuité avec la zone d'activité des Mottais
	ESPACE PROCHE DU RIVAGE	-	-
	ESPACE REMARQUABLE	-	-
	COUPURE D'URBANISATION	-	-
	ANALYSE	5	5
Patrimoine	ENJEUX PATRIMONIAUX	Présence de la Malouinière de La Rivière et de son environnement qualitatif et de plusieurs bâtiments à protéger au sein du SPR	Présence de quelques éléments bâtis d'interêt
	SERVITUDES DE PROTECTION PATRIMONIALE AU PLU	AC4 : SPR Malouinière de La Rivière - présence zone ZP1 (zone paysagère à péserver, incontructible sauf pour les constructions à usage agricole strict).	–
	ANALYSE	1	4
PLU	ZONAGE PLU 2006	PLU : secteur partiellement constructible (Zone 2AU et A).	PLU : secteur inconstructible (Zone A).
	ANALYSE	3	1
Logique urbaine	PROJET URBAIN	Extension en secteur agricole, sans continuité avec l'agglomération de Saint-Malo (uniquement par les zones d'activités). Rupture physique liée à la voie ferrée. Risques/ nuisances : proximité STEP.	Extension en secteur agricole, sans continuité avec l'agglomération de Saint-Malo (uniquement par les zones d'activités). La RD2 et son merlon planté forment une barrière physique.
	ANALYSE	1	2
	PROXIMITÉ ET CAPACITÉ DES RÉSEAUX	Présence des réseaux à proximité immédiate (AEP, EU, EP, Incendie, Electicité)	Réseaux éloigné du secteur
	ANALYSE	3	1
	TRANSPORTS EN COMMUN - MOBILITÉ	Pas de ligne à proximité	Pas de ligne à proximité
	ANALYSE	1	1
NOTE GLOBALE		21	28

ANALYSE MULTICRITÈRES DES SECTEURS POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT URBAIN AUX FRANGES DE LA VILLE			
SECTEURS		**13** **Fougerais - Saint-Etienne**	**14** **Troctin - Simonnais**
Environnement / Paysage	**BIODIVERSITÉ ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**	"Eléments boisés (haies et bosquets) en frange Est du site. Trame verte ""existante à conforter""."	"Nombreux éléments boisés (haies et bosquets). Plusieurs trames vertes ""existantes à conforter""."
	ANALYSE	2	1
	ZONES HUMIDES	Présence de ZH et d'un ru. Plutôt en bordure Est du site.	Présence de ZH et de plusieurs ru.
	ANALYSE	2	1
	ENJEUX PAYSAGERS	"Paysage agricole assez ouvert, ponctué de quelques haies. Présence visuelle de la ligne à haute tension au Nord et des bâtiments d'activités en bordure du site (garage...). Enjeu paysager lié à la proximité de la Malouinière du Puits Sauvage, accompagnée de ses boisements et hauts murs en pierre."	Depuis la RD 168, vues sur des espaces qualitatifs composés d'éléments boisés, de champs avec la présence notable d'élements bâtis patrimoniaux (la petite Simonnais). En s'approchant en direction du hameau du Troctin, présence de vues qualitatives sur les espaces ruraux (forte présence du bocage et des boisements). Une vue très cadrée sur la Rance.
	ANALYSE	2	2
Economie / Foncier	**ENJEUX AGRICOLES**	Présence de parcelles agricoles. Pas de siège d'exploitation	Secteur partiellement agricole. Pas de siège d'exploitation
	ANALYSE	3	3
	MAITRISE FONCIÈRE (VILLE / OPÉRATEUR PRIVÉ)	3	1
Loi Littoral	**EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITÉ AVEC L'AGGLOMÉRATION OU LES VILLAGES EXISTANTS**	Secteur en continuité avec la zone d'activité de la Maison Neuve	Secteur naturel en discontinuité avec l'agglomération (rupture d'urbanisation matérialisée par la 2x2 voies)
	ESPACE PROCHE DU RIVAGE	-	Situé au sein des Espaces Proches du Rivage
	ESPACE REMARQUABLE	-	Identifié comme Espa-es remarquables du litt-oral au SCot
	COUPURE D'URBANISATION	-	Coupure d'urbanisation n°15 du SCoT
	ANALYSE	5	Non conforme à la loi Littoral
Patrimoine	**ENJEUX PATRIMONIAUX**	Présence d'éléments bâtis d'interêt au nord	Pas d'élements bâtis remarquables sur le site (au titre du PLU 2006). Présence de bâti patrimonial à la Simonnais.
	SERVITUDES DE PROTECTION PATRIMONIALE AU PLU	"AC1 : rayon de protection MH de la Malouinière du Puits Sauvage. "	AC2 : site inscrit - Estuaire de la Rance.
	ANALYSE	2	2
PLU	**ZONAGE PLU 2006**	PLU : secteur partiellement constructible (Zone 2AU, A, NPp et Npe).	PLU : secteur inconstructible (Zone NL, NPp, NF et NH).
	ANALYSE	3	1
Logique urbaine	**PROJET URBAIN**	Extension en secteur agricole, en continuité avec l'agglomération de Saint-Malo par Saint-Etienne et les zones d'activités. ,	Extension en secteur agricole, sans continuité avec l'agglomération de Saint-Malo. Coupure physique et fonctionnelle forte liée à la présence de la RD 168.
	ANALYSE	2	1
	PROXIMITÉ ET CAPACITÉ DES RÉSEAUX	Présence des réseaux à proximité immédiate (AEP, EU, EP, Incendie, Electicité)	Présence des réseaux au sein du secteur (AEP, EU, EP, Incendie, Electicité)
	ANALYSE	3	5
	TRANSPORTS EN COMMUN - MOBILITÉ	Pas de ligne à proximité	Pas de ligne à proximité
	ANALYSE	1	1
NOTE GLOBALE		**28**	**NON CONFORME À LA LOI LITTORAL**

ANALYSE MULTICRITÈRES DES SECTEURS POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT URBAIN AUX FRANGES DE LA VILLE			
SECTEURS		15 Basse Flourie	16 Nord Château Malo
Environnement / Paysage	BIODIVERSITÉ ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	"Très nombreux éléments boisés (haies et bosquets). Plusieurs trames vertes ""existantes à conforter""."	Peu d'enjeux de TVB. Espaces cultivés. Très peu d'élements boisés.
	ANALYSE	1	4
	ZONES HUMIDES	Présence de ZH et de plusieurs ru.	Présence d'un ru (ou axes d'écoulement) en bordure Est.
	ANALYSE	1	3
	ENJEUX PAYSAGERS	"Au niveau de la Basse Flourie, paysage marqué par le relief (fortes pentes vers la Baie du Troctin). Au coeur du site, vues très cadrées et reserrées du fait de la forte présence des murs en pierre et des boisements qui les accompagnent. Au bas du site, forte présence de la basse Flourie et surtout de son mur d'enceinte accompagné de perspectives intéressantes sur la Rance depuis la RD 168 (en direction de Dinard)."	"En empruntant la rue des Belettes, en direction du Nord, larges vues sur la campagne malouine avec une position de léger promontoire. Présence de haies et d'arbres isolés. Situation sensible d'entrée de village. Impact paysager fort sur versant nord du plateau de Château-Malo."
	ANALYSE	1	2
Economie / Foncier	ENJEUX AGRICOLES	Présence de parcelles agricoles. Pas de siège d'exploitation	Présence de parcelles agricoles. Pas de siège d'exploitation
	ANALYSE	3	3
	MAITRISE FONCIÈRE (VILLE / OPÉRATEUR PRIVÉ)	1	1
Loi Littoral	EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITÉ AVEC L'AGGLOMÉRATION OU LES VILLAGES EXISTANTS	Secteur d'habitat diffus en discontinuité avec l'agglomération (rupture d'urbanisation matérialisée par la 2x2 voies)	Secteur agricole en continuité avec la zone agglomérée de Château-Malo
	ESPACE PROCHE DU RIVAGE	Situé au sein des Espaces Proches du Rivage	-
	ESPACE REMARQUABLE	Identifié comme Espaces remarquables du littoral au SCot	-
	COUPURE D'URBANISATION	Coupure d'urbanisation n°15 du SCoT	-
	ANALYSE	Non conforme à la loi Littoral	5
Patrimoine	ENJEUX PATRIMONIAUX	Présence d'éléments bâtis d'interêt au nord	Présence d'éléments bâtis d'interêt au nord
	SERVITUDES DE PROTECTION PATRIMONIALE AU PLU	"AC2 : site classé - Estuaire de la Rance. AC1 : rayon de protection MH "	-
	ANALYSE	1	4
PLU	ZONAGE PLU 2006	PLU : secteur partiellement constructible (Zone Ubb, Nlitp, Nha).	PLU : secteur partiellement constructible (Zone 1AUEe, Ubc, NPp).
	ANALYSE	3	3
Logique urbaine	PROJET URBAIN	Extension en secteur à dominante naturelle (habitations éparses en bord de Rance accompagnées de boisements et de haies) . Pas de continuité avec l'agglomération de Saint-Malo. Coupure physique liée à la présence de la RD 168.	Extension en secteur agricole en contact direct avec Château Malo (centralité secondaire) mais déconnecté de l'agglomération centrale de Saint-Malo. Risques/nuisances : proximité UTOM et SPA.
	ANALYSE	1	3
	PROXIMITÉ ET CAPACITÉ DES RÉSEAUX	Présence des réseaux au sein du secteur (AEP, EU, EP, Incendie, Electicité)	Présence des réseaux au sein du secteur (AEP, EU, EP, Incendie, Electicité)
	ANALYSE	5	5
	TRANSPORTS EN COMMUN - MOBILITÉ	1 ligne à débit faible (ligne 8). 1 arrêt de bus à proximité	1 lignes à débit moyen (ligne 4). 2 arrêts de bus à proximité
	ANALYSE	2	3
NOTE GLOBALE		NON CONFORME À LA LOI LITTORAL	36

ANALYSE MULTICRITÈRES DES SECTEURS POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT URBAIN AUX FRANGES DE LA VILLE			
SECTEURS		**17**	**18**
		Ouest Château Malo	**Sud Château Malo**
Environnement / Paysage	**BIODIVERSITÉ ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**	Peu d'enjeux de TVB. Espaces cultivés. Très peu d'élements boisés.	"Présence d'espaces boisés en lien avec la Malouinière. Trame verte ""existante à conforter"" vers le Sud."
	ANALYSE	4	1
	ZONES HUMIDES	Présence de ZH et d'un ru. Plutôt en bordure Ouest du site.	Absence de ZH.
	ANALYSE	2	5
	ENJEUX PAYSAGERS	Paysage agricole avec peu de relief. Présence de petits boisements et de haies en bordure de village.	"Paysage agricole avec peu de relief. Présence de petits boisements et haies en bordure de village. Présence de la Malouinière du Château Doré."
	ANALYSE	3	2
Economie / Foncier	**ENJEUX AGRICOLES**	Secteur partiellement agricole. Pas de siège d'exploitation	Présence de parcelles agricoles. Pas de siège d'exploitation
	ANALYSE	3	3
	MAITRISE FONCIÈRE (VILLE / OPÉRATEUR PRIVÉ)	1	1
Loi Littoral	**EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITÉ AVEC L'AGGLOMÉRATION OU LES VILLAGES EXISTANTS**	Secteur agricole en continuité de la zone agglomérée de Château-Malo	Secteur agricole en continuité avec la zone agglomérée de Château-Malo
	ESPACE PROCHE DU RIVAGE	-	-
	ESPACE REMARQUABLE	-	-
	COUPURE D'URBANISATION	Coupure d'urbanisation n°16 du SCoT	-
	ANALYSE	Non conforme à la loi Littoral	5
Patrimoine	**ENJEUX PATRIMONIAUX**	Pas d'élements bâtis remarquables sur le site	Présence de la Malouinière du Château Doré à proximité immédiate.
	SERVITUDES DE PROTECTION PATRIMONIALE AU PLU	–	AC4 : SPR Château Doré - présence zone ZP1 (zone paysagère à péserver, incontructible sauf pour les constructions à usage agricole strict).
	ANALYSE	5	1
PLU	**ZONAGE PLU 2006**	PLU : secteur inconstructible (Zone A et NPp).	PLU : secteur inconstructible (Zone A et NPp).
	ANALYSE	1	1
Logique urbaine	**PROJET URBAIN**	Extension en secteur agricole en discontinuité avec Château malo (centralité secondaire), en bordure des zones sportives. Au niveau d'une coupure d'urbanisation entre Château Malo et Atalante.	Extension en secteur agricole en contact direct avec Château malo (centralité secondaire) mais déconnectée de l'agglomération centrale de Saint-Malo.
	ANALYSE	3	3
	PROXIMITÉ ET CAPACITÉ DES RÉSEAUX	Présence des réseaux à proximité immédiate (AEP, EU, EP, Incendie, Electicité)	Présence des réseaux à proximité immédiate (AEP, EU, EP, Incendie, Electicité)
	ANALYSE	3	3
	TRANSPORTS EN COMMUN - MOBILITÉ	1 lignes à débit moyen (ligne 4). 2 arrêts de bus à proximité	1 lignes à débit moyen (ligne 4). 1 arrêt de bus à proximité
	ANALYSE	3	3
NOTE GLOBALE		**NON CONFORME À LA LOI LITTORAL**	**28**

→ Synthèse des éléments du tableau :

Concernant le critère environnemental et paysager, un tiers des secteurs (6 sur 18) obtiennent une note supérieure ou égale à 9 (notes allant de 3 à 15) démontrant une relative absence d'enjeux. Il s'agit de la Frange Est de St-Ideuc, le Gué, la Frange de la Godelle, la Montagne Saint-Joseph, la Frange Est Mauriers-Ville Anne et des secteurs au nord et à l'ouest de Château Malo. A contrario 3 secteurs comportent de nombreux enjeux environnementaux et paysagers (Frange le Colombier-la Rivière, Troctin-Simonnais et Basse Flourie).

Sur le critère économique et foncier, et notamment la présence d'enjeux agricoles, seuls 4 secteurs présentent relativement peu d'enjeux. Il s'agit de la frange sud de Rothéneuf, la Houssaye, la Montagne Saint-Joseph et Fougerais-Saint-Etienne.

3 secteurs sont écartés de l'analyse en application de la loi Littoral car situés au sein des coupures d'urbanisation identifiées au SCoT. Il s'agit :

- des secteurs de Troctin-Simonnnais, et Basse Flourie : localisés dans la coupure d'urbanisation située entre les RD 137 et 168 et la Rance.
- du secteur à l'Ouest de Château Malo situé dans la coupure d'urbanisation identifiée au SCoT entre la zone d'activité d'Atalante et le bourg de Château Malo.

Concernant le patrimoine, plusieurs secteurs sont localisés au sein des rayons de protection de monuments historiques inscrits ou classés, au sein des différents SPR de la commune ou à proximité d'éléments bâtis d'intérêt identifiés par l'étude AUA. Les secteurs ayant le moins d'enjeux liées au patrimoine sont les secteurs de Campus et de la Frange Est Mauriers-Ville Anne.

Les critères de logiques urbaines et du classement du PLU de 2006 mettent en évidence 5 secteurs où on note la présence des réseaux, la proximité importante aux services et équipements, et un accès aux différentes lignes de transport en commun. Il s'agit des secteurs de la Frange Sud de Rothéneuf, la Houssaye, Campus, Montagne Saint-Joseph et le Nord de Château Malo.

→ les OAP sectorielles retenues par le projet de PLU

Au final, sur les 18 secteurs analysés, 3 ont été écartés en application de la loi Littoral car situés au sein de coupure d'urbanisation et/ou d'espaces remarquables du littoral.

Les 15 autres secteurs obtiennent des notes allant de 19 à 41 (sur un maximum de 55).

La commune a retenu les secteurs qui ont obtenus les scores les plus élevés (scores supérieure à 33 soit avec une moyenne supérieure à 3 par critère) :

- La Houssaye, secteur situé à proximité du quartier de Paramé et du Campus, bien desservi en termes de voies et de transport en commun, en situation à la fois d'entrée de ville et de carrefour. Les terrains sont au ¾ enclavés au sein de l'enveloppe urbaine. On compte peu d'éléments naturels (deux petites zones humides qui seront à préserver) et ne présentent pas de caractère paysager particulier ;
- La Montagne Saint-Joseph, secteur enclavé au sein de l'enveloppe urbaine, ne comportant que peu d'éléments naturels à protéger (à noter la proximité avec le Routhouan) et avec peu d'enjeux agricoles (un seul terrain cultivé sur le secteur) ;
- Campus, secteur situé à proximité du quartier de Paramé et du Campus, en partie enclavé, bien desservi en termes de voies et de transport en commun, en situation à la fois d'entrée de ville et de carrefour. Les terrains comptent relativement peu d'éléments naturels (zones humides présentes mais sur la partie la plus éloignée de l'urbanisation existante) ;
- La frange nord du bourg de Château-Malo : les terrains ne présentent pas d'enjeux environnementaux ni patrimoniaux particuliers.
- Frange sud de Rothéneuf : secteur en situé au sud d'une centralité historique, dans un secteur relativement bien desservi en transport commun, ne présentant que peu d'enjeux agricoles. Les terrains comportent tout de même des zones humides et quelques boisements que l'extension de l'urbanisation devra protéger.

Les projets d'urbanisation ne concernent pas l'ensemble des secteurs retenus, et doivent prendre en compte les différents éléments à protéger ou à préserver (boisements, zones humides, patrimoines, ...).

→ Les OAP sectorielles

Elles se caractérisent par leur localisation à l'extérieur de l'enveloppe urbaine, consommant (pour partie) des espaces naturels, agricoles ou forestiers (NAF).
Conformément à la loi Littoral, ces secteurs en extensions sont tous localisés en continuité avec les espaces agglomérés au sens de la loi Littoral.

Ces OAP sont à vocation dominantes :

- d'habitat (comprenant aussi des fonctions urbaines compatibles comme l'accueil de commerces, services, activités tertiaires, équipements, ...)
- d'activités économiques, peu ou pas compatibles avec l'habitat
- mixtes (regroupant en partie de l'habitat, des activités économiques et des équipements).

La production de logement par renouvellement urbain et par densification des tissus ne permet pas de répondre à l'ensemble des objectifs de production de logements du PADD et plus largement ceux exprimées dans le SCoT et le PLH.

Le PLU révisé prévoit la réalisation de 5 OAP à vocation d'habitat ou mixte habitat/activités situées en dehors de l'enveloppe urbaine et consommant des espaces naturels, agricoles ou forestiers (NAF) sur la prochaine décennie. Ces secteurs sont principalement classés en zone 1AUR (zone à urbaniser Résidentielle).

Les besoins en équipements et fonciers à vocation d'activités économiques, notamment pour celles qui sont difficilement ou non compatibles avec l'habitat, nécessitent la mobilisation de surfaces à urbaniser situés à l'extérieur de l'enveloppe urbaine.

Cette mobilisation des fonciers en extension contribue directement à la maîtrise de l'étalement urbain et à l'optimisation des zones déjà artificialisées, répondant ainsi aux orientations du PADD sur la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Axe 1, orientation n°7 et Axe 3, orientation n°3). Le PLU cible en particulier les secteurs identifiées dans l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (Cf. Tome 2 du Rapport de présentation).

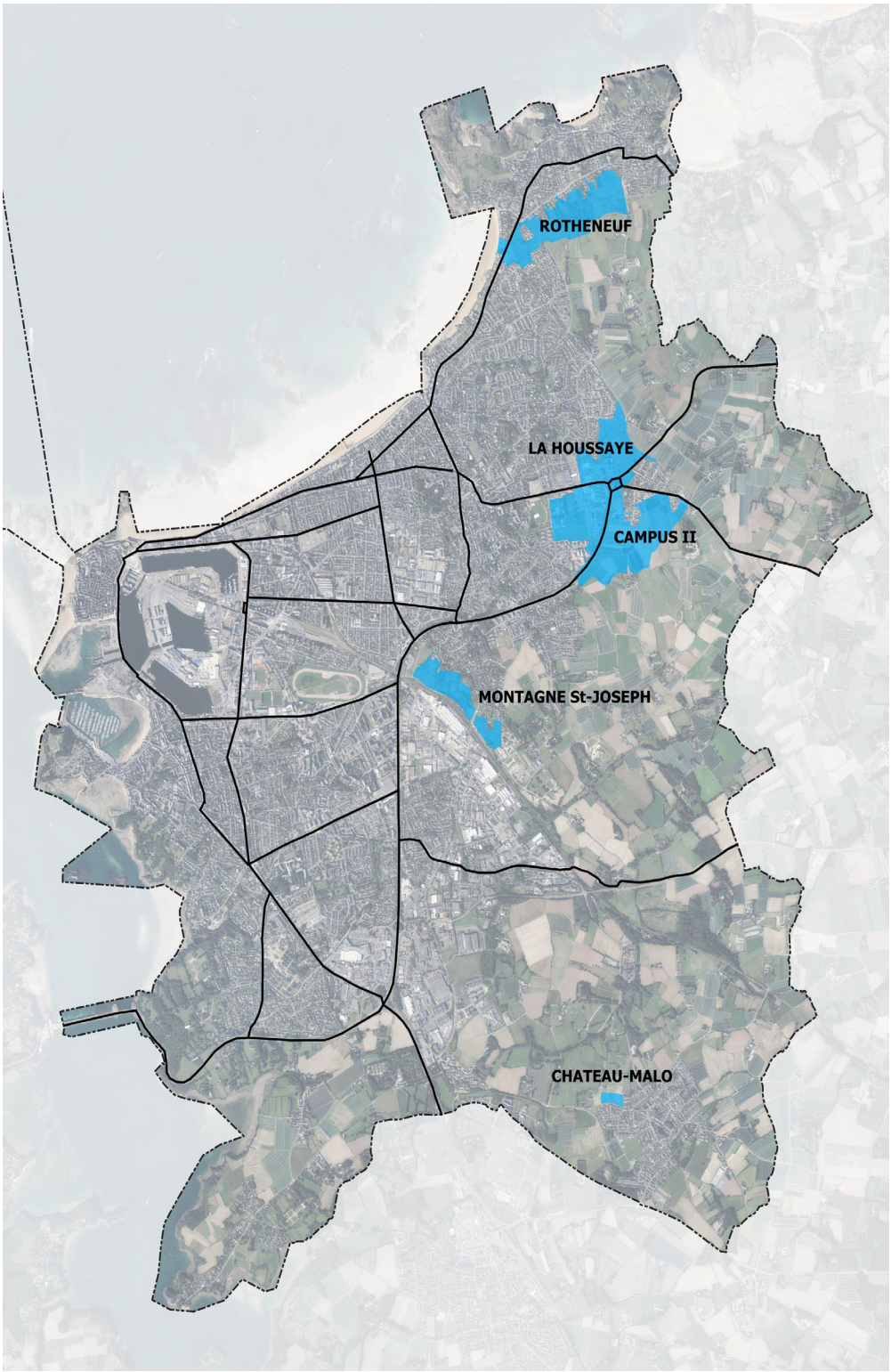
Concernant l'habitat, l'ensemble de ces OAP génèrent une production potentielle de logements estimée à environ 100 logements par an soit environ 20% du potentiel de production de logements à l'horizon du PLU.

En appui des choix de règlement et de zonage, le choix de transcription de ces OAP d'intensification contribue à mettre en œuvre les orientations suivantes du PADD, à savoir :

- axe 3, orientation n°1, tenir le rôle de ville-centre d'agglomération en assumant une production de logements diversifiée et abordable, en permettant la réalisation d'une part significative de la production de logements diversifiée ;
- axe 3 orientation n°3, modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la production de logements neufs, afin d'atteindre les objectifs de production de logements ;
- axe 4, orientation n°1, affirmer, renforcer et diversifier les fonctions de centralité économique de la ville, en permettant la réorganisation et l'optimisation des zones d'activités et du secteur Portuaire.

Les OAP en extension :

- OAP Rothéneuf ;
- OAP La Houssaye ;
- OAP Château-Malo ;
- OAP Montagne Saint-Joseph ;
- OAP Campus II.



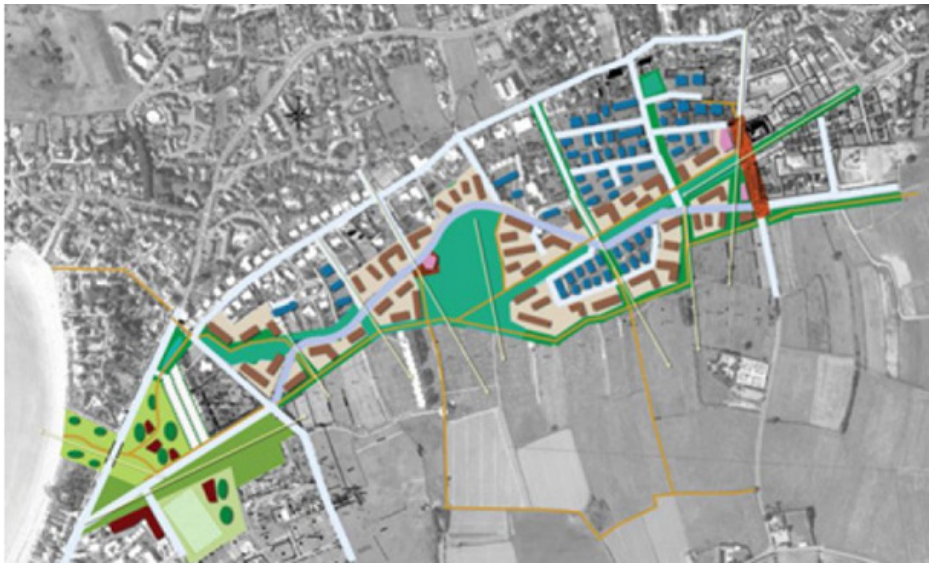
Localisation des OAP sectorielles en extension de l'enveloppe urbaine

OAP ROTHÉNEUF

JUSTIFICATION DU PÉRIMÈTRE

Le secteur s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation situé le long de la frange Sud de Rothéneuf entre deux polarités majeures : la plage du pont à l'Ouest et la plage du Havre de Rothéneuf à l'Est. Son urbanisation en entrée de bourg et en second rideau de la rue du Commandant l'Herminier marque une transition entre la ville et la campagne.

A l'origine, le secteur ouvert à l'urbanisation était plus étendu, couvrant l'ensemble de la frange Sud de Rothéneuf sur une profondeur bien supérieure.

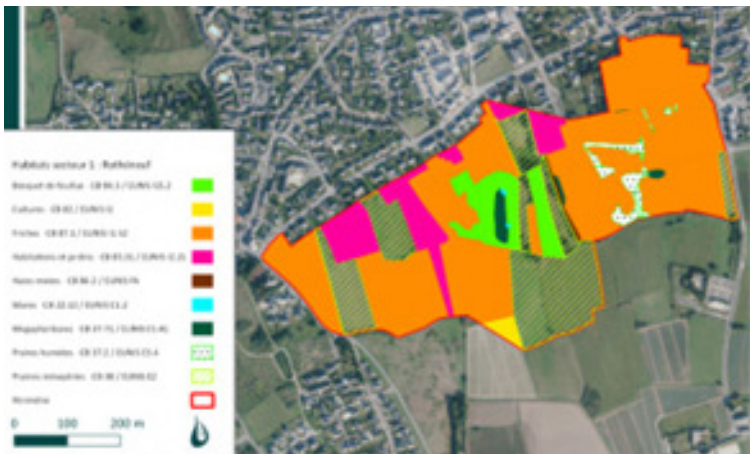


Périmètre de l'OAP de Rothéneuf lors de sa première version

Plusieurs facteurs ont abouti à une réduction, importante, de la superficie des espaces à urbaniser et une modification de la programmation de l'OAP :

- la mise en évidence de nombreuses zones humides sur le secteur ;
- la présence de nombreux boisements et de connexions naturelles;
- la volonté de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la localisation de ce secteur au sein des espaces proches du rivage ;
- la proximité avec la Pointe de la Varde.

Dans le cadre de la révision du PLU, un diagnostic écologique a été mené sur ce secteur de Rotheneuf. Les inventaires menés sur ce secteur ont permis d'identifier 13 habitats, il s'agit principalement d'espaces agricoles, néanmoins on retrouve quelques surfaces artificielles comme des zones pavillonnaires. La présence de milieux humides (prairies humides, mégaphorbiaies, mares...) présente un enjeu de conservation fort. Un inventaire non exhaustif de la flore a été réalisé, permettant de distinguer 48 espèces. Ces espèces sont néanmoins globalement très communes. L'intérêt floristique du secteur est donc très limité, sauf pour la station de Dactylorhiza praetermissa dans la mégaphorbiaie au centre.



Localisation des habitats naturels sur le périmètre de l'OAP Rothéneuf

Ce secteur a déjà fait l'objet de nombreuses études permettant de mettre en lumière la présence d'un cortège varié d'espèces animales, on retrouve notamment des amphibiens au sein des mares (et probablement dans les haies en phase terrestre et hibernation), des passereaux et reptiles dans les diverses formations végétales du site, ainsi que des chiroptères en alimentation sur le site.



Localisation des zones humides et des haies bocagères à Rotheneuf

Des inventaires de zones humides (sondages à la tarières) ont permis de les recenser précisément.

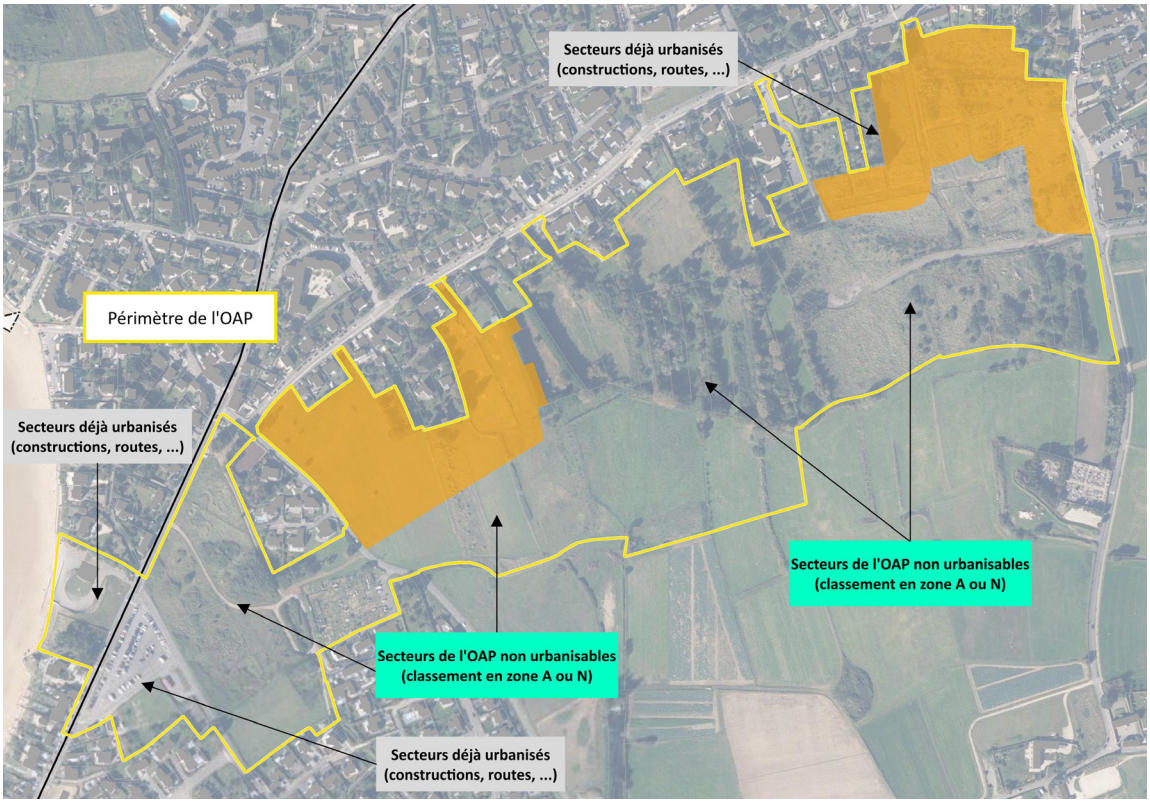
Pour ces différentes raisons, la partie de l'OAP ouverte à l'urbanisation et la programmation en logements ont été fortement réduites, même si le périmètre en lui-même est resté le même.

Sur la moitié Sud de l'OAP, il est prévu un classement en zone naturelle afin de créer une interface paysagère avec le plateau agricole et d'intégrer ce secteur dans un réseau d'espaces naturels plus larges reliant façade maritime et l'espace rural. L'OAP s'appuiera sur l'Espace Naturel Sensible pour sanctuariser cette couture naturelle.

Le périmètre de l'OAP couvre une surface d'environ 30 hectares décomposé en 4 secteurs :

- Secteur 1 : **Les Trois Cheminées** : d'une superficie d'environ 4 hectares, accueille de l'habitat et des fonctions associées (commerces, services, ...). 3,5 hectares sont prévus pour être urbanisés. Le secteur est occupé par des prairies et des zones humides ;
- Secteur 2 : **Les Bas Chemins** accueille des constructions à vocation d'habitat (le long de la rue du commandant L'Hermier). Réel poumon vert du quartier constitué de zones humides et de haies bocagères, il est au croisement d'un réseau piéton informel.
- Secteur 3 : **Le Pont** : d'une superficie d'environ 4,7 hectares qui accueille de l'habitat et des fonctions associées (commerces, services, ...). Ce secteur marque l'entrée de ville depuis la rue du Bignon vers le boulevard de Rothéneuf. Ce secteur comprend des prairies et des parcelles cultivées.
- Secteur 4 : **Davier** : Il constitue une coupure verte à préserver et à valoriser. Ancré depuis la plage du Pont, il s'ouvre sur un ensemble aux multiples fonctions (espace naturel, zone de stationnement, esplanade, jardins familiaux) et constitue l'amorce de la lisière naturelle.

Au total, il est prévu l'urbanisation de 7 hectares sur une surface totale de l'OAP de 30 hectares (23%), le reste a vocation à rester à l'état naturel ou bien est déjà artificialisé.



Secteurs consommant des espaces NAF sur le périmètre de l'OAP

JUSTIFICATION DES ENJEUX ET DES ORIENTATIONS DE L'OAP :

L'opération s'inscrit dans la volonté de commune, exprimée dans le PADD :

- de produire le complément des objectifs de production de logements en dehors de l'enveloppe urbaine, en continuité avec l'urbanisation existante ;
- de s'insérer dans les tissus environnants, en tenant compte des cadres de vie existants ;
- de permettre un traitement des lisières urbaines en contact avec l'espace naturel et agricole, marquant une limite claire à l'enveloppe urbaine.

Dans les espaces à urbaniser à vocation principal d'habitat, l'objectif est de permettre la réalisation de logements présentant une diversité de formes et de produit, tout en restant en cohérence avec le tissu existant du secteur (espace proche du rivage).
L'OAP prévoit une urbanisation qui reprend les marqueurs identitaires du quartier : lignes de forces, trame parcellaire, forme urbaine, et qui vise son intégration dans le tissu bâti environnant (recul planté, épannelage progressif...).

Les hauteurs sont limitées à 11 mètres avec un nombre de niveaux limité (R+1+Combles), soit en adéquation avec les hauteurs actuellement constatées sur les bâtis existants.
Le projet prévoit une différenciation dans la typologie d'habitat en fonction des zones :

- habitat individuel dans le secteur du Pont, en continuité du tissu bâti pavillonnaire présent directement au Nord ;
- habitat collectif en R+1+S dans le secteur des 3 cheminées, en continuité de celui présent à l'Est (secteur des 2 cheminées).

Pour cela, le PLU fait le choix de classer la partie à urbaniser du périmètre en zone 1AUR1+ dont les règles donnent des droits à bâtir compatibles avec le programme de l'OAP (en termes de hauteur, emprise au sol, implantation).

L'OAP doit aussi permettre de créer une entrée du bourg de Rothéneuf par le Sud.

Sur le reste du périmètre, l'objectif de l'OAP est de maintenir les zones humides, les boisements et les différents espaces de nature. Un parc linéaire naturel formera 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. Il permettra par un maillage piétonnier de relier les entités paysagères et écologiques du secteur.

Un emplacement réservé porte sur une grande partie de ces espaces. Il est prévu la création d'une «réserve naturelle» (ER-P6) en créant une véritable lisière paysagère entre les espaces urbanisés et le grand paysage au Sud en cohérence avec l'orientation n°2 de l'axe 2 du PADD.

Le programme prévisionnel de l'OAP prévoit la création d'environ 180 logements sur les 7 hectares prévu pour l'habitat (soit une densité moyenne de 26 log/ha), comprenant au moins 30% de logements en accession à prix maîtrisé, en cohérence avec les objectifs du PLH. Le projet propose des formes d'habitat complémentaires à celles proposées en densification (logement familial, habitat individuel groupé) et offre une part significative de logements abordables.

OAP LA HOUSSAYE

JUSTIFICATION DU PÉRIMÈTRE

Le secteur se trouve au Nord-Est de Saint-Malo, en limite de l'aire urbaine malouine. Il est identifié comme un site stratégique d'entrée de ville à renforcer. Il s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation au Nord du carrefour de la croix Désilles, carrefour où se croisent plusieurs départementales (RD301, 155 et 355), à proximité d'un pôle d'équipements et d'un pôle commercial. Le secteur d'OAP est situé dans la continuité du quartier récent de Bonne Rencontre, à la jonction entre le tissu urbain et rural.

L'OAP prend son assise sur la ZAC de la Houssaye dont le dossier de création a été approuvé par délibération du 5 mars 2010, modifié par délibération du 26 septembre 2024.

Le choix de ce secteur à urbaniser se justifie par la situation de carrefour entre le quartier de la croix Désilles et le reste de l'enveloppe urbaine, sa position d'entrée de ville et sa proximité avec des équipements majeurs de la ville (campus, terrains de sports,) et d'une centralité commerciale. Cet espace rural est de plus en plus enclavé. L'urbanisation du secteur doit ainsi permettre de fixer une limite claire à l'urbanisation.

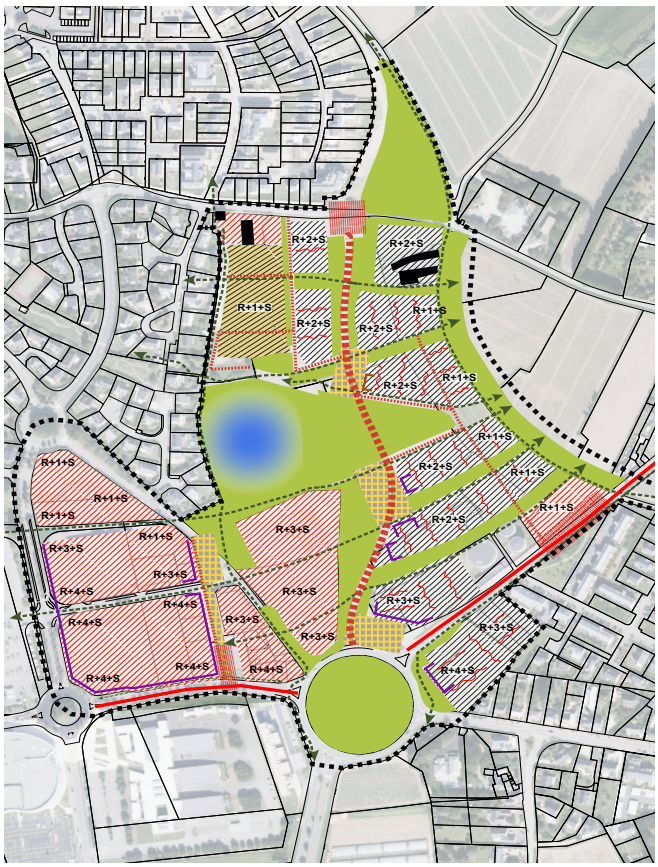
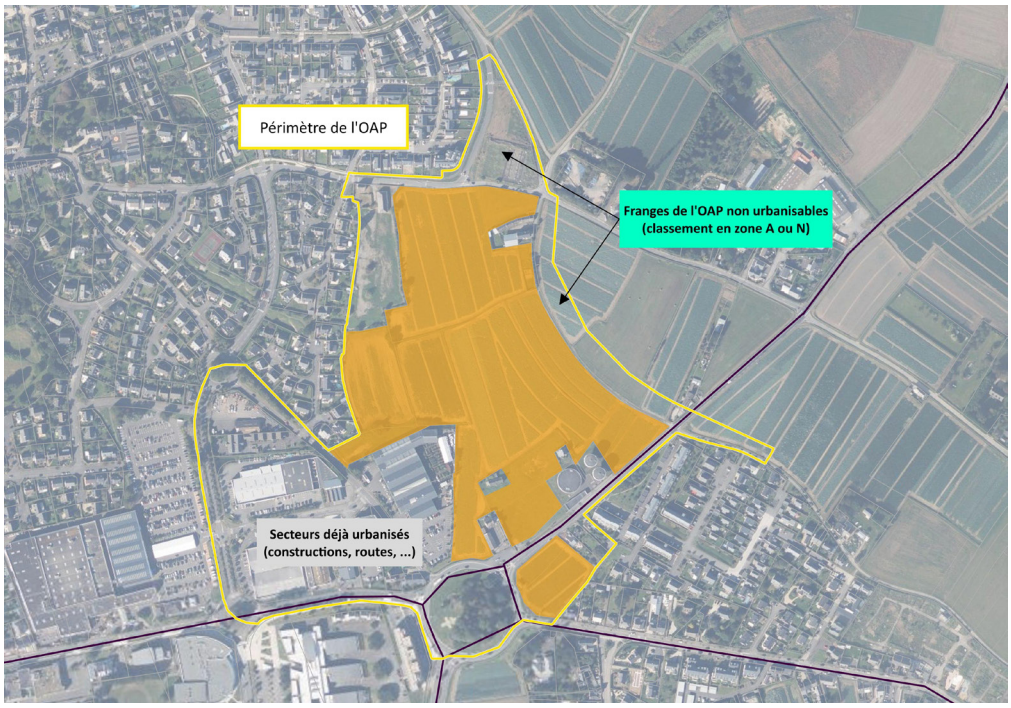


Schéma d'aménagement de l'OAP

Aujourd'hui, le site est occupé sur la partie Est par des parcelles agricoles tandis que la partie Ouest est dévolue à l'activité commerciale. Il s'agit de la zone d'activité de la croix Désilles (magasin but / Bricorama / ...) construite dans les années 80 à forte mutabilité. Sur cette zone d'activité le projet prévoit une évolution vers une programmation mixte associant commerces en rez-de-chaussée et habitats superposés. Ces programmes possibles de renouvellement urbain participeront à augmenter l'offre de logement à Saint-Malo et viendront compléter l'offre d'habitat du secteur Est de la Houssaye.

La superficie totale de l'OAP est d'environ 19,6 hectares comprenant à la fois des espaces naturels et agricoles mais aussi des espaces déjà urbanisés. La surface en extension de l'enveloppe urbaine est estimée à 8,8 hectares.



Secteurs consommant des espaces NAF sur le périmètre de l'OAP

JUSTIFICATION DES ENJEUX ET DES ORIENTATIONS DE L'OAP

L'opération s'inscrit dans la volonté de commune, exprimée dans le PADD :

- de produire le complément des objectifs de production de logements en dehors de l'enveloppe urbaine, en continuité avec l'urbanisation existante ;
- de s'insérer dans les tissus environnants, en tenant compte des cadres de vie existants ;
- de permettre un traitement des lisières urbaines en contact avec l'espace naturel et agricole, marquant une limite claire à l'enveloppe urbaine.

L'aménagement de la Houssaye permettra à la fois de consolider la limite de la ville et de tisser du lien entre les entités disparates du territoire. Il permettra également d'étoffer l'offre de logement de la ville afin de répondre aux objectifs de logements fixés par le PADD.

Sur la partie située au sein de l'enveloppe urbaine, le projet prévoit le renouvellement de la zone commerciale par la réalisation de constructions accueillant une mixité de fonction (commerces, services mais aussi habitat).

Les constructions les plus hautes sont situées au Sud de l'opération au niveau du carrefour de la croix Désilles et sur la partie Sud de la zone commerciale, à proximité de la zone du Campus (R+3+S et R+4+S).
Le projet prévoit un épannelage des hauteurs plus on s'éloigne du carrefour et de la zone commerciale (R+1+S et R+2+S) afin d'éviter une rupture d'échelle trop importante avec le tissu pavillonnaire existant (gestion des ombres, orientations des ouvertures etc.), en cohérence avec l'objectif d'insertion dans les tissus environnants.

En limite avec la future lisière urbaine, les hauteurs sont limitées à R+1+S (ponctuellement à R+2+S), afin de proposer une silhouette urbaine harmonieuse sur le grand paysage.

Le projet prévoit la création d'un espace vert central prenant en compte le caractère humide de ce terrain. De plus, les lisières du projet seront traitées de manière paysagère (vergers, boisement...). Elles assureront le rôle de corridor écologique de périphérie et formeront une limite claire à l'urbanisation.

Une importante surface non construite en cœur de site permettra la préservation et la gestion durable de zones humides et le développement d'activités de plein air. Cette surface permettra de répondre à l'objectif de préservation de la nature en ville mais aussi de proposer aux futurs résidents un espace d'aménité.

La partie du périmètre de l'OAP incluse dans l'enveloppe urbaine est classée en zone UAc2, zone spécialisée destinée à l'accueil d'activités commerciales et en zone UR2 pour la partie accueillant principalement de l'habitat, dont les règles donnent des droits à bâtir compatibles avec le programme de l'OAP (en termes de hauteur, emprise au sol, implantation).

La partie du périmètre de l'OAP en extension est classée en zones 1AUR3 et 1AUR*, dont les règles donnent des droits à bâtir compatibles avec le programme de l'OAP (en termes de hauteur, emprise au sol, implantation).

Les franges du périmètre destinées à permettre un traitement des lisières urbaines en contact avec l'espace naturel et agricole sont classées en zone Naturelle.

Le programme prévisionnel de l'OAP prévoit la création d'environ 340 logements, comprenant au moins 15% de logements sociaux et 30% de logements en accession à prix maîtrisé, en cohérence avec les objectifs du PLH. Le projet propose des formes d'habitat complémentaires à celles proposées en densification (logement familial, habitat individuel groupé) et offre une part significative de logements abordables.

OAP CHÂTEAU-MALO

JUSTIFICATION DU PÉRIMÈTRE

Le secteur se trouve au Sud-Est du territoire communal, et plus précisément au Nord-Ouest du village de Château-Malo, au lieu-dit de La Herviais, au Nord de la rue Paul Cézanne. Il est bordé à l'Est par les 2 lotissements des Terrasses malouines 1 et 2, et à l'Ouest par les anciens hameaux agricoles de la Herviais et de la Pie de Vacherie.

Le secteur d'OAP est actuellement occupé par des terrains agricoles, et présente un point de vue sur le grand paysage et le plateau agricole qui sépare Château-Malo de l'enveloppe urbaine principale de la ville.

L'urbanisation de ce secteur permet de finaliser la frange Nord de l'urbanisation de Château-Malo dans la continuité des lotissements présents à l'Est (Terrasses malouines).

La superficie totale de l'OAP est d'environ 1,67 hectare comprenant quasiment exclusivement des surfaces en extension de l'enveloppe urbaine (1,6 ha).



Schéma d'aménagement de l'OAP

JUSTIFICATION DES ENJEUX ET DES ORIENTATIONS DE L'OAP

L'opération s'inscrit dans la volonté de commune, exprimée dans le PADD :

- de produire le complément des objectifs de production de logements en dehors de l'enveloppe urbaine, en continuité avec l'urbanisation existante ;
- de s'insérer dans les tissus environnants, en tenant compte des cadres de vie existants ;
- de permettre un traitement des lisières urbaines en contact avec l'espace naturel et agricole, marquant une limite claire à l'enveloppe urbaine.

Les hauteurs des constructions s'inscrivent dans le tissu bâti du quartier de Château-Malo. Les constructions les plus hautes (R+2+S) sont localisées sur la partie Sud du périmètre. En frange Nord (couture avec l'espace agricole) et à l'Est du périmètre en limite immédiate du tissu pavillonnaire des terrasses Malouines, les constructions présentent des hauteurs inférieures (R+1+S) en cohérence avec l'objectif d'insertion dans les tissus environnants.

Le projet prévoit la création d'une large frange paysagère en limite avec le plateau agricole. Elle assurera le rôle de corridor écologique de périphérie et formera une limite claire à l'urbanisation.

Le PLU révisé fait le choix de classer cette OAP en secteur de zone 1AUR2 dont les règles donnent des droits à bâtir compatibles avec le programme de l'OAP (en termes de hauteur, emprise au sol, implantation).

Le programme prévisionnel de l'OAP prévoit la création d'environ 90 logements sur environ 1,6 hectares, comprenant au moins 75% de logements en accession à prix maîtrisé, en cohérence avec les objectifs du PLH.

OAP MONTAGNE SAINT-JOSEPH

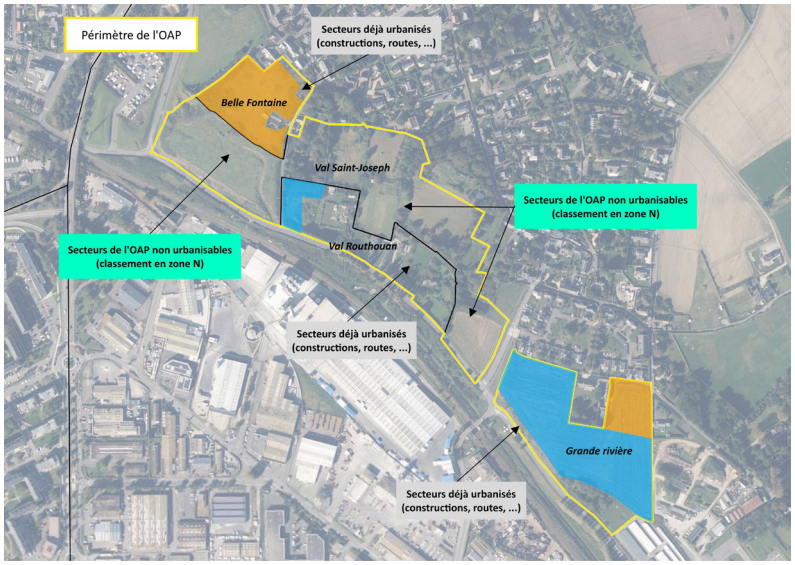
JUSTIFICATION DU PÉRIMÈTRE

L'OAP de la Montagne Saint-Joseph se trouve au Nord de la ZI du Sud, en bordure des voies ferrées. D'une surface de 13 hectares, le secteur correspond à l'ancien trait de côte en bordure de l'ancien estran, marquant par sa pente prononcée une rupture entre l'ancien plateau agricole et l'ancien marais avec le lit du Routhouan, ancien fleuve côtier, aujourd'hui canalisé.

Ce secteur est enclavé par l'urbanisation de la ville de Saint-Malo. On trouve, au Nord, le quartier de la montagne Saint-Joseph (quartier pavillonnaire), à l'Ouest la rocade et le reste de l'enveloppe urbaine de la ville de Saint-Malo, au Sud, de l'autre côté du Routhouan, la zone industrielle avec de grandes usines et à l'Est, une zone industrielle moins dense comprenant aussi des équipements. Le secteur est desservi par la rue des Prairies (orientation Sud-Est/Nord-Ouest) qui relie la zone industrielle à la rocade.

La voie longe le lit du Routhouan et la voie ferrée. Les terrains présentent un dénivelé important entre un plateau accueillant de l'habitat (quartier Saint-Joseph) et le val du Routhouan où se situe la voie ferrée et les activités économiques.

Le périmètre regroupe un large espace comprenant plusieurs secteurs : certains devant être urbanisés, d'autres l'étant déjà où ayant vocation à rester des espaces de nature. Les terrains sont actuellement occupés en partie par quelques espaces en culture, mais surtout par des friches, des jardins et quelques constructions dont certaines en ruines.



Secteurs consommant des espaces NAF sur le périmètre de l'OAP (en orange à vocation dominante d'habitat, en bleu à vocation dominante d'activités)

Cette OAP peut-être décomposée en quatre secteurs distincts :

- **Le secteur de Belle Fontaine** se trouve au Nord. Le terrain, d'environ 2,2 hectare, est situé en continuité du quartier d'habitation de la Montage Saint-Joseph. Il offre un point de vue sur l'ensemble de la ville. Le site de Belle Fontaine est actuellement en friche et comprend uniquement 2 bâtiments à l'abandon. Aucune zone humide n'a été recensée sur ce secteur. On peut noter la présence d'un tout petit bosquet en limite Sud-Ouest à préserver. Concernant les environs, il est bordé à l'Ouest par un terrain en friche sur lequel la commune a planté des arbres dans le cadre du projet «Breizh Biodiv». Au Nord-Est, le hameau de Belle Fontaine est composé de maisons pavillonnaires et groupées dont certaines présentent un intérêt d'un point de vue patrimonial (protégées par le PLU).

- **Le secteur du Val Saint-Joseph** s'étend sur environ 6,2 hectares et comprend les anciennes malouinières. Les parcs des anciennes malouinières sont aujourd'hui à l'abandon et constituent un reliquat de campagne à la jonction de la ville et de l'espace rural. D'un point de vue environnemental, le site ne comprend aucune zone humide tandis que le Routhouan s'écoule à ciel ouvert sur la moitié Sud-Est du site, avant d'être canalisé jusqu'à son exutoire au niveau du marégraphe. Concernant la trame verte, le site comprend plusieurs boisements composés principalement de feuillus et de quelques conifères. Des arbres remarquables ont également été recensés en cœur de site. Ces bois et arbres constituent des espaces riches en biodiversité qu'il est important de protéger et de mettre en valeur.

- **Le secteur du Val du Routhouan** constitue la partie Ouest du périmètre de l'OAP. Plus précisément, il est situé le long de la rue des Prairies et du Routhouan.

  D'une superficie de 2,3 hectares, il s'agit de terrains en friches, comportant quelques constructions, dont certaines en ruines, et deux identifiées comme éléments bâtis à préserver. Les terrains comportent aussi des murs de clôtures en pierre dont certains sont identifiés au PLU comme étant à protéger. Aucune zone humide n'a été recensée. Des alignements d'arbres bordent la frange Ouest et la rue des Prairies tandis que l'Est comprend une frange boisée. Enfin, le site est bordé au Sud par une parcelle sur laquelle la commune a planté des arbres dans le cadre du projet «Breizh Biodi».

- **Le secteur de la Grande Rivière** constitue la partie Sud de l'OAP. Ces terrains actuellement cultivés s'étendent sur environ 3 hectares et sont bordés au Nord par un quartier d'habitation et à l'Est par une zone d'activités. Aucune zone humide n'a été recensée. A noter la présence d'un bosquet au Sud et d'alignement d'arbres au Nord. Un mur de clôtures borde le Nord.

L'urbanisation d'une partie de ce secteur permet à la fois de répondre aux besoins en termes de production de logements (Axe 3 du PADD) mais aussi en termes de foncier dédiés aux activités économiques sans pour autant urbaniser des secteurs agricoles à fort enjeux (Axe 4 du PADD).
La localisation de ce secteur, encerclé par l'urbanisation, répond à une logique d'urbanisation en «dents creuses», même si les surfaces concernées sont bien prises en compte comme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

JUSTIFICATION DES ENJEUX ET DES ORIENTATIONS DE L'OAP :

L'opération s'inscrit dans la volonté de commune, exprimée dans le PADD :

- de produire le complément des objectifs de production de logements en dehors de l'enveloppe urbaine, en continuité avec l'urbanisation existante ;
- de s'insérer dans les tissus environnants, en tenant compte des cadres de vie existants ;
- de permettre un traitement des lisières urbaines en contact avec l'espace naturel et agricole, marquant une limite claire à l'enveloppe urbaine ;
- de prévoir la création d'une nouvelle zone d'activités.

Les enjeux et orientations de l'OAP diffèrent en fonction des différents secteurs :

- Sur le **secteur de Belle Fontaine**, le projet prévoit l'urbanisation des terrains en continuité du quartier d'habitation présent au Nord tout en créant un parc paysager sur les bords du plateau comportant le point haut du secteur (NGF 29m) et les vues sur et depuis la ville. L'urbanisation doit aussi permettre de créer une lisière paysagère avec la zone industrielle présente au Sud.
  Ainsi le projet prévoit des hauteurs et des implantations des constructions dans les mêmes caractéristiques que les secteurs d'habitat présents au Nord (R+1+C pour la hauteur). Seule une émergence en R+2+S est prévue sur la partie centrale de ce périmètre.
  Le PLU révisé fait le choix de classer cette OAP en secteur de zone 1AUR2 dont les règles donnent des droits à bâtir compatibles avec le programme de l'OAP (en termes de hauteur, emprise au sol, implantation).
  Le programme de l'OAP prévoit la création d'environ 30 à 40 logements, comprenant au moins 50% de logements en accession à prix maîtrisé, en cohérence avec les objectifs du PLH.
  Concernant l'aménagement du secteur de Belle Fontaine, 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. Un accès au secteur à urbaniser pourra être recherché depuis la rue du Tertre aux Nèfles. En outre, l'aménagement de la rue de Belle Fontaine permettra d'améliorer les conditions de circulation, en recherchant à ne pas aggraver les flux sur le secteur de la Montagne Saint-Joseph.
  L'aménagement du secteur de Belle Fontaine vise à gommer les fractures urbaines et mettre en valeur les enjeux patrimoniaux, environnementaux et paysagers forts de l'ancien trait de côte.

- Sur le **secteur du Val Saint-Joseph** qui comprend les anciennes malouinières, l'objectif est de limiter l'urbanisation et de préserver le patrimoine bâti et arboré. Ce secteur doit former un espace de nature et de transition entre les quartiers à vocation d'habitat et les zones d'activités économiques. C'est pourquoi ce secteur a été classé en zone naturelle au PLU (zone N) et repéré et protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Sur le secteur du Val Saint-Joseph, il n'est pas prévu de constructions. Le Routhouan, notamment présent sur ce secteur, 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 ;

- **Sur le secteur du Val du Routhouan,** la programmation prévoit la réalisation de constructions à vocation d'activités tout en conservant et réhabilitant les éléments à protéger (bâti, murs, espaces verts) identifiés par le PLU, en cohérence avec l'axe 2 du PADD. L'objectif est d'accueillir des activités artisanales qui ont besoin de la proximité des secteurs centraux de Saint-Malo sous la forme d'un village d'entreprises. L'OAP vise ainsi à répondre aux demandes des TPE ou des PME qui recherchent une implantation sur le territoire de la ville de Saint-Malo pour poursuivre leur développement, associant des activités artisanales et des activités de services. Ces constructions doivent s'insérer dans le paysage existant, préserver les éléments bâtis et paysagers présents (murs de clôture, ancienne ferme, boisements, ...) et permettre une cohabitation avec les habitations voisines. Les futures activités ne doivent pas créer de risques supplémentaires ou de nuisances trop importantes pour les habitants (actuels ou futurs). La pente importante entre les quartiers d'habitat au Nord et le secteur permettent de fixer une hauteur absolue des constructions à 9 mètres sans impacter les vues depuis les quartiers d'habitations.
  La rue des Prairies n'a pas d'aménagement particulier. Cette voie s'est transformée en voie de transit entre la ZI sud et le centre-ville et il convient de prévoir l'aménagement de la rue des Prairies, de la rue de Belle Fontaine et l'aménagement du passage à niveau de la rue du Clos du Noyer pour sécuriser le trafic automobile sur la rue des Prairies, améliorer les circulations douces le long du Routhouan et faciliter les cheminements piétons.

- **Sur le secteur de la Grande Rivière**, l'objectif est d'accueillir des activités en continuité de la zone industrielle présente sur l'autre rive du Routhouan et de l'habitat sur la partie haute des terrains, le tout en s'insérant dans le tissu bâti à vocation d'habitat présent au Nord. La hauteur des constructions est limitée à R+1+S afin de pouvoir s'insérer dans le tissu existant présent au Nord. Le PLU révisé fait le choix de classer cette OAP en secteur de zone 1AUR1+ dont les règles donnent des droits à bâtir compatibles avec le programme de l'OAP (en termes de hauteur, emprise au sol, implantation).
  Sur la partie dédiée à l'habitat du secteur de la Grande Rivière, le programme de l'OAP prévoit la création d'environ 15 logements, comprenant au moins 50% de logements en accession à prix maîtrisé, en cohérence avec les objectifs du PLH.
  Sur la partie dédiée aux activités économiques du secteur de la Grande Rivière, il est prévu l'accueil d'activités économique sur environ 3,2 hectares (voies et espaces verts inclus) dont 2,5 hectares réellement urbanisables. Les futures activités doivent permettre une cohabitation avec les habitations voisines. Elles ne doivent créer de risques supplémentaires ou de nuisances trop importantes pour les habitants (actuels ou futurs).
  La pente importante entre les quartiers d'habitat au Nord et le secteur permettent de fixer une hauteur absolue des constructions dédiées aux activités économiques à 9 mètres sans impacter les vues depuis les quartiers d'habitations.

En synthèse : l'OAP doit accueillir, à la fois de l'habitat (dans la partie haute de l'OAP, en continuité avec le tissu existant), et des activités (en partie basse, le long du Routhouan, en continuité avec les secteurs à vocation d'activités existants). Entre les secteurs accueillant ces fonctions différentes, est maintenu un espace de nature, servant de transition. En périphérie des différents secteurs, l'OAP prévoit des bandes plantées paysagées afin de permettre une meilleure intégration paysagère et une limitation des vues vers et depuis les différents secteurs.

L'établissement de nouvelles constructions est compatible avec les activités présentes à proximités.

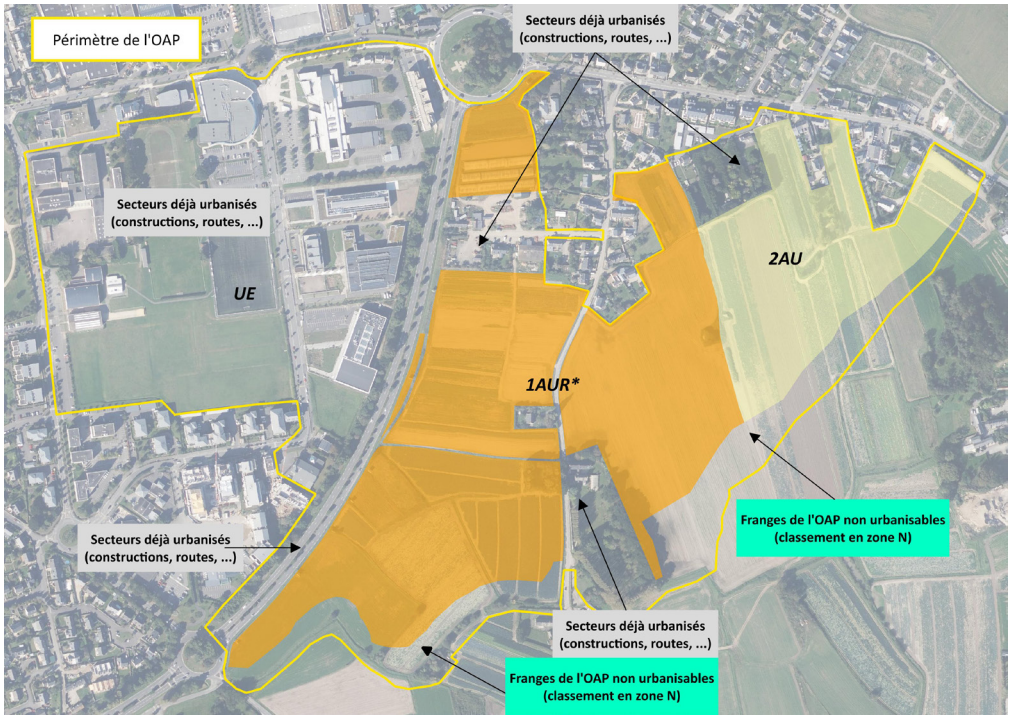
OAP CAMPUS II

JUSTIFICATION DU PÉRIMÈTRE :

Le secteur s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation à proximité du carrefour de la croix Désilles (au Sud de ce dernier) entre l'enveloppe urbaine définie par la rocade (RD 301 à l'Ouest) et l'urbanisation du secteur de la Croix Désilles/Banneville au Nord.

Le secteur couvre un espace agricole enserré et de plus en plus enclavé dans un tissu urbain diffus. L'urbanisation du secteur doit ainsi permettre de fixer une limite claire à l'urbanisation.

Le choix de ce secteur à urbaniser se justifie par la situation de carrefour entre le quartier de la croix Désilles et le reste de l'enveloppe urbaine, sa position d'entrée de ville et sa proximité avec des équipements majeurs de la ville (campus) et d'une centralité commerciale.



Secteurs consommant des espaces NAF sur le périmètre de l'OAP

Le périmètre de l'OAP peut se diviser en trois secteurs :

- la partie à l'Ouest de la rocade (RD301), actuellement urbanisée et intégrée pour des raisons de programmation d'ensemble au sein de l'OAP ;
- la partie de l'OAP située à l'Est de la rocade (RD301), classée en zone à urbaniser à court et moyen termes (1AUR*) ;
- la partie Est de l'OAP à proximité de la RD 155 en «second rang» des constructions existantes en rive Sud de cet axe, classée en zone à urbaniser à long terme (2AU) ;
- la frange Sud de l'OAP, classée en zone naturelle (zone N) qui doit constituer la future frange paysagère de l'OAP et marquera la nouvelle limite de l'urbanisation.

La superficie totale de l'OAP, comprenant les quatre secteurs mentionnés ci-dessus, est de 53,7 hectares.

JUSTIFICATION DES ENJEUX ET DES ORIENTATIONS DE L'OAP :

L'aménagement du Campus permettra à la fois de consolider la limite de la ville et de tisser du lien entre les entités disparates du territoire. Il permettra également d'étoffer l'offre de logement de la ville afin de répondre aux objectifs de logements fixés par le PADD, mais aussi l'offre d'équipements (en lien avec l'orientation n°4 de l'axe 3 du PADD) et d'offrir du foncier à vocation d'activités économiques (orientation n°1 de l'axe 4 du PADD). L'opération doit aussi permettre d'implanter un pôle multimodal d'entrée de ville au niveau du carrefour entre les RD 301, RD 155 et RD 355 dans l'objectif de concevoir une nouvelle polarité d'entrée de ville (orientations n°1 et 2 de l'axe 5 du PADD).

Le projet prévoit la création d'une large frange paysagère en limite avec le plateau agricole. Elle assurera le rôle de corridor écologique de périphérie et formera une limite claire à l'urbanisation. Cette frange végétale est complétée par une lisière de transition également végétale permettant de mettre à distance les nouvelles constructions au sein du périmètre de l'OAP.

Les hauteurs les plus importantes sont localisées sur la partie Ouest de l'opération, au sein des secteurs déjà urbanisés et en limite directe de ces derniers.

Le projet prévoit un épannelage des hauteurs à proximité du tissu bâti situé au Nord du périmètre (R1+C et R+2+S) afin d'éviter une rupture d'échelle trop importante avec le tissu pavillonnaire (gestion des ombres, orientations des ouvertures etc.), en cohérence avec l'objectif d'insertion dans les tissus environnant.

La partie du périmètre de l'OAP incluse dans l'enveloppe urbaine est classée en zone UE, zone spécialisée destinée à l'accueil d'équipements publics. La partie du périmètre de l'OAP en extension est classée en zone 1AUR*, dont les règles donnent des droits à bâtir compatibles avec le programme de l'OAP (en termes de hauteur, emprise au sol, implantation). Afin de limiter la consommation d'espaces et phaser l'urbanisation dans le temps, le PLU a fait le choix de classer la partie Est de l'OAP en zone 2AU (zone à urbaniser à long terme).

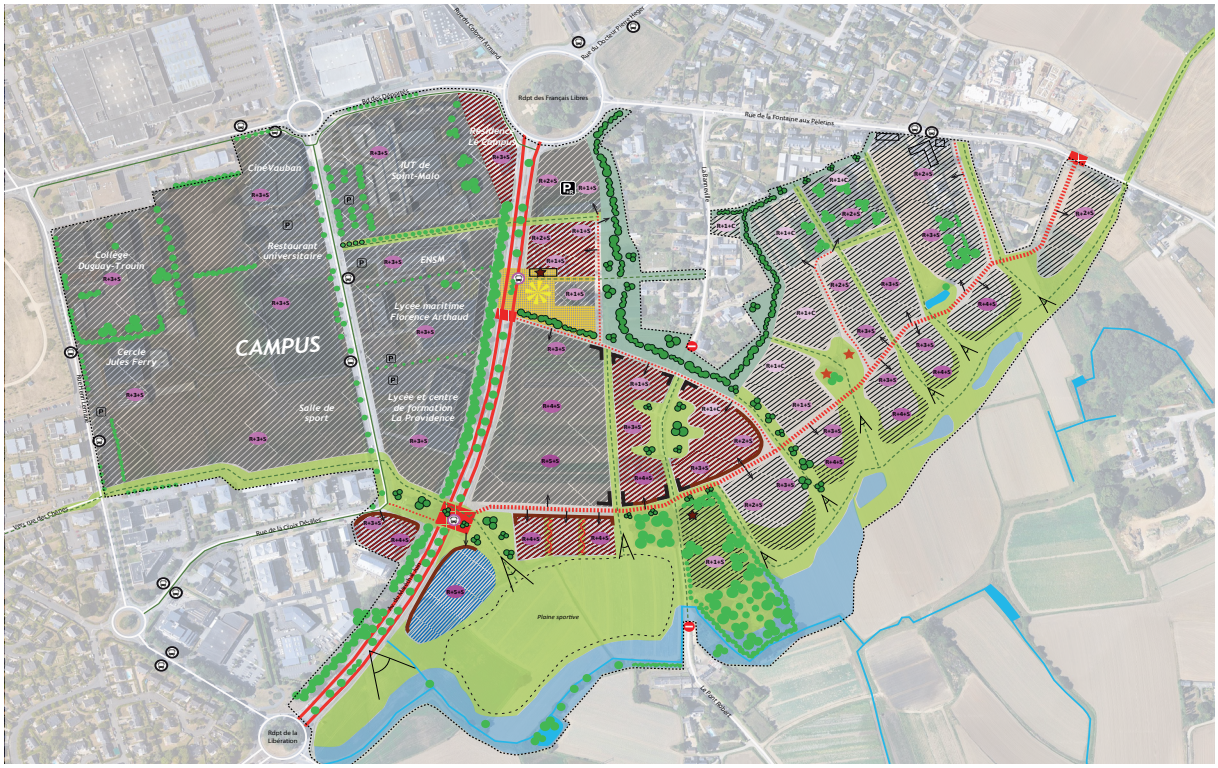


Schéma d'aménagement de l'OAP Campus II

Les franges du périmètre destinées à permettre un traitement des lisières urbaines en contact avec l'espace naturel et agricole sont classées en zone Naturelle.

Le programme prévisionnel de l'OAP prévoit la création d'environ 500 logements dont 430 sur les dix prochaines années, comprenant au moins 25% de logements sociaux et 30% de logements en accession à prix maîtrisé. Ce programme vise à répondre aux orientations du PLH en matière de production de logements diversifiées et abordables.

L'opération prévoit aussi d'accueillir des équipements publics d'importance intercommunale sur environ 5 hectares.

Une surface d'environ 2 hectares est prévue pour l'accueil d'activités économiques, à proximité du rond-point de la Libération.

Au Nord du site, en situation d'entrée et sortie de ville, il sera aménagé un pôle multimodal d'agglomération avec une aire de parking de covoiturage.

Pour réduire son caractère routier, le réaménagement de l'avenue Maréchal Juin sera séquencé par plusieurs ambiances du sud au nord. Avec une vitesse limitée à 50km/h, le séquençage permettra d'effacer l'effet de «4 voies périphériques» pour devenir un véritable boulevard urbain avec des connexions est-ouest ponctuelles. Outre la requalification de l'avenue Maréchal Juin, un nouvel axe de desserte locale viendra desservir le nouveau quartier à l'Est et intègrera des circulations dissociées des mobilités douces.

2.3.3 PRODUCTION DE LOGEMENTS AU SEIN DES OAP SECTORIELLES

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

	Type	Vocation	Surface Totale (hectares)	Surface consommation NAF (hectares) pour l'habitat	Nb de lgt*
OAP La Balue	Intensification	Habitat	1,02		160
OAP Aristide Briand	Intensification	Habitat	10,6		600
OAP Marville	Intensification	Mixte	19,6		400
OAP Triquerville - Antilles	Intensification	Habitat	6,2	-	300
OAP Gambetta	Intensification	Mixte	30,5		450
OAP Général de Gaulle	Intensification	Mixte	28,7		750
OAP Ecoquartier Lorette	Intensification	Habitat	6,8		-
OAP Port	Intensification	Activités	110		-
Sous-total			213,42	-	2660
OAP Rothéneuf	Extension	Habitat	30	7	180
OAP La Houssaye	Extension	Mixte	19,6	8,8	340
OAP Château-Malo	Extension	Habitat	1,7	1,6	90
OAP Montagne Saint-Joseph	Extension	Mixte	13	1,8	55
OAP Campus II	Extension	Mixte	31,5**	9,6***	430
Sous-total			95,8		1 095
TOTAL	-	-	309,22	28.8	3 755

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

Les OAP en «intensification» (au sein de l'enveloppe urbaine) prévoient la réalisation d'environ 2 660 logements sur la durée de vie du PLU, soit en moyenne 266 logements par an, en cohérence avec l'orientation n°2 de l'axe 3 du PADD.

Les OAP en «extension» (au-delà de l'enveloppe urbaine, consommant en partie des espaces naturels, agricoles et forestiers) prévoient la réalisation d'environ 1095 logements, soit en moyenne 110 logements par an, en cohérence avec l'orientation n°2 de l'axe 3 du PADD.

2.3.4 PART DE LOGEMENTS SOCIAUX ET DE LOGEMENTS ABORDABLES DANS LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AU SEIN DES OAP

Au sein de chaque secteur couvert par des OAP, que ce soit en renouvellement urbain ou bien en extension, le programme prévisionnel de l'OAP prévoit une part dédiée à la réalisation de logements sociaux et de logements en accession à prix maîtrisé en cohérence avec les objectifs du PLH repris dans les orientations du PADD.

Les logements sociaux sont principalement localisés dans les OAP en renouvellement urbain, car proches du centre-ville, des transports en commun et des équipements. La part de logement sociaux à réaliser peut varier en fonction de la localisation des OAP. L'objectif étant de ne pas concentrer ce type de logement dans un même secteur géographique de la commune, notamment là où ils sont déjà nombreux (quartier de la Découverte, Alsace-Poitou, ...).

Dans les OAP en extension de l'enveloppe urbaine, les OAP privilégient principalement les logements en accession à prix maîtrisé (BRS, PTZ, ...).

	Type	Vocation	Nb de lgt	% de LLS*	Nb de LLS*	% LPM**	Nb LPM**
OAP La Balue	Intensification	Habitat	160	20%	32	25%	40
OAP Aristide Briand	Intensification	Habitat	600	25%	150	20%	120
OAP Marville	Intensification	Mixte	400	20%	80	25%	100
OAP Triquerville/Antilles	Intensification	Habitat	300	20%	60	25%	75
OAP Gambetta	Intensification	Mixte	450	25%	113	25%	113
OAP Général de Gaulle	Intensification	Mixte	750	15%	113	30%	225
OAP Ecoquartier Lorette	Intensification	Habitat	-	-	-	-	-
OAP Port	Intensification	Activités	-	-	-	-	-
Sous-total			**2 660**		**548**		**673**
OAP Rothéneuf	Extension	Habitat	180	0%	0	30%	54
OAP La Houssaye	Extension	Mixte	340	15%	51	30%	102
OAP Château-Malo	Extension	Habitat	90	0%	0	75%	68
OAP Montagne Saint-Joseph	Extension	Mixte	55	0%	0	50%	28
OAP Campus II	Extension	Mixte	430	25%	108	30%	129
Sous-total			**1 095**		**159**		**380**
TOTAL	-	-	**3 755**	**19%**	**706**	**28%**	**1 053**

**LLS : Logements locatifs sociaux*
***LPM : Logement en accession à prix maîtrisé*

PARTIE 3 - JUSTIFICATION DES RÈGLES ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE PADD ET COMPLÉMENTARITÉS DE CES DISPOSITIONS AVEC LES OAP

3.1 LA MÉTHODE D'ÉCRITURE DU RÈGLEMENT

3.1.1 COMPOSITION DU RÈGLEMENT

Le règlement se compose d'une partie écrite (règlement écrit) et d'une partie graphique (plans graphiques).

La pièce écrite du règlement contient les règles applicables et intègre le contenu modernisé issu du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu de plan local d'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 8 novembre 2022.

La pièce écrite du règlement s'organise en plusieurs parties :

- un préambule ;
- une première partie contenant des dispositions générales applicables sur tout le territoire ;
- une deuxième partie contenant les dispositions communes applicables à toutes les zones, et comporte 3 titres :
  - destination des constructions, usages des sols et nature d'activités ;
  - caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
  - équipements et réseaux ;
- une troisième partie exposant les dispositions spécifiques aux zones.

Les documents graphiques du règlement (plans de zonage) décomposent le territoire communal selon quatre grandes catégories de zones :

- 8 catégories de zones **urbaines** : 5 zones urbaines dites «multifonctionnelles» (Ui, Ubal, UH, UC et UR) et 3 zones plus «spécialisées» (UA, UE et Um) ;
- 2 zones **destinées à être ouvertes à l'urbanisation** : une zone 1AU ouverte à l'urbanisation avec des secteurs encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation et une zone 2AU fermée à l'urbanisation ;
- 1 zone **agricole** (A), incluant 1 secteur (Ap) ;
- 1 zone **naturelle** (N) incluant 4 secteurs (Nlt, Nlm, Nl, Ns).

En outre, les documents graphiques du règlement comportent diverses règles, telles celles :

- limitant la destination et l'usage des sols :
  - **les emplacements réservés** destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;
  - **le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global** (PAPAG) pour un projet d'échangeur au Sud de la Ville ;
  - **les cônes de vue**, limitant les droits à construire dans un souci de préservation des vues sur des éléments patrimoniaux ou environnementaux identifiés ;
  - **les bâtiments susceptibles de changer de destination** en zones A et N ;
  - **le linéaire où la constructibilité est interdite le long des axes routiers** ;

- favorisant la mixité sociale de l'habitat : une «**servitude de mixité sociale**» localise les terrains concernés par l'obligation de réalisation de logements sociaux ;
- favorisant la mixité fonctionnelle en zone urbaine : les «**secteurs et linéaires commerciaux**» où le changement destination des rez-de-chaussée est encadré pour préserver ou développer la diversité commerciale ;
- tendant à la protection et à la mise en valeur du patrimoine et de l'environnement, en ciblant :
  - les «**Espaces Boisés Classés**» à protéger ;
  - les «**Haies et alignements d'arbres à protéger**», les «**Arbres isolés à protéger**», les «**Espaces verts à protéger**» ;
  - les «**cours d'eau**» et les «**zones humides à protéger**» ;
  - les «**Eléments de patrimoine bâti à protéger**», le «**Petit patrimoine**» et les «**Murs de clôtures remarquables à protéger**» pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ;
  - les «**Parcs et jardins d'ornement privés à préserver**».

3.1.2 LA DÉLIMITATION DES ZONES

Le découpage du territoire communal en fonction de ces quatre grandes catégories de zones (U, AU, A et N) s'est appuyé sur un ensemble de critères et objectifs, à savoir :

- les orientations du PADD : elles correspondent au projet communal fixant les prévisions de développement de la commune, de ses différents quartiers, et les mesures de protection de l'environnement et du paysage qui trouvent leur traduction dans le règlement du PLU ;
- les caractéristiques de chaque secteur de la commune, identifiées dans le cadre du diagnostic, et en particulier de l'intérêt historique, paysager, agricole, environnemental ou patrimonial des espaces, et des différentes formes urbaines identifiées ;
- la présence ou non d'éléments de viabilité du terrain permettant de le considérer comme constructible : un accès sécurisé à une voie publique, un raccordement possible sur les réseaux d'alimentation en eau potable et d'électricité, la possibilité d'assainir les eaux usées soit par raccordement au réseau collectif soit par la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, la capacité suffisante de la défense incendie ou la perspective de son amélioration.

3.1.3 LES RÈGLES PRESCRITES

Le règlement intègre la possibilité de s'adapter en combinant, en fonction des objectifs recherchés, différentes modalités d'expression de la règle tout en favorisant la créativité architecturale, la diversité des formes urbaines et le respect des identités culturelles locales :

- La **règle quantitative** : elle constitue une norme absolue, principalement exprimée sous forme métrique (distances minimales, hauteurs maximales, etc.) pour exprimer une obligation stricte ;
- La **règle qualitative** : elle constitue une norme relative rédigée en mentionnant l'objectif à atteindre tout en laissant au porteur de projet le choix des moyens pour atteindre cet objectif ;
- La **règle alternative** : elle constitue également une norme relative, prévoyant une ou plusieurs exceptions à une règle générale, sous la forme de règles spécifiques limitées à des situations définies. En application de l'article R. 151-13 du Code de l'urbanisme, les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. La règle alternative peut être mise en œuvre à l'initiative du pétitionnaire ou à celle de la commune à l'occasion d'un examen concerté préalable du projet. Elle doit être justifiée dans le dossier de demande d'autorisation du droit des sols.

Les règles qualitatives et alternatives ont été permises par la réforme du Code de l'urbanisme, qui incite à l'élaboration d'une règle d'urbanisme simplifiée, harmonisée et partagée.

3.2 LES DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA QUALITÉ DES SITES ET DE L'ENVIRONNEMENT

Les dispositions du PLU révisé en faveur de la qualité des sites s'inscrivent en lien avec l'axe 1 du PADD intitulé «*S'engager pour un développement du territoire en harmonie avec sa géographie et son socle environnemental*», lequel décline plusieurs objectifs stratégiques, à savoir :

«1. Protéger le littoral et ses espaces retro littoraux,
2. Préserver les grandes continuités écologiques qui maillent le territoire (trames vertes et bleues),
3. Protéger et relier les espaces de nature pour développer la biodiversité et la nature en ville,
4. Préserver les secteurs retro-littoraux dans leur vocation naturelle et agricole».

L'objectif 2 du PADD sous l'axe 1 prévoit notamment que «*L'ensemble des composantes environnementales terrestres (zones humides, cours d'eau, plans d'eau, boisements, haies bocagères…) forment une* ***matrice écologique support de biodiversité et de qualité de vie.***
Cette trame verte et bleue malouine, apportant de nombreux services directs et indirects à la collectivité (biodiversité, cadre de vie, ressource en eau…), doit être maintenue sur l'ensemble du territoire et développée, ce qui implique :
L'identification et la préservation des réservoirs de biodiversité *du territoire (littoral, principaux espaces naturels…) comme les bois de la Chipaudière ou de la Ville Hue, la Pointe de la Varde ou le Routhouan et ses affluents».*

3.2.1 LE DÉCOUPAGE EN ZONES EN FAVEUR DE LA QUALITÉ ÉCOLOGIQUE DES SITES

Comme évoqué dans le Tome 1 relatif au diagnostic territorial, la commune de Saint-Malo possède sur son territoire de nombreux réservoirs de biodiversité. Il s'agit d'espaces où les espèces peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, croissance, reproduction). La biodiversité y est riche et représentative.

Le PLU révisé prévoit deux grandes familles de zones naturelles en fonction des différents secteurs de biodiversité à protéger, mais aussi en application de la loi Littoral :

- **Les zones naturelles pour la protection des espaces remarquables du littoral terrestre (Nlt) et maritime (Nlm)** qui, comme leur dénomination l'indique, regroupent les espaces remarquables du littoral définis par le SCoT[5] ainsi que les réservoirs de biodiversité principaux[6] identifiés par le SCoT et les espaces naturels sensibles ;
- **La zone naturelle (N)** qui recouvre les autres secteurs naturels de la commune, notamment les réservoirs de biodiversité complémentaires[7] mais aussi une majorité des boisements et des zones humides du territoire communal.

	Nlt	N
Zone NATURA 2000 / ZNIEFF		
Espace Naturel Sensible		
Réservoirs de biodiversité principaux		
Coupures d'urbanisation		
Cours d'eau principaux		
Zones Humides		
Boisements		
Vues sur le grand paysage		
zone ZP du SPR		

La stratégie réglementaire du PLU révisé a été de classer :

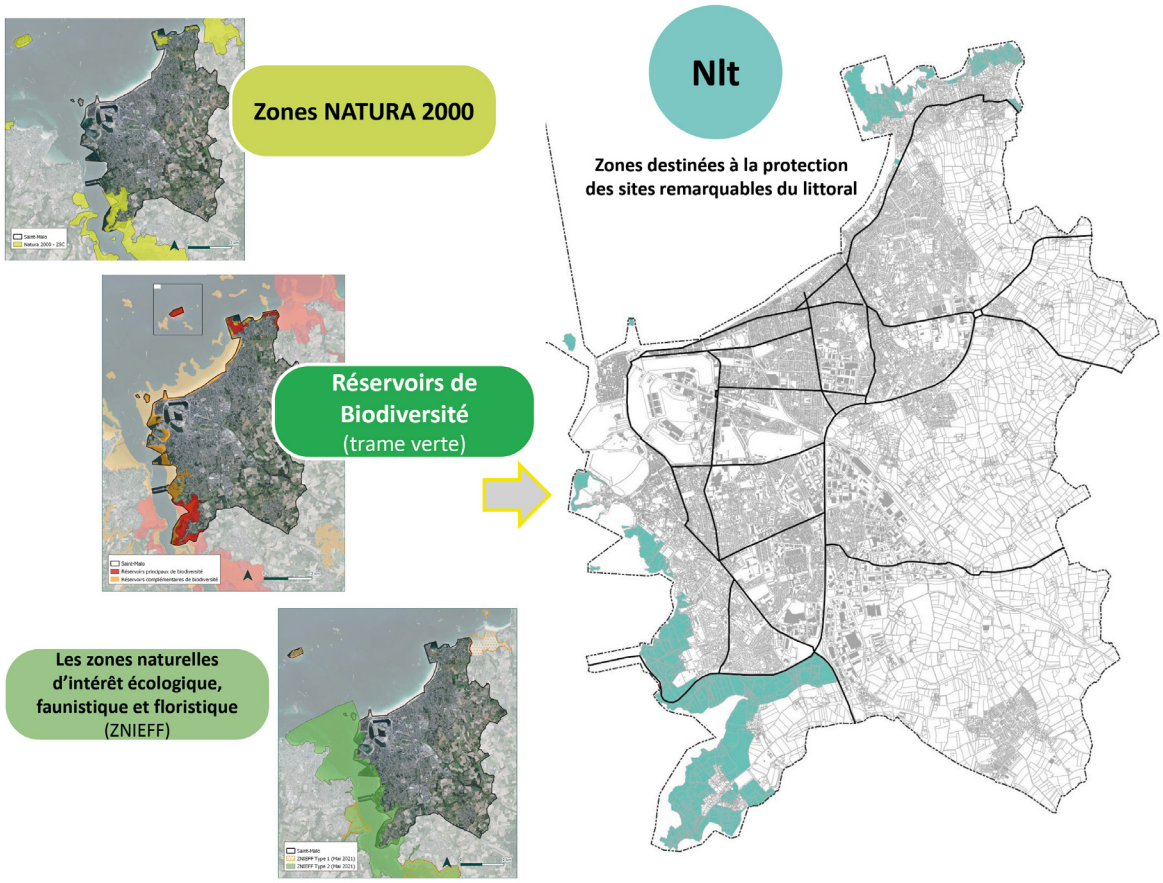
- en zones Nlt et Nlm l'ensemble des périmètres des zones Natura 2000, des ZNIEFF, des espaces naturels sensibles, des réservoirs de biodiversité principaux identifiés dans le diagnostic et une partie des coupures d'urbanisation. La zone Nlt concerne la partie terrestre des espaces remarquables alors que la zone Nlm concerne la partie maritime ;

5 Annexe III C du DOO du SCoT du Pays de Saint-Malo
6 Objectif 87 du DOO du SCoT du Pays de Saint-Malo (page 48)
7 Objectif 87 du DOO du SCoT du Pays de Saint-Malo (page 48)

- en zone naturelle une partie des coupures d'urbanisation, la majeure partie des zones humides, des cours d'eau, des vues sur le grand paysage à préserver (les autres parties étant classés en zone Agricole), mais aussi les boisements (autres que ceux déjà classés en zone Nlt ou Nlm), les zones ZP (zone protégée) des Site Patrimoniaux Remarquables (SPR) du territoire.

→ ***Les zones naturelles pour la protection des milieux naturels et des espaces remarquables du littoral***

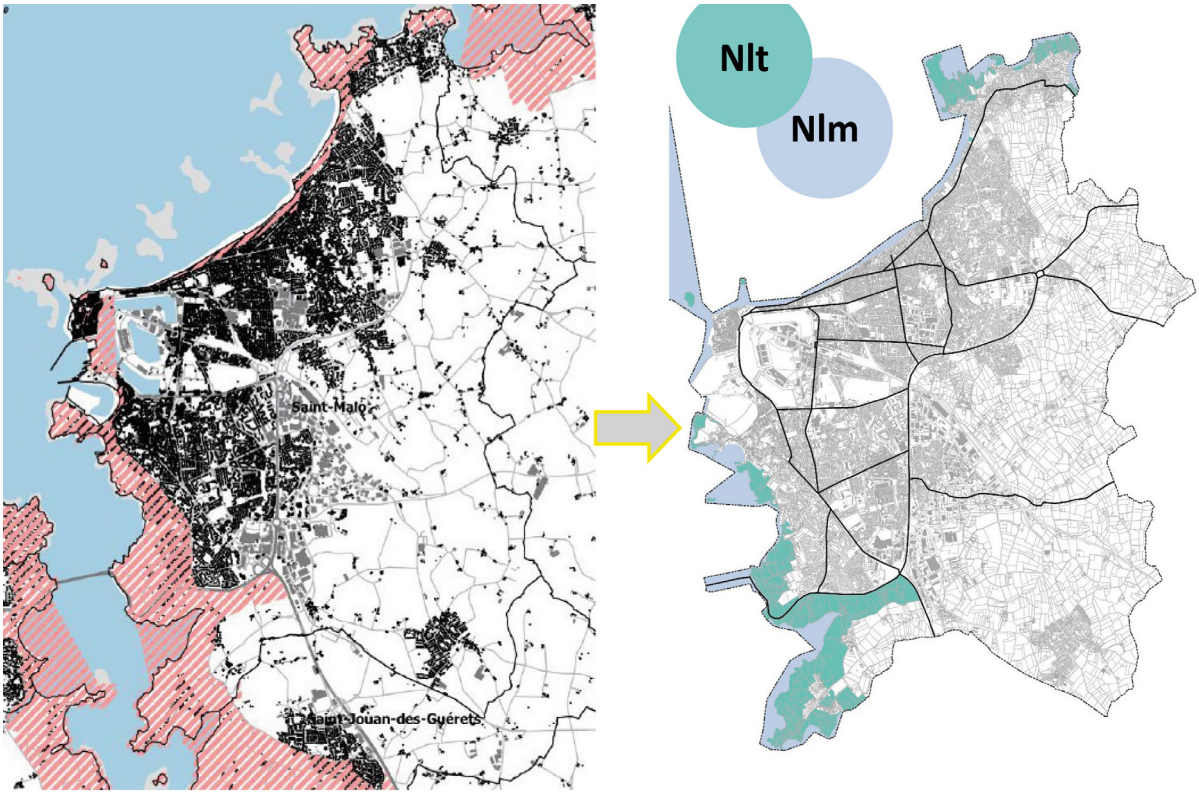
Afin de protéger les éléments identifiés dans le Tome 1 relatif au diagnostic territorial, et identifiés comme réservoirs de biodiversité principaux à savoir les zones NATURA 2000, les ZNIEFF de type 1 et de type 2, les ENS, ainsi que les espaces remarquables du littoral identifiés dans le SCoT, le PLU révisé classe ces éléments en **zones naturelles pour la protection des espaces remarquables du littoral terrestre (Nlt) et maritime (Nlm).**



Prise en compte des zones NATURA 2000, des réservoirs de biodiversité et des ZNIEFF dans la zone Nlt

La ZNIEFF de type 2 «Baie de Saint-Malo –Dinard» qui concerne la frange Ouest du territoire, en bordure de Rance, est également classée pour l'essentiel en secteurs Nlt et Nlm. A noter que seule la partie maritime faisant face à la gare maritime comprise dans le périmètre de la ZNIEFF est classée en secteur UApm. Ce secteur UApm est destiné à accueillir les activités à vocation portuaires de la Gare Maritime. Toutefois, cette partie maritime du secteur UApm ne fera l'objet d'aucun aménagement, l'OAP sectorielle «Le Port» prévoyant des aménagements uniquement sur la partie terrestre.

Les espaces remarquables du littoral identifiés par le SCoT du Pays de Saint-Malo mais aussi une partie des coupures d'urbanisation au titre de la loi Littoral sont aussi classés en secteur de zone Nlt dans le PLU révisé.



Annexe 3 C du SCoT en vigueur

Ce classement en zones Nlt ou Nlm limite strictement les possibilités d'occuper ou d'utiliser le sol afin de :

- sanctuariser les milieux naturels concernés pour préserver les réservoirs de biodiversité et les périmètres d'inventaires environnementaux ;
- se conformer à la règle de constructibilité limitée issue de l'application de la loi Littoral.

En zones Nlt et Nlm, y sont interdites toutes les nouvelles constructions ou extensions.

Sont admis, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, les aménagements légers autorisés par le Code de l'urbanisme au sein des espaces remarquables du littoral (actuellement prévus à l'article R. 121-5).

→ ***La zone naturelle***

Les autres éléments constituant le socle environnemental de la commune (identifiés dans le Tome 1 du diagnostic territorial), ainsi que les réservoirs de biodiversité complémentaires du SCoT sont protégés dans le PLU révisé par un **classement en zone Naturelle (N**).

Pour mémoire, *«Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N «. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1. *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
2. *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
3. *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
4. *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
5. *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues» (article R. 151-24 du Code de l'urbanisme).*

Le PLU classe en zone Naturelle (N) :

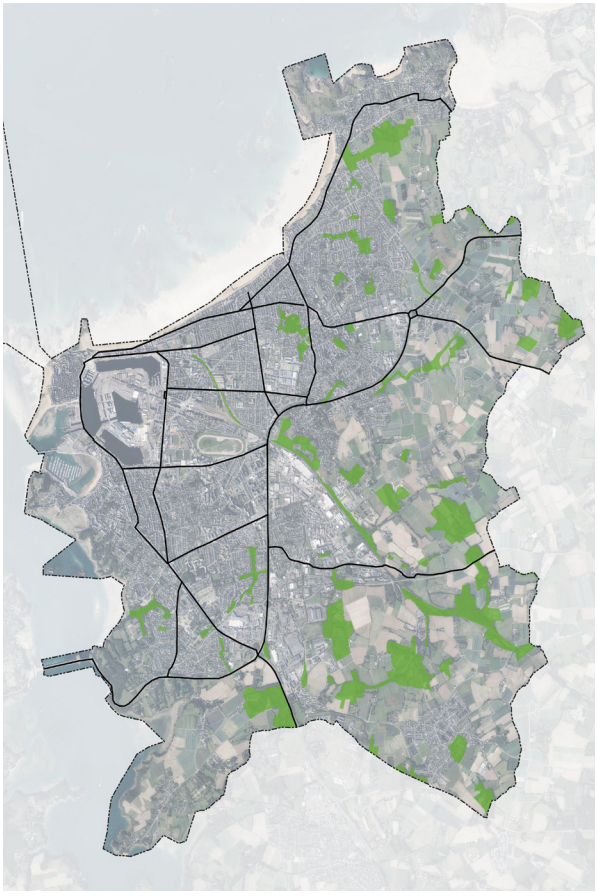
- les zones humides identifiées avec une zone tampon de 5m autour de leur périmètre, ainsi que la majeure partie des cours d'eau comme le Routhouan ;
- les principaux boisements identifiés dans le Tome 1 relatif au diagnostic territorial ;
- les réservoirs de biodiversité identifiés et non classés en zone Nlt et Nlm ;
- les espaces de nature et de respiration au sein de l'enveloppe urbaine ;
- une partie des coupures d'urbanisation.

Moins restrictif que les zones Nlt et Nlm, le règlement de la **zone N** tient compte de son caractère ponctuellement bâti.

En plus des occupations et utilisations admises dans les zones Nlt et Nlm, le règlement applicable en zone N autorise l'aménagement et les extensions mesurées et limitées des habitations existantes en continuité avec le bâti existant, conformément aux dispositions de la loi Littoral.

L'objectif est de protéger ces espaces en interdisant toute nouvelle urbanisation, en permettant seulement une évolution limitée et mesurée des constructions existantes.

	N
Vocation	**Zone naturelle**
Occupations et utilisations des sols interdites	**Toutes les occupations du sol qui ne sont pas admises sous conditions sont interdites**
Loi Littoral	• Installations, constructions, l'aménagement de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile • Activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau • L'aménagement, la réhabilitation et l'extension mesurée des habitations existantes • Les reconstructions à l'identique
Occupations et utilisations des sols autorisées sous conditions	**• Les opérations prévues en emplacements réservés** **• L'aménagement des infrastructures routières et des cheminements piétons** **• Les antennes relais sous réserve d'une insertion paysagère qualitative** **• Les éoliennes dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le voisinage habité**
	l'aménagement, la réhabilitation et **l'extension mesurée des constructions existantes**
Droit à bâtir	Construction ≤ 100m² **+50% ES max de 40m²** Construction > 100m² **+40% ES max de 60m²** Pas de nouveau logement



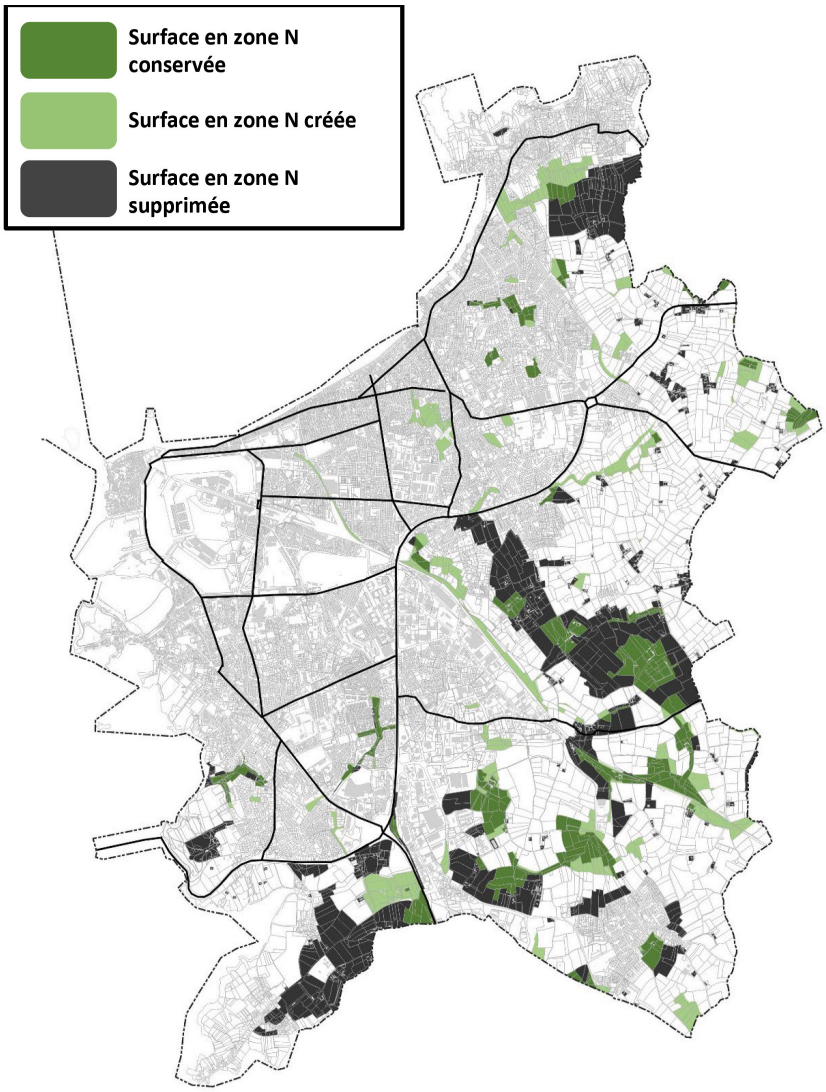
Zone N du PLU révisé

→ ***Evolution des zones naturelles entre le PLU approuvé en 2006 et le PLU révisé***

Entre le PLU de 2006 et le PLU révisé, les surfaces des zones naturelles pour la protection des espaces remarquables du littoral (Nlt et Nlm) ont augmenté d'environ 91 ha[8].

Le PLU révisé classe en zones Nlt/Nlm l'ensemble de la zone NLit du PLU de 2006 (NLita et NLitb) ainsi que les terrains naturels situés au Sud de la D168 (en application du SCoT du Pays de Saint-Malo), ainsi que certains terrains à l'Est du village de Quelmer qui ne sont pas classés en zone NLit dans le PLU de 2006.

La zone naturelle (hors STECAL et zones Nlt/Nlm) a quant à elle diminuée entre le PLU de 2006 (notée zone NP mais aussi NF et NH) et le PLU révisé (notée zone N) de près de 207 ha (passant de 492 ha à 285 ha). Cette diminution s'explique en partie par une augmentation des surfaces classées en zone Nlt et Nlm mais surtout par un classement en zone agricole (zones A et Ap) d'une grande partie de la zone naturelle du PLU de 2006 localisée sur le plateau agricole.



Carte de l'évolution des zones naturelles (hors STECAL) entre le PLU de 2006 et le PLU révisé

3.2.2 LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES À LA PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ

Les prescriptions graphiques spécifiques à la protection de la biodiversité s'inscrivent en cohérence avec l'axe 1 du PADD «*S'engager pour un développement du territoire en harmonie avec sa géographie et son socle environnemental*», qui prévoit de « *Préserver les grandes continuités écologiques qui maillent le territoire (trames vertes et bleues)*» et de «*Protéger et relier les espaces de nature pour développer la biodiversité et la nature en ville*», et notamment que «*les zones humides, cours d'eau, parcs, jardins, espaces verts et composantes du patrimoine arboré feront l'objet de protections spécifiques, pour permettre leur préservation*».

Le PLU révisé met en place plusieurs prescriptions graphiques afin de protéger la biodiversité et le paysage naturel de la commune en complément du découpage en zones.

8 Le PLU approuvé en 2006 et le PLU révisé ont des périmètres différents : le PLU révisé prend en compte l'ensemble de la surface de la commune issue du site cadastre.gouv.fr y compris les espaces en mer et l'estuaire de la Rance. La limite du PLU de 2006 est différente, ne prenant en compte que peu d'espaces maritime. Pour faciliter la lecture, la comparaison se base sur la surface du PLU de 2006.

A Saint-Malo, il n'y a pas de grand massif boisé, mais des petits bois, bosquets et parcs boisés qui constituent parfois les seuls éléments arborés d'un espace urbain minéral. Le PLU révisé doit conserver ces lieux refuges constituant des habitats et des passages privilégiés pour les espèces inféodées à ce milieu.

Pour préserver cette trame boisée au sein du PLU et choisir quels outils sont les plus adaptés, allant de la protection la plus «restrictive» à la plus «souple» (articles L. 113-1, L. 151-23 et L. 151-19 du Code de l'urbanisme), un travail d'identification des boisements à Saint-Malo a été réalisé, d'une part, à partir d'un travail de terrain lors du diagnostic, et d'autre part, à partir d'études environnementales réalisés en amont du PLU.

En 2017, le bureau d'étude THEMA ENVIRONNEMENT a été missionné pour réaliser un «*plan guide environnemental*» qui avait pour objet la réalisation d'un inventaire, d'un diagnostic élargi et de propositions pour la préservation et la restauration du réseau écologique du territoire de Saint Malo. Un inventaire des bois, des bosquets et des parcs boisés a été effectué.

En 2018, une étude patrimoniale a été réalisée par le bureau d'études AUA. Cette étude consistait à dresser une liste de l'ensemble des composantes du patrimoine local, plus particulièrement au niveau des parcs et jardins, afin de définir, dans un second temps, des objectifs et les moyens adaptés de protection et de valorisation des éléments inventoriés. Ces études environnementales ont permis de hiérarchiser les composantes boisées en fonction de leurs intérêts en matière de biodiversité et de paysage. La révision du PLU a été l'occasion d'identifier précisément et de mettre à jour les éléments boisés protégés au sein du document d'urbanisme.

	Etude THEMA	Etude AUA	Actuel
EBC	**Boisement d'intérêt** **- FORT** **- MOYEN**	**Elément d'intérêt patrimonial** **- FORT**	**EBC du PLU de 2006** (et hors abords des voies)
Espaces Verts à Protéger L.151-23	**Boisement d'intérêt** (Fort Moyen et Faible) **non pris en compte en EBC**	-	-
Haies et alignements d'arbres L.151-19 et L.151-23	**Haies et alignements d'arbres / Arbres isolés**	-	-
Jardins d'ornements privatifs L.151-19		**Jardins d'intérêt patrimonial** **FORT** **non pris en compte en EBC**	

Les boisements d'intérêt fort et moyen identifiés par le diagnostic et les secteurs d'intérêt fort identifiés sont répertoriés en **Espaces Boisés Classés (EBC)**. Ils constituent les boisements présentant un intérêt environnemental fort.

L'ensemble des éléments boisés identifiés par le diagnostic et non classés en EBC sont protégés dans le PLU comme **Espaces Verts à Protéger (EVP)** au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Ils constituent des boisements présentant un intérêt environnemental moins important.

Les **Haies et alignements d'arbres** ainsi que les **arbres isolés (remarquables)** identifiés par le diagnostic et dans les études en amont sont aussi protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Les éléments d'intérêt fort identifiés par l'étude AUA et non classés dans les prescriptions précédentes sont identifiés comme **Parcs et Jardins d'Ornement Privés (PJOP)** à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Les éléments identifiés dans les différentes études ont été complétés / modifiés par des mises à jour et des visites de terrains permettant d'actualiser certains éléments identifiés.

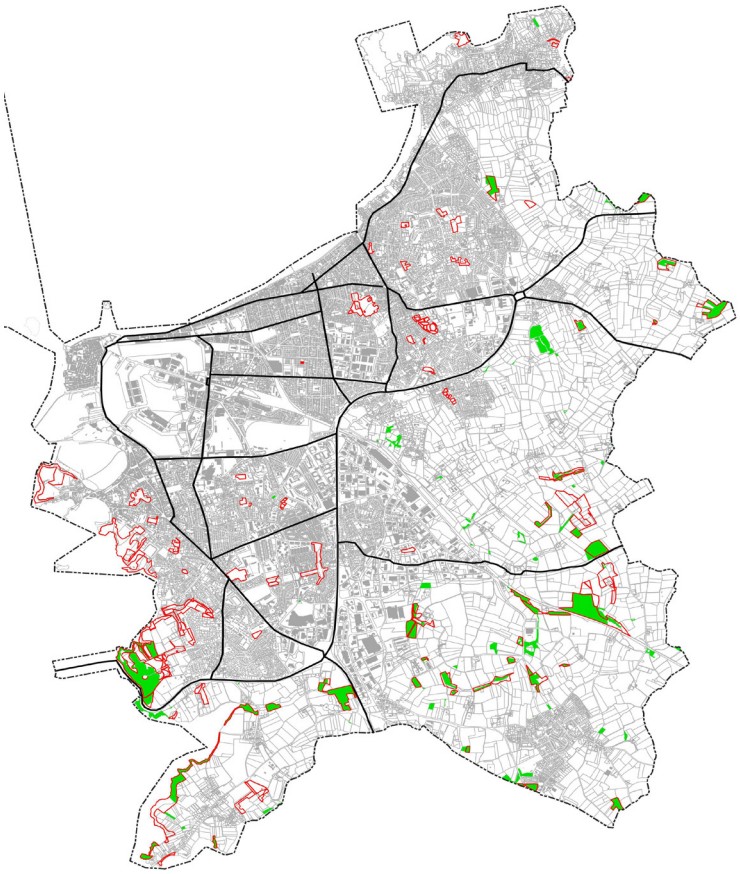
Concernant les trames bleues du territoire, le PLU révisé prévoit la protection des zones humides et des cours d'eau de la commune. Cet inventaire a été validé par la Commission Locale de l'Eau (CLE) et complété suite à l'enquête publique relative à la révision du PLU à la demande du SAGE (cf. note sur l'inventaire réalisé en annexe du PLU).

→ *Les espaces boisés classés (EBC)*

Conformément à l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme «*espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements*».

De plus, l'article L. 121-27 du Code de l'urbanisme indique que dans les communes soumises à la loi Littoral, «*le plan local d'urbanisme classe en espace boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites*».

Afin de répondre aux orientations de l'axe 1 du PADD, les boisements remarquables assurant un rôle écologique et les boisements significatifs au titre de la loi Littoral ont été protégés par des périmètres d'espaces boisés classés dans le PLU révisé.



Carte de localisation des principaux boisements identifiés dans le diagnostic (vert) et périmètres des EBC du PLU révisé (en rouge)

Le PLU révisé classe une grande majorité des boisements identifiés par le diagnostic de la commune en **Espace Boisé Classé**. Cela concerne notamment :

- Les parcs de la Briantais et du Vau Garni ;
- Le boisement de la cité d'Alet ;
- Les Corbières ;
- Les boisements le long de l'estuaire de la Rance ;
- Les grands parcs au sein de l'enveloppe urbaine (parc des chênes, parc du lycée Jacques Cartier, parc du manoir) ;
- Les boisements les plus importants présents sur le plateau agricole.

Il s'agit de boisements identifiés dans la trame verte et bleue (TVB) de la commune en particulier les boisements d'intérêt fort identifiés en phase diagnostic.
Au total, près de 135 hectares de bois, de bosquets et de parcs boisés ont été classés en EBC.
Au niveau du zonage, ces EBC sont pour l'essentiel classés en zones N et Nlt.

La protection EBC a été choisie car elle fait partie des protections les plus fortes édictées par le Code de l'urbanisme. En plus de son niveau de protection, cet outil est un des plus connus, au vu de sa date de création comme outil de planification, il y a plusieurs décennies mais aussi au regard des contraintes qu'il engendre. Cet outil bien connu facilite

Près de 135 hectares de bois, bosquets et parcs boisés protégés au titre des Espaces Boisés Classés

donc l'identification de ces espaces sensibles par de nombreux acteurs du territoire et en ce sens permet à la commune de renforcer la protection de ces boisements.

Les dispositions réglementaires liées aux espaces boisés classés sont spécifiées par le Code de l'urbanisme. Ce repérage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol naturel qui compromettrait la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages arbres y sont soumis à déclaration préalable (sauf cas particuliers de forêts et boisements gérés).

Les secteurs de prescriptions d'EBC sont matérialisés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) et sont visés, au sein du règlement écrit, par des dispositions réglementaires spécifiques.

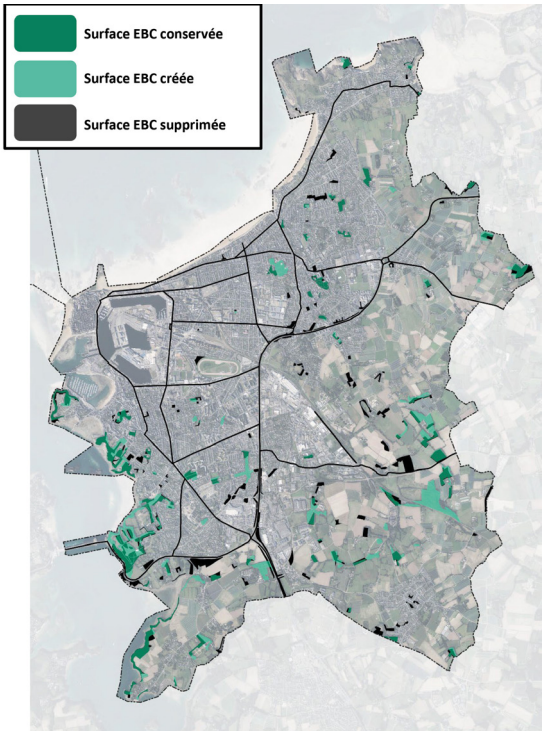
Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les constructions y sont strictement interdites, ainsi que tout défrichement ou déboisement.

Les études réalisées en amont de la révision et lors du diagnostic du PLU révisé ont amené à faire évoluer le périmètre des EBC de la commune. Ainsi :

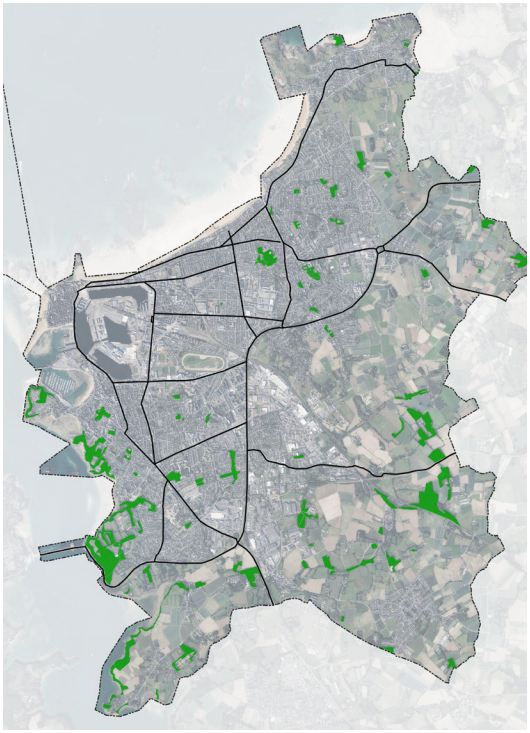
- une partie des périmètres d'EBC du PLU de 2006 ont été reconduits dans le PLU révisé ;
- de nouveaux périmètres d'EBC ont été créés, sur des boisements non identifiés dans le PLU de 2006 ;
- certains périmètres ont été supprimés.

La suppression de certains périmètres d'EBC du PLU 2006 se justifie selon deux critères :

- l'absence de boisements à protéger ;
- le transfert vers d'autres types de protections, mieux adaptés et dont la protection est mieux ciblée (périmètres couvrant des espaces boisés non significatifs au titre de la loi Littoral).



Carte de l'évolution des EBC entre le PLU de 2006 et le PLU révisé



Carte des Espaces Boisés classés du PLU révisé

SECTEURS SUR LESQUELS ON NOTE UNE ABSENCE DE BOISEMENTS

Le déclassement d'EBC concerne des secteurs où les boisements ont disparu et où la commune ne souhaite pas maintenir la protection. Il s'agit également de secteurs soumis à des servitudes, comme la présence d'une canalisation de gaz dont la présence, l'entretien ou les travaux éventuels ne sont pas compatible avec la présence d'un EBC.

Les plus significatifs sont :



A gauche : Secteur situé au sud de la RD 168 ; A droite, Secteur situé au nord de la RD 168
En noir, les périmètres des EBC du PLU de 2006, en vert les protections mises en place dans le PLU révisé (EBC, EVP, PJOP, Haies et alignements d'arbres à protéger)



Secteur situé au sein de la plaine agricole, en noir : les périmètres des EBC du PLU de 2006.
L'absence de boisement explique la suppression des EBC.



Secteur situé au sen de la plaine agricole au nord de la D2 ; en noir : le périmètre des EBC du PLU de 2006.
L'absence de boisement explique la suppression des EBC sur la partie sud.

TRANSFERT VERS D'AUTRES TYPES DE PROTECTIONS

La majeure partie des périmètres EBC du PLU de 2006 «déclassés» est désormais couverte par un autre type de protection au titres des articles L. 151-23 et/ou L. 151-19 du Code de l'urbanisme :

- Espace vert à protéger (EVP) ;
- Haies et alignements d'arbres à protéger ;
- Arbres isolés à protéger.

A la différence des EBC, la réglementation associée aux éléments à protéger ou à préserver pour des motifs d'ordre environnemental et/ou paysagers est définie par le règlement du PLU et non par le Code de l'urbanisme. Cela permet d'instaurer une protection plus spécifique et adaptée à ces éléments, en adéquation avec les objectifs du PADD, tout en facilitant certaines évolutions impossibles avec un classement en EBC.

Dans certains cas, l'emprise du périmètre d'EBC pose question, en particulier sur le domaine public. La protection mise en place par l'EBC interdit tous travaux et occupations des sols qui compromettraient la conservation, la protection ou la création des boisements.
Par exemple, le long de la RD 301 et des principales voies de la commune, le périmètre d'EBC empiète sur des parties du domaine public interdisant ainsi tous travaux d'élargissement sur les voies ou les réseaux. Dans ce cas précis, le PLU révisé fait le choix de protéger les alignements d'arbres présents le long des voies par une prescriptions graphique «*Haies et alignements d'arbres à protéger*» au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme.



Secteur situé le long de la RD301. En noir, le périmètre des EBC du PLU de 2006 qui a été supprimé, remplacé par la protection des haies et alignements d'arbres à protéger

Dans d'autres cas, la commune a fait le choix de déclasser un secteur d'EBC pour le protéger comme «*Espace Vert Protégé*» (EVP), pour permettre la mise en place d'une protection de ces éléments plus ciblée et plus fine, tout en permettant certaines évolutions incompatibles avec un classement en EBC.

Il s'agit le plus souvent de certains parcs et jardins couvrant des secteurs en partie boisée mais non significatifs (parc de la vallée verte, parc du Bignon).



Parc de la vallée verte



Parc du Bignon

(en noir le périmètre d'EBC du PLU de 2006, en vert le périmètre de l'EVP mis en place dans le PLU révisé)

NOUVEAU CLASSEMENT

Dans le même temps, le PLU révisé a identifié plusieurs boisements significatifs et/ou d'intérêt fort et moyen, qui ne sont pas protégés au titre des EBC dans le PLU de 2006.

On y trouve, pour les plus importants :

- le parc situé rue de Rousse à Paramé ;
- les alignements d'arbres situés entre la plage du Rosais et la Pointe de la Briantais ;
- l'espace vert et les alignements d'arbres situés le long de l'avenue du Miroir aux fées ;
- le boisement situé entre le camping Domaine de la Ville Huchet et la RD 137 ;
- deux boisements de grandes tailles situés dans la plaine agricole (au lieu-dit des Fougerais, et le long du Routhouan, au Nord du centre de tir de la Gilbardais).



Parc situé rue de Rousse à Paramé



Alignements d'arbres situés entre la plage du Rosais et la Pointe de la Briantais



Espace vert et alignements d'arbres situés le long de l'avenue du Miroir aux fées



Boisement situé entre le camping Domaine de la Ville Huchet et la RD 137



Lieu-dit des Fougerais



Le long du Routhouan, au nord du centre de tirde la Gilbardais

Conformément aux orientations du PADD et en application de la loi Littoral qui prévoit un classement des ensembles boisés existants les plus significatifs en EBC, le PLU révisé classe en EBC ces boisements non identifiés au PLU de 2006.

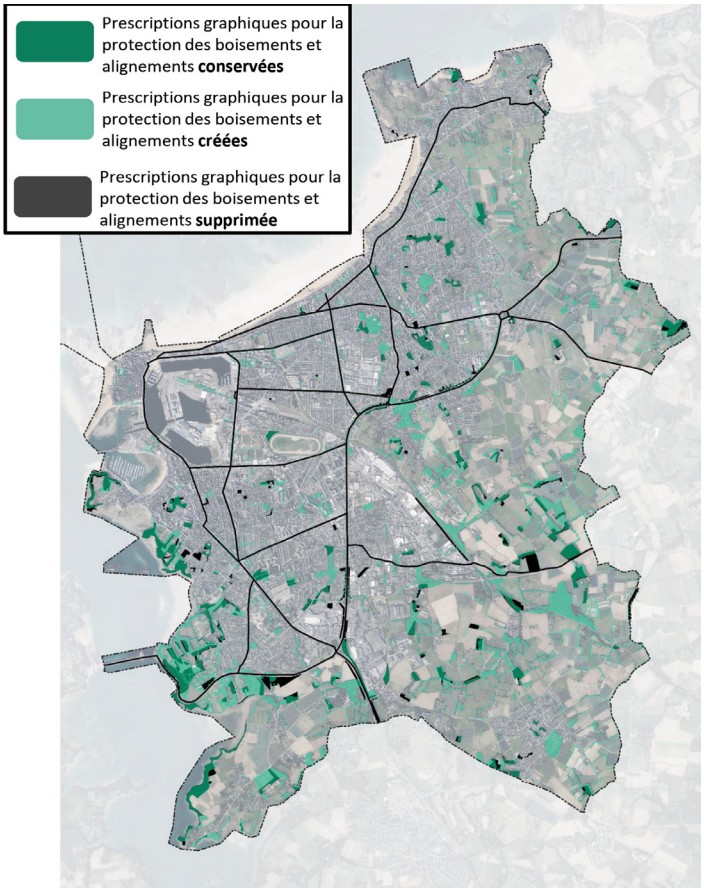
Au total, la surface classée en EBC dans le PLU de 2006 était de 162 hectares. Dans le PLU révisé, la surface des boisements classés en EBC est de 135 hectares, soit une diminution de 27 hectares (-17%).

Comme mentionné, une grande partie des périmètres d'EBC «*déclassés*» sont protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme dans le PLU révisé. Ainsi, en combinant l'ensemble des prescriptions graphiques pour protection des espaces naturels, on obtient les surfaces suivantes :

- Espace Boisé Classé : 135 hectares ;
- Espaces verts à protéger : 95 hectares ;
- Haies et alignements d'arbres à protéger : 95 kms ;
- Arbres isolés à protéger : 207 arbres protégés ;
- Parcs et jardins d'ornement privés à protéger : 69 hectares.

Le PLU révisé protège 230 hectares de bois et parcs boisés contre 162 hectares de bois protégés, exclusivement en EBC dans le PLU de 2006.

Le PLU révisé a permis d'effectuer un travail important sur la protection de la trame boisée, sur les choix d'outils de protection, sur la délimitation des périmètres afin de proposer une règlementation qui soit mieux adaptée aux éléments repérés.



Carte d'évolutions des prescriptions graphiques pour la protection des boisements (EBC, EVP, Haies et alignements d'arbres à protéger) entre le PLU de 2006 et le PLU révisé

→ ***L'identification des espaces à protéger au titre des articles L. 151-19 et/ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme***

En plus du classement en EBC, le PLU révisé repère plusieurs prescriptions graphiques d'éléments à protéger ou à préserver pour des motifs d'ordre environnementaux et/ou paysagers, en application des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

A la différence des EBC, la réglementation associée aux éléments à protéger ou à préserver pour des motifs d'ordre environnementaux et/ou paysagers est définie par le règlement du PLU et non par le Code de l'urbanisme. Cela permet d'instaurer une protection plus spécifique et adaptée à ces éléments, en adéquation avec les objectifs du PADD, tout en facilitant certaines évolutions impossibles avec un classement en EBC.

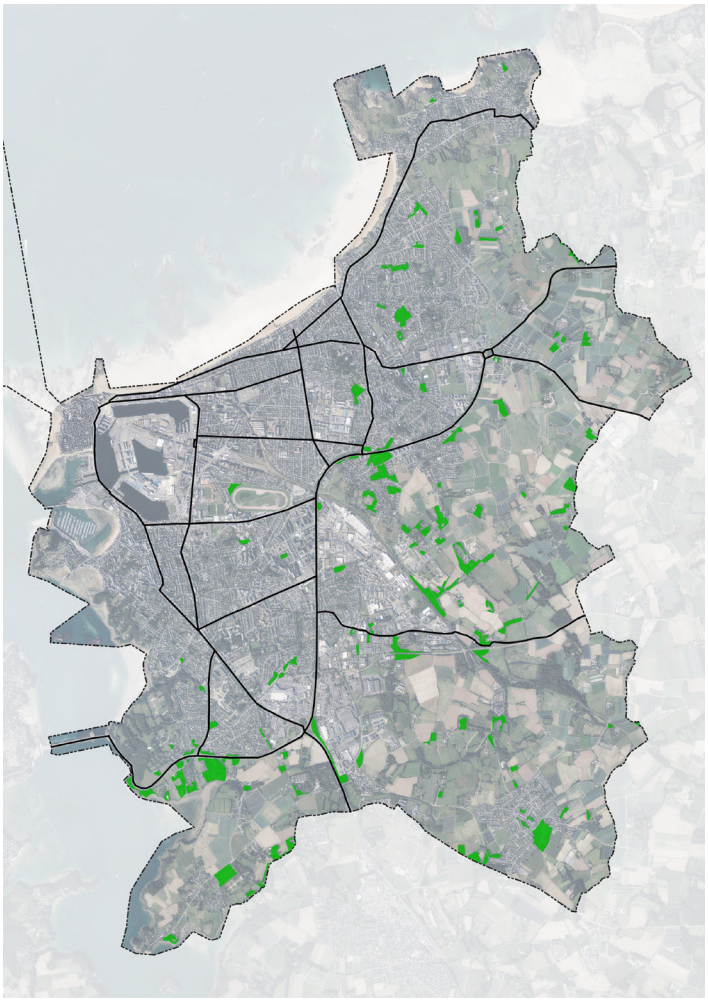
En fonction des éléments à protéger plusieurs prescriptions sont mises en œuvre :

- «**Espaces Verts à Protéger**» : Il s'agit de boisements et d'espaces verts d'intérêt environnemental identifiés par l'état initial de l'environnement et qui ne sont pas protégés au titre des EBC, ainsi que des boisements et espaces verts d'intérêt faible, identifiés par l'état initial de l'environnement. Cette prescription couvre l'ensemble de l'élément à protéger (boisement, parcs, ...) ;
- «**Haies et alignements d'arbres**» : Le diagnostic du PLU révisé identifie de nombreux linéaires de haies ainsi que de nombreux alignements d'arbres qui constituent des espaces verts et de respiration au sein de l'enveloppe urbaine. La haie bocagère, notamment, jouant un rôle important pour protéger les terrains contre le vent, le ruissellement des eaux pluviales et l'érosion tout en participant à embellir le paysage, il est nécessaire de la protéger. Cette prescription couvre le linéaire des haies ou des alignements d'arbres à protéger ;
- «**Arbres isolés à protéger**» : Il s'agit d'arbres isolés jugés remarquables qui participent à la fois au paysage de la commune comme espaces verts et comme espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine. Cette prescription couvre les arbres à protéger de manière individuelle ;
- «**Parcs et jardins d'ornement privés à préserver**» : il s'agit d'éléments identifiés principalement par l'étude patrimoniale et paysagère qui s'est référée aux parcs, jardins, espaces boisés classés d'ores et déjà protégés par le PLU en vigueur. Cette étude a identifié, au sein de l'enveloppe urbaine mais aussi sur le plateau agricole, des parcs et jardins ayant une valeur à la fois paysagère et patrimoniale. Pour répondre aux orientations du PADD, le PLU révisé décide de protéger les parcs et jardins d'ornement qui ne sont pas déjà couverts par une prescription graphique autre (EBC, EVP, ...). Cette prescription s'applique à l'ensemble de la parcelle (hors constructions).

ESPACES VERTS À PROTÉGER (EVP)

Ce dispositif protège des espaces verts qui présentent un intérêt écologique et/ou paysager et qui participent à la trame verte du territoire, en complément des espaces boisés significatifs, ou des espaces constituant des réservoirs de biodiversité identifiés au diagnostic et dans l'étude THEMA, déjà protégés au titre des EBC. Ils permettent de conserver des corridors écologiques discontinus, «en pas japonais», afin que la faune puisse rejoindre les espaces naturels du territoire.

Les parcs publics et les espaces verts remarquables sont classés en tant qu'EVP. Ce classement vise à préserver ces lieux en limitant les aménagements. Bien que certains de ces espaces soient arborés, leur classement en EBC n'a pas été retenu, car le boisement n'était pas jugé significatif.



Localisation des Espaces verts à protéger du PLU révisé

Près de 95 hectares de bois, bosquets et parcs boisés repérés en tant que «*espaces verts protégés*» au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Si le règlement prévoit leur préservation - notamment en prévoyant une surface de pleine terre de 80% sur ces espaces -, néanmoins certains travaux sont autorisés s'ils permettent d'assurer la préservation du caractère végétal et boisé et la mise en valeur des espaces repérés. A titre exceptionnel, l'abattage d'arbres pour la réalisation d'un projet de construction et/ou d'aménagement pourra être autorisé lorsqu'il n'existe pas d'autre alternative technique possible et, que l'abattage est ponctuel et intégralement compensé.

Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel.

Cette protection concerne environ 95 hectares du territoire de la ville de Saint-Malo.

HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES ET ARBRES ISOLÉS À PROTÉGER

Les haies et alignements d'arbres présentent différents intérêts (paysagers, écologiques, régulation des eaux pluviales, protection contre les vents) et comme indiqué dans le PADD, elles participent à la préservation des corridors écologiques. Au sein du PLU révisé, les haies (bocagères, ornementales), les alignements d'arbres et les arbres remarquables isolés sont identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme et doivent ainsi être préservés voire renforcés. Cela représente près de 95 kms de haies et d'alignements d'arbres à protéger.

Des haies bocagères, ornementales et des alignements d'arbres avaient été inventoriées également dans le cadre des études préalables (THEMA et AUA). Un travail de vérification a ensuite été entrepris par les services de la Ville de Saint-Malo et inclut notamment les haies et talus aménagés par Breizh Bocage. Concernant les arbres remarquables, la commune a identifié près de 207 sujets présentant un fort intérêt d'un point de vue paysager. Il s'agit principalement de chênes pédonculés accompagné de hêtres, de buis... Ils sont répartis sur l'ensemble de la commune et plus particulièrement dans la partie Nord et Sud. Certains sont élagués en «ragosse».

Les prescriptions mises en place protègent ainsi les linéaires végétaux et les arbres isolés qui participent à la trame verte du territoire ainsi qu'à la qualité paysagère de la commune. Ils permettent de conserver des corridors écologiques discontinus, «en pas japonais», afin que la faune puisse rejoindre les espaces naturels du territoire.

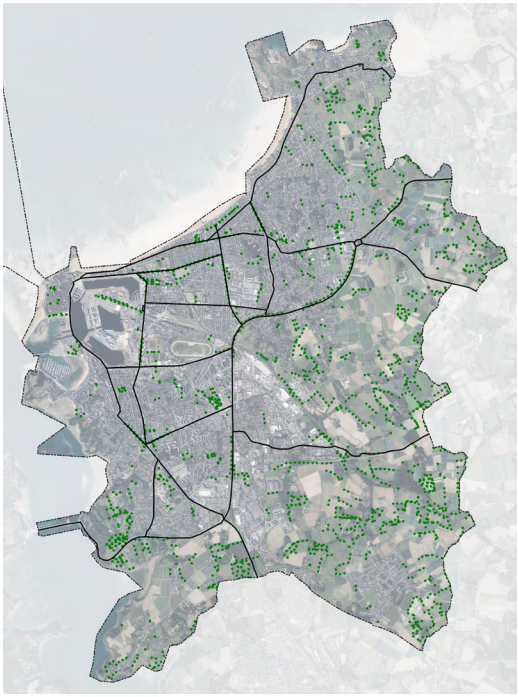
près de 95 kms de haies et alignements d'arbres protégés au sein du PLU révisé contre 27 kms dans le PLU antérieur

Les règles de protection inscrites dans le PLU révisé ont vocation à éviter la suppression et le fractionnement des haies et alignements d'arbres, conformément aux orientations du PADD.

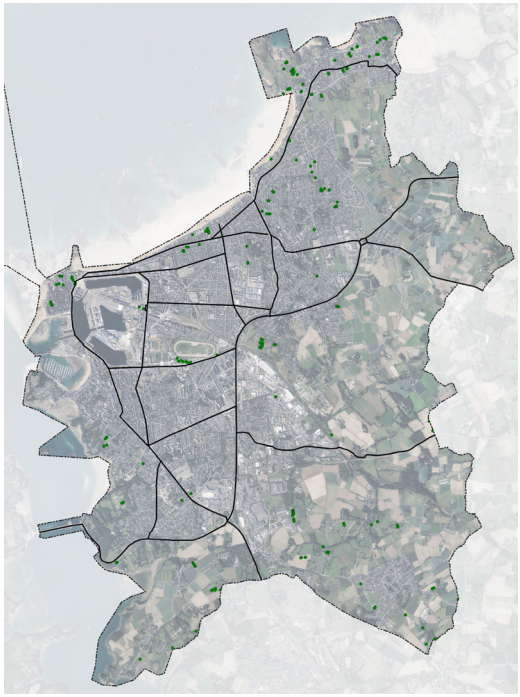
Le règlement écrit prévoit leur conservation sur un principe d'ensemble et non de manière individuelle. Seuls sont admis les travaux et/ou aménagements qui ne sont pas susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires ni de compromettre le caractère des éléments repérés. Sont autorisés certains travaux (entretien courant, suppression d'éléments dangereux, abattage pour des raisons sanitaires notamment). Toute suppression d'un élément protégé à ce titre doit être compensée par le remplacement d'une végétation comparable.

Pour les arbres remarquables, la protection s'applique à l'élément repéré dans un rayon de 5 mètres autour de son tronc.

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



Localisation des haies et alignements d'arbres à protéger du PLU révisé



Localisation des arbres isolés à protéger du PLU révisé

PARCS ET JARDINS D'ORNEMENT PRIVÉS À PRÉSERVER

En plus des bois, des espaces verts, des haies et alignements d'arbres, les parcs et jardins privés peuvent jouer un rôle non négligeable dans la trame verte et bleue.

A ce titre, l'étude préalable réalisée par le bureau d'études AUA entre 2018 et 2019 a mis en évidence des parcs et jardins d'ornement définis comme des espaces libres à dominante végétale présentant un intérêt paysager et historique et participant à la qualité du paysage urbain et rural de Saint-Malo.

Il s'agit principalement :

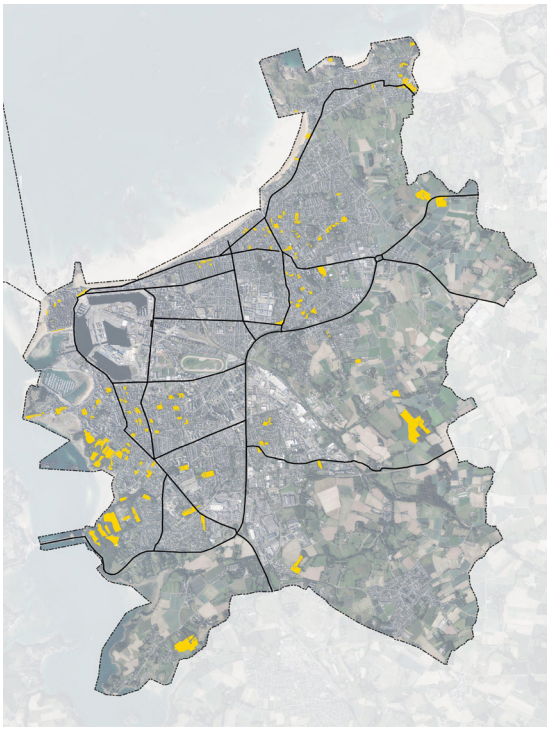
- de parcs et jardins urbains et balnéaires de petite ou moyenne taille, présentant un intérêt paysager de par leur rapport à la rue (clôture, portail) ou au bâtiment autour duquel ils se composent ;
- des parcs et jardins liés à l'architecture de la représentation, souvent de grande taille et clos de murs, présentant un intérêt paysager et historique et étant indissociables du bâtiment auquel ils se rapportent (anciens couvents, demeures, manoirs, Malouinières, domaines ruraux ou édifices publics..).

Près de 69 hectares de parcs et jardins d'ornement privés protégés au titre du L. 151-19 du CU

Certains parcs et jardins identifiés dans l'étude d'AUA n'ont pas été pris en compte car transformés depuis la réalisation de l'étude. *A contrario*, la commune, par des visites de terrains notamment, a complété l'identification des parcs et jardins d'ornement et ajouté de nouveaux éléments à préserver.
La préservation de ces parcs et jardins dans leur ensemble, de leur composition paysagère, de leur forte dominante végétale, et du caractère « libre » de leurs espaces est un enjeu majeur pour la qualité paysagère de Saint-Malo.
Ils contribuent à la présence du végétal en ville et à la qualité du cadre de vie des habitants.
Aussi, en cohérence avec l'orientation du PADD visant à protéger les espaces de nature pour développer la biodiversité et la nature en ville, le PLU révisé prévoit, par ce classement, la protection de ces parcs et jardins d'ornement privés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

La réglementation associée est définie par le règlement du PLU. En effet, la particularité de cette protection est qu'elle s'applique à l'ensemble de la parcelle (hors constructions existantes).

Au sein de ces espaces, le règlement prévoit la préservation des jardins. Les travaux doivent contribuer au maintien de la composition d'origine et au respect de la composition paysagère d'ensemble.
Sous réserve du respect de la qualité paysagère du site, du bâti existant présentant un intérêt architectural et de la composition d'origine du parc, le règlement autorise l'artificialisation des sols et les extensions limitées des constructions existantes, la réalisation d'annexes, de pergolas et de piscines dans une limite d'emprise au sol définie.
Les coupes dans le cadre de l'entretien habituel sont autorisées, ainsi que pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité.
Enfin, la suppression partielle du parc et/ou jardin d'ornement privés à préserver sera compensée par une surface ou un linéaire au moins équivalent, aménagé soit dans la continuité de la partie conservée, soit à proximité de celle-ci dans le cadre d'un projet d'ensemble.
Cette protection concerne environ 69 hectares à Saint-Malo.



Localisation de la prescription graphique Parcs et jardins d'ornement privés à préserver

→ ***L'identification des zones humides et des cours d'eau à protéger***

Concernant la trame bleue du territoire, la pièce graphique du règlement du PLU révisé identifie les cours d'eau et les zones humides inventoriés sur la commune. Ils font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges. Ceci conformément aux orientations du PADD exprimées dans l'Axe 1 et aux orientations du SCoT (DOO, III).

LES COURS D'EAU ET LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

Les cours d'eau et plans d'eau constituent des zones sources pour la biodiversité, qui abritent des cortèges d'espèces spécifiques aux milieux aquatiques (avifaune, mammifères, entomofaune, faune piscicole, amphibiens, flore hygrophile ou amphibie…). Les cours d'eau peuvent être à la fois des corridors écologiques et des habitats, mais également des barrières écologiques pour certaines espèces (petits mammifères terrestres, insectes non volants…).

Le PLU révisé met en place une protection des cours d'eau au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. 47,2 kilomètres de cours d'eau sont protégés, dont 8,7 km sont actuellement busés. L'objectif de cette protection est de protéger les cours d'eau pour leur rôle en tant que réservoirs de biodiversité de corridors écologiques.

38,5 kms de cours d'eau protégés au titre du L. 151-23 du CU

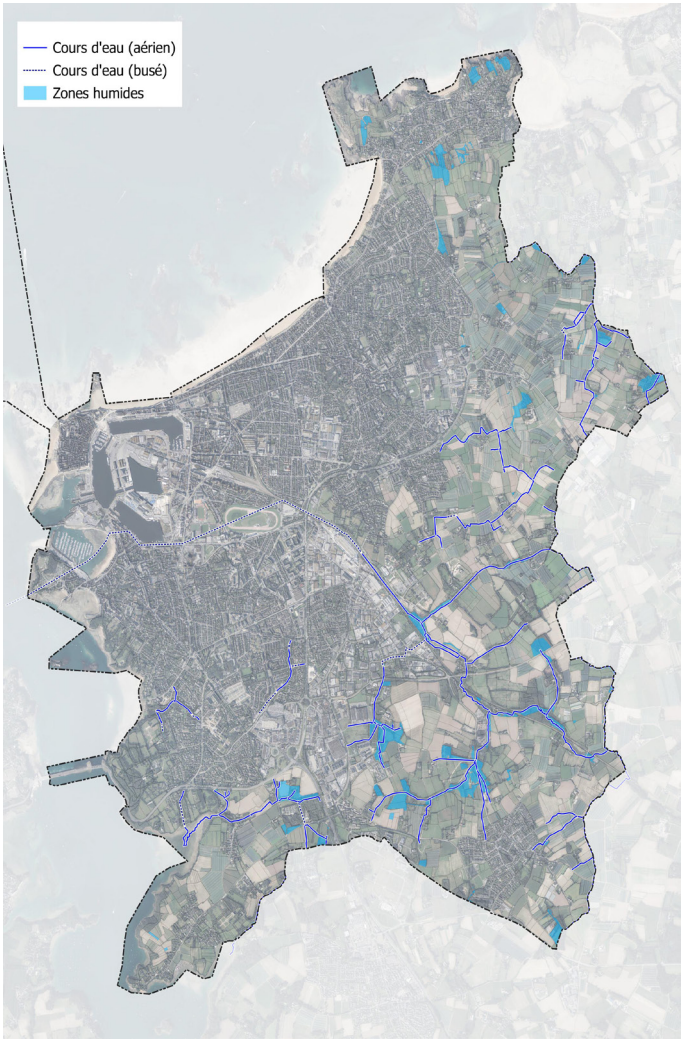
Afin de les protéger et de conserver les fonctions écologiques, le principe adopté est de définir une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

LES ZONES HUMIDES

Près de 81 hectares de zones humides protégées

Concernant les zones humides, 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 près de 81 hectares de zones humides.



Les zones humides jouent un rôle fondamental à différents niveaux :

- elles assurent des fonctions essentielles d'interception des pollutions diffuses où elles contribuent de manière déterminante à la dénitrification des eaux ;
- elles constituent un enjeu majeur pour la conservation de la biodiversité : 30% des espèces végétales remarquables et menacées vivent dans les zones humides ; environ 50% des espèces d'oiseaux dépendent de ces zones ; elles assurent les fonctions d'alimentation, de reproduction, de refuge et de repos pour bon nombre d'espèces ;
- elles contribuent à réguler les débits des cours d'eau et des nappes souterraines et à améliorer les caractéristiques morphologiques des cours d'eau. Les zones humides situées dans les champs d'expansion des crues valorisent les paysages et les populations piscicoles pour lesquelles elles constituent des zones privilégiées de frais et de refuge.

Ces zones humides figurent sur le plan de zonage comme «zone humide à préserver» et font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. De plus, le PLU révisé a classé l'essentiel de ces zones humides en zone Naturelle (zone N).

D'autre part, elles font l'objet de mesures de préservation définies dans le règlement écrit du PLU qui précise qu'en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides.

Mérite d'être pointé que les prescriptions règlementaires s'appliquent sur toutes les zones humides, y compris celles qui n'auraient pas été recensées.

En outre, l'OAP thématique «Trame Verte et Bleue» définit des orientations de préservation et d'aménagement pour protéger les cours d'eaux, leur ripisylve, et les zones humides, et améliorer leur qualité écologique.

3.2.3 LES RÈGLES EN FAVEUR DE LA PRÉSERVATION DU CADRE NATUREL DE LA COMMUNE

Dans son axe 1, le PADD fixe plusieurs objectifs stratégiques, et prévoit notamment que «Renforcer la présence de la nature en ville, d'espaces de respiration, est essentiel pour développer la biodiversité en milieu urbain, mais également pour le bien-être des habitants» (Orientation n°3, Protéger et relier les espaces de nature pour développer la biodiversité et la nature en ville).

En cohérence avec les objectifs du PADD, le règlement du PLU révisé prévoit des efforts en matière de végétalisation et de création d'espaces favorables à la nature, en particulier au sein de l'enveloppe urbaine.

→ Le règlement impose ainsi ***une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables,*** pondérées en fonction de leur nature et de leur superficie, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Le coefficient de biotope par surface (CBS) décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Il exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent en pleine terre.
La valeur du coefficient est variable en fonction des zones du PLU, des caractéristiques de chaque quartier et de la surface des unités foncières.

Cet outil vise à :

- préserver une part favorable à la nature au sein des espaces urbanisés ;
- participer à la réduction de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement du ruissellement pluvial ;
- lutter contre les îlots de chaleur.

Le coefficient de biotope par surface varie selon les zones du PLU révisé afin de s'adapter à l'ambiance urbaine caractéristique de chacune des zones.

Dans les secteurs les plus denses, le coefficient de biotope par surface exige un coefficient plus faible pour favoriser la densification des secteurs bâtis, ce qui permet de recourir à des solutions alternatives mais participant tout de même à la réduction de l'imperméabilisation des sols, au ralentissement du ruissellement pluvial, à la lutte contre les îlots de chaleur et à la végétalisation des espaces urbanisés (traitement des emprises aménagées, toitures végétalisées/ stockantes, maintien et plantation d'arbres, etc.).

Dans les secteurs les moins denses, le coefficient de biotope par surface est plus important, et impose notamment avec une part de pleine terre minimale plus forte.

→ Dans le cadre de cet objectif et en cohérence avec la définition de l'enveloppe urbaine, **les limites entre les zones urbaines et les zones naturelles ont été rigoureusement définies au document graphique du règlement**.
Le règlement prévoit ainsi qu'en limite d'une zone A ou N (non séparée par une voie ou emprise publique), les marges de retrait seront paysagées de manière à créer des espaces tampons.

→ Afin de favoriser la nature en ville (en cohérence avec l'axe 1 du PADD) et préserver des corridors écologiques, les **clôtures doivent inclure des ouvertures basses** afin de permettre la circulation de la petite faune.

→ En complément du règlement et du zonage, **une OAP thématique *«Trame Verte et Bleue»*** - couvrant l'ensemble de la commune - vient définir des orientations afin de protéger continuités écologiques, en complément des dispositifs réglementaires.

Cette OAP thématique vise à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives à appliquer lors de projets d'aménagement et de construction. Elle énonce des actions et orientations à l'intention de l'ensemble des porteurs de projets.

À travers ce document, la commune affiche la volonté de sensibiliser tout un chacun et d'orienter les projets d'aménagement et de construction pour qu'ils contribuent à mettre en valeur les continuités écologiques en imposant des principes d'urbanisation (avec un lien de compatibilité), en complément des prescriptions définies par le règlement (pièces écrites et graphiques, avec un lien de conformité).

→ Le Code de l'urbanisme met à disposition des personnes publiques des outils leur permettant de préserver ou cibler les terrains qu'elles envisagent d'acquérir dans le but de réaliser un projet d'intérêt général, au titre desquels on retrouve **les «emplacements réservés».**
En effet, certains projets d'intérêt général traduisant les orientations du PADD pourraient être compromis, du fait de leur emplacement, par un autre projet de construction ou une utilisation du sol différente.

C'est pourquoi le PLU révisé fait le choix de délimiter un certain nombre d'emplacements réservés dans l'ensemble du territoire qu'il couvre afin de maîtriser l'évolution des terrains concernés et permettre la réalisation de l'équipement défini par l'emplacement réservé.

En contrepartie de cette atteinte au droit de propriété motivée par l'intérêt général, la loi institue un droit de délaissement (droit de demander l'acquisition du bien) au profit de tout propriétaire concerné par un emplacement réservé. En plus de la destination, l'emplacement réservé doit donc préciser le bénéficiaire de la réserve. Le périmètre et la destination de l'emplacement réservé s'appliquent dans un rapport de stricte conformité à toute demande d'autorisation d'occupation du sol.

Cet outil est utilisé lorsque le besoin de la collectivité est précisément défini en termes d'emprise foncière : le niveau d'études ou de réflexion préalables lui permet, en effet, de connaître avec suffisamment de précision la surface nécessaire à la réalisation de l'équipement d'intérêt général.

La commune prévoit 33 emplacements réservés dans le PLU révisé[9]. Ils peuvent être divisé en trois grandes catégories :

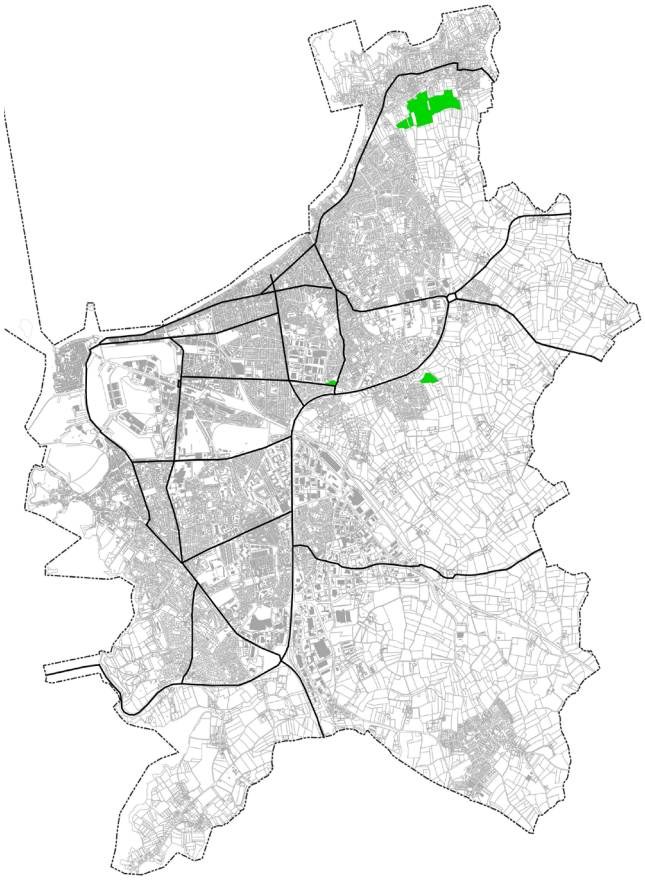
- 3 emplacements réservés portent sur des espaces verts à créer ou ceux nécessaires à la préservation de l'environnement (Cf. point 3.2.3) ;
- 2 emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics (Cf. point 3.6.5) ;
- 29 emplacements réservés pour l'amélioration de la mobilité (cheminements doux, voies, parking, ...) (Cf. point 3.6.7).

Le total est égal à 34 car un des emplacements réservés est prévu à la fois pour la réalisation d'un parking et d'un équipement public (ER P4).

En ce qui concerne espaces verts à créer ou ceux nécessaires à la préservation de l'environnement :

REFERENCE	DENOMINATION	SURFACE (m²)	BENEFICIAIRE
ER-P1	Emprise pour jardin familiaux Fontaine-aux-Vais	15 499	Ville de Saint-Malo
ER-P5	Création d'un parc autour de la Malouinière du Pont-Pinel	4 325	Ville de Saint-Malo
ER-P6	Création d'une réserve naturelle au Sud de Rothéneuf	15[redacted]6	Ville de Saint-Malo

• L'emplacement réservé ER-P1 est prévue pour la création de jardins familiaux en frange Sud de l'avenue du Maréchal Juin.



• L'emplacement réservé ER-P5 est prévue pour la création d'un parc autour de la Malouinière du Pont Pinel dans le cadre de l'OAP Gambetta. Ce parc vise à la fois à préserver le boisement présent (protégé par une prescription graphique d'Espace vert à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme) mais aussi à permettre à la population de profiter de cet îlot de verdure au sein de l'enveloppe urbaine, en cohérence avec les orientations du PADD tendant à «favoriser la biodiversité urbaine, et contribuer ainsi à l'amélioration du cadre de vie des malouins».

•L'emplacement réservé ER-P6 prévoit l'acquisition par la commune des espaces de natures situés sur la frange Sud de l'OAP Rothéneuf afin de créer une interface paysagère avec le plateau agricole et d'intégrer ce secteur dans un réseau d'espaces naturels plus larges reliant façade maritime et l'espace rurale, en cohérence les orientations du PADD (Axe 1, orientation n°3 *« Protéger et relier les espaces de nature pour développer la biodiversité et la nature en ville »* et orientation n°4 *« 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 »*).

9 89 emplacements réservés dans le PLU de 2006 (18 ER-A, 16 ER-P, 53 ER-V + 2 ER sans catégorisation)

3.2.4 LES DISPOSITIONS TENDANT À LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Les dispositions du PLU révisé en faveur de la prise en compte des risques naturels s'inscrivent en lien avec l'axe 3 du PADD intitulé «*S'engager pour un développement du territoire en harmonie avec sa géographie et son socle environnemental*» et plus particulièrement avec l'orientation n°5 de cet axe « *Intégrer l'enjeu climatique, les risques naturels et les nuisances dans le projet de développement urbain* ».

Ville littorale, Saint-Malo est soumise depuis de nombreuses années aux contraintes liées à la submersion marine et à d'autres risques (remontée de nappe ou inondation par ruissellement).

→ ***Le Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM)***

Saint-Malo est couverte par un Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM), approuvé en 2017 (et actuellement en cours de révision) 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 et limitent la constructibilité dans certains secteurs.

L'Etat, dans son avis PPA en date du 10 mars 2025, précise bien que si le PPRSM de Saint-Malo est en cours de révision, la lecture du projet de PLU doit être faite en cohérence avec le PPRSM en vigueur.

e 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 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 (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 évènement 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.

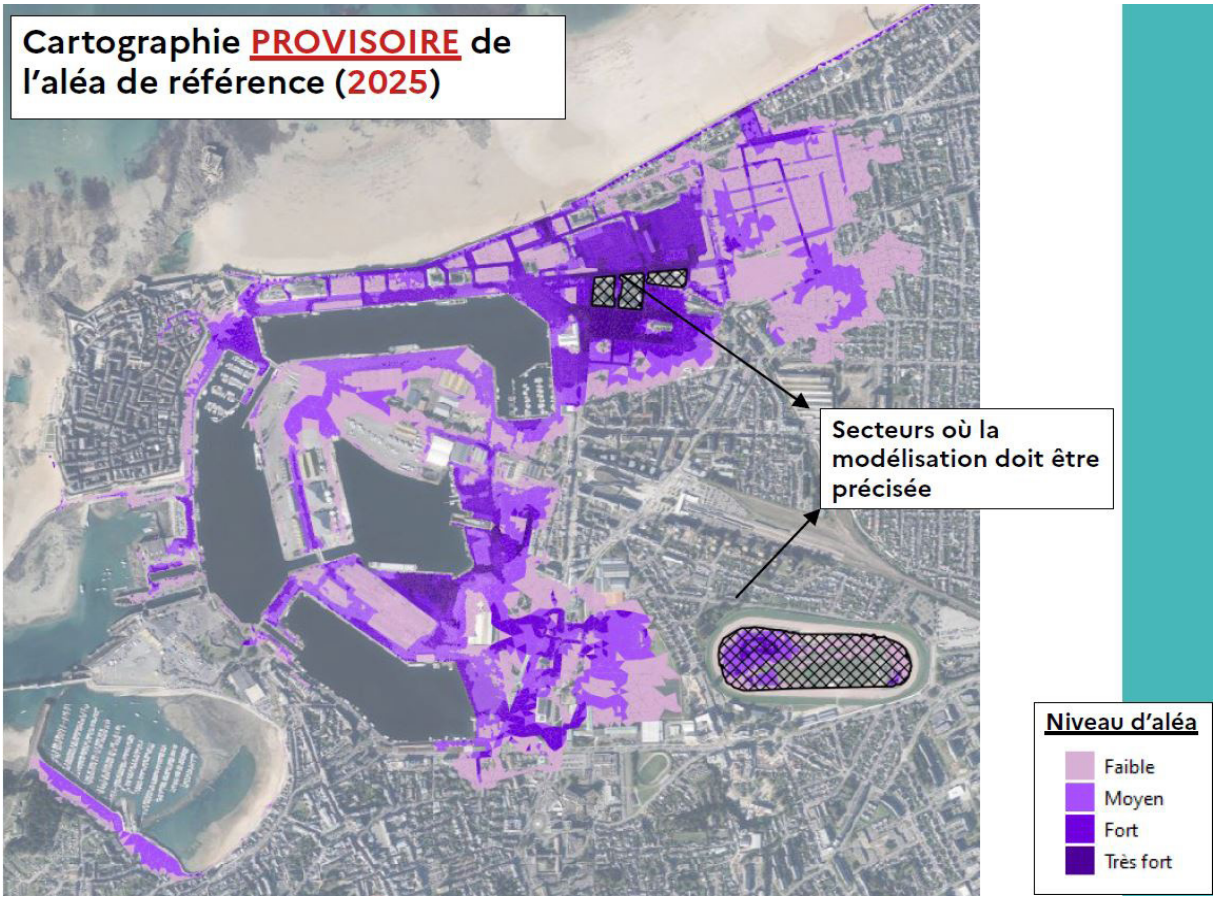
Les informations ont également été partagées par les services de l'Etat lors d'une réunion de concertation avec les associations le 3 juillet 2025.

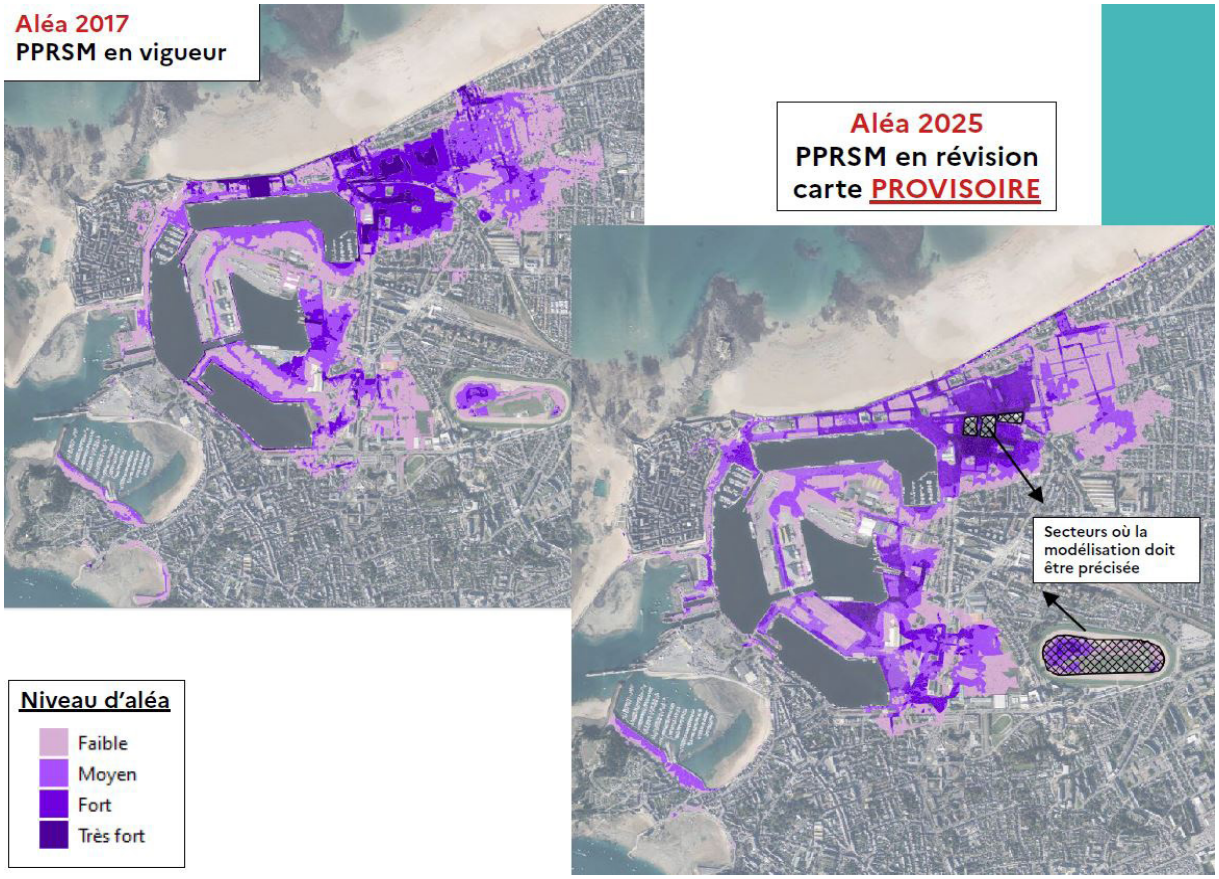
Les cartes présentées ci-après sont issues de ce support de présentation. Les cartes restent provisoires dans l'attente de cartes finalisées qui devraient être diffusées au 2ème semestre 2025 dans le cadre d'un porter à connaissance publié par l'Etat.

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 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.

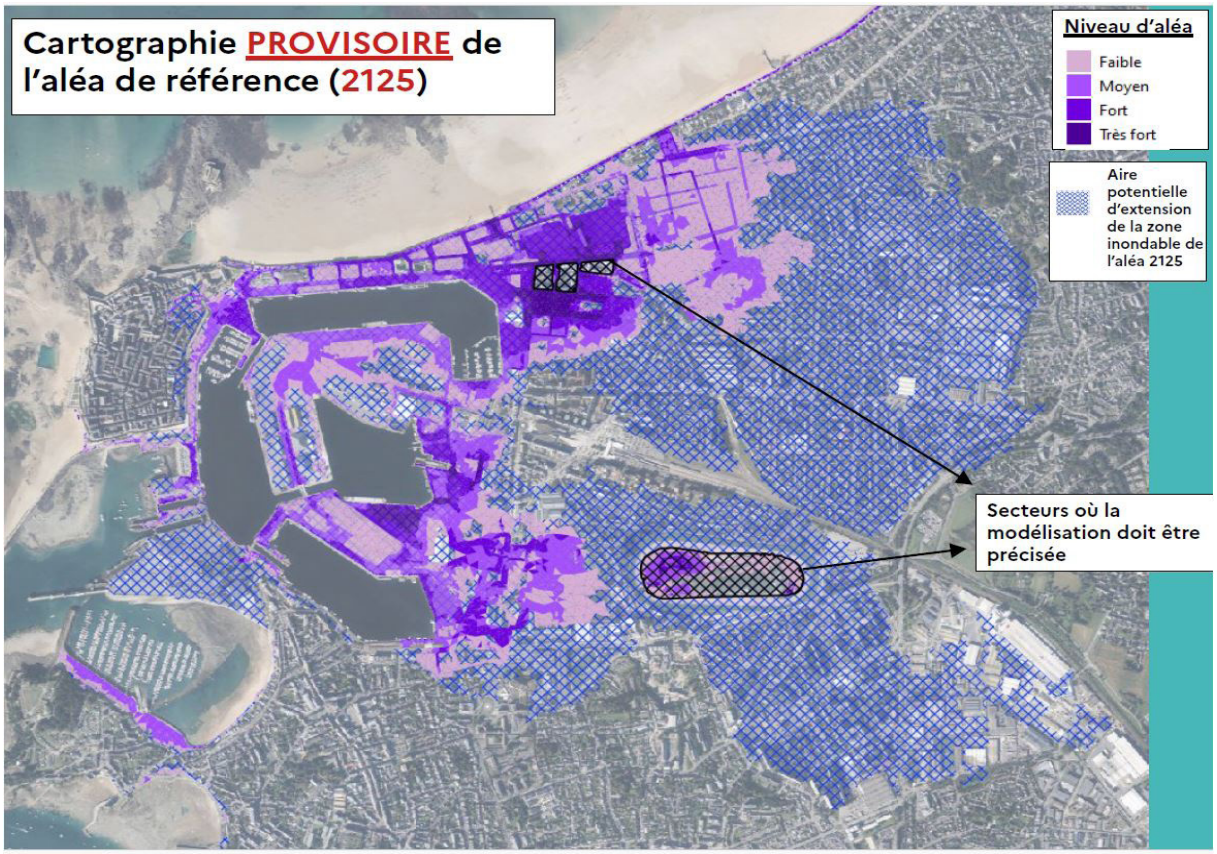

Cartographie PROVISOIRE de l'aléa de référence (2025)
Secteurs où la modélisation doit être précisée
Niveau d'aléa
Faible
Moyen
Fort
Très fort


Aléa 2017
PPRSM en vigueur
Aléa 2025
PPRSM en révision
carte PROVISOIRE
Secteurs où la modélisation doit être précisée
Niveau d'aléa
Faible
Moyen
Fort
Très fort

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 **SAUF:** ■ constructions nouvelles dans les dents creuses ■ constructions nouvelles dans le cadre d'opération de renouvellement urbain avec réduction de la vulnérabilité	Inconstructible **SAUF:** ■ constructions nouvelles dans le cadre d'opération de renouvellement urbain avec réduction de la vulnérabilité
Zone urbanisée (excluant le centre urbain)			Inconstructible **SAUF:** ■ 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).



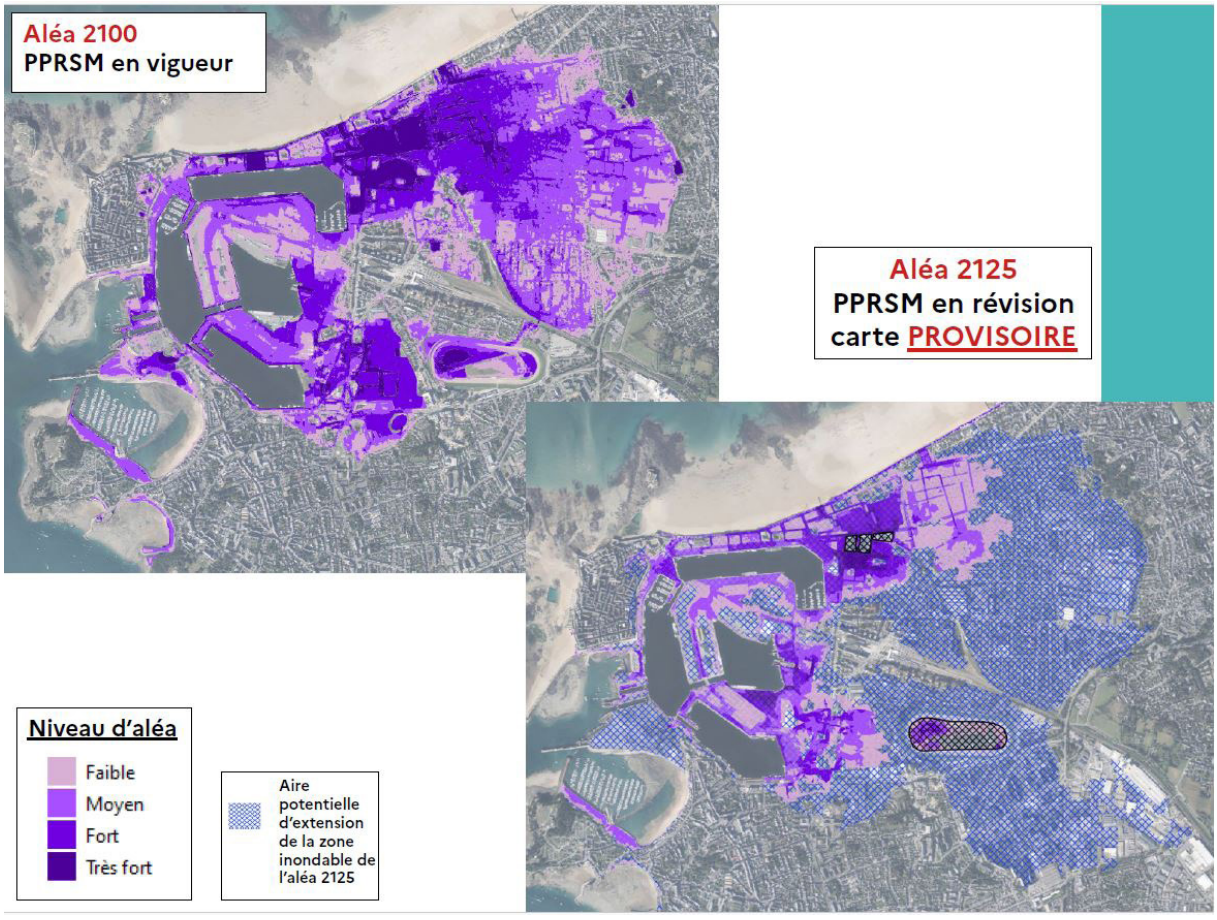
La carte d'aléa 2125 définit la capacité d'urbanisation en fonction de l'aléa de référence.

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, la 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 :

<table>
<tr><th></th><th></th><th colspan="4">Niveau de l'aléa de référence - 2125</th></tr>
<tr><th>Niveau de l'aléa de référence - 2025</th><th>Nul</th><th>Faible</th><th>Modéré</th><th>Fort</th><th>Très fort</th></tr>
<tr><td>Nul</td><td>Pas de zonage
Constructible sans conditions</td><td colspan="4">Zonage bleu
Constructible sous conditions</td></tr>
<tr><td>Faible</td><td colspan="5" rowspan="2">Zonage bleu
Constructible sous conditions</td></tr>
<tr><td>Modéré</td></tr>
<tr><td>Fort</td><td colspan="5">Zonage Rouge
Inconstructible</td></tr>
<tr><td>Très fort</td><td colspan="5">Zonage Rc
Inconstructible</td></tr>
</table>

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 par la préfecture d'Ille et Vilaine dans le cadre d'un Porter à Connaissance.

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

Pour autant, la Ville reste attentive sur l'évolution du PPRSM et sur l'évolution du cadre règlementaire. Le Porter à Connaissance qui sera diffusé au 2ème semestre 2025 permettra de lever les incertitudes sur la constructibilité de certains secteurs.

→ ***En outre, la Ville de Saint-Malo est inscrite, par le décret n°2023-698 du 31 juillet 2023, sur la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro-sédimentaires entrainant l'érosion du littoral.***

→ ***Par ailleurs, la commune bénéficie d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI).***

Le risque d'inondation par ruissellement est un risque important sur la commune, d'autant qu'environ 60 % de la zone urbaine de Saint-Malo est artificialisée et rendue imperméable par la présence d'infrastructures. Anticiper le risque d'inondations dans les projets de développement et minimiser la problématique d'inondation constituent des enjeux forts qui ont été intégré au sein du PLU révisé.

Une des solutions mises en évidence dans le PLU révisé est de participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.

Le PLU révisé prévoit la préservation des espaces de nature de la commune (zonage et prescriptions graphiques) et protège les zones humides (classement en zone naturelle et prescription graphique spécifique).

En parallèle, le PLU instaure un coefficient de biotope par surface (CBS), qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Cet outil permet de maintenir des espaces favorables à l'infiltration des eaux à l'échelle de la parcelle.

Le règlement écrit du PLU impose que les eaux pluviales soient gérées au plus près de leur production, et la principale mesure à mettre en place est l'infiltration des eaux dans le sol. Le choix des dispositifs techniques, les études qui y sont liées et leur mise en place sont de la responsabilité et à la charge du demandeur de l'autorisation d'urbanisme. L'ouvrage d'infiltration peut prendre la forme d'une noue paysagère, d'une tranchée d'infiltration, d'un massif drainant, d'un stockage en toiture. Il faut cependant favoriser la gestion des eaux pluviales en surface. La gestion des eaux pluviales sera assurée au moyen de dispositifs d'infiltration qui devront traiter les pluies d'occurrences vicennales (20 ans). Lorsque les caractéristiques du sol ainsi que les surfaces disponibles ne permettent pas la gestion des eaux pluviales uniquement par un dispositif d'infiltration, celui-ci sera complété par des ouvrages de stockage.

Enfin, l'OAP thématique TVB sur la mise en valeur des continuités écologiques comprend un chapitre spécifique (disposition générale 2) consacré à la trame brune et la gestion des eaux pluviales. Les différentes orientations de l'OAP thématique viennent compléter le règlement écrit et vise à inciter les porteurs de projets à prendre en compte la trame brune et à intégrer une vraie réflexion sur la gestion des eaux de pluie.

Le maintien ou la création d'un sol perméable et d'un maximum d'espaces en pleine terre assure le caractère vivant d'un sol. Afin de limiter les quantités d'eau collectées dans les réseaux d'assainissement, les porteurs de projets sont invités à privilégier les espaces de pleine terre dans leurs aménagements (accotements enherbés, dalles engazonnées, ...). Ces espaces pourront éventuellement être utilisés pour la collecte, l'évacuation ou le stockage des eaux pluviales. Ainsi, l'OAP entend au maximum proscrire la systématisation de l'enrobé et privilégier la pleine terre ou des matériaux perméables adaptés aux usages.

3.2.5 LA PRISE EN COMPTE PAR LES DOCUMENTS DU RÈGLEMENT DE LA LOI LITTORAL

A Saint-Malo, s'applique la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi Littoral.

La loi Littoral est un instrument de protection et de planification de l'occupation des sols qui s'applique à l'ensemble du territoire communal.
Elle a pour but la protection des équilibres biologiques et écologiques, la préservation des sites, des paysages et du patrimoine culturel et naturel du littoral, la préservation et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau, la mise en œuvre d'un effort de recherche et d'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral.

Le PLU révisé de Saint-Malo doit donc tenir compte des dispositions de cette loi dans la perspective de protéger et mettre en valeur son territoire et doit, pour ce faire :

- Organiser le développement en déterminant la capacité d'accueil du territoire ;
- Encadrer l'extension de l'urbanisation (urbanisation en continuité de l'agglomération et des villages) ;
- Prévoir et encadrer le développement des installations de loisirs ;
- Définir les espaces proches du rivage dans lesquels l'extension de l'urbanisation doit être limitée ;
- Préserver la bande littorale (inconstructibilité de la bande minimum des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés) ;
- Protéger les espaces remarquables ;
- Ménager des coupures d'urbanisation ;
- Préserver les enjeux environnementaux et la biodiversité ;
- Préserver les paysages et conforter l'agriculture.

Les dispositions du PLU révisé en faveur de la prise en compte de la loi Littoral sont précisées dans l'axe 1 du PADD intitulé «*S'engager pour un développement du territoire en harmonie avec sa géographie et son socle environnemental*» et principalement dans l'orientation n°1 « *Protéger le littoral et ses espaces retro littoraux* ».

→ ***L'identification des espaces urbanisés***

CADRE GÉNÉRAL

L'application de la loi Littoral suppose en premier lieu d'identifier et de qualifier les différents ensembles urbains présents sur le territoire communal. En fonction de différents critères - importance, morphologie, fonctions urbaines, densité -, un statut est attribué aux différentes entités étudiées. On identifie ainsi :

- l'agglomération ;
- les villages ;
- les secteurs déjà urbanisés (SDU).

La notion **d'agglomération**, se définit comme un « *ensemble à caractère urbain composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et de quartiers de densité moindre présentant une continuité dans le tissu urbain* »[10].

→ Les agglomérations peuvent se développer par densification et par extension, en continuité de leur enveloppe urbaine.

10 Instruction du gouvernement – Fiches techniques LITTORAL ET URBANISME, juin 2021

Le village « *s'organise autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Le village se distingue du hameau par une taER ille plus importante et par le fait qu'il accueille encore ou a accueilli des éléments de vie collective, comme par exemple une place de village, une église, quelques commerces de proximité (boulangerie, épicerie) ou des services publics, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie* »[11].

→ **Les villages peuvent se développer par densification et par extension, en continuité de leur enveloppe urbaine.**

Les secteurs déjà urbanisés (SDU) ne sont volontairement pas définis au niveau national pour permettre une définition de ces secteurs adaptée selon les territoires. La loi ELAN donne toutefois une liste de critères (non cumulatifs) pour aider à leur identification :

- densité de l'urbanisation ;
- continuité de l'urbanisation ;
- structuration de l'urbanisation par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets ;
- présence d'équipements ou de lieux collectifs.

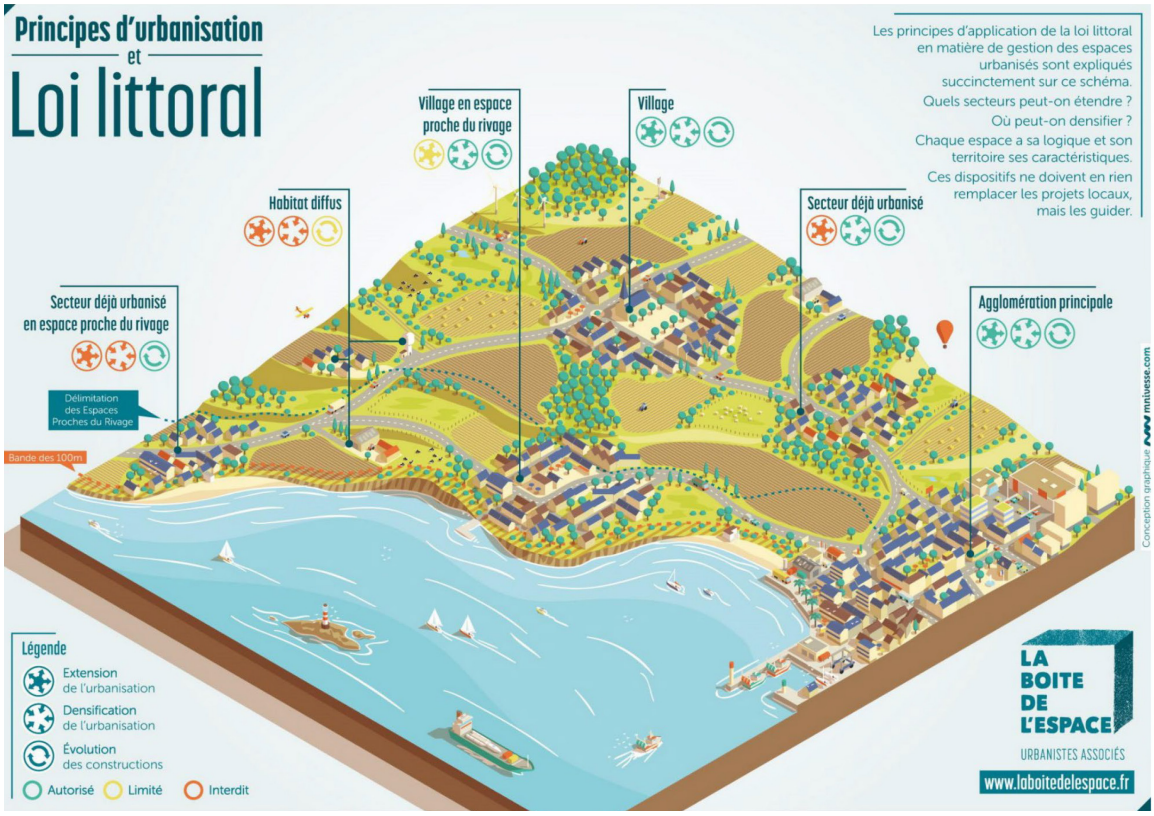
Ces secteurs doivent être situés au-delà de la bande des 100 mètres et des espaces proches du rivage, et être identifiés par le SCoT avant d'être délimités par le PLU.

→ **Les SDU peuvent se développer uniquement par densification à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics d'intérêt collectif.**

Certaines entités ne présentent pas les caractéristiques morphologiques et urbaines permettant de les identifier en tant qu'agglomération, village, ou SDU. C'est le cas par exemple des secteurs d'habitat diffus. Dans le cadre de la Loi Littoral, l'objectif n'est ni de développer, ni même de conforter ces secteurs.

→ **Dans les secteurs non repérés comme espaces urbanisés au titre de la loi Littoral (agglomération, villages, SDU), seules les extensions mesurées des bâtiments existants sont autorisées**

11 Idem que note précédente



APPLICATION LOCALE

En lien avec le cadre législatif et en s'inspirant de la délimitation des espaces agglomérés, des villages et des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) issus du SCoT approuvé en décembre 2017, on peut définir les espaces de la ville de Saint-Malo.

LES ESPACES AGGLOMÉRÉS

A Saint-Malo, le SCoT identifie comme espaces agglomérés au sens de la loi Littoral[12] :

- un secteur principal, comprenant la majorité de l'enveloppe urbaine de Saint-Malo (intra-muros, Paramé, St-Servan, les zones d'activités et commerciales, la Découverte, Rocabey, le quartier de la gare, ...)
- deux secteurs secondaires :
  - Château-Malo ;
  - Rothéneuf.

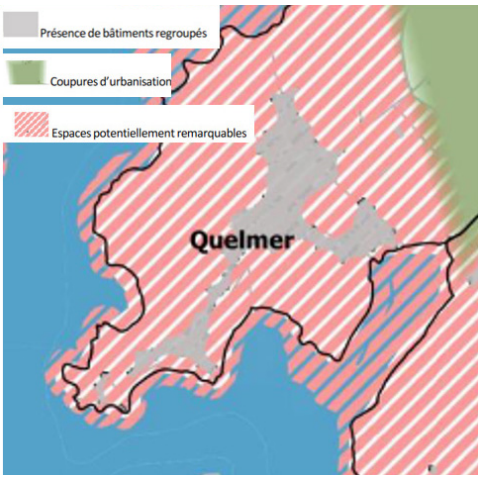
Eu égard aux possibilités de construction qui sont autorisées dans ces espaces agglomérés (densification et extension en continuité des espaces agglomérés), ils sont tous classés en zone Urbaine (U) ou en zone à urbaniser (AU). Ce classement implique que dans les secteurs visés, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

LES VILLAGES

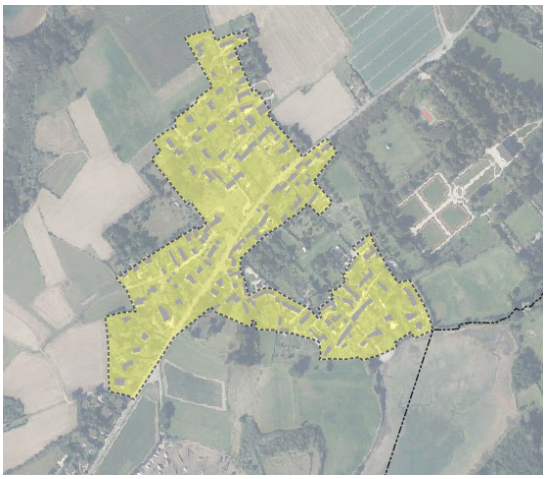
A Saint-Malo, le SCoT identifie comme «village» au sens de la loi Littoral le secteur de Quelmer[13]. Ce secteur est identifié comme «*village ayant vocation à être étendu de manière contenue*». Il s'agit de pouvoir construire de nouveaux bâtiments à l'extérieur du périmètre global du village actuel.

12 DOO du SCoT p.59
13 DOO du SCoT p.60. Pour les critère de définitions d'un village, voir les justifications du rapport de présentation du SCoT à partir de la p.63

Le PLU révisé classe ce secteur en zone urbaine UR0. Le règlement de la zone permet des évolutions contenues du cadre bâti dans le respect des caractéristiques urbaines du secteur.



Carte identifiant le secteur de Quelmer comme village au sens de la loi Littoral



Délimitation du village de Quelmer dans le PLU révisé (secteur de zone UR0)

Le PLU révisé a défini les limites du village de Quelmer en se basant sur les critères du SCoT (continuité avec l'existant, densité minimale, organisation urbaine avec un réseau de voiries autour d'un noyau traditionnel).
La partie située au Sud-Ouest du quartier de Quelmer n'a pas été retenue comme faisant partie du village au sens de la loi Littoral en raison de son organisation urbaine diffuse et sa faible densité (urbanisation lâche sur un côté de la voie et absence d'un noyau urbain).

LES SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS (SDU)

Conformément au SCoT du Pays de Saint-Malo, dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages, identifiés précédemment, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Les SDU se distinguent des espaces d'urbanisation «diffuse» par la présence, conformément au SCoT :

- d'une **densité de l'urbanisation**, pouvant s'illustrer par la présence de mitoyenneté des constructions, marquant une ampleur et une continuité renforcée par rapport au reste du territoire non caractérisé comme agglomération ou village ;
- d'une **continuité de l'urbanisation**, à percevoir au regard des caractéristiques géographiques locales, de l'organisation bâtie et de l'occupation des espaces intermédiaires. Une distance de moins de 30 mètres entre deux constructions est considérée comme continuité. Au-delà de 30 mètres, ce sont les caractéristiques du lieu qui permettent de présager de la continuité du secteur. La délimitation parcellaire n'est pas un critère à prendre en compte pour présager de la continuité ;
- d'une **structuration par des voies de circulation**, à percevoir au regard des caractéristiques géographiques locales. Au regard des structurations historiques observées sur le territoire du Marais de Dol et du Clos-Poulet, le fait d'avoir une rue, rectiligne ou non, adossée de part et d'autre par la présence de bâtiments anciens est un caractère suffisant pour justifier de la bonne présence du critère de structuration par les voies de circulation;
- de **réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets**. La présence de réseaux d'assainissement collectifs n'est pas nécessaire pour justifier de la bonne présence du critère d'accès aux services publics d'assainissement. Le cas échéant, cette présence est néanmoins une caractéristique complémentaire pour conforter ce critère ;

- **d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif**. La notion de « lieu collectif » est à regarder à hauteur des fonctions sociales actuelles des secteurs mais aussi à hauteur des fonctions sociales passées notamment à travers la présence de patrimoine, bâti ou non, attestant de ces fonctions. A ce titre, les marqueurs de pratiques coutumières et d'usages, à l'image des lavoirs, mais aussi de pratiques agricoles communes comme l'aménagement d'abreuvoirs notamment, est à regarder à l'égal des usages religieux ou culturels.

Le SCoT du Pays de Saint-Malo identifie trois secteurs comme SDU :

- La Buzardière ;
- La Ville-Besnard ;
- Le Gué.

Ces secteurs remplissent l'ensemble des critères définis par le SCoT (densité, nombre de constructions, continuité, structuration du secteur).

La prise en compte de ces différents critères conduit à ne pas inclure dans les espaces agglomérés les secteurs suivants :

- La Mettrie-au Chanoine ;
- Le Frotu.

Ils sont considérés comme des secteurs d'urbanisation diffuses.



Localisation des SDU selon le SCoT du Pays de Saint-Malo

Le PLU révisé classe les SDU dans une zone particulière : **URLit**, secteurs de la zone résidentielle identifiés comme Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) au sens de la loi Littoral, par le SCoT en vigueur.

Afin de ne pas modifier de manière significative les caractéristiques du tissu bâti présent, les règles du secteur de zones sont conservatrices :

- elles limitent la hauteur à 11 mètres en hauteur absolue (R+1+C), ce qui correspond aux hauteurs déjà présentes sur les différents secteurs ;
- elles prévoient la mise en place d'un coefficient d'emprise au sol échelonné, qui permet de pondérer les droits à bâtir octroyés en fonction de la taille du terrain. Cet outil empêche les mutations brutales et localisées des tissus en privilégiant une répartition maîtrisée à l'échelle de la commune et dans le temps. Ce coefficient d'emprise au sol échelonné, permet une évolution mesurée du tissu bâti et empêche un développement de ce dernier en contradiction avec les objectifs de la loi Littoral.

Le périmètre de ce secteur de zone particulier est dessiné au plus près des constructions existantes afin de ne pas étendre le périmètre bâti.

Mérite d'être précisé que le SDU de la Buzardière est couvert par le SPR de La Rivière (ZPPAUP La rivière). Le découpage en zone du secteur reprend les limites de la zone constructible du SPR (nommée ZH dans document).



SDU de la Buzardière



SDU de la Ville-Besnard (au nord-ouest) et du Gué (au Sud-Est)

LES CAS PARTICULIERS DE LA GOËLETTERIE ET LA BOUDEVILLE

En dehors des espaces agglomérés, des villages et des SDU, deux secteurs méritent d'être évoqués.

Le Secteur de la Goëletterie

Ce secteur - situé au Sud de la RD168 - est classé en zones UEe, UEf et UBa au PLU de 2006.

Du fait de sa localisation dans les espaces proches du rivage, ce secteur de faible densité (8 constructions à l'hectare) ne peut être identifié comme SDU alors qu'il présente les mêmes caractéristiques, voir une densité de construction supérieure à celle des SDU identifiés par le SCoT.

Néanmoins, il s'agit de terrains qui présentent le caractère d'espaces urbanisés, avec :

- une structuration autour d'une voie de circulation (urbanisation sur les 2 rives de la voie) ;
- un nombre de constructions important (50 constructions) ;
- la présence des réseaux nécessaires.

Au regard de ces éléments, un classement en zone naturelle ou agricole de ces terrains ne parait pas approprié car ils ne présentent pas les caractéristiques d'espaces naturels ou agricoles.

Le PLU révisé classe ce secteur en zone urbaine inconstructible : **URg**, lequel couvre le secteur de la Goëletterie, situé en dehors des espaces agglomérés, villages et secteurs déjà urbanisés au sens de la loi Littoral par le SCoT en vigueur.

Le règlement n'autorise - en dehors de la bande des 100 mètres - que l'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes, y compris des annexes, à condition qu'il n'y ait pas création de logement nouveau. Le règlement de ce secteur de zone est le même que celui de la zone naturelle pour les constructions déjà existantes.



Localisation du secteur de la Goëletterie (Ancien zonage devenu zone URg inconstructible)

Le secteur de la Boudeville

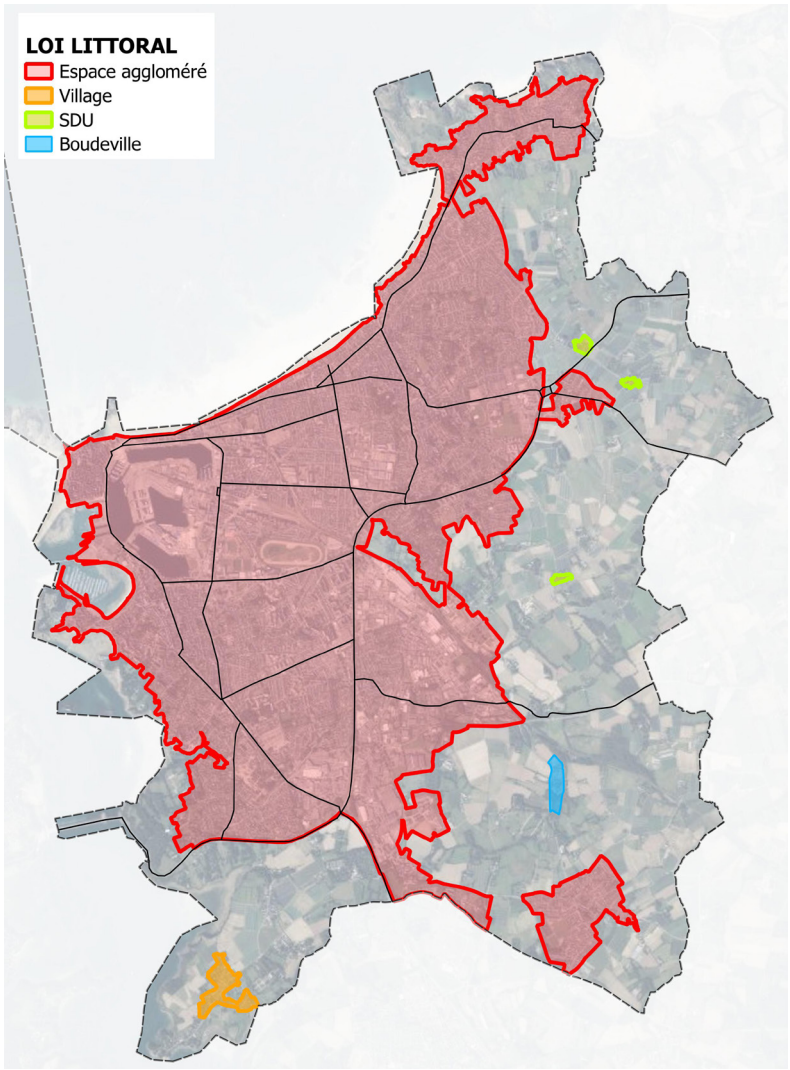
Le PLU révisé classe en secteur de zone urbaine à vocation d'équipements publics de la Boudeville (zone UEb) le secteur de la Boudeville. Ce secteur est actuellement occupé par :

- une déchèterie ;
- l'usine de Traitement Mécano-Biologique de Saint-Malo ;
- une fourrière animale gérée par la SPA.

L'objectif de cette zone est de permettre la modernisation et l'évolution des constructions existantes via des agrandissements et/ou des extensions limitées de l'usine de traitement et de la déchèterie déjà présentes, sans extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral (les nouveaux bâtiments ne sont pas autorisés) et sans extension du périmètre de la zone. Le PLU révisé prévoit uniquement des extensions ne dépassant pas 10% de l'emprise au sol des constructions existantes.



SYNTHÈSE DES ESPACES «URBANISÉS»



Carte de la délimitation des espaces agglomérés, villages et SDU à Saint-Malo

→ ***Les espaces d'urbanisation diffuse, les espaces naturels et les espaces agricoles***

Les autres secteurs non repérés comme espaces agglomérés, villages ou SDU sont classés soit :

- en zone naturelle (zones N et Nlt) ;
- en zone agricole (zones A et Ap).

Ces espaces sont ponctuellement bâtis. Le règlement prévoit ainsi des possibilités de construction restreintes et soumises à conditions.

Le règlement autorise au sein des zones A et N (sauf Nlt) :

- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes y compris des annexes à condition d'être situés à proximité immédiate du bâti existant et dans la limite de l'emprise au sol supplémentaire fixée pour la zone en fonction de la surface du terrain ;
- l'aménagement et l'extension mesurée des équipements d'intérêt collectif et de services publics existants dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- les extensions mesurées des habitations existantes, dans la limite de l'emprise au sol supplémentaire fixée pour la zone en fonction de la surface du terrain, et sous réserve qu'il n'y ait pas de création de nouveaux logements ;
- la création ou l'extension des constructions annexes (abri de jardins, garage, abris pour animaux) de manière limitée (entre 15 et 30m² maximum) à condition d'être situé à proximité immédiate de la construction principale ou d'un bâtiment déjà existant.

Le règlement du PLU révisé prévoit donc des extensions possibles et/ou la création d'annexes mais uniquement à proximité immédiate de la construction principale. En effet, la construction de nouveaux bâtiments éloignés de la construction principale constituerait une extension de l'urbanisation, interdite en dehors des espaces agglomérés et des villages.

→ ***Les coupures d'urbanisation***

CADRE GÉNÉRAL

L'application de la loi Littoral se traduit également par l'identification d'espaces naturels présentant le caractère de coupures d'urbanisation.

L'objectif de ces coupures est de séparer les différentes parties agglomérées et d'empêcher l'urbanisation de l'intégralité du territoire, notamment en front de mer. Selon le SCoT, des «*coupures d'urbanisation sont identifiées aux abords des agglomérations et villages afin d'éviter les phénomènes de conurbation entre deux entités bâties mais aussi de préserver les éléments de la trame verte et bleue*» (DOO, IV-2).

L'identification de coupures d'urbanisation apparaît cohérente avec le respect de la qualité paysagère du littoral : elle permet en effet de préserver la lecture des ensembles agglomérés historiques, dont les silhouettes se détachent des espaces demeurés naturels. Elle se montre également pertinente au regard des enjeux de protection environnementale inhérents à la loi Littoral.



Silhouette d'espaces agglomérés préservés par une coupure d'urbanisation, ayant préservé une lisibilité dans le paysage



Silhouette d'espaces agglomérés «floutés» par l'absence de coupure d'urbanisation, les silhouettes historiques ne sont plus lisibles

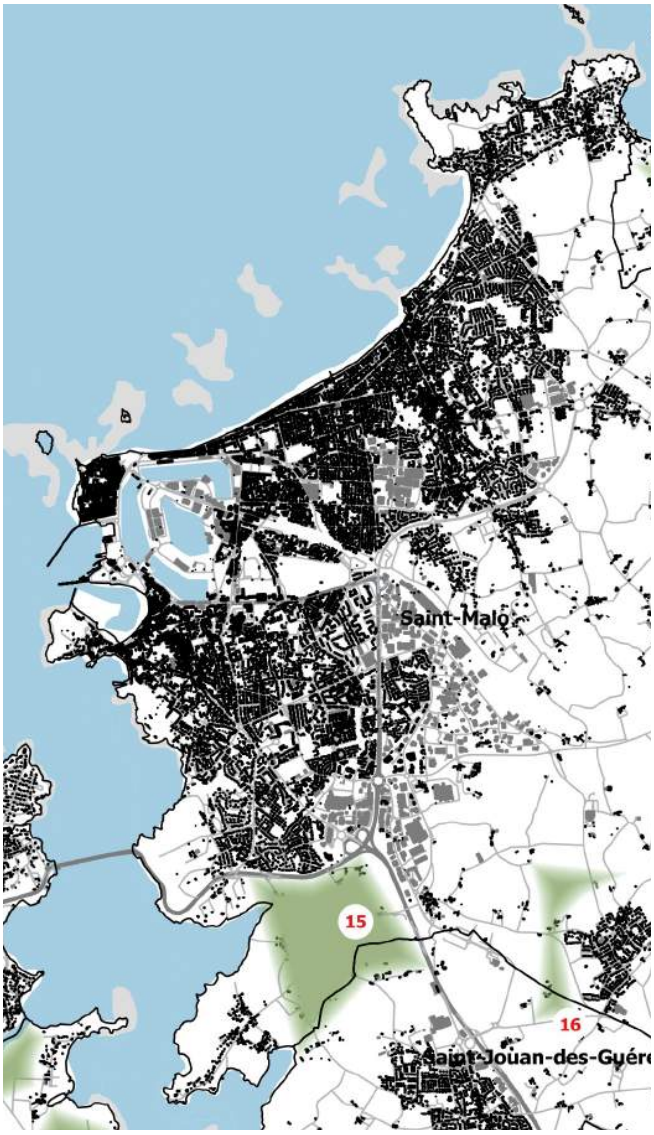
APPLICATION LOCALE

Au sein des documents du SCoT, deux espaces au sein desquels l'impact paysager d'un déploiement urbain serait particulièrement important ont été identifiés, à savoir :

- le long de la Rance, entre l'espace aggloméré de Saint-Malo, le village de Quelmer et Saint-Jouan des Guérets;
- entre Château-Malo et la zone d'activités d'Atalante[14].

La délimitation proposée par le SCoT ne s'impose pas dans son intégralité aux auteurs du PLU. Ainsi comme l'indique le DOO du SCoT du Pays de Saint-Malo : «*Comme indiqué dans la partie Mode d'emploi du document d'orientation et d'objectifs, quelle que soit l'échelle des cartographies et leur niveau de précision, les contours des aplats de couleur et les traits figurant sur ces documents ne doivent pas être entendus comme des limites, mais uniquement comme des orientations et des principes établis à l'échelle du périmètre du schéma de cohérence territoriale, que les documents d'urbanisme auront la tâche de préciser à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité. La déclinaison communale ou intercommunale peut ainsi aller au-delà comme rester en deçà de ces orientations et de ces principes, à la condition de ne pas remettre en cause leurs options essentielles*» (p.58).

Mais surtout mérite d'être précisé que l'identification d'un espace au sein d'une coupure d'urbanisation ne tient pas en échec la prévision d'un STECAL dans cet espace.



(extrait de l'annexe 3-A du SCoT du Pays de Saint-Malo)

Les coupures d'urbanisation proposées par le SCoT sont reprises, après adaptation, dans le PLU révisé.

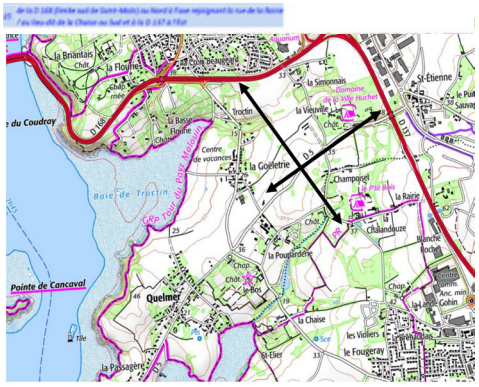
LE LONG DE LA RANCE, ENTRE L'ESPACE AGGLOMÉRÉ DE SAINT-MALO, LE VILLAGE DE QUELMER ET SAINT-JOUAN DES GUÉRETS

Le SCoT vise une coupure d'urbanisation «*de la D 168 (limite Sud de Saint-Malo) au Nord à l'axe rejoignant la rue de la Rairie / au lieu-dit de la Chaise au Sud et à la D 137 à l'Est*» (DOO, p.67).

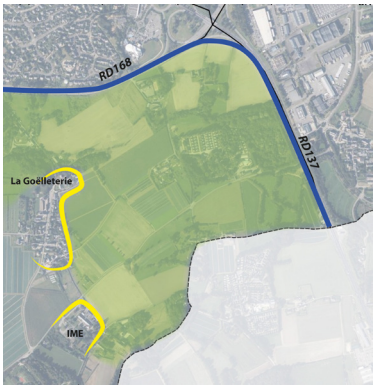
Le PLU intègre la coupure d'urbanisation proposée par le Scot, tout en:

- réduisant son périmètre pour qu'elle ne prenne pas son emprise sur le secteur de la Goëletterie eu égard à la densité des constructions présentes ;
- veillant à ce que la coupure ne s'étende pas sur l'emprise de l'IME situé sur la frange Ouest, délimité en tant que STECAL.

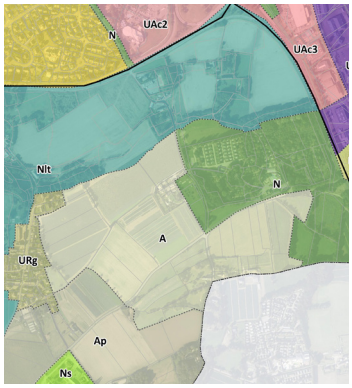
14 DOO, objectif 114



Localisation de la coupure d'urbanisation n°15 selon le descriptif issu du SCoT



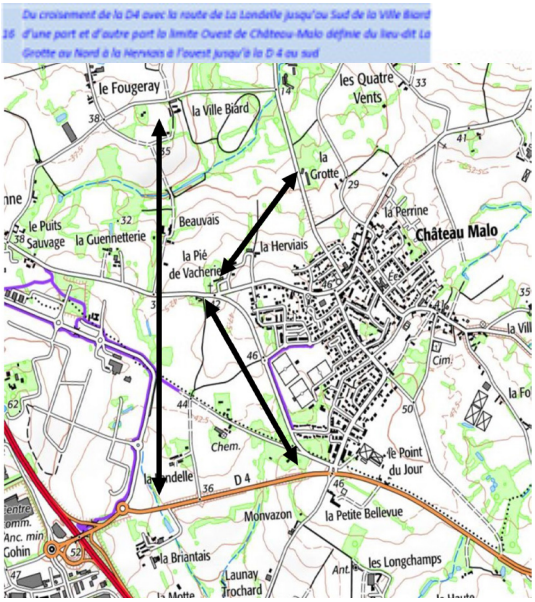
Emprise effective de la coupure d'urbanisation



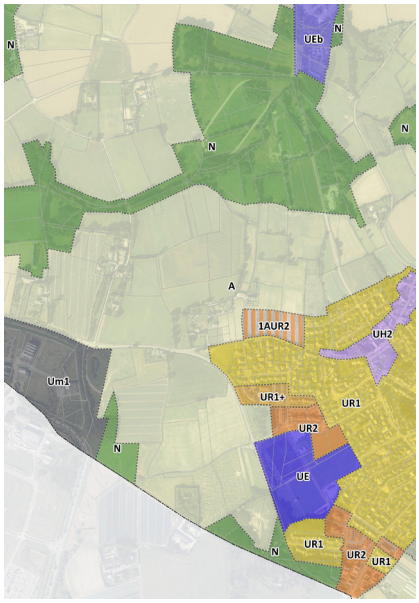
Zonage proposé dans le PLU révisé

ENTRE CHÂTEAU-MALO ET LA ZONE D'ACTIVITÉS D'ATALANTE

Le SCoT vise une coupure d'urbanisation «*Du croisement de la D4 avec la route de La Landelle jusqu'au Sud de la Ville Biard d'une part et d'autre part la limite Ouest de Château-Malo définie du lieu-dit La Grotte au Nord à la Herviais à l'Ouest jusqu'à la D 4 au Sud*».



Localisation de la coupure d'urbanisation n°16 selon le descriptif issu du SCoT



Délimitation des zones sur la coupure d'urbanisation

Le PLU révisé classe cette seconde coupure d'urbanisation identifiée en zone Naturelle (N), en zone Agricole (A) ou en secteur agricole protégé (Ap).

→ ***La bande des 100 mètres***

CADRE GÉNÉRAL

Dans le cadre de la loi Littoral, en dehors des espaces urbanisés (espaces agglomérés, villages et SDU), les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage (ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares)[15].

15 Article L. 121-16 du Code de l'urbanisme

L'objectif de l'application de la bande inconstructible des 100 mètres est de préserver de l'urbanisation cette zone particulièrement sensible dans laquelle le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement.

Le principe d'inconstructibilité s'applique aux constructions et installations nouvelles, mais également aux extensions des constructions et installations existantes ainsi qu'aux changements de destination.

Seuls les travaux confortatifs sont autorisés.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau[16] ;
- aux reconstructions à l'identique de bâtiments, sous conditions.

La distance de 100 mètres est un minimum. Elle peut être portée à plus de 100 mètres par application des critères tirés de la sensibilité des milieux ou de l'érosion des côtes, notamment[17].

APPLICATION LOCALE

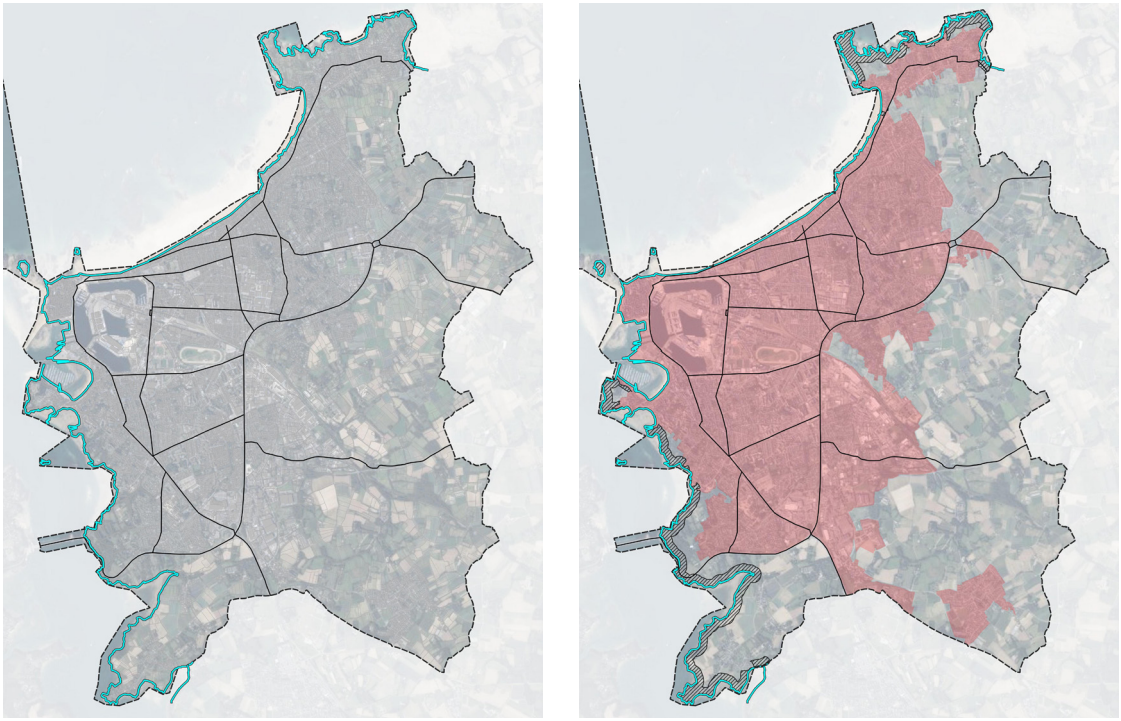
En lien avec le cadre législatif, le tracé de la bande des 100 mètres à Saint-Malo a été réalisé en deux étapes :

- il a d'abord été projeté sur l'ensemble du territoire communal ;
- il a ensuite été supprimé dans les ensembles de la commune reconnus comme agglomérés (zones urbaines et à urbaniser).

Il n'a pas été retenu d'extension de la bande inconstructible au-delà des 100 mètres.

La bande des 100 mètres figure à titre indicatif sur les pièces graphiques du règlement.

Au sein de cette bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, seuls sont autorisés la réhabilitation de l'existant et les aménagements des constructions existantes régulièrement édifiées, à l'exclusion de toute nouvelle construction ou extension.



A gauche : Localisation du trait de côte
A droite : Localisation des secteurs impactées par la bande des 100 mètres inconstructible (hachure noire)

16 Article L. 121-17 du Code de l'urbanisme
17 Article L. 121-19 du Code de l'urbanisme

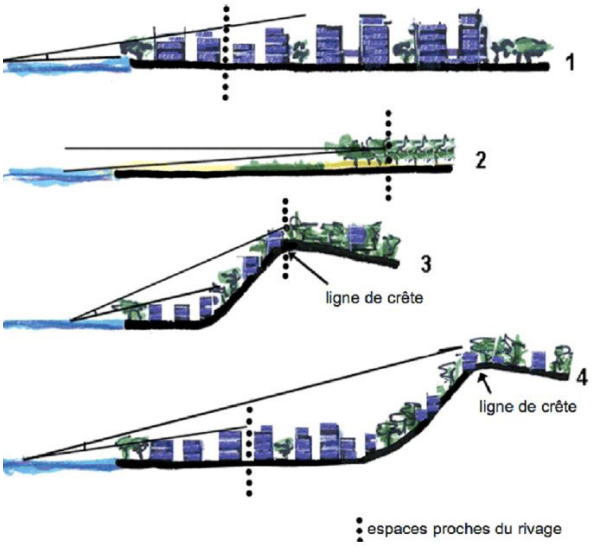
→ ***Les espaces proches du rivage***

CADRE GÉNÉRAL

Dans les espaces proches du rivage, ou des rives des plans d'eau intérieurs, l'extension de l'urbanisation doit être limitée, justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau[18].

L'objectif est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale. L'extension de l'urbanisation doit respecter :

- un critère de fond : elle doit être limitée ;
- un critère de forme : elle doit être soit justifiée et motivée dans le PLU, soit conforme au SCoT, soit encore recueillir l'accord de l'Etat.



Source : Référentiel Loi Littoral, Les espaces proches du rivage, DREAL Bretagne, 2019

Pour déterminer si une zone peut être qualifiée d'espace proche du rivage, il convient d'analyser - de manière combinée et non pas cumulative (tous les critères devront être analysés mais tous les critères ne devront pas obligatoirement être remplis pour qualifier un espace de proche du rivage) -, les critères suivants :

- la distance par rapport au rivage ;
- l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer. La visibilité est donc appréciée aussi bien depuis le rivage que depuis l'intérieur des terres ;
- les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer : caractère urbanisé ou non, existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route, etc.), relief et configuration des lieux.

Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation ne peut se faire que de manière limitée.

Il résulte de la jurisprudence[19] que constitue une extension de l'urbanisation :

- l'ouverture à la construction des zones non urbanisées ;
- la densification significative des zones déjà urbanisées.

La notion d'extension de l'urbanisation ne s'apprécie pas de la même façon, selon que l'on se trouve en espace urbanisé, ou non. Ainsi :

- dans les espaces urbanisés, constituent des extensions de l'urbanisation les opérations qui étendent ou renforcent de manière significative l'urbanisation des quartiers périphériques ou modifient de manière importante les caractéristiques d'un quartier ;
- dans les espaces non urbanisés, toute construction permettant une ouverture à l'urbanisation de la zone concernée sera constitutive d'une extension de l'urbanisation et devra par conséquent respecter les critères de fond et de forme énumérés précédemment.

Comme dans la bande inconstructible des 100 m, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée sous conditions (le bâtiment doit avoir été détruit ou démoli depuis moins de dix ans, avoir été régulièrement édifié, et il ne doit pas exister de disposition d'urbanisme ou de plan de prévention des risques naturels s'y opposant)[20].

18 Article L. 121-13 du Code de l'urbanisme
19 Instruction du gouvernement sur «l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage» juin 2021
20 Instruction du gouvernement sur «l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage» juin 2021

APPLICATION LOCALE

La délimitation des espaces proches du rivage de la commune prend appui sur le travail de repérage effectué par le SCoT en vigueur. Ce dernier rappelle que « *Les espaces proches du rivage sont identifiés à partir de la prise en compte combinée de trois données : la distance séparant le secteur en cause du rivage, la covisibilité entre ce secteur et la mer et le caractère urbanisé ou non de la zone séparant le secteur en cause du rivage. Un document d'urbanisme peut également prendre en compte la topographie, le relief et la présence d'infrastructures majeures en plus des trois critères précédents.*
De fait, la bande de terre que constituent les espaces proches du rivage est moins large dans les zones urbaines et plus larges dans les zones à dominante naturelle et agricole»[21].

Le SCot identifie 5 catégories d'espaces proches du rivage et fixe les règles applicables à ces secteurs[22] :

- «***Dans les espaces urbanisés à enjeux urbains majeurs à développer***, *le caractère limité de l'extension de l'urbanisation s'apprécie au regard du caractère du tissu déjà artificialisé (densité des constructions, présence d'architectures spécifiques des lieux – notamment les lotissements balnéaires, les grands volumes industriels…), mais également du niveau d'équipements, de services et d'activité de ces espaces et de la capacité d'accueil associée. Que l'extension de l'urbanisation s'effectue en renouvellement urbain ou en construction sur un terrain non bâti, il s'agira de renforcer les centralités, en permettant notamment l'augmentation de la densité par rapport à l'existant. Les extensions de l'urbanisation doivent en outre assurer une intégration tant urbaine que paysagère et environnementale pour les parties bordant des espaces remarquables.*

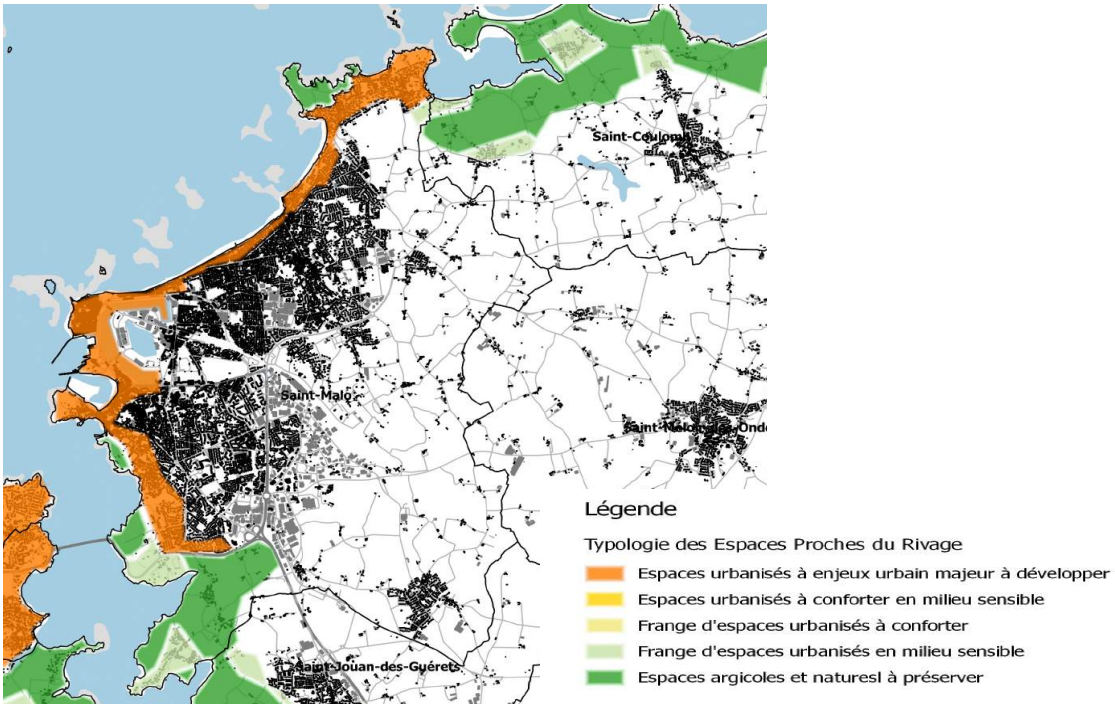
- ***Dans les espaces urbanisés à conforter en milieu sensible***, *le caractère limité de l'extension de l'urbanisation permet de renforcer les centralités urbaines tout en tenant compte des enjeux paysagers, écologiques et de sécurité pour assurer une bonne intégration des nouvelles constructions, qu'il s'agisse de renouvellement urbain, d'interstices non construits ou d'extension sur des secteurs non bâtis. De par les enjeux associés à la sensibilité des milieux, l'ampleur des nouvelles constructions sont, de fait, limitées. Ainsi, une réflexion fine sur les besoins en équipements et en diversité des logements sur le long terme permet de s'assurer de la pertinence des formes urbaines et des destinations du développement urbain au regard du potentiel foncier identifié.*

- ***Dans les franges d'espaces urbanisés à conforter***, *le caractère limité de l'extension de l'urbanisation se réalise par des nouvelles opérations dont les enjeux en matière de cohérence vis-à-vis des formes urbaines existantes, d'intégration au tissu environnant et d'optimisation permettent un renforcement des centralités et non pas une dilution. Les développements sont néanmoins privilégiés en dehors des espaces proches du rivage, lorsque les possibilités foncières et la cohérence urbaine le permettent.*

- ***Dans les franges d'espaces urbanisés en milieu sensible***, *le caractère limité de l'extension de l'urbanisation ne conduit pas à changer la physionomie des espaces construits mais peut permettre dans le cadre des dispositions de la loi littoral et des autres objectifs du document d'orientation et d'objectifs, d'accueillir de nouvelles constructions dans les parcelles interstitielles du tissu urbain, dans les dents creuses des îlots bâtis, ainsi que potentiellement sur les franges pour les villages identifiés. La reconstruction ou réhabilitation des constructions existantes est également permise. La densification très mesurée du tissu urbain se fait dans un objectif de valorisation du patrimoine architectural et paysager.*

- ***Dans les espaces agricoles et naturels à préserver***, *l'agriculture joue un rôle essentiel d'entretien et de valorisation. L'agriculture y est confortée. L'adaptation et la mise aux normes des bâtiments d'exploitation agricole existants sont autorisées. Peuvent également être autorisés à proximité des espaces urbanisés, des aménagements légers permettant la valorisation tourisme et loisirs».*

21 DOO, p.68-69
22 DOO, objectif 116



Carte du DOO du SCoT identifiant les Espaces Proches du Rivage

Saint-Malo est concernée par :

- les espaces urbanisés à enjeux urbain majeur à développer. Ces secteurs concernent l'ensemble de l'enveloppe urbaine au contact avec le littoral ainsi que la zone urbaine derrière la Briantais ;
- les franges d'espaces urbanisés en milieu sensible. Ces franges sont localisées autour du parc de la Briantais, à Quelmer et en au Sud-Est de Rothéneuf ;
- les espaces agricoles et naturels à préserver en dehors des espaces urbanisés de la commune.

Le périmètre défini par le SCoT a ensuite été précisé par un travail de terrain (analyse du relief et de l'urbanisation des zones, prise en considération des décisions de justice rendues sur cette thématique) qui a ensuite permis de redélimiter précisément les espaces proches du rivage sur le territoire communal :

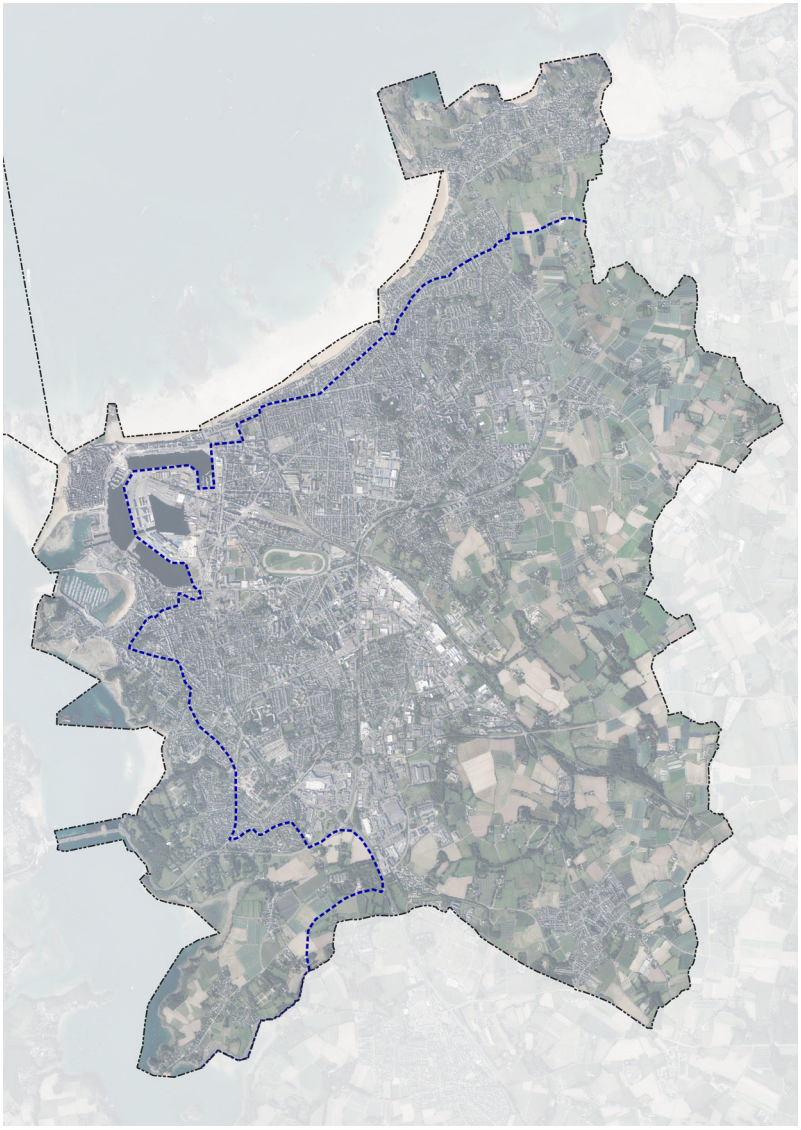
- dans certains espaces urbanisés, la délimitation a été réduite pour tenir compte de la configuration des lieux, notamment de la densité des fronts bâtis qui fait rapidement perdre le lien avec rivage (visuel et physique) et qui conduit à considérer que seule la partie la plus proche du rivage est située en espaces proches du rivage. Par conséquent, seul le front bâti (plus ou moins élargi selon la configuration du lieu) qui longe le rivage a été retenu en espaces proches du rivage ; le linéaire observe ponctuellement quelques dilatations dues à des «respirations» dans le tissu bâti : présence d'une place, d'une aire de stationnement, d'un jardin, d'un secteur peu dense ou non construit, etc.

- dans certains espaces urbanisés, la délimitation a été reprise dans un souci de cohérence (secteur du Davier inclus dans l'EPR dans le PLU révisé) ;

- sur le secteur de Rothéneuf, la délimitation a été étendue pour tenir compte de la décision rendue par le juge administratif s'agissant de la frange Sud de Rothéneuf, estimant que les espaces proches du rivage s'étendent jusqu'au Manoir du Limoëlou [23];

- en dehors des espaces urbanisés, la délimitation a été élargie sur certains secteurs en particulier le long de l'estuaire de la Rance (topographie, absence ou présence d'un écran boisé, ...).

23 Jugements du Tribunal administratif de RENNES du 12 février 2021, n°1905476, 1905481, 1905483, 2001548, 2001549, 2002836, 2002839



Limite des espaces proches du rivage

JUSTIFICATIONS

Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée, justifiée et motivée dans le PLU.

Les espaces proches du rivage sont transcrits dans le règlement graphique (zonage) par l'intermédiaire d'une trame spécifique.

Dans les espaces agglomérés, seules doivent être justifiées et motivées les opérations qui conduisent à «*étendre l'urbanisation*», c'est-à-dire à densifier significativement la zone urbanisée, une densification raisonnable – c'est-à-dire ne modifiant pas de manière importante les caractéristiques des quartiers concernés - ne s'analysant pas comme une extension de l'urbanisation.

Le PLU révisé classe les secteurs urbains situés au sein des espaces proches du rivage dans des zones urbaines qui ont pour objectif principal la préservation des caractéristiques du tissu bâti existant (en cohérence avec l'axe 2 du PADD), en particulier les zones Ui, UH, UBal, mais aussi la zone UR (notamment les secteurs de zones UR0, et UR1 dans laquelle des évolutions sont permises dans le respect du cadre bâti environnant (secteur de densification douce et diffuse).

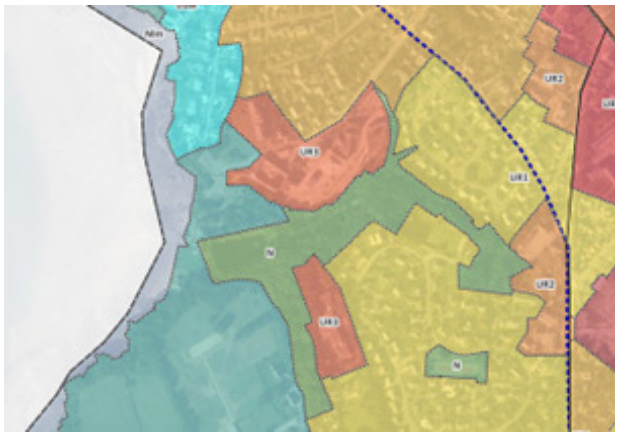
Les seules exceptions à ce classement concernent des secteurs de la ville qui présentent déjà des hauteurs et des densités importantes, en particulier :

- une partie de la zone UC située le long de la chaussée de Sillon, incluse dans les espaces proches du rivage mais dont le tissu présente déjà des caractéristiques bâties importantes (hauteur, implantation, densité) en adéquation avec les règles du PLU révisé (hauteur en R+4+S, emprise au sol maximale, implantation sur rue et le long des limites séparatives, ...)



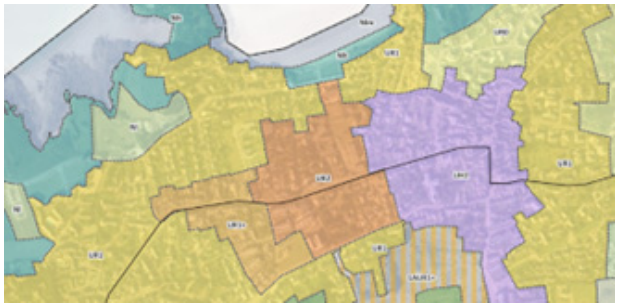
Secteur de la zone UC située au sein des espaces proches du rivage

- une partie du secteur de zone UR3 situé le long du Boulevard du Rosais est incluse dans les espaces proches du rivage. Ce secteur présente déjà des constructions ayant une hauteur comparable à ce que le règlement du secteur de zone autorise (hôpital de la Rosais)



Secteur de la zone UR3 située au sein des espaces proches du rivage

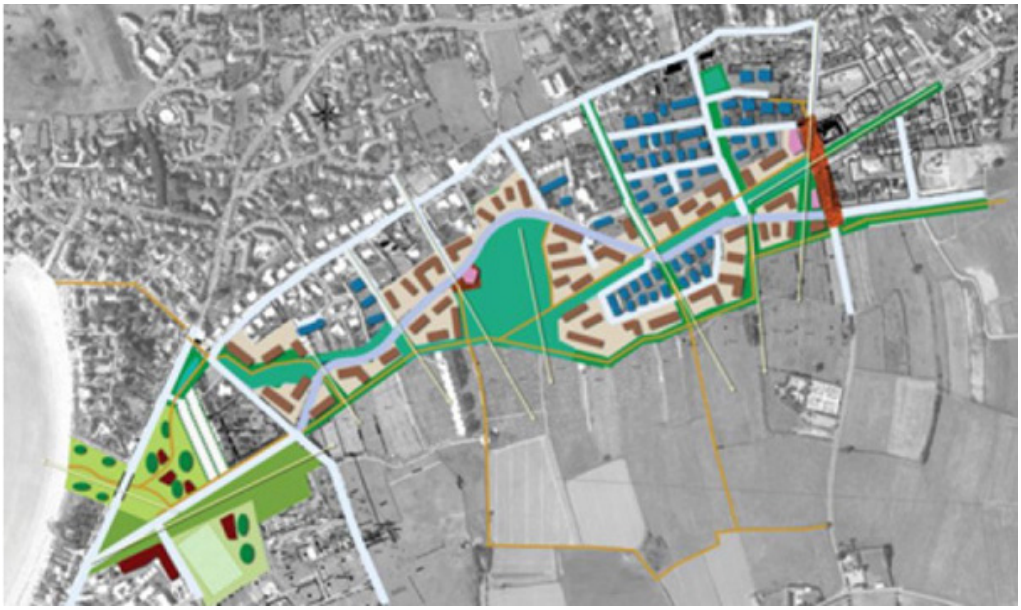
- une partie du secteur de zone UR2 situé au cœur du quartier de Rothéneuf, lui aussi inclus dans les espaces proches du rivage. Ce secteur présente déjà diverses constructions dont les hauteurs atteignent la hauteur maximale autorisée dans la zone, voir même la dépasse pour certains d'entre eux.



Secteur de la zone UR2 à Rothéneuf située au sein des espaces proches du rivage

Le PLU révisé prévoit un secteur en extension de l'enveloppe urbaine, situé au sein des espaces proches du rivage. Il s'agit de l'OAP qui prend son assise au Sud du quartier de Rothéneuf.

A l'origine, le secteur ouvert à l'urbanisation était plus étendu. Il couvrait l'ensemble de la frange Sud de Rothéneuf sur une profondeur bien supérieure et une programmation d'environ 800 logements.



Périmètre de l'OAP de Rothéneuf lors de sa première version.

Plusieurs facteurs ont abouti à une réduction, importante de la superficie des espaces à urbaniser et à une modification de la programmation de l'OAP, à savoir notamment :

- la mise en évidence de nombreuses zones humides sur le secteur ;
- la volonté de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la localisation de ce secteur au sein des espaces proches du rivage ;
- la présence de nombreux boisements et de connexions naturelles.

Pour ces différentes raisons, la partie de l'OAP ouverte à l'urbanisation et la programmation en logements ont été fortement réduites, même si le périmètre en lui-même est resté le même.

Le périmètre de l'OAP est d'environ 30 hectares, mais une partie seulement est ouverte à l'urbanisation (zone 1AUR1+). La majeure partie du périmètre de l'OAP est en effet classée en zone Naturelle (zone N) ou bien est déjà artificialisée.

La partie ouverte à l'urbanisation s'étend maintenant sur 7 ha seulement, en continuité des tissus existants. Le programme de l'OAP a réduit le nombre de logements prévu sur le secteur, réduisant le nombre initial de 800 à celui retenu de 180.

L'OAP prévoit une urbanisation qui reprend les marqueurs identitaires du quartier : lignes de forces, trame parcellaire, forme urbaine, et qui vise son intégration dans le tissu bâti environnant (recul planté, épannelage progressif...).

Les hauteurs sont limitées à 11 mètres avec un nombre de niveaux limité (R+1+Combles), soit en adéquation avec les hauteurs actuellement constatées sur les bâtis existants.

L'OAP prévoit une différenciation dans la typologie d'habitat en fonction des zones :

- habitat individuel dans le secteur du Pont, en continuité du tissu bâti pavillonnaire présent directement au Nord ;
- habitat collectif en R+1+S dans le secteur des 3 cheminées, en continuité de celui présent à l'Est (secteur des 2 cheminées).

Le PLU révisé prévoit également la possibiité d'étendre l'urbanisation dans le secteur déja urbanisé du Davier.

Entre Paramé et Rothéneuf, des aménagements en faveur de la biodiversité ont été réalisés sur le secteur du Davier. Il s'agit d'un espace rétro-littoral sur lequel un projet de renaturation a été mené.

En effet, le site s'inscrit dans un cadre naturel préservé afin de garantir le bon développement de la biodiversité locale dont la plante Séséli annuel, espèce protégée. A ce titre, une mise en défens spécifique a été mise en oeuvre en 2019, et un passage annuel d'un écologue permet de suivre l'état environnemental du secteur.

Avant 2019, du stationnement sauvage se pratiquait notamment en période estivale sur l'ensemble des espaces dunaires. Depuis la mise en défens, le stationnement sauvage a été interdit et seules des sentes piétonnes permettent le déplacement piéton au sein de cet espace. En outre, la Ville de Saint-Malo est en lien avec le Département d'Ille-et-Vilaine pour un projet de création d'un Espace Naturel Sensible (ENS) à proximité immédiate sur le secteur de la Frange Sud de Rotheneuf.

Le secteur du Davier est à la fois un secteur de passage et un lieu de destination puisqu'il offre des solutions de stationnement hautement fréquenté lors des périodes estivales en lien notamment avec les activités nautiques. Le parking du Davier a récemment été réaménagé et dispose actuellement de 134 places de stationnement dont 20 places pour les campings cars, de sanitaires à proximité immédiate et d'un chemin piéton le long de l'avenue Colette.

Le stationnement est donc à repenser à l'échelle du site au regard des usages, des besoins liés aux habitations et aux activités nautiques. La ville a engagé un travail visant au travers d'une étude paysagère et environnementale à préserver le cadre naturel et les habitats présents sur le site et à mettre en œuvre des aménagements pour encadrer les pratiques sportives et de loisirs sur le site.

Le secteur du Davier porte ainsi différents enjeux, à la fois de préservation d'une biodiversité rare en Bretagne, mais également des usages entre stationnements, usages récréatifs et sportifs à organiser dans le cadre d'un projet paysager.

En 2018, l'aménagement d'une cale a permis l'accès aux bateaux à la plage du Pont et a facilité les pratiques nautiques sur le secteur.

Si l'objectif de la collectivité n'est pas de construire sur le site du Davier, l'objectif est de favoriser le cas échéant des constructions ou installations en lien avec la vocation nautique ou sportive, notamment la pratique de la voile et des sports nautiques. Cette vocation envisagée dans plusieurs projets anciens a été retenue dans le cadre des assises du sports organisée par la ville de Saint-Malo en 2023 et répondrait à une demande soutenue par le monde associatif et sportif.

La ville étudie la capacité de construire des installations en lien avec ces usages pouvant bénéficier d'un accès au littoral et nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

→ ***Les espaces remarquables***

CADRE GÉNÉRAL

Le Code de l'urbanisme dispose que les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Ces espaces sont donc inconstructibles, seules quelques exceptions, limitativement énumérées étant prévues[24].

Pour pouvoir être considéré comme un espace remarquable, l'espace identifié doit :

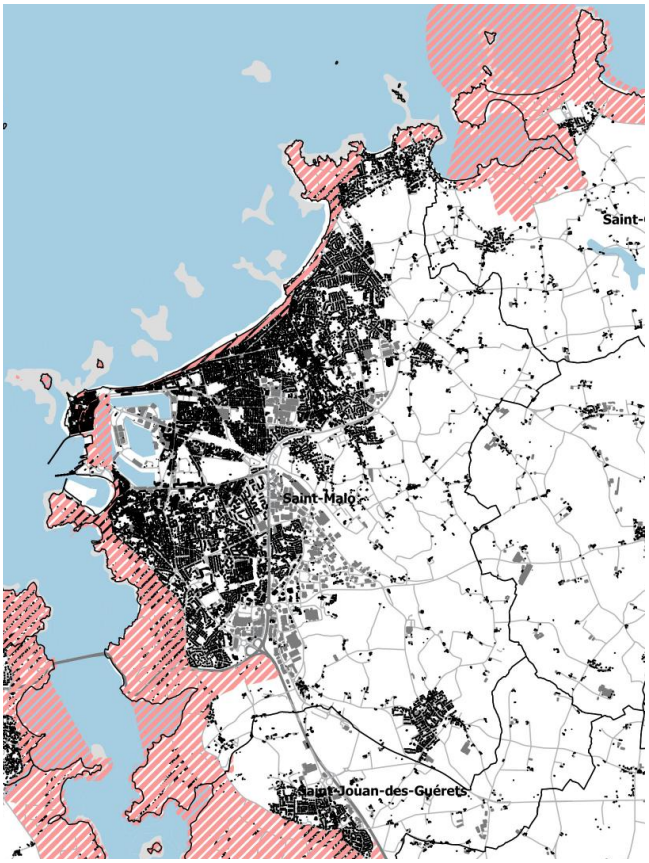
- soit être un site ou paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral ;
- soit être nécessaire au maintien des équilibres biologiques ;
- soit présenter un intérêt écologique[25].

APPLICATION LOCALE

Le SCoT établit un périmètre des secteurs potentiels pouvant comprendre des espaces remarquables.

Les espaces remarquables de la commune ont été identifiés à partir d'un travail d'inventaire basé sur l'appréciation d'un site ou paysage remarquable, caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral ou nécessaire au maintien des équilibres biologiques ou écologiques.

Il a été décidé pour l'identification des espaces remarquables de la commune de s'appuyer sur les espaces naturels identifiés dans le diagnostic (cf Tome 1, Diagnostic territorial).



Annexe 3-C du SCoT

24 L. 121-23 et L. 121-24 du Code de l'urbanisme
25 Référentiel loi Littoral «Les espaces remarquables», fascicule n°6, janvier 2020

Type de zone	Nom	
Natura 2000	ZSC «Estuaire de la Rance» (FR5300061)	
	ZSC «Côte de Cancale à Paramé» (FR5300052)	
	ZSC «Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint Malo et Dinard» (FR5300012)	
Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)	de type 1	Havre de Rothéneuf
		Ile de Cézembre
	de type 2	Estuaire de la Rance
		Baie de Sant-Malo Dinard
Espaces Naturels Sensibles	La Passagère	
	La Baie de Troctin	
	La Briantais	
	Les Corbières	
	L'île de Cézembre	
	La Pointe de la Varde	
	Notre-Dame-des-Flots	

Sur la base du périmètre proposé par le SCoT, la délimitation des espaces remarquables a ensuite été ajustée pour exclure certains ensembles bâtis, construits ou altérés par la main de l'homme ne présentant pas d'intérêt biologique ni écologique, tel :

- le camping de la cité d'Alet ;
- le hameau de la Goëletterie ;
- le Château du Boscq et une partie des dépendances ;
- l'IME de la passagère.

A contrario, sur certains secteurs, les espaces remarquables du littoral ont été dilatés afin de préserver au mieux les secteurs qui participent à la mise en valeur du littoral de la commune :

- autour de l'estuaire de la Rance ;
- sur la frange Nord de Rothéneuf.

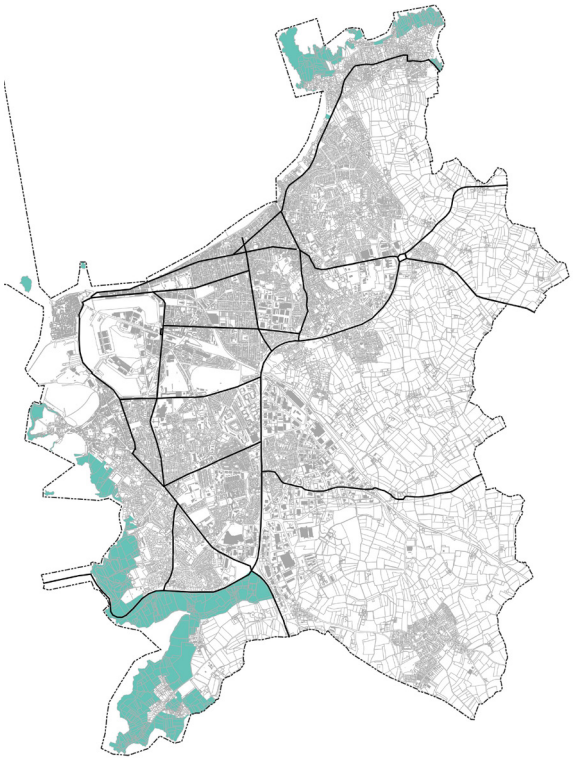
Le PLU révisé choisit de classer les espaces remarquables du littoral, en zone naturelle pour la protection des espaces remarquables du littoral terrestre (Nlt) et maritimes (Nlt).

Le règlement du PLU limite strictement les possibilités d'occuper ou d'utiliser le sol pour :

- sanctuariser les milieux naturels concernés afin de préserver les réservoirs de biodiversité ;
- se conformer à la règle de constructibilité limitée issue de l'application de la loi Littoral.

En zones Nlt et Nlm, y sont interdites toutes les nouvelles constructions ou extensions.

Sont admis, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, les aménagements légers autorisés par le Code de l'urbanisme au sein des espaces remarquables du littoral (actuellement prévus à l'article R. 121-5).



Carte de localisation de la zone Nlt du PLU révisé

→ ***Les espaces boisés significatifs***

CADRE GÉNÉRAL

Le Code de l'urbanisme[26] impose au plan local d'urbanisme de classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Ces derniers peuvent être délimités sur l'intégralité du territoire de la commune littorale nonobstant tout critère de proximité du rivage.

Afin d'apprécier si un parc ou ensemble boisé existant est l'un des plus significatifs, il importe d'examiner :

- la configuration des lieux (superficie du terrain, présence de constructions, caractère urbanisé ou non des espaces situés à proximité) ;
- le caractère du boisement, et notamment son importance quantitative (nombre d'arbres, boisement total ou partiel) et qualitative (espèces).

Il convient ensuite de comparer ces différents éléments aux autres espaces boisés de la commune ou du groupement de communes.
Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes ne sont pas obligatoirement des espaces remarquables et caractéristiques. De même, des zones boisées répondant aux critères des espaces remarquables et caractéristiques ne seront pas toujours inclus dans les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes[27].

APPLICATION LOCALE

Le PLU révisé fait le choix de protéger l'ensemble des boisements significatifs de la commune.

Ainsi les boisements d'intérêt fort et moyen identifiés par l'état initial de l'environnement et les secteurs d'intérêt fort identifiés lors du diagnostic sont répertoriés en espaces boisés classés (EBC) (Cf. point au-dessus 3.2.2).

Le 20 février 2025, la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites a émis un avis simple favorable au classement des EBC projeté par le projet de PLU arrêté, assorti d'une prescription relative à l'ajustement de l'EBC sur le secteur de la Boudeville. En conséquence, l'EBC sur le secteur de la Boudeville a été étendu sur les parcelles visées (parcelles cadastrées section X n°82 et 64 et section CY n°16 et 17).

3.3 LES DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU

La Ville de Saint-Malo est bien consciente des tensions qu'il peut y avoir sur la ressource en eau au sein du territoire, notamment en lien avec le dynamisme démographique et les changements climatiques.

L'OAP TVB encourage fortement l'usage des équipements hydro-économes et l'installation de réducteurs de pression. Les réducteurs de pression permettent une réduction des fuites et surtout une réduction des consommations.

Outre ces équipements, la récupération de l'eau de pluie est désormais imposée par le PLU (règlement écrit).

L'article R. 151-43 du Code de l'urbanisme prévoit en effet que :

«*Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut : [...] 7° Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement*».

En effet, les eaux de pluie constituent une ressource, notamment les eaux de pluie qui peuvent être récupérées, c'est-à-dire les eaux pluviales collectées en aval des toitures non accessibles au public. Cette eau n'est pas susceptible d'être polluée car elle est issue de toitures non accessibles. Elles peuvent être stockées dans des cuves hors sol ou enterrées.

26 Article L. 121-27 du Code de l'urbanisme
27 Instruction du Gouvernement «Les espaces boisés les plus significatifs», juin 2021

Il est demandé aux usagers de les récupérer, stocker et réutiliser sur leur terrain, pour des besoins extérieurs (arrosage, nettoyage, ...) sans autorisation particulière et pour la desserte en eau d'appareils sanitaires (toilettes, lave-linge et lavage de sol) après déclaration en mairie et conformément à la réglementation en vigueur (articles R. 2224-19-4 du Code général des collectivités territoriales et R. 211-123 et suivant du Code de l'environnement).

La récupération d'eau de pluie et sa réutilisation concerne les maisons individuelles mais aussi les immeubles collectifs et le patrimoine public, le fonctionnement étant le même. Les cuves de stockage sont simplement plus importantes, les pompes plus puissantes et les filtres séparateurs sont remplacés par des filtres plus adaptés pouvant recevoir et traiter de plus grands volumes d'eau.

L'eau potable reste protégée par la séparation des réseaux d'eau potable et de pluie.

L'eau de pluie est une eau non potable (contamination microbiologique lors du ruissellement sur le toit et dans la cuve de stockage, contamination chimique par les pesticides, les métaux ...). Elle ne respecte pas les limites de qualité fixées par le code de la santé publique pour les eaux destinées à la consommation humaine, aussi en l'état son usage à des fins sanitaires (usage alimentaire et hygiène du corps) est à prohiber.

Les décret et arrêté relatifs à des utilisations d'eaux impropres à la consommation humaine (EICH) font évoluer les couples usages/eaux possibles.

Les particuliers peuvent désormais, réutiliser de l'eau grise (sous conditions) et de l'eau de pluie notamment pour l'arrosage d'espaces verts à l'échelle des bâtiments, l'alimentation des sanitaires etc.

L'utilisation de ces eaux pour des usages alimentaires ou liés à l'hygiène reste interdite.

Il convient de noter que ce type de pratiques doivent être réalisées seulement « *lorsque la qualité de ces eaux n'a aucune influence, directe ou indirecte, sur la santé du public et des usagers des bâtiments*».

Par ailleurs, cette nouvelle réglementation permet, sous conditions, aux établissements recevant du public sensible (les établissements de santé, les établissements sociaux et médico-sociaux d'hébergement de personnes âgées, les cabinets médicaux et dentaires, les laboratoires d'analyses de biologie médicale, les centres de transfusion sanguine, les crèches et écoles maternelles et élémentaires...) d'utiliser des EICH pour certains usages.

Le stockage de l'eau de pluie, sans précaution particulière, peut également favoriser le développement de moustiques nuisants et éventuellement vecteurs de maladies (moustiques tigres - Aedes Albopictus).

La présence d'eaux stagnantes doit être évitée afin de ne pas favoriser le développement des moustiques. Les ouvertures des bidons de récupération des eaux de pluie sur les terrains publics et privés doivent notamment être fermées hermétiquement (avec un élastique et un tissu), pour empêcher les moustiques de venir y pondre.

3.4 LA PRÉSERVATION ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE

La commune de Saint-Malo est riche d'un patrimoine historique important. La commune compte plusieurs dizaines de monuments historiques (classés ou inscrits), principalement localisés sur le secteur d'Intra-Muros et autour de la cité d'Alet.
La commune recense aussi de nombreux sites classés et inscrits, ainsi que plusieurs Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) qui viennent protéger des secteurs entiers.

Le PADD du PLU révisé a fait de la préservation du patrimoine un de ces axes majeurs. Son axe 2 intitulé «*AXE 2 : Préserver et valoriser les patrimoines, socle de l'identité malouine*» évoque la stratégie de protection et de valorisation des patrimoines à plusieurs niveaux et sur la base de plusieurs outils réglementaires.

3.4.1 DÉCOUPAGE EN ZONES ET RÈGLEMENT EN FAVEUR DE LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE

Dans son axe 2, le PADD fixe plusieurs orientations et prévoit notamment que «*Préserver et valoriser le patrimoine architectural et paysager identitaire*» en particulier sur «Les secteurs de centralités historiques (Saint-Servan et Paramé), les tissus balnéaires dans leur diversité seront amenés à évoluer, en cohérence avec leur forte identité et les typologies architecturales présentes».

Afin de préserver, valoriser mais aussi permettre des évolutions respectueuses des caractéristiques urbaines de ces secteurs, le PLU révisé prévoit un découpage en zones et des règles spécifiques pour ces quartiers :

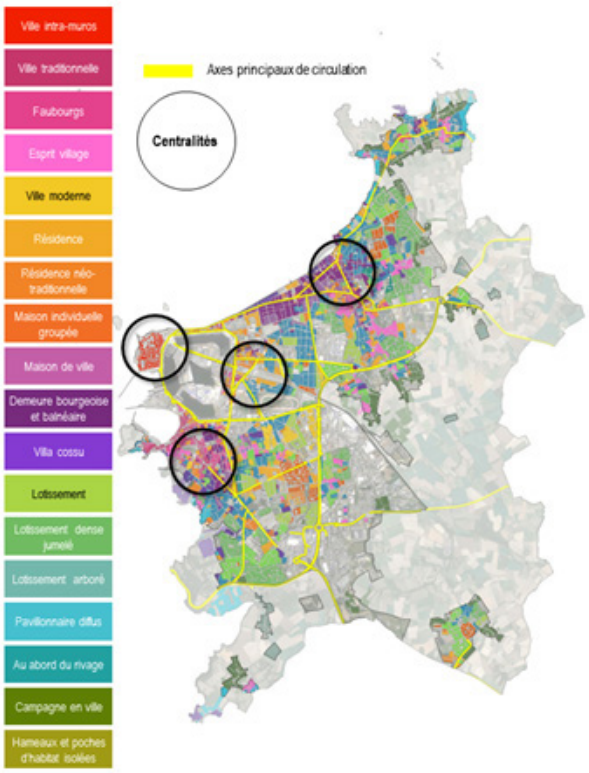
- Intra-Muros, qui est classé en **zone Ui** au PLU révisé, reconduisant la zone déjà existante dans le PLU de 2006;
- les centralités historiques de Saint-Malo, à savoir Paramé, Saint-Servan mais aussi les centres des quartiers de Rothéneuf, de Château-Malo, la petite centralité autour de la plage de Rochebonne, le secteur au croisement de l'avenue Pasteur et du boulevard Chateaubriand, le secteur rue de la petite anguille, et à Saint Ideuc. Ces secteurs sont classés en **zone UH** (zone urbaine historique). La zone est elle-même découpée en trois secteurs de zones (UH1, UH2 et UH3) ;
- le quartier balnéaire situé le long de la plage du Sillon et sur une partie du boulevard du Rosais est classé en **zone UBal** (zone urbaine balnéaire). Cette zone correspond au tissu balnéaire de la ville comportant un riche patrimoine.

Le diagnostic du PLU révisé et les études en amont (en particulier celles portant sur la densification de l'enveloppe urbaine) ont mis en évidence un grand nombre de cadres de vie, ayant chacun des caractéristiques urbaines différentes.

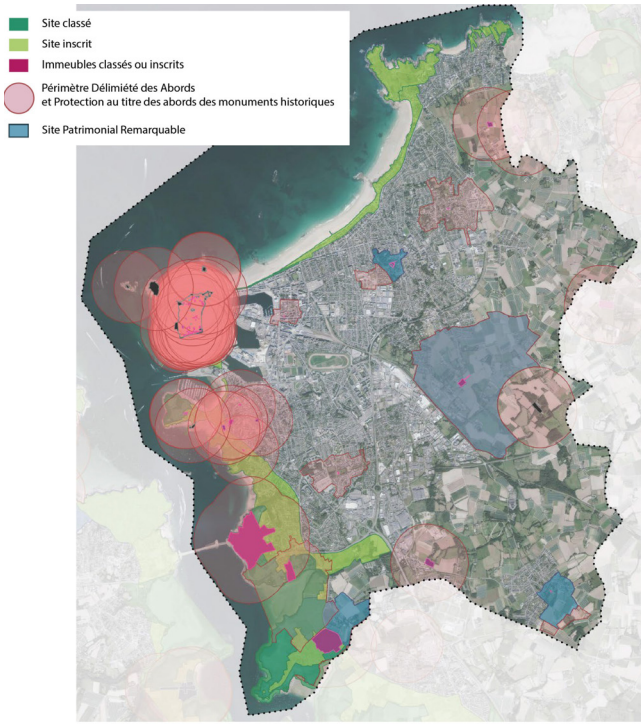
De manière générale, le découpage en zones du PLU des zones urbaines dites «multifonctionnelles» tente au mieux de préserver les différentes caractéristiques urbaines de chaque cadre de vie, croisées avec les objectifs de densification et d'évolution du bâti propres à chaque zone.

Le règlement de ces zones a pour objectif la préservation du cadre de vie et des caractéristiques urbaines, en particulier en termes de règles volumétriques (hauteur, emprise) mais aussi d'implantation et de part d'espaces végétalisés.
Ces zones sont multifonctionnelles, autorisant un grand nombre de destinations et sous-destinations caractéristiques d'une zone urbaine (habitat, services, commerces, bureaux, restauration, ...).
Les destinations qui ne sont pas compatibles avec la vocation dominante d'habitat de la zone sont interdites (exploitations agricoles et forestières, industrie, entrepôts et cuisines dédiée à la vente en ligne, ...).

Ces zones sont en grande partie couvertes par les périmètres délimités des abords et des SPR. Ces protections réglementent les aspects extérieurs des constructions.



Carte des différents cadres de vie de la commune



Localisation des sites inscrits, classés, des SPR et des monuments historiques (inscrits et classés) et de leurs périmètres délimités des abords

→ *Zone Ui*

La zone comprend l'ensemble du secteur Intra-Muros. Les règles visent la préservation des caractéristiques des éléments bâtis de la ville derrière les remparts. Ainsi la hauteur des constructions autorisée dans la zone doit respecter les hauteurs déjà existantes sur le front bâti ou celles des constructions directement mitoyennes.

L'emprise au sol maximale autorisée dans la zone est de 100%. En effet, le quartier d'intra-Muros se caractérise par une densité du bâti très importante, atteignant 100% sur une grande partie des unités foncières.

→ *Zone UH*

La zone comprend les autres centralités de la commune de Saint-Malo, à savoir Saint-Servan, Paramé mais aussi les centres historiques des quartiers de Rothéneuf et Château-Malo. L'objectif est de préserver les caractéristiques urbaines des zones et l'ambiance des tissus tout en proposant des principes d'évolution adaptés.

Les trois secteurs de zones se différencient par des hauteurs différentes (le chiffre indique le nombre de niveau en plus du rez-de-chaussée et de la partie sommitale), mais aussi des emprises au sol qui correspondent aux caractéristiques existantes des différents quartiers qui composent la zone (aspect extérieur, couvertures des constructions, ...). Dans l'ensemble des zones UH, l'implantation des constructions sur les voies et emprises publiques est libre.

ZONE UH1

Le **secteur de zone UH1** correspond aux périphéries des secteurs historiques de la ville de Saint-Malo et à certains secteurs situés au sein des SPR.
Ces secteurs présentent une densité bâtie relativement importante (emprise au sol moyenne supérieure à 50% de la surface de l'unité foncière), mais avec une part beaucoup plus importante d'espaces végétalisés. Ils se caractérisent aussi par des constructions présentant des hauteurs en R+1.

Afin de préserver les caractéristiques de ces secteurs, le règlement du PLU révisé prévoit :

- une limitation de la hauteur à R+1+Comble avec un maximum de 11 mètres en hauteur absolue ;
- une emprise au sol de 50% ;
- un coefficient de biotope plus important que dans le reste de la zone dans l'objectif de préserver la part d'espaces végétalisés (entre 0 et 30% en fonction de la taille de l'unité foncière et non réglementé pour les terrains d'une taille inférieur à 200m²).

UH2

Le **secteur de zone UH2** correspond aux faubourgs des centralités historiques de la ville de Saint-Malo (Paramé et Saint-Servan) mais aussi aux centralités historiques moins étendues comme celle de Château-Malo et Rothéneuf. Ces secteurs relativement denses (emprise au sol moyenne supérieure à 50% de la surface de l'unité foncière), mais avec une part beaucoup plus importante d'espaces végétalisés, se caractérisent par des constructions présentant des hauteurs en moyenne moins importantes que le secteur de zone UH3 (R+2).

Afin de préserver les caractéristiques de ces secteurs, le règlement du PLU révisé prévoit :

- une limitation de la hauteur à R+2+S ;
- une emprise au sol plus faible que dans le secteur UH3 (60% d'emprise au sol) ;
- un coefficient de biotope plus important que dans le reste de la zone dans l'objectif de préserver la part d'espaces végétalisés (identique à celui applicable en UH1).

UH3

Le **secteur de zone UH3** correspond aux centralités historiques principales de la ville de Saint-Malo (Paramé et Saint-Servan). Ces secteurs denses (forte emprise au sol) se caractérisent par des constructions présentant des hauteurs maximales en R+3+Comble.

Afin de préserver les caractéristiques de ces secteurs, le règlement du PLU révisé prévoit :

- une limitation de la hauteur à R+3+Partie Sommitale ;
- une emprise au sol importante (80%), caractéristique du secteur
- un coefficient de biotope entre 10 et 20% en fonction de la taille de l'unité foncière et non réglementé pour les terrains d'une taille inférieur à 200m².

→ *Zone Ubal*

La zone comprend l'ensemble des quartiers balnéaires (cadre de vie Demeure bourgeoise et balnéaire). Ces quartiers sont localisés le long de la plage du Sillon et plus particulièrement entre l'avenue Moka à l'Ouest et le boulevard de Rochebonne à l'est, organisé autour de l'avenue Pasteur et du boulevard Chateaubriand. Un autre quartier comporte un grand nombre de constructions avec le même cadre de vie, localisé le long de la Rance (rue des Fours à Chaux, rue du Clos Joli et boulevard du Rosais).

Les règles de la zone visent la préservation des caractéristiques volumétriques de ce secteur balnéaire tout en permettant une évolution adaptée à ses caractéristiques. C'est une zone nouvelle par rapport au classement de ce quartier dans le PLU de 2006 (pas de zone spécifique). L'objectif est de préserver le caractère spécifique de ce cadre de vie (Demeure Bourgeoise Balnéaire), comme inscrit dans le PADD (axe 2, orientation n°1). Le secteur se caractérise par des constructions qui ne dépassent que rarement le R+2 avec une densité bâtie relativement importante (emprise au sol moyenne supérieure à 50% de la surface de l'unité foncière), la présence d'espaces libres le plus souvent végétalisés et une implantation des constructions sur rue soit à l'alignement, soit observant un retrait homogène sur l'ensemble de la section de voie.

Le règlement du PLU révisé prévoit :

- une limitation de la hauteur à R+2+Comble avec un maximum de 14 mètres en hauteur absolue ;
- une emprise au sol de 50% ;
- un coefficient de biotope relativement important dans l'objectif de préserver la part d'espaces végétalisés

(entre 30 et 40% en fonction de la taille de l'unité foncière et non réglementé pour les terrains d'une taille inférieur à 200m²)
- une implantation sur rue similaire à la construction la plus proche de l'alignement au sein de la section de voie (alignement ou retrait).

→ ***Règles au sein des zones***

Dans toutes ces zones et secteurs de zones, **la hauteur maximale autorisée** des constructions s'exprime par :
- un nombre de niveau maximal (R+X+Partie Sommitale) ;
- une hauteur absolue à ne pas dépasser (avec des règles particulières en cas de terrains ou de voies en pente);
- une hauteur relative définie en fonction de la largeur de la voie et du recul de la construction. Cette dernière règle, déjà présente dans le PLU de 2006, doit ainsi favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain déjà présent.

Pour les hauteurs, le règlement prévoit la mise en place de règles alternatives, notamment lorsqu'il s'agit de :
- «*permettre des travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension limitée d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au règlement, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions*» ; Cette règle doit permettre de réaliser des évolutions des constructions existantes dont la hauteur est différente de la règle définie au règlement de la zone et ainsi éviter de bloquer d'un projet tout en prévoyant un garde-fou par le respect d'une harmonie visuelle ;
- «*permettre l'installation d'équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (Château d'eau, pylône électrique, tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication, silos, etc...)*» ; Il s'agit de permettre à certains équipements techniques, souvent de faible emprise, de pouvoir s'implanter sur les constructions sans grever ladite constructions ;
- «*permettre l'installation d'équipements de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc..)*» ; Il s'agit de permettre à certains équipements techniques, souvent de faible emprise, de pouvoir s'implanter sur les constructions sans grever ladite constructions ;
- «*permettre un dépassement indispensable au fonctionnement du bâtiment dans la limite de trois mètres supplémentaires*» ; Il s'agit de permettre à certains équipements techniques, souvent de faible emprise, de pouvoir s'implanter sur les constructions sans grever ladite constructions ;
- «*d'inscrire la construction dans le volume de la ou des constructions voisines ; dans ce cas, la hauteur de la construction sera au maximum celle de la ou des constructions voisines existantes si celle-ci est supérieure à la règle définie ci-dessus*» ; Il s'agit d'autoriser un dépassement de la hauteur afin de rechercher une harmonie visuelle avec une constructions voisine dont la hauteur est différente de celle autorisée par le règlement.

A noter que lorsque les règles alternatives conduisent à autoriser une hauteur plus importante que celle autorisée dans la zone, elle peut conduire en conséquence à ce que le nombre de niveaux autorisés soit également supérieur à celui initialement autorisé dans la zone.

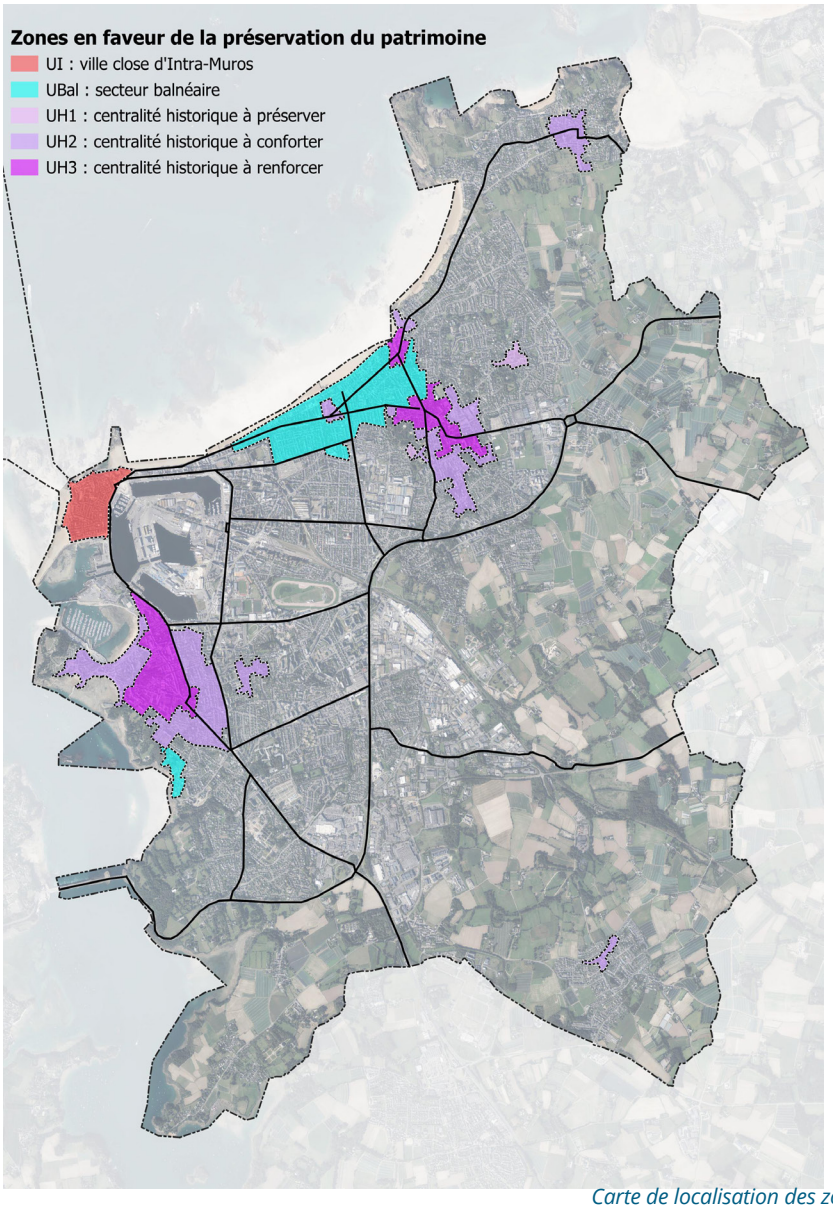
Le règlement définit des bandes de constructibilité :
- la bande A : d'une profondeur de 20 mètres depuis la limite d'emprise des voies et emprises publiques. L'objectif est de préserver les arrières de terrains (ombre portée, co-visibilité, ...). Il est proposé des règles d'implantation plus souples en bande A afin d'y favoriser les constructions.
- la bande B : à compter de 20 mètre depuis la limite des voies et emprises publiques ; il s'agit de limiter les volumes bâtis pour prévenir les nuisances de vue, de lumière ou d'usage entre terrains. Pour les mêmes raisons, le règlement reprend la règle de gabarit volumétrique du PLU de 2006, afin de limiter la hauteur des constructions sur les limites séparatives.

Concernant **l'insertion et qualité environnementale des constructions**, le PLU révisé reprend les règles du PLU 2006. Les règles visent au respect du terrain naturel, en limitant les affouillements et les talus générés. Ceci afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et de réduire l'impact projet, notamment dans un contexte de présence de nombreux risques naturels sur la commune.

Concernant les **caractéristiques architecturales et la volumétrie des constructions**, le PLU révisé reprend une partie des règles issues du PLU de 2006. Ces dernières ont été remaniées et en partie réécrites afin d'en faciliter la compréhension. Elles visent à une meilleure insertion des projets au sein du tissu bâti existant. Le règlement différencie les règles pour les constructions existantes et les nouvelles constructions. Pour les premières, le règlement tient en effet compte de l'existant.

Pour plus de clarté, une partie des règles sont communes à l'ensemble des zones du PLU révisé. Néanmoins afin de préserver les caractéristiques urbaines de chaque tissu bâti, des règles spécifiques sont édictées par zones du PLU, notamment pour les zones urbaines dédiées à la préservation du patrimoine (Ui, UH, UBal).

Concernant **les clôtures**, comme dans le PLU de 2006, le règlement différencie les clôtures sur voie (visibles depuis l'espaces public) et les clôtures en limites séparatives. Le règlement du PLU révisé limite la hauteur des clôtures sur voie à 1,50 mètres, ceci afin d'éviter la fermeture du paysage urbain depuis la rue. Sur les autres limites, le PLU révisé reprend la règle du PLU de 2006 concernant la hauteur maximale (2 mètres).



Carte de localisation des zones urbaines en faveur de la préservation du patrimoine bâti

3.4.2 LA MISE EN VALEUR DES ÉLÉMENTS BÂTIS À PROTÉGER

En dehors des nombreux monuments historiques et des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR, ex ZPPAUP), la commune de Saint-Malo compte un important patrimoine dit «du quotidien».

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.

L'étude s'est déroulée de mars 2018 à fin 2019, avec plusieurs étapes :

- prise de connaissance du territoire et des documents existants ;
- analyse des données et production de cartographie de synthèse des grandes étapes de développement historique du territoire ;
- journées de visite sur le terrain pour confirmer les typologies architecturales et paysagères ;
- nombreux échanges avec le service de la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme pour compléter et valider les repérages tout en tenant compte des projets engagés par la ville.

Cette étude patrimoniale a été réalisée par une **équipe pluridisciplinaire** composée :

- d'une architecte du patrimoine et d'une urbaniste géographe, toutes deux représentantes du bureau d'études BE-AUA,
- d'un historien de l'art, représentant de Chroniques Conseil,
- d'une paysagiste,

et selon la méthodologie suivante :

→ A partir de l'analyse du développement historique et des différents tissus, un repérage le plus exhaustif possible du territoire a été réalisé. **Dans un premier temps**, il a mis en évidence un territoire d'une grande richesse, composé :

- de trois sites remarquables :
  - De Paramé / Rothéneuf pour son patrimoine balnéaire
  - De l'Intra-Muros pour son patrimoine de la Reconstruction
  - De Saint-Servan pour son patrimoine urbain et ses grands domaines

- de bourgs historiques avec une emprise resserrée et encore lisible dans le tissu urbain constituant la structure primaire du territoire «agricole» :
  - Rothéneuf
  - Paramé
  - Petit Paramé
  - Saint-Ideuc
  - Lambety
  - La Ville es Houx / La Hulotais
  - Saint-Etienne

- d'un espace rural «habité» sous forme d'habitat dispersé formant un maillage dense d'écarts et de hameaux, caractérisés par une organisation singulière et une richesse architecturale du bâti rural traduisant l'emploi des ressources locales:
  - La Mettrie au chanoine
  - La ville Roux
  - Le Gué
  - La ville Auray
  - La ville Hue
  - La Banneville
  - Le Pont Robert
  - La Ville Anne
  - Le Fougeray
  - La ville Biard
  - La Goëletrie
  - Le Boscq
  - Quelmer.

- **de sites emblématiques à forte empreinte identitaire avec les nombreuses Malouinières et demeures** héritées du passé historique, économique et du fonctionnement social des riches armateurs (maison en ville et Malouinière à la campagne).
- **d'éléments bâtis isolés au sein d'un tissu urbanisé :** villas balnéaires, demeures, Malouinières, habitat rural, ensembles urbains, bâti industriel, bâti religieux ...

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 architecturales identifiées initialement sont les suivantes :

01 – L'architecture fluviale et maritime
02 – L'architecture portuaire
03 – L'architecture militaire
04 – L'architecture industrielle
05 – L'architecture ferroviaire
06 – L'architecture religieuse
07 – L'architecture liée aux grands équipements
08 – L'architecture rurale
09 – L'architecture ouvrière
10 – L'architecture urbaine
11 – L'architecture de représentation
12 – L'architecture balnéaire
13 – L'architecture de la Reconstruction
14 – L'architecture XX^{e} et XXI^{e}
15 – L'architecture de commémoration
16 – Le petit patrimoine

Un premier inventaire a donc été réalisé mettant en avant la diversité et la richesse de ce patrimoine malouin.
Parallèlement et suite à une réunion avec l'Architecte des Bâtiments de France, il a été réalisé un croisement des typologies architecturales avec la nomenclature du service de l'Inventaire.

→ **Dans un second temps**, il a été procédé à un regroupement d'un certain nombre de typologies en fonction de leur représentativité sur le territoire communal, passant ainsi de 16 à 9 familles architecturales.
Ce regroupement a pour finalité la définition de règles claires et spécifiques à chaque grande famille. Pour cette même raison, certains éléments très récents, majoritairement de grands équipements, ne représentant pas un enjeu en terme de restauration, mais plutôt d'entretien, et possédant, de plus, des besoins en terme de fonctionnement qui auraient nécessité des dérogations systématiques, n'ont pas été retenus.

Ont ainsi été regroupées :

- **l'architecture fluviale et maritime, l'architecture portuaire et l'architecture industrielle** : il s'agit de types d'infrastructures fonctionnant en réseau, qui présentent des caractéristiques souvent similaires ;
- **l'architecture ouvrière** : les cités ouvrières identifiées datant de la Reconstruction, elles ont été regroupées avec l'architecture de la Reconstruction ;
- **l'architecture liée aux grands équipements** a été répartie dans l'architecture urbaine (notamment les écoles, la mairie de Saint Servan...), l'architecture militaire (prison...) et l'architecture de la Reconstruction (ancien tribunal par exemple...).

Les familles retenues après ajustement sont :

1. Architecture balnéaire
2. Architecture de Représentation
3. Architecture de la Reconstruction
4. Architecture urbaine
5. Architecture rurale
6. Architecture religieuse
7. Architecture militaire
8. Architecture maritime, portuaire et industrielle
9. Petit patrimoine

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**.

Le PLU révisé s'appuie sur ce diagnostic afin d'identifier les **éléments de patrimoine bâti à protéger**, le **petit patrimoine**, et les **murs de clôtures remarquables** à protéger et à mettre en valeur dans le PLU révisé.

Cette identification traduit la volonté de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et l'identité de la commune afin d'assurer leur transmission aux générations futures. Elle contribue ainsi à la mise en œuvre de l'orientation n°1 de l'axe 2 du PADD. Cette identification s'intègre par ailleurs dans l'objectif de préservation et de mise en valeur des monuments et ensembles bâtis remarquables défini dans le Document d'Orientations du SCoT (chapitre III-1 du DOO du SCoT)

→ ***Les éléments de patrimoine bâti à protéger***

Le règlement du PLU révisé protège les éléments bâtis identifiés lors du diagnostic comme éléments du patrimoine bâti à protéger dans le PLU au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Les règles sont graduées en fonction de l'intérêt patrimonial de chaque construction identifiée. Ainsi le PLU révisé identifie trois types de gradations allant d'une protection «forte» à une protection plus «souple» :

- éléments de patrimoine bâti **exceptionnels** à protéger ;
- éléments de patrimoine bâti **remarquables** à protéger ;
- éléments de patrimoine bâti **d'intérêt** à protéger.

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.

Un cahier des prescriptions en annexe du règlement présente les éléments significatifs de l'intérêt patrimonial des bâtiments à protéger et les règles particulières propres à chaque typologie et sous-typologie :

- La typologie BALNÉAIRE qui regroupe 4 sous-typologies : très grande villa, grande villa, villa plus modeste et équipements balnéaires ;
- La typologie REPRÉSENTATION qui regroupe 2 sous-typologies : Malouinières et demeures ;
- La typologie RECONSTRUCTION qui regroupe 3 sous-typologies : immeuble collectif, équipements et lotissements ;
- La typologie URBAINE qui regroupe 7 sous-typologies : immeuble médiéval, maison de bourg, maison de ville, hôtel particulier, maison bourgeoise, immeuble de rapport, équipements ;
- La typologie RURALE qui regroupe 4 sous-typologies : habitat rural, longère et les annexes, ferme à cour, domaines ruraux ;
- Typologie RELIGIEUSE ;
- Typologie MILITAIRE ;
- Typologie MARITIME - PORTUAIRE – INDUSTRIELLE.

La gradation et la classification de chaque élément bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme résultent des enjeux de protection de chaque typologie et sous typologie définis comme suit dans le cadre de l'étude patrimoniale :

TYPOLOGIE BALNÉAIRE

Sous-typologie	Enjeux
La Très Grande Villa	Plusieurs problématiques : - **la division en plusieurs logements et les transformations associées** avec des traitements différenciés lisibles en façade. Cette transformation entraîne des extensions des villas en façade sur le front de mer parfois peu élégantes par rapport à la villa originelle. - **le manque de soin apporté aux extensions sur les arrières**, parfois fortement perçues et peu qualitatives. - **la disparition de la richesse de la façade** et le glissement progressif par petites interventions, vers un bâtiment qui perd son caractère patrimonial : disparition de la richesse des menuiseries dont certaines étaient d'un dessin très travaillées en cohérence avec la richesse architecturale de la façade, mise en place de volets roulants et de fenêtre PVC blanc inadaptés à la richesse chromatique et architecturale de la façade, la dissimulation de décors par des peintures, voire la disparition complète lors d'une réécriture plus standardisée de la façade. **Les très grandes villas sont toutes repérées en bâtiments exceptionnels. Il s'agit donc d'enjeux de préservation majeurs pour l'architecture balnéaire exceptionnelle de Saint-Malo et le front perçu depuis la promenade digue.**
Sous-typologie	**Enjeux**

La Grande Villa	Deux problématiques majeures : - la différence d'implantation : • Cas 1 : les grandes villas en alignement, en léger retrait par rapport à la voie, qui forment un ensemble cohérent et structuré de grande qualité architecturale, chacune déclinant une architecture spécifique. La problématique est moindre sur ces ensembles dont l'homogénéité d'entretien constitue une richesse architecturale et confère une grande qualité urbaine à ces axes. Les espaces de retraits sont généralement occupés entièrement ou en partie par des jardins. • Cas 2 : Le cas de la grande villa isolée au sein d'un ensemble plus modeste ou dont des parties proches ont déjà fait l'objet de mutation. Le risque est la disparition du bâtiment ou sa division de manière peu qualitative. - **la disparition de la richesse de la façade** et le glissement progressif par petites interventions, vers un bâtiment qui perd son caractère patrimonial : disparition de la richesse des menuiseries dont certaines sont d'un dessin très travaillé en cohérence avec la richesse architecturale de la façade, mise en place de volets roulants et de fenêtre PVC blanc inadaptés à la richesse chromatique et architecturale de la façade, dissimulation de décors par des peintures, voire la disparition complète lors d'une réécriture plus standardisée de la façade. **Toutes ces villas sont repérées en bâtiments exceptionnels ou remarquables.** **Il s'agit d'enjeux de préservation majeurs pour l'identité balnéaire de Saint-Malo car cette catégorie compose le tissu d'identité balnéaire.**
La Villa plus modeste	Sur certaines voies, ces petites villas se trouvent en **continuité et forment un véritable tissu**, le **risque de disparition est faible**, contrairement à certains éléments plus isolés au sein de tissus disparates. En revanche, **le risque de disparition des éléments de décors et clôtures est important** car la valeur de ce bâti n'est généralement pas reconnue et on perçoit déjà le glissement progressif par petites interventions qui tend à faire disparaître la qualité de ce patrimoine. Ces petites villas sont systématiquement implantées en retrait par rapport à la rue avec un traitement de clôture généralement ajouré. **Toutes ces villas sont repérées en bâtiments d'intérêt.**
Les Équipements balnéaires	En raison **du gabarit imposant de ces bâtiments et de l'accueil du public**, de nombreuses évolutions ont déjà eu lieu, principalement au niveau des menuiseries avec **la disparition progressive de toutes les menuiseries bois** au profit du PVC ou de l'aluminium, faisant perdre une richesse de décors et de travail de verrerie. Certains ont également été agrandis par périodes successives, soit en front de rue soit en retour sur les arrières en fonction de la taille de la parcelle. **Tous les bâtiments de cette catégorie sont classés en patrimoine bâti exceptionnel.**

TYPOLOGIE REPRÉSENTATION

Sous-typologie	Enjeux
Les Malouinières	Emblématiques du passé de Saint-Malo, ces bâtiments ont une **présence importante en raison de leur implantation et de leur volumétrie exceptionnelle** qui en font des **marqueurs forts de l'espace urbain, mais aussi de l'arrière-pays** avec les grands parcs et murs de clôtures percés de majestueux portails associés. **Les Malouinières sont toutes repérées en bâtiments exceptionnels ou remarquables.**
Les Demeures	Ces éléments sont **représentatifs d'une richesse de création architecturale** s'étalant sur une période allant du XVIII° au XIX° qui s'affranchit souvent des codes propres à l'architecture malouine des années précédentes. Ils sont à ce titre des **éléments marquant un quartier avec une architecture ostentatoire et décorative**. **Toutes les demeures sont repérées en bâtiments exceptionnels ou remarquables.**

TYPOLOGIE RECONSTRUCTION

Sous-typologie	Enjeux
Immeuble collectif	Ce patrimoine est tout à fait particulier en raison d'une **mémoire collective** qui amène parfois un désamour et surtout une méconnaissance de ces spécificités. Les différentes **textures de surface et jeux de couleurs et de mise en œuvre des granites**, ainsi que **l'attention portée aux portes d'entrée et détails de ferronneries sont les supports de l'identité de chaque programme architectural**. Leur conservation est donc un enjeu majeur de la pérennité de ce patrimoine et de sa richesse.
Les lotissements	Ces secteurs sensibles nécessitent **une attention particulière**, malgré **une impression générale d'homogénéité, ils présentent de nombreuses évolutions.** **Ils sont repérés en bâtiments d'intérêt.**

TYPOLOGIE URBAINE

Sous-typologie	Enjeux
Immeuble médiéval	Mémoire du passé de Saint-Malo, **ces bâtiments parfois modestes présentent un enjeu patrimonial fort dans une ville Intra-Muros en grande partie reconstruite et dans un Saint-Servan marqué par une lecture du XVIII^{e} et XIX^{e} siècles**. Tout élément « mémoire «, qu'il s'agisse de la **taille des percements et de leur organisation** signalant par exemple un pan de bois enduit, **constitue un enjeu à préserver**. **Ils sont repérés en bâtiments remarquables et d'intérêt.**

Sous-typologie	Enjeux
Maison de Bourg	La façade étant d'un **traitement modeste, toute intervention doit être «douce»**. Le traitement **en moellon apparent est identitaire et les bâtiments enduits à fleur** (sans surépaisseur permettant de maintenir une profondeur d'ouverture respectueuse de la mise en œuvre originelle). **Les lucarnes passantes** sont également un élément identitaire. Les commerces occupant les rez-de-chaussée ont pour certains dénaturé une partie de la façade. **Ce patrimoine est repéré en bâtiments d'intérêt.**
Maison de Ville	Les façades portent divers **décors qui traduisent souvent l'époque de la construction ou un choix de recomposition du XIXe siècle** et ont été choisis avec soin. La façade est en grande majorité prévue pour être **enduite, les moellons ne devant pas apparaître**. La teinte de l'enduit permet de faire ressortir les décors généralement en granit. Plus tardivement sont apparues les pierres, souvent traitées de la même couleur que l'enduit, voire des encadrements de brique plus rares. **Les lucarnes ne descendent pas sur la façade et sont à linteau droit de formes diverses**, les frontons triangulaires apparaissent généralement au XIXe siècle. Les commerces occupants les rez-de-chaussée ont pour certains dénaturé une partie de la façade. **Ce patrimoine est repéré en bâtiments remarquables et d'intérêt.**
Hôtel particulier	Les différents types traduisent la **période de construction et un rapport à l'espace public**, qu'il soit à Intra-Muros ou sur Saint-Servan, qui sont la mémoire d'un fonctionnement social. **Les façades portent des décors**, parfois très localisés, **qui font partie intégrante de cette volonté de démonstration de la richesse du propriétaire** et sont un enjeu patrimonial à part entière. Si **les lucarnes font partie intégrante des ensembles du XIXe siècle**, certaines ont probablement été ajoutées sur les hôtels particuliers à des époques antérieures afin de rendre les étages de combles plus confortables. De manière générale, la transformation de rez-de-chaussée en commerce reste très exceptionnelle et limitée aux hôtels particuliers à l'alignement sur rue. **Cette transformation n'est pas souhaitable.** **Ils sont repérés en bâtiments exceptionnels et remarquables.**

Sous-typologie	Enjeux
Maison bourgeoise	**La volumétrie et les différents décors** marquent cette catégorie qui se différencie clairement des autres catégories du patrimoine urbain **par son implantation et le rapport à son espace libre**. **Le traitement en enduit est caractéristique** même si d'autres mises en œuvre se rencontrent. **Les lucarnes à deux pans** sont généralement implantées sur l'axe central dont elles finalisent la mise en valeur. **Ce patrimoine est repéré en bâtiments remarquables et d'intérêt.**
Immeuble de rapport	Ces bâtiments **marquent fortement l'espace urbain par leur volumétrie et la qualité de leur traitement architectural**. **Les décors et la richesse des menuiseries** en font un enjeu patrimonial fort de l'émulation qui a été celle du début du XIXe siècle où la question du placement immobilier a autorisé cette remarquable créativité. **Ils sont repérés en bâtiments exceptionnels et remarquables.**
Équipements	Ces équipements **marquent l'espace urbain dans lequel ils forment souvent un élément vecteur de centralité ou d'une dynamique sociale.** Leurs échelles varient en fonction du programme et de son ampleur et cette particularité se traduit souvent par un choix de **référence architecturale propre à l'identité du lieu d'implantation**. La préservation de cette richesse architecturale est un enjeu identitaire et mémoriel important. **Ils sont repérés en bâtiments exceptionnels et remarquables.**

TYPOLOGIE RURALE

Sous-typologie	Enjeux
Habitat rural	Pour ces différentes catégories, **l'identité tient dans la préservation des tailles des ouvertures, le maintien des contrevents et d'une partition de vitrage.** Ce point est encore plus sensible sur les habitats plus cossus où le rythme de percement commence à se lire clairement et fait partie de la mise en valeur de la façade. Le risque est le **glissement progressif par petites interventions** vers un bâtiment qui aurait perdu son caractère patrimonial comme la **disparition des contrevents** qui est généralement la première intervention, avec **la modification du matériau des menuiseries (porte et fenêtre).** **Ils sont repérés en bâtiments d'intérêt.**

Sous-typologie	Enjeux
Longère et annexes	L'une des caractéristiques principales de cette typologie est **l'implantation sur un même linéaire des différents bâtiments**. Il faut donc **préserver ce linéaire et maintenir un volume de couverture non percé important**, le risque étant sinon de transformer cet habitat rural traditionnel en une identité neutre de pavillon. Les annexes sont parfois **dissociées et sont généralement des espaces de stockage** comme les granges. Comme nous l'avons vu, la grange, d'un volume important, possède très peu de percements en toiture. Ce sont des bâtiments qui peuvent **accueillir des projets de rénovation et de transformation en espace habitable**. Il ne faut pas que ces projets fassent disparaître l'identité du bâtiment ou s'orienter vers du collectif avec une multiplication des ouvertures. Ce type de bâtiment se prête particulièrement à l'accueil **de projets contemporains.** **Ils sont repérés en bâtiments d'intérêt.**
Ferme à cour	Il est important de **préserver l'organisation des bâtiments et les différences de volumes** propres à cette catégorie. Le risque est ici **la déstructuration de la cour avec une division** de celle-ci et l'autonomie des différents bâtiments. **Les extensions risquent également de venir en avant sur la cour de la ferme** et faire perdre la lecture historique qui participe à la qualité patrimoniale de ce type d'ensemble. **Ils sont repérés en bâtiments d'intérêt.**
Domaines ruraux	Ces **jeux de volumes** traditionnels et **l'identité de chaque domaine** doivent être préservés. Il n'est donc pas souhaitable que les volumes des couvertures soient modifiés. **La massivité de certains ensembles et l'organisation plus aérée de certains** autres doivent également être préservées. De même, **les grands volumes de toitures sont peu percés** et doivent conserver cette particularité en limitant les nouveaux percements. **Ils sont repérés en bâtiments remarquables.**

→ ***Petit patrimoine***

Des éléments de petit patrimoine sont également identifiés dans le règlement du PLU révisé afin d'en assurer la protection et la remise en valeur.
Ce patrimoine est le support de **mémoire des fonctionnements sociaux** parfois disparus et qui sont donc particulièrement sensibles avec des risques de disparition ou de dénaturation importants.
Sont inclus dans ce repérage **les lavoirs, puits, fontaines, mais aussi les pigeonniers** dont l'échelle est modeste et tout autre élément qui serait **la mémoire d'usages disparus** mais qui ont été historiquement et socialement importants.
Les règles qui s'appliquent à ce petit patrimoine figurent dans un cahier des prescriptions, en annexe du règlement.

→ ***Murs de clôtures remarquables à protéger***

Les murs de clôtures remarquables identifiés par le diagnostic sont également identifiés dans le règlement du PLU révisé afin d'en assurer la protection et la remise en valeur.

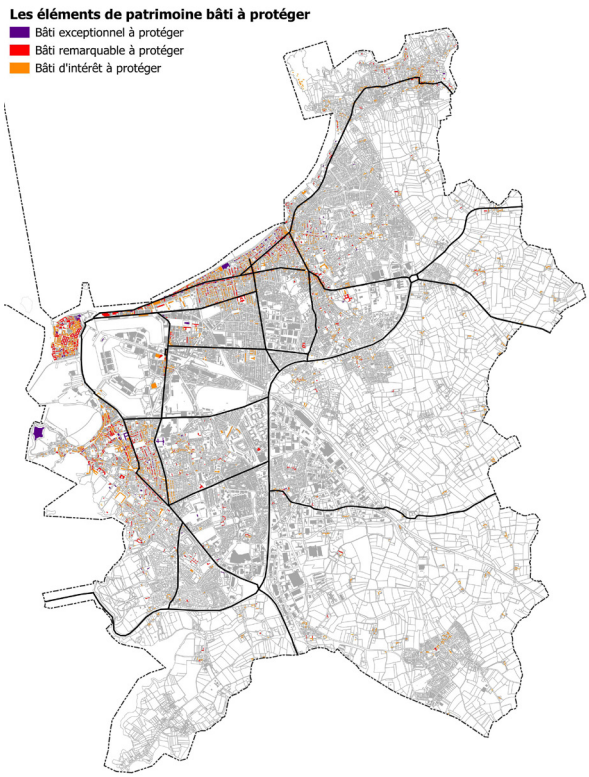
PARTICULARITES

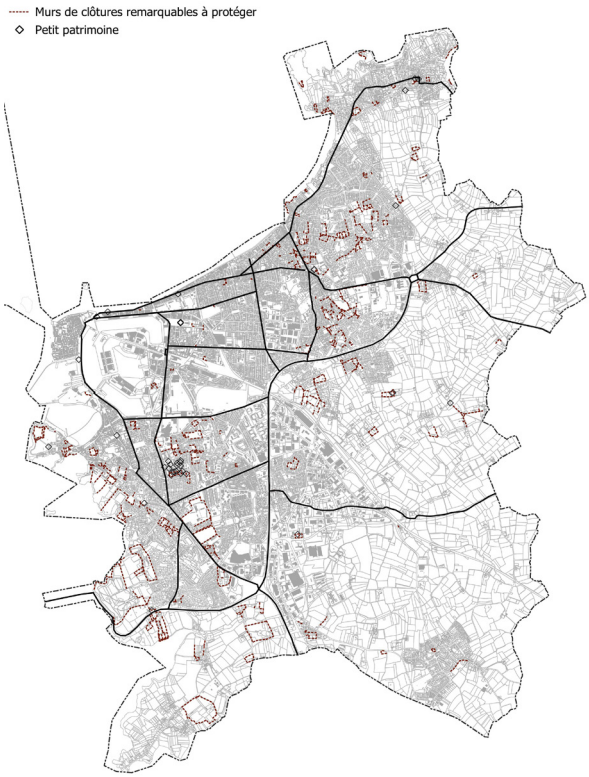
Les murs de clôtures, formant parfois soutènements, sont très présents dans le paysage, en milieu urbain ou en secteur rural, et sont des éléments identitaires du patrimoine malouin.
Ils accompagnent les grands domaines aristocratiques et bourgeois, mais aussi la fermeture des fermes à cours et des domaines ruraux.
Ils sont généralement percés de portails parfois imposants qui marquent la richesse de l'exploitation.
Les règles qui s'appliquent à ce petit patrimoine figurent dans un cahier des prescriptions, en annexe du règlement.
L'objectif est à la fois de préserver des dispositifs de clôture traditionnels tout en permettant des évolutions.

ENJEUX

En raison de linéaires de murs souvent importants correspondant à d'anciennes propriétés aujourd'hui morcelées, certains murs ont perdu en partie la qualité de traitement et sont enduits ou rejointoyés au ciment, voire reconstruit en parpaing enduits.
La qualité de ces murs fortement identitaires d'un fonctionnement historique de territoire et de pratique agricole, fait partie intégrante de la richesse du patrimoine malouin et de la qualité de son espace qu'il soit urbain avec des murs structurants ou rural, avec une lisibilité historique.

Enfin, la démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et ne pourra être autorisée que pour une nécessité d'intérêt public majeur. Tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.

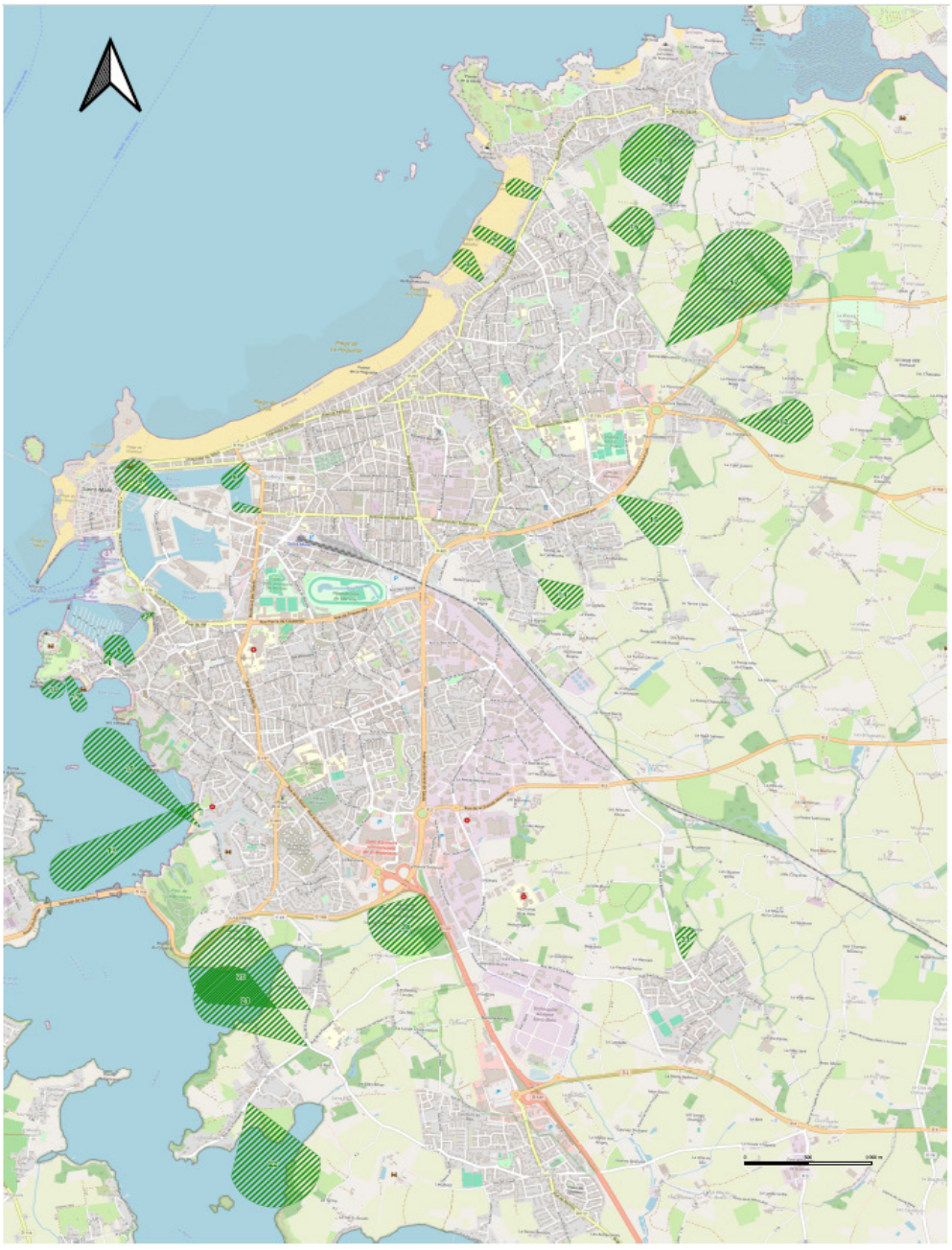




Localisation des éléments de patrimoine bâti à protéger selon leur gradation / Localisation des murs à protéger et du petit patrimoine à protéger

3.4.3 LA PRÉSERVATION ET LA VALORISATION DES VUES

Des « *cônes de vue* » à préserver sont prévus au règlement graphique sur certains secteurs pour 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.
Des cônes de vue existent déjà dans le PLU de 2006 (au nombre de trois). 24 cônes de vue sont désormais inscrits dans le PLU révisé.
Ces éléments visent à préserver les perspectives vers la mer et les espaces paysagers du plateau agricole (grand paysage) depuis les espaces urbanisés de la commune, comme précisé dans les orientations du PADD.
Les cônes de vues peuvent avoir pour effet de limiter les hauteurs des futures constructions afin de préserver les perspectives et d'éviter que des éléments entravent la vue identifiée.
Concernant la préservation des perspectives au sein des espaces urbanisés, la commune réfléchit à la mise en place d'un SPR spécifique, outil plus à même de prendre en compte la diversité des ensembles patrimoniaux qui composent le tissu urbain du territoire.



Liste des cônes de vue	
1	Rue de la cité - cône de vue vers Intra-Muros
2	Belvédère Place Charcot - cône de vue sur les Bas-Sablons
3	Avenue des Nielles
4	Le Davier
5	Avenue John Kennedy
6	Rocabey Théodore Botrel - cône de vue vers le port
7	Av Jean Jaurès Bd de la République - Cône de vue vers le port et l'Intra-Muros Place
8	Mgr Duchesne - Cône de vue vers les Bas Sablons
9	Axe Louis Martin- Cône de vue vers les remparts et le château
10	Chemin de la corderie
11	Chemin de la corderie
12	La Ville-Auray
13	Anse des Fours à Chaux
14	Rue des Pruniers
15	Rond-Point de la Libération
16	Avenue Aristide Ollivier
17	Rue Gesril du Papeu
18	Rue du Dr Christian Paul
19	Chemin du Vau Garni
20	Rue de La Goëletterie
21	Rue de la Passagère
22	Rue de la Passagère
23	Rue des Belettes
24	La petite Simonais

Au sein des cônes de vue repérés, toute implantation de construction ou installation de nature à porter atteinte à la qualité d'une vue remarquable repérée au document graphique réglementaire sous la légende «cône de vue» est interdite.

Afin de valoriser et préserver le patrimoine de Saint-Malo et notamment les points de découverte sur le grand paysage et les monuments notables de la commune, le PLU révisé classe en zone agricole (A) ou naturelle (N) les perspectives sur le grand paysage.

Si les cônes de vue sont reproduits sur les planches graphiques, des photographies sont établies ci-après pour une meilleure clarté sur les vues et perspectives à préserver.

→ *1. Rue de la cité - cône de vue vers Intra-Muros*



→ *2. Belvédère Place Charcot - cône de vue sur les Bas-Sablons*



→ *3. Avenue des Nielles*



→ *4. Le Davie*



→ *5. Avenue John Kennedy*



→ *6. Rocabey Théodore Botrel - cône de vue vers le port*



→ *7. AV Jean Jaurès Bd de la République - Cône de vue vers le port et l'Intra-Muros*

Souhait de pouvoir restaurer une vue sur le port depuis le boulevard de la République en supprimant la construction au bout de l'avenue (cf photo 1). L'idée est de restaurer la vue sur le port qui est aujourd'hui bouchée (cf photo 2).



(photo 1)



(photo 2)

→ *8. Place Mgr Duchesne - Cône de vue vers les Bas Sablons*



→ *9. Axe Louis Martin- Cône de vue vers les remparts et le château*



→ *10. Chemin de la corderie*



→ *11. Chemin de la corderie*



→ *12. La Ville-Auray*



→ *13. Anse des Fours à Chaux*



→ *14. Rue des Pruniers*



→ *15. Rond-Point de la Libération*



→ *16. Avenue Aristide Ollivier*



→ *17. Rue Gesril du Papeu*



→ *18. Rue du Dr Christian Paul*



→ *19. Chemin du Vau Garni*





→ *20. Rue de La Goëletterie*



→ *21. Rue de la Passagère*



→ *22. Rue de la Passagère*



→ *23 Rue des Belettes*



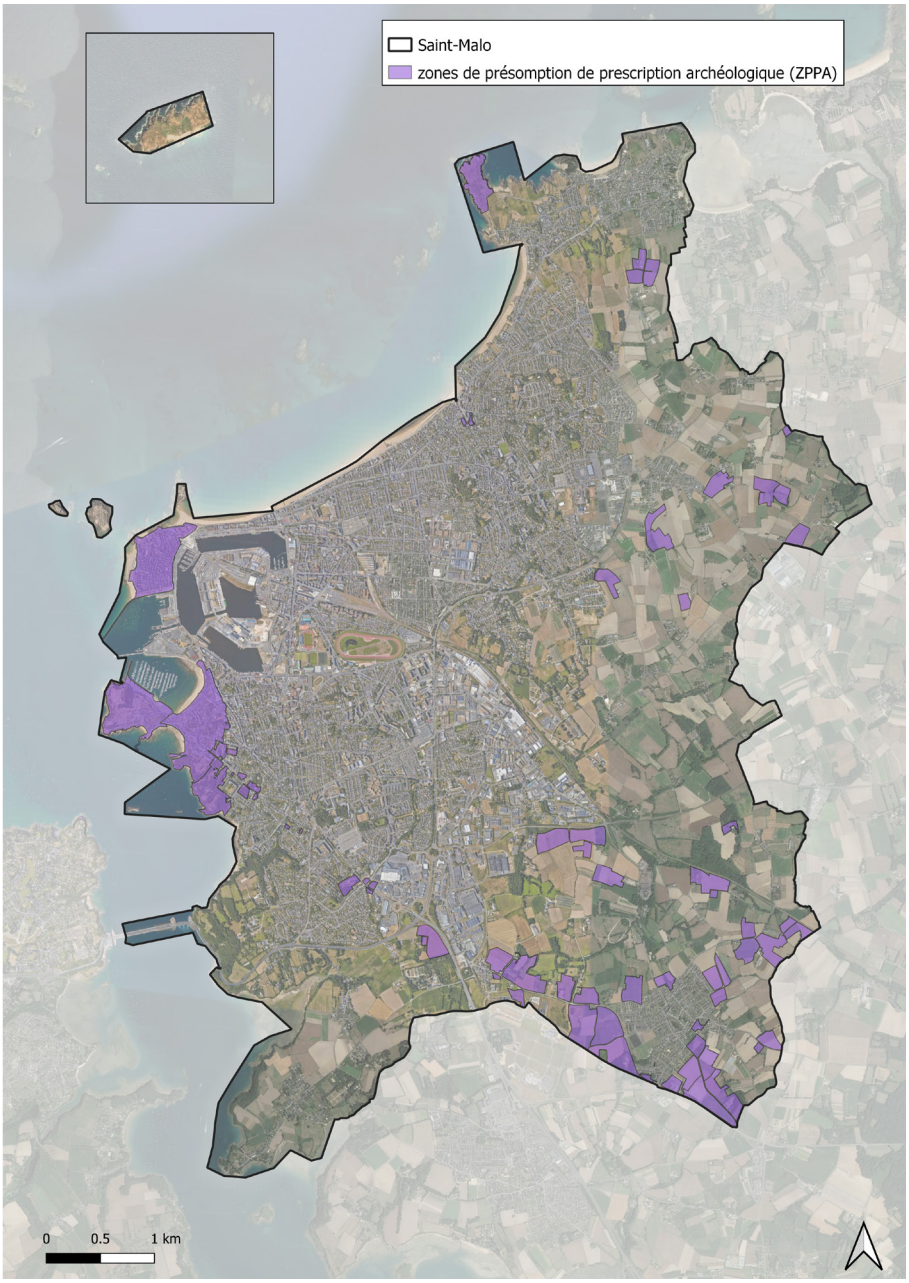
→ *24. La petite simonais*



3.4.4 ZONES DE PRÉSOMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHÉOLOGIQUES

Concernant le patrimoine archéologique, le PLU reporte une vingtaine de zones de présomption de prescription archéologique à Saint-Malo. A ce titre, toute demande d'autorisation d'urbanisme (PC, PD, PA, ZAC, ...) situées à l'intérieur de ces zones définies, doit être communiquée au Préfet de Région (DRAC, Service Régionale de l'Archéologie) qui pourra prescrire les mesures d'archéologie préventive prévues par le Code du Patrimoine.

Pour rappel, toute découverte des vestiges pouvant intéresser l'art, l'histoire, ou l'archéologie, doit être immédiatement signalée. Ainsi, toute découverte fortuite d'objets ou de vestiges archéologiques pendant les travaux fera obligatoirement l'objet d'une déclaration immédiate en mairie et au Service Régional de l'Archéologie, et toutes les mesures de conservation provisoire seront mises en œuvre.



3.5 LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Comme rappelé dans point 1.3 de la partie 1, le SCoT du Pays de Saint-Malo prévoit - pour la période 2018-2032 -, une production, à l'échelle de Saint-Malo Agglomération (SMA), de 940 logements par an en moyenne[28].

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 (voir pour les développements sur le scénario démographique le Tome 2 du rapport de présentation).

La 3ème version du PLH (2023-2028) prévoit une production de logements d'environ 5 000 logements sur la période, soit en moyenne 833 logements par an à l'échelle de l'agglomération[29]. Le PLH territorialise ces objectifs de production de logements par communes.

Ainsi, le PLH prévoit la réalisation de 3 180 logements pour la ville de Saint-Malo dont 3 000 logements neufs et 180 dans le cadre de la remobilisation de l'existant sur une période de 6 ans (changement de destination, transformation de résidences secondaires ou meublés de tourisme en résidence principale, ...)[30].
Ramené à un rythme annuel, cela équivaut à une production de 500 logements neufs par an et la remobilisation de 30 logements par an.

L'analyse du scénario démographique conduit à retenir une projection d'environ 500 logements/an pour atteindre une croissance modérée de la population compatible avec les objectifs fixés par les documents supra-communaux (Cf. Tome 2 du Rapport de présentation et rappels ci-dessus au point 1.3.1).

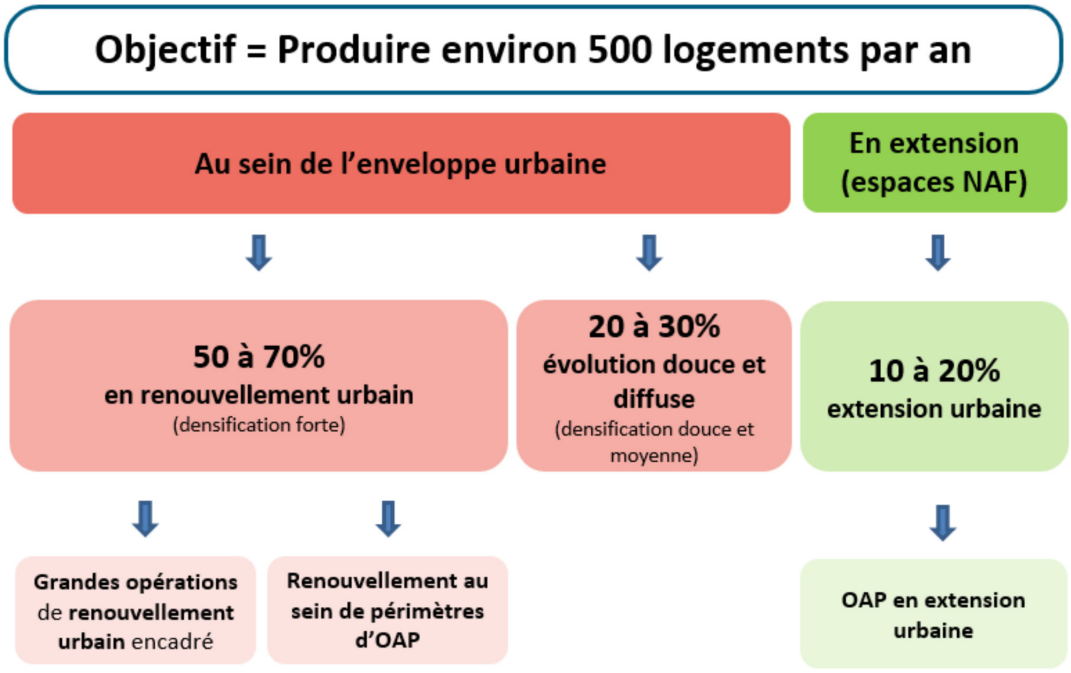
Le PADD de Saint-Malo retient ainsi l'objectif de produire environ 500 logements neufs par an sur la commune, avec une projection d'environ 80% de la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine et le reste (20% en extension urbaine.

Plus précisément, il est projeté environ 80% de la production de logements en renouvellement urbain selon la répartition suivante :

- entre 50 et 70% de nouveaux logements réalisés dans des secteurs de renouvellement urbain ciblés au sein de périmètres d'Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont la collectivité souhaite avoir la maîtrise :
    - le long des axes d'accès principaux aux centres-villes, dans leurs portions peu denses et/ou sur les terrains d'assiette d'anciens locaux ou équipements désaffectés (Rue de la Balue, Aristide Briand, Triquerville et Marville) ;
    - sur des emprises d'activités économiques aujourd'hui insérées dans l'espace urbain et résidentiel, dans le cadre de projets requalifiant les espaces publics (avenue du Général de Gaulle, ZI Nord).
- entre 20 et 30 % dans le cadre d'opérations dites diffuses, au sein du tissu urbain :
    - sur des emprises ponctuelles en densification forte dans les zones urbaines, où l'équilibre économique de tels projets pourrait être atteint dans un règlement d'urbanisme calibré par rapport aux formes urbaines dominantes de la zone ;
    - en densification douce (division parcellaire), où des secteurs aux parcelles généreuses pourraient accueillir une seconde maison, sans dénaturer la nature pavillonnaire de la zone.

Malgré la construction des logements neufs réalisée en priorité dans les secteurs de renouvellement urbain, la préservation des tissus identitaires y limite les capacités de densification. Afin d'atteindre les objectifs démographiques du territoire, il convient par conséquent de permettre qu'entre 10 et 20% de la production de logements soit réalisée au sein de secteurs en extension urbaine.

28 DOO du SCoT, page 8
29 Orientations PLH 2023-2038, page 15
30 Programme d'actions territorial et thématique, page 31



La mise en œuvre des objectifs du PADD concernant la production de logements se traduit en premier lieu par le découpage de l'enveloppe urbaine en différentes zones urbaines, dites zones U, et à urbaniser, dites zones AU.

La méthode pour établir les contours de la zone urbaine et la nomenclature des différentes zones évolue fortement par rapport au PLU de 2006. Le découpage des zones urbaines à vocation dominante d'habitat s'appuie sur les possibilités de renouvellement et de densification (de douces à fortes) à partir de la géographie prioritaire de production de logements retenue par le PADD, en tenant compte des cadres de vie, des caractéristiques urbaines de chacun des quartiers et du patrimoine bâti.

La commune présente des secteurs urbains divers et variés, allant de centralités relativement denses à des tissus bâtis pavillonnaires peu denses et le plus souvent éloignés des différentes centralités.
La stratégie réglementaire du PLU révisé définit des règles différenciées pour répondre aux objectifs de production de logements, à la diversité des morphologies et structures foncières ainsi qu'à la préservation des différents quartiers.

Le PLU révisé définit trois grandes familles de zones urbaines et à urbaniser au sein de l'enveloppe urbaine :

- les zones permettant une **densification douce et diffuse**, et des évolutions mesurées des tissus dont les caractéristiques urbaines sont à préserver ;
- les zones permettant une **densification moyenne** du tissu bâti en cohérence avec les caractéristiques urbaines des secteurs ;
- les zones permettant une **densification forte** (mutation du bâti, renouvellement urbain).
  Une partie de la production de logement est réalisée en **extension** de l'enveloppe urbaine, au sein de zones à urbaniser (AU) couvertes par des OAP.

3.5.1 LES DISPOSITIONS QUI ENCADRENT LA DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

→ ***Les zones et secteurs de zone en densification douce et diffuse***

Dans ces secteurs, l'objectif est principalement la préservation des caractéristiques du tissu bâti existant.

Pour autant le PLU révisé prévoit de permettre des évolutions du bâti actuel et une densification mesurée (notamment l'extension des constructions voir dans certains cas la possibilité de procéder à une division parcellaire sur les terrains présentant une surface résiduelle importante, cf. étude de densification du Tome 2 du Rapport de présentation).

Ces secteurs couvrent notamment les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) identifiés dans le SCoT.
On retrouve aussi les zones du PLU ayant pour vocation la préservation des caractéristiques urbaines.

Les zones de densification douce ont globalement vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions ou installations dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis des zones.
Au sein de ces zones et secteurs de zones, sont globalement interdites les nouvelles constructions et installations relatives aux destinations suivantes : exploitations agricoles et forestières, industrie (seules les réhabilitations, surélévations et extensions limitées sont autorisées), entrepôts et cuisine dédiée à la vente en ligne. Les constructions et installations destinées aux commerces de gros sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

En secteur de zone URLit, seules sont autorisées les constructions et installations à destination d'habitat (logement et hébergement) et les équipements d'intérêt collectifs et de services publics, conformément à la loi Littoral.

Ces espaces de densification douce et diffuse comprennent certaines zones et secteurs de zones déjà présentés dans le chapitre précédent (au point 3.3) :

- **la zone Ui :** zone couvrant l'ensemble du quartier d'Intra-Muros ;
- **la zone UH :** zone couvrant les centralités historiques et leurs abords ;
- **la zone UBal :** zone couvrant le tissu balnéaire de la commune.

Sont aussi classés en zones et secteurs de zones en densification douce, une partie des secteurs de la zone UR (zone Urbaine Résidentielle) du PLU :

- **le secteur de zone UR0 :** secteurs pavillonnaires à préserver ;
- **le secteur de zone UR1 :** secteurs pavillonnaires à encadrer ;
- **le secteur de zone URLit :** secteurs de la commune identifiés comme Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) au sens de la loi Littoral, par le SCoT en vigueur.

LE SECTEUR DE ZONE URLIT

Secteurs de la commune identifiés comme Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) au sens de la loi Littoral, par le SCoT en vigueur. Dans ces secteurs, les nouvelles constructions sont autorisées au sein du seul périmètre bâti existant. Le règlement est calibré dans le sens du respect de la loi Littoral (hauteur limitée à R+1+S, emprise au sol échelonnée, implantation à la même distance que les constructions principales existantes situées sur les unités foncières le long de la section de voie ou retrait de 5m minimum).

LES SECTEURS DE ZONE UR0 ET UR1

Il s'agit des secteurs pavillonnaires à encadrer/à préserver. Ils correspondent au tissu pavillonnaire à préserver dont les hauteurs varient du rez-de-chaussée à R+1+Combles. L'objectif principal est la préservation des caractéristiques urbaines (hauteur, densité, implantation, architecture, ...) tout en permettant des évolutions mesurées du bâti.

Ainsi, le règlement autorise des hauteurs en R+1+partie sommitale (notée S) et le coefficient d'emprise au sol est échelonné. Cet outil a pour objectif de pondérer les droits à bâtir octroyés en fonction de la taille du terrain. Il permet une densification en douceur dans les secteurs d'habitat individuel où la structure foncière présente les tailles médianes les plus importantes de la commune. Dans ces secteurs d'habitat souvent localisés en périphérie des centralités, l'objectif est de préserver les caractéristiques des secteurs existants. Cet outil empêche les mutations brutales et localisées des secteurs en privilégiant une répartition maîtrisée à l'échelle de la commune et dans le temps (par l'effet de cristallisation des droits à bâtir). Il rend possible, lorsque les conditions le permettent, l'ajout de quelques habitations supplémentaires dans chacun des secteurs urbains couverts.

Afin de permettre des évolutions des constructions ayant déjà consommé l'emprise au sol maximale autorisée (notamment dans le cas de la mise en place du coefficient d'emprise au sol échelonné qui limite fortement les droits à bâtir par rapport au PLU de 2006), le règlement prévoit une dérogation permettant des extensions limitées à 30m² d'emprise au sol.

Les règles d'implantation cherchent à maintenir les caractéristiques déjà présentes sur le secteur :

- soit une implantation possible des nouvelles constructions selon la même distance observée sur les unités foncières le long de la même section de voie ;
- soit un retrait de la nouvelle construction égal à celui observé sur les unités foncières le long de la même section de voie ;
- soit un retrait minimum de 5 mètres, lorsque les constructions existantes sur les unités foncières le long de la section de voie sont implantées à une distance de retrait supérieure.

RÈGLES AU SEIN DES ZONES

Dans toutes ces zones et secteurs de zones, **la hauteur maximale autorisée** des constructions s'exprime à la fois par :

- un nombre de niveau maximal (R+X+Partie Sommitale) ;
- une hauteur absolue à ne pas dépasser (avec des règles particulières en cas de terrains ou de voies en pente) ;
- une hauteur relative définie en fonction de la largeur de la voie et du recul de la construction. Cette dernière règle, déjà présente dans le PLU de 2006, doit ainsi favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain déjà présent.

Pour les hauteurs, le règlement prévoit la mise en place de règles alternatives, notamment lorsqu'il s'agit de :

- «*permettre des travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension limitée d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au règlement, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions*» ; Cette règle doit permettre de réaliser des évolutions des constructions existantes dont la hauteur est différente de la règle définie au règlement de la zone et ainsi éviter de bloquer d'un projet tout en prévoyant un garde-fou par le respect d'une harmonie visuelle ;
- «*permettre l'installation d'équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (Château d'eau, pylône électrique, tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication, silos, etc...)*» ; Il s'agit de permettre à certains équipements techniques, souvent de faible emprise, de pouvoir s'implanter sur les constructions sans grever ladite constructions ;
- «*permettre l'installation d'équipements de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc..)*» ; Il s'agit de permettre à certains équipements techniques, souvent de faible emprise, de pouvoir s'implanter sur les constructions sans grever ladite constructions ;
- «*permettre un dépassement indispensable au fonctionnement du bâtiment dans la limite de trois mètres supplémentaires*» ; Il s'agit de permettre à certains équipements techniques, souvent de faible emprise, de pouvoir s'implanter sur les constructions sans grever ladite constructions ;
- «*d'inscrire la construction dans le volume de la ou des constructions voisines ; dans ce cas, la hauteur de la construction sera au maximum celle de la ou des constructions voisines existantes si celle-ci est supérieure à la règle définie ci-dessus*» ; Il s'agit d'autoriser un dépassement de la hauteur afin de rechercher une harmonie

visuelle avec une constructions voisine dont la hauteur est différente de celle autorisée par le règlement.

A noter que lorsque les règles alternatives conduisent à autoriser une hauteur plus importante que celle autorisée dans la zone, elle peut conduire en conséquence à ce que le nombre de niveaux autorisés soit également supérieur à celui initialement autorisé dans la zone.

Les **règles d'implantation par rapport aux limites séparatives** diffèrent selon la proximité ou non de la voie ou des emprises publiques.
Le règlement définit des bandes de constructibilité :

- la bande A : d'une profondeur de 20 mètres depuis la limite d'emprise des voies et emprises publiques. L'objectif est de préserver les arrières de terrains (ombre portée, co-visibilité, ...). Il est proposé des règles d'implantation plus souples en bande A afin d'y favoriser les constructions.
- la bande B : à compter de 20 mètre depuis la limite des voies et emprises publiques ; il s'agit de limiter les volumes bâtis pour prévenir les nuisances de vue, de lumière ou d'usage entre terrains. Pour les mêmes raisons, le règlement reprend la règle de gabarit volumétrique du PLU de 2006, afin de limiter la hauteur des constructions sur les limites séparatives.

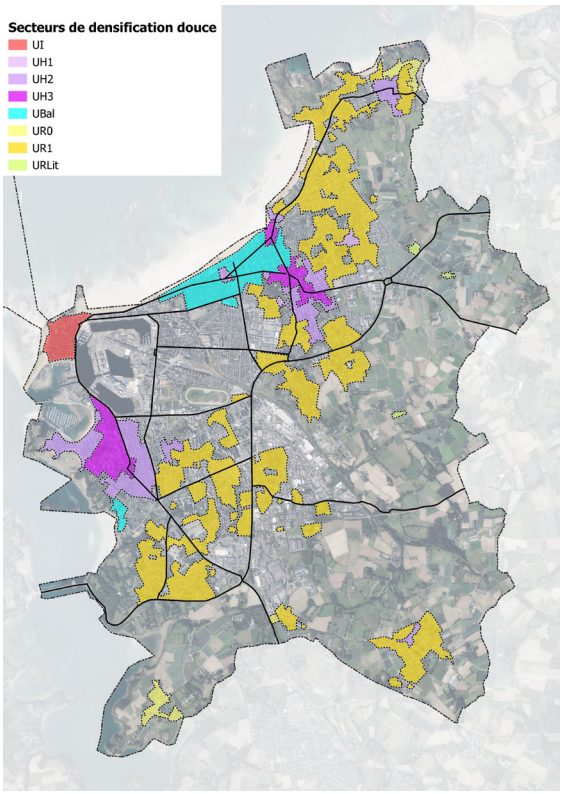
Concernant **l'insertion et qualité environnementale des constructions**, le PLU révisé reprend les règles du PLU 2006. Les règles visent au respect du terrain naturel, en limitant les affouillements et les talus générés, ceci afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et de réduire l'impact projet, notamment dans un contexte de présence de nombreux risques naturels sur la commune.

Concernant **les caractéristiques architecturales et la volumétrie des constructions**, les règles visent à une meilleure insertion des projets au sein du tissu bâti existant. Le règlement différencie les règles pour les constructions existantes et les nouvelles constructions. Pour les premières, le règlement tient en effet compte de l'existant.
Pour plus de clarté, une partie des règles sont communes à l'ensemble des zones du PLU révisé. Néanmoins afin de préserver les caractéristiques urbaines de chaque tissu bâti, des règles spécifiques sont édictées par zones du PLU, notamment pour les zones urbaines dédiées à la préservation du patrimoine (Ui, UH, UBal).

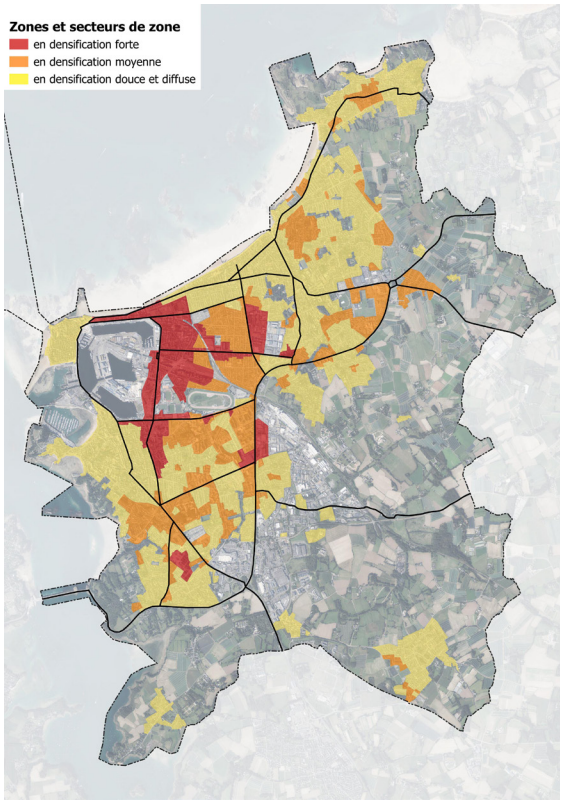
Concernant **les clôtures**, comme dans le PLU de 2006, le règlement différencie les clôtures sur voie (visibles depuis l'espaces public) et les clôtures en limites séparatives. Le règlement du PLU révisé limite la hauteur des clôtures sur voie à 1,50 mètres, ceci afin d'éviter la fermeture du paysage urbain depuis la rue. Sur les autres limites, le PLU révisé reprend la règle du PLU de 2006 concernant la hauteur maximale (2 mètres).

Le PLU révisé prévoit la **réalisation d'environ 200 logements** dans les zones et secteurs de zone en densification douce du PLU, ce qui représente **environ 4%** de la production de logements à l'horizon du PLU.

Nom de l'opération	Localisation	Nombre de logements
Secteurs en densification douce	Ui, UH, UBal, URLit, UR0, UR1	200
TOTAL	**-**	**200**



Carte de localisation des zones et secteurs de zones en faveur d'une densification douce et diffuse



Carte de localisation des différentes zones et secteurs de zones en fonction des objectifs de densification

→ ***Les zones et secteurs de zone en densification moyenne***

Le découpage de ces zones urbaines et leur règlement doit permettre de produire du logement mais dans un ordre de grandeur moins important que les zones et secteurs de zones en densification forte et dans le même temps, s'inscrire dans les caractéristiques urbaines existantes de ce secteur.

Les zones accueillant la densification moyenne ont vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions où les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis des zones.
Ainsi, au sein de ces zones et secteurs de zones, sont globalement interdites les nouvelles constructions et installations relatives aux destinations suivantes : exploitations agricoles et forestières, industrie (seules les réhabilitations, surélévations et extensions limitées sont autorisées), entrepôts et cuisine dédiée à la vente en ligne. Les constructions et installations destinées aux commerces de gros sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Il s'agit d'une partie des secteurs de zone de la zone UR (zone Urbaine Résidentielle) du PLU :

- **le secteur de zone UR1+ :** secteurs pavillonnaires où la densification est permise ;
- **le secteur de zone UR2 :** secteurs résidentiels à dominante de logements collectifs de faible hauteur ;
- **le secteur de zone UR3 :** secteurs résidentiels à dominante de logements collectifs de moyenne hauteur ;
- **le secteur de zone UR4 :** secteurs résidentiels à dominante de logements collectifs de grande hauteur.

Le découpage de ces zones urbaines différencie ces secteurs en fonction des hauteurs et des caractéristiques du tissu bâti déjà présent.

Cela correspond aux objectifs du PADD de permettre une densification moyenne des tissus où les projets de densification pourront être atteint par la mise en place d'un règlement calibré aux formes urbaines dominantes de la zone.

LE SECTEUR DE ZONE UR1+

Il s'agit d'un secteur pavillonnaire où la densification est permise. Il correspond à des quartiers de la commune comportant un tissu pavillonnaire dont les hauteurs varient du rez-de-chaussée à R+1+Combles.
Le découpage de ce secteur de zone comprend un tissu bâti majoritairement pavillonnaire mais qui est déjà en train d'évoluer suite au découpage en zones du PLU de 2006 (mutation, renouvellement, division parcellaires, ...), du fait notamment de sa proximité avec les centralités de la commune et ses équipements.
L'objectif est de permettre une densification moyenne de ce tissu tout préservant les caractéristiques du tissu actuel, en particulier en termes de hauteur, de densité bâti, d'implantation et d'espaces de nature.

Ainsi, le règlement autorise des hauteurs en R+1+partie sommitale (notée S) et une emprise au sol relativement importante (emprise au sol maximale de 40%, déjà présente dans le PLU de 2006). Les règles d'implantation cherchent à maintenir les caractéristiques déjà présentes sur le secteur :

- soit une implantation possible des nouvelles constructions selon la même distance observée sur les unités foncières le long de la même section de voie ;
- soit un retrait de la nouvelle construction égale à celui observé sur les unités foncières le long de la même section de voie ;
- soit un retrait minimum de 5 mètres, lorsque les constructions existantes sur les unités foncières le long de la section de voie sont implantées à une distance de retrait supérieure.

LES SECTEURS DE ZONE UR2 ET UR3

Il s'agit des secteurs résidentiels à dominante de logements collectifs de moyenne et faible hauteurs. Ils correspondent aux secteurs de la commune où se situent des constructions d'habitat de «petits» collectifs présentant un nombre de niveaux en R+2+S ou R+3+S.
Le découpage de ces secteurs de zones a été élargi afin d'inclure des tissus bâtis différents mais dont l'objectif est de permettre leur densification et/ou leur évolution vers ce type de tissu bâti. Les règles sont calibrées pour préserver le tissu bâti caractéristique de ces secteurs de zone.
Le règlement autorise des hauteurs en R+2+partie sommitale (notée S) ou R+3+S et une emprise au sol relativement importante (emprise au sol maximale de 50%). Les règles d'implantation cherchent à maintenir les caractéristiques déjà présentes sur le secteur :

- soit une implantation possible des nouvelles constructions selon la même distance observée sur les unités foncières le long de la même section de voie ;
- soit un retrait de la nouvelle construction égale à celui observé sur les unités foncières le long de la même section de voie ;
- soit un retrait minimum de 5 mètres, lorsque les constructions existantes sur les unités foncières le long de la section de voie sont implantées à une distance de retrait supérieure.

LE SECTEUR DE ZONE UR4

Il s'agit des secteurs résidentiels à dominante de logements collectifs de grande hauteur. Ils correspondent aux secteurs de la commune où se situent des constructions d'habitat collectif présentant un nombre de niveaux en R+4+S (tissu bâti en face du cimetière de Lorette, tissu bâti du quartier de la Découverte, tissu bâti au croisement de l'avenue Marville avec la rue de Triquerville, secteur Demalvilain).
Dans certains cas, le découpage du secteur de zone est élargi afin d'inclure des tissus bâtis différents mais dont l'objectif est de permettre leur densification (secteur de la Balue). Les règles sont calibrées pour préserver les caractéristiques urbaines de ce secteur de zone.
Le règlement autorise des hauteurs en R+4+partie sommitale (notée S) et une emprise au sol relativement importante (emprise au sol maximale de 60%).
Les règles d'implantation cherchent à maintenir les caractéristiques déjà présentes sur le secteur :

- soit une implantation possible des nouvelles constructions selon la même distance observée sur les unités foncières le long de la même section de voie ;

- soit un retrait de la nouvelle construction égale à celui observé sur les unités foncières le long de la même section de voie ;
- soit un retrait minimum de 5 mètres, lorsque les constructions existantes sur les unités foncières le long de la section de voie sont implantées à une distance de retrait supérieure.

RÈGLES AU SEIN DES ZONES

Dans toutes ces zones et secteurs de zones, **la hauteur maximale autorisée** des constructions s'exprime par :

- un nombre de niveau maximal (R+X+Partie Sommitale) ;
- une hauteur absolue à ne pas dépasser (avec des règles particulières en cas de terrains ou de voies en pente);
- une hauteur relative définie en fonction de la largeur de la voie et du recul de la construction. Cette dernière règle, déjà présente dans le PLU de 2006, doit ainsi favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain déjà présent.

Pour les hauteurs, le règlement prévoit la mise en place de règles alternatives, notamment lorsqu'il s'agit de :

- «*permettre des travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension limitée d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au règlement, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions*» ; Cette règle doit permettre de réaliser des évolutions des constructions existantes dont la hauteur est différente de la règle définie au règlement de la zone et ainsi éviter de bloquer d'un projet tout en prévoyant un garde-fou par le respect d'une harmonie visuelle ;
- «*permettre l'installation d'équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (Château d'eau, pylône électrique, tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication, silos, etc...)*» ; Il s'agit de permettre à certains équipements techniques, souvent de faible emprise, de pouvoir s'implanter sur les constructions sans grever ladite constructions ;
- «*permettre l'installation d'équipements de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc..)*» ; Il s'agit de permettre à certains équipements techniques, souvent de faible emprise, de pouvoir s'implanter sur les constructions sans grever ladite constructions ;
- «*permettre un dépassement indispensable au fonctionnement du bâtiment dans la limite de trois mètres supplémentaires*» ; Il s'agit de permettre à certains équipements techniques, souvent de faible emprise, de pouvoir s'implanter sur les constructions sans grever ladite constructions ;
- «*d'inscrire la construction dans le volume de la ou des constructions voisines ; dans ce cas, la hauteur de la construction sera au maximum celle de la ou des constructions voisines existantes si celle-ci est supérieure à la règle définie ci-dessus*» ; Il s'agit d'autoriser un dépassement de la hauteur afin de rechercher une harmonie visuelle avec une constructions voisine dont la hauteur est différente de celle autorisée par le règlement.

A noter que lorsque les règles alternatives conduisent à autoriser une hauteur plus importante que celle autorisée dans la zone, elle peut conduire en conséquence à ce que le nombre de niveaux autorisés soit également supérieur à celui initialement autorisé dans la zone.

Les **règles d'implantation par rapport aux limites séparatives** diffèrent selon la proximité ou non de la voie ou des emprises publiques. Le règlement définit des bandes de constructibilité :

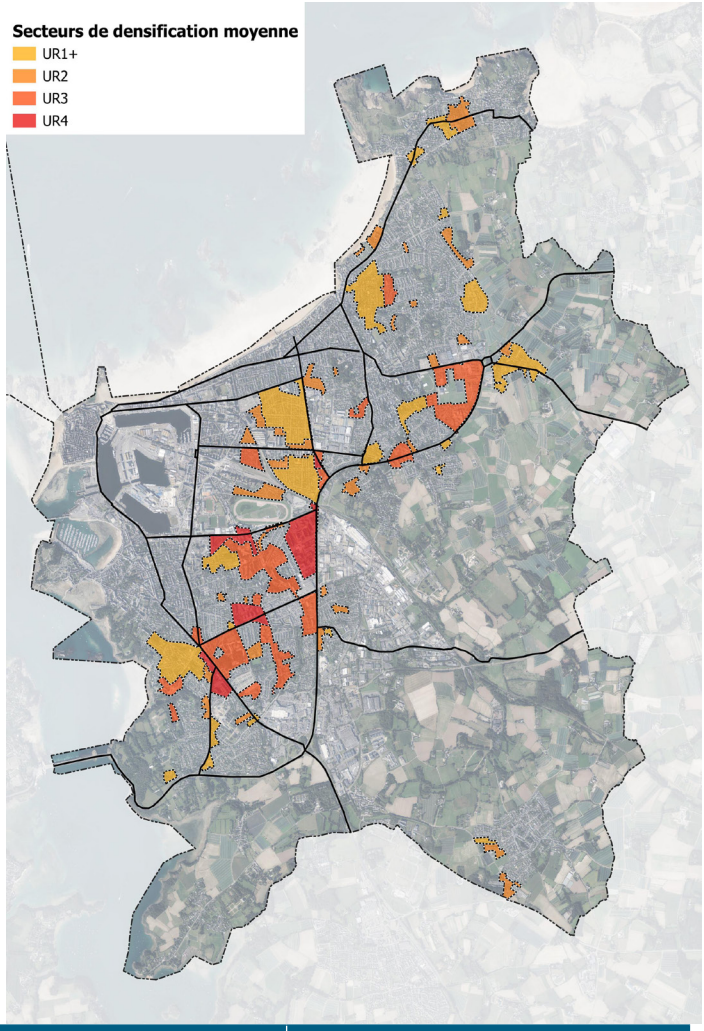
- la bande A : d'une profondeur de 20 mètres depuis la limite d'emprise des voies et emprises publiques. L'objectif est de préserver les arrières de terrains (ombre portée, co-visibilité, ...). Il est proposé des règles d'implantation plus souples en bande A afin d'y favoriser les constructions.
- la bande B : à compter de 20 mètre depuis la limite des voies et emprises publiques ; il s'agit de limiter les volumes bâtis pour prévenir les nuisances de vue, de lumière ou d'usage entre terrains. Pour les mêmes raisons, le règlement reprend la règle de gabarit volumétrique du PLU de 2006, afin de limiter la hauteur des constructions sur les limites séparatives.

Concernant **l'insertion et qualité environnementale des constructions**, le PLU révisé reprend les règles du PLU 2006. Les règles visent au respect du terrain naturel, en limitant les affouillements et les talus générés, afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et de réduire l'impact projet, notamment dans un contexte de présence de nombreux risques naturels sur la commune.

Concernant **les caractéristiques architecturales et la volumétrie des constructions**, les règles visent à une meilleure insertion des projets au sein du tissu bâti existant. Le règlement différencie les règles pour les constructions existantes et les nouvelles constructions. Pour les premières, le règlement tient en effet compte de l'existant.

Concernant **les clôtures**, comme dans le PLU de 2006, le règlement différencie les clôtures sur voie (visibles depuis l'espaces public) et les clôtures en limites séparatives. Le règlement du PLU révisé limite la hauteur des clôtures sur voie à 1,50 mètres, afin d'éviter la fermeture du paysage urbain depuis la rue. Sur les autres limites, le PLU révisé reprend la règle du PLU de 2006 concernant la hauteur maximale (2 mètres).

Le PLU révisé prévoit la réalisation **d'environ 800 logements** dans les zones et secteurs de zone en densification moyenne du PLU, ce qui représente **environ 15%** de la production de logements à l'horizon du PLU.



Nom de l'opération	Localisation	Nombre de logements
Secteurs en densification moyenne	UR1+, UR2, UR3, UR4	800
TOTAL	**-**	**800**

→ ***Les zones et secteurs de zone en densification forte***

Le découpage de ces zones urbaines et leurs règlements se fondent sur le croisement entre les besoins en logement avec l'ambition d'accueillir davantage de jeunes ménages et d'actifs (objectif du PLH et orientations 1 et 2 de l'axe 3 du PADD), tout en modérant les besoins en extension urbaine (orientation n°7 de l'axe 1 et orientation n°3 de l'axe 3 du PADD). Cela implique d'établir un cadre réglementaire permettant une évolution des formes urbaines respectueuses du cadre bâti de la commune et des secteurs situés à proximité avec les possibilités offertes par les contextes urbains variés présents sur le territoire.

Cela correspond aux objectifs du PADD qui confirment la nécessité impérieuse d'optimiser le foncier déjà urbanisé, et de densifier sur des secteurs bien spécifiques (géographie prioritaire).

Le PLU révisé, prévoit plusieurs zones et secteurs de zones :

- **la zone UC :** zone urbaine Centrale ;
- **le secteur de zone UR* (et 1AUR*) :** secteurs résidentiels de renouvellement urbain en densification ;
- **le secteur de zone UR** (et 1AUR**) :** secteurs résidentiels de renouvellement urbain en densification forte.

Les zones accueillant la densification forte ont vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions ou installations dont les dimensions où les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis des zones.

Ainsi, au sein de ces zones et secteurs de zones, sont globalement interdites les nouvelles constructions et installations relatives aux destinations suivantes : exploitations forestières, industrie (seules les réhabilitations, surélévations et extensions limitées sont autorisées), entrepôts et cuisine dédiée à la vente en ligne. Les constructions et installations destinées aux commerces de gros et aux exploitations agricoles sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

LA ZONE UC (URBAINE CENTRALE)

Cette zone correspond à la zone centrale de la commune organisée autour du quartier de Rocabey, comprenant les abords du port, la Gare et l'hôpital.
Bien dotée en services, commerces et desservie par les transports en commun, cette zone accueille des densités bâties importantes dues au renouvellement urbain déjà réalisé. Le découpage de la zone reprend celui de la zone UC du PLU de 2006, en élargissant l'emprise de la zone aux tissus bâtis présentant des caractéristiques urbaines différentes, mais qui ont vocation à faire partie de la centralité.

Les règles sont calibrées pour favoriser la densification forte des tissus peu denses encore présents dans cette zone. Ainsi, le règlement autorise des hauteurs en R+4+partie sommitale (notée S) et une emprise au sol importante (emprise au sol maximale de 100%). Par rapport au PLU de 2006, la hauteur maximale autorisée présente un niveau de moins, ceci afin de mieux correspondre à la moyenne des hauteurs présentes dans la zone et de favoriser l'acceptation sociale des nouvelles constructions.

EN SECTEURS DE ZONE UR/1AUR* ET UR**/1AUR***

Ces secteurs correspondent à des secteurs de la commune situés le long d'axes majeurs de la ville, à proximité immédiate du centre-ville et actuellement en pleine mutation. Le règlement y favorise une densification forte (mutation et évolution importante des formes du bâti) afin de réaliser une part importante de la production de logements répondant aux orientations du PADD. Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui viennent préciser les hauteurs, les implantations, les équipements et la programmation. Les zones UR*/UR** et 1AUR*/1AUR** couvrent uniquement les parties les plus denses des secteurs faisant l'objet d'OAP.

La commune a choisi de classer certains terrains déjà urbanisés en zone à urbaniser (AU), afin de réaliser le projet sous la forme d'opérations d'ensemble. Le règlement applicable en zone 1AU est celui de la zone U correspondante, en complément des conditions d'aménagement et d'équipement prévues par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation concernée.

La différence entre les secteurs de zones UR*/1AUR* d'une part et UR**/1AUR** d'autre part, se situe au niveau des hauteurs maximales autorisées :

- dans le premier secteur de zone, la hauteur est limitée à R+7+S avec une hauteur absolue maximale de 30 mètres ;
- dans le second secteur de zone, la hauteur est limitée à 2R+10+S avec une hauteur absolue limitée à 42 mètres. Ce secteur de zone est localisé sur le secteur De Gaulle/Découverte uniquement.

ZONES UM

Le PLU révisé reprend aussi certains secteurs à plan masse côté à trois dimensions du PLU de 2006 non encore réalisés ou finalisés. Sur les 21 secteurs à plans masse du PLU de 2006, le PLU révisé en conserve quatre. Deux

d'entre eux sont à vocation d'activité (UM3 et UM4). Les règles applicables en zone Um sont définies dans le règlement particulier de chaque zone et dans le plan masse côté à trois dimensions associé. Ces zones, par leur nature (renouvellement urbain), participent aussi à la production de logements dans le cadre de la durée de vie du PLU révisé.

RÈGLES AU SEIN DES ZONES

Dans toutes ces zones et secteurs de zones, **la hauteur maximale autorisée** des constructions s'exprime par :

- un nombre de niveau maximal (R+X+Partie Sommitale) ;
- une hauteur absolue à ne pas dépasser (avec des règles particulières en cas de terrains ou de voies en pente);
- une hauteur relative définie en fonction de la largeur de la voie et du recul de la construction. Cette dernière règle, déjà présente dans le PLU de 2006, doit ainsi favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain déjà présent.

Pour les hauteurs, le règlement prévoit la mise en place de règles alternatives, notamment lorsqu'il s'agit de :

- «*permettre des travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension limitée d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au règlement, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions*» ; Cette règle doit permettre de réaliser des évolutions des constructions existantes dont la hauteur est différente de la règle définie au règlement de la zone et ainsi éviter de bloquer d'un projet tout en prévoyant un garde-fou par le respect d'une harmonie visuelle ;
- «*permettre l'installation d'équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (Château d'eau, pylône électrique, tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication, silos, etc...)*» ; Il s'agit de permettre à certains équipements techniques, souvent de faible emprise, de pouvoir s'implanter sur les constructions sans grever ladite constructions ;
- «*permettre l'installation d'équipements de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc..)*» ; Il s'agit de permettre à certains équipements techniques, souvent de faible emprise, de pouvoir s'implanter sur les constructions sans grever ladite constructions ;
- «*permettre un dépassement indispensable au fonctionnement du bâtiment dans la limite de trois mètres supplémentaires*» ; Il s'agit de permettre à certains équipements techniques, souvent de faible emprise, de pouvoir s'implanter sur les constructions sans grever ladite constructions ;
- «d'inscrire la construction dans le volume de la ou des constructions voisines ; dans ce cas, la hauteur de la construction sera au maximum celle de la ou des constructions voisines existantes si celle-ci est supérieure à la règle définie ci-dessus» ; Il s'agit d'autoriser un dépassement de la hauteur afin de rechercher une harmonie visuelle avec une constructions voisine dont la hauteur est différente de celle autorisée par le règlement.

A noter que lorsque les règles alternatives conduisent à autoriser une hauteur plus importante que celle autorisée dans la zone, elle peut conduire en conséquence à ce que le nombre de niveaux autorisés soit également supérieur à celui initialement autorisé dans la zone.

Dans ces zones et secteurs de zones, le règlement ne réglemente pas l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, ceci afin de favoriser la réalisation des opérations et la densification.

Les **règles d'implantation par rapport aux limites séparatives** diffèrent selon la proximité ou non de la voie ou des emprises publiques. Le règlement définit des bandes de constructibilité :

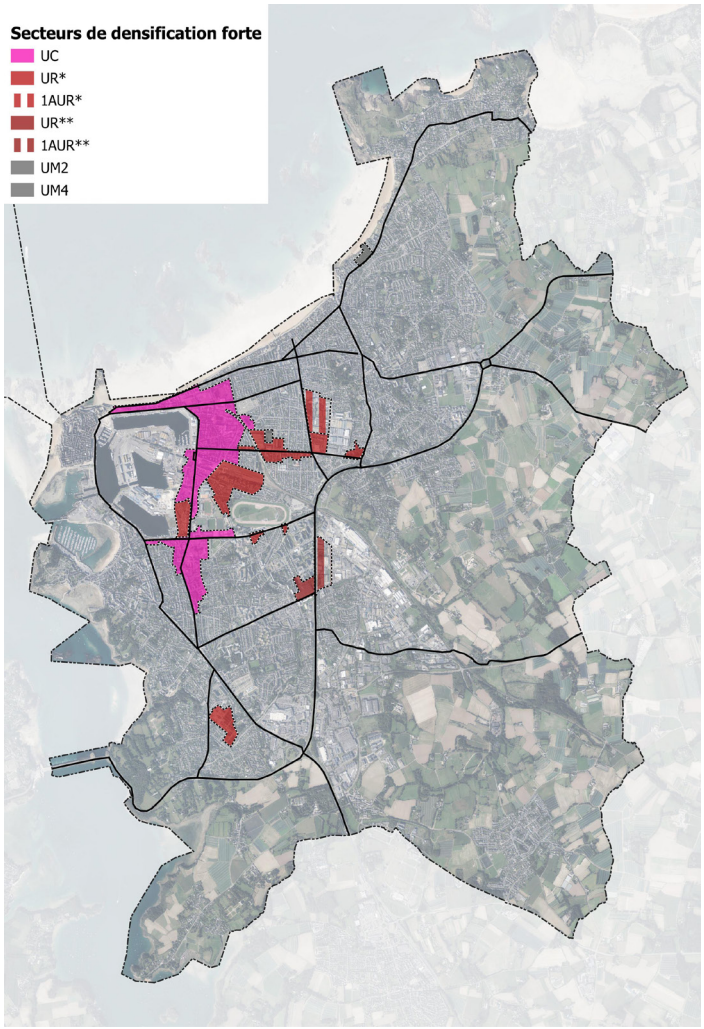
- la bande A : d'une profondeur de 20 mètres depuis la limite d'emprise des voies et emprises publiques. L'objectif est de préserver les arrières de terrains (ombre portée, co-visibilité, ...). Il est proposé des règles d'implantation plus souples en bande A afin d'y favoriser les constructions.
- la bande B : à compter de 20 mètre depuis la limite des voies et emprises publiques ; il s'agit de limiter les volumes bâtis pour prévenir les nuisances de vue, de lumière ou d'usage entre terrains. Pour les mêmes raisons, le règlement reprend la règle de gabarit volumétrique du PLU de 2006, afin de limiter la hauteur des constructions sur les limites séparatives.

Concernant **l'insertion et qualité environnementale des constructions**, le PLU révisé reprend les règles du PLU 2006. Les règles visent au respect du terrain naturel, en limitant les affouillements et les talus générés. Ceci afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et de réduire l'impact projet, notamment dans un contexte de présence de nombreux risques naturels sur la commune.

Concernant **les caractéristiques architecturales et la volumétrie des constructions**, les règles visent à une meilleure insertion des projets au sein du tissu bâti existant. Le règlement différencie les règles pour les constructions existantes et les nouvelles constructions. Pour les premières, le règlement tient en effet compte de l'existant.

Concernant **les clôtures,** comme dans le PLU de 2006, le règlement différencie les clôtures sur voie (visibles depuis l'espaces public) et les clôtures en limites séparatives. Le règlement du PLU révisé limite la hauteur des clôtures sur voie à 1,50 mètres, ceci afin d'éviter la fermeture du paysage urbain depuis la rue. Sur les autres limites, le PLU révisé reprend la règle du PLU de 2006 concernant la hauteur maximale (2 mètres).

Le PLU révisé prévoit la réalisation **d'environ 2 830 logements** au sein des opérations de renouvellement urbain (pilotés par la commune ou bien au sein de secteurs d'OAP ou un mixte des deux), ce qui représente **environ 53%** de la production de logements à l'horizon du PLU.



Nom de l'opération	Secteur faisant l'objet d'OAP	Nombre de logements projetés sur les 10 prochaines années
De Gaulle	Oui	750
Gambetta	Oui	450
Serres de Lorettes	Non	70
Etrier - Vélodrome	Non	100
Aristide Briand	Oui	600
La Balue	Oui	160
Marville	Oui	400
Triquerville / Antilles	Oui	300
TOTAL	**-**	**2 830**

→ ***Synthèse de la densification au sein de l'enveloppe urbaine***

Outre la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine, le PLU révisé prévoit environ 300 logements supplémentaires dans le cadre de changements d'usages (résidences secondaires ou changement de destinations vers de la résidence principale) durant la durée de vie du PLU, conformément aux objectifs du PLH approuvé.

Au sein de l'enveloppe urbaine, le PLU révisé prévoit la réalisation d'environ 4 130 logements soit près de 79% de la production de logements, conformément aux orientations du PADD (axe 3).

Nom de l'opération	Nombre de logements	Part de la production totale de logement
Secteurs en densification forte	2 830	54%
Secteurs en densification moyenne	800	15%
Secteurs en densification douce	200	4%
Changement d'usages	300	6%
TOTAL	**4 130**	**79%**

3.5.2 LES DISPOSITIONS QUI ENCADRENT LA PRODUCTION DE LOGEMENT EN EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE

Malgré la construction des logements réalisée en priorité dans les secteurs de renouvellement urbain, la préservation des tissus identitaires y limite les capacités de densification. Afin d'atteindre les objectifs démographiques du territoire, le PADD (orientation n°3 de l'axe 3) prévoit qu'une partie de la production de logements soit réalisée en extension de l'enveloppe urbaine, en continuité de celle-ci. Les projets en extension urbaine proposeront des formes d'habitat complémentaires à celles proposées en densification (logement familial, habitat individuel groupé) et offriront une part significative de logements abordables.

Ainsi le PLU révisé classe ces secteurs en extension urbaine en zone à urbaniser (1AU).

Les zones à urbaniser en extension couvrent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble, selon le phasage et les modalités d'équipement des terrains prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant la zone (voir ci-dessus partie 2 du présent document).

En fonction des objectifs de production de logements et du contexte géographique et paysager, plusieurs zones à urbaniser ont été instituées.

Le règlement applicable en zone 1AU est celui de la zone urbaine correspondante, en complément des conditions d'aménagement et d'équipement prévues par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation concernée.

LA ZONE 1AUR1+

Il s'agit d'une zone à urbaniser résidentielle à dominante de tissu pavillonnaire et/ou petits collectifs.

Les règles applicables aux constructions prévues sur ce secteur correspondent à celles prévues pour la zone UR1+ (destinations et usages des sols, caractéristiques urbaine et architecturale).

Cette zone couvre le secteur de Rothéneuf, où l'OAP prévoit de limiter les hauteurs à 11 mètres avec un nombre de niveaux limité (R+1+Combles), soit en adéquation avec les hauteurs actuellement constatées sur les bâtis existants. De même, la zone couvre aussi le secteur de Grande Rivière sur l'OAP Montagne Saint-Joseph. Au sein de ce périmètre, l'objectif est de s'insérer dans le tissu existant au Nord composé de constructions en R+1+C et R+2+C et de limiter les hauteurs afin de préserver la silhouette du tissu bâti.

Pour ces deux secteurs, les OAP ne prévoient pas de dépasser une hauteur de R+1+S, hauteur maximale prévue par le règlement de la zone.

LA ZONE 1AUR2

Il s'agit d'une zone à urbaniser résidentielle à dominante de petits collectifs.

Les règles applicables aux constructions prévues sur ce secteur correspondent à celles prévues pour la zone UR2 (destinations et usages des sols, caractéristiques urbaine et architecturale).

La zone couvre le secteur de Belle Fontaine sur l'OAP Montagne Saint-Joseph ainsi que l'OAP de Château-Malo. Les hauteurs maximales prévues sur ces OAP sont en R+2+C, hauteur maximale autorisée dans la zone. Ces deux secteurs sont donc classés en zone 1AUR2 du PLU révisé.
La commune a fait le choix de ne pas diviser ces secteurs couverts par une OAP en différentes zones. Les schémas d'aménagement des différentes OAP viennent localiser les hauteurs, dans un rapport de compatibilité.

LA ZONE 1AUR3

Il s'agit d'une zone à urbaniser résidentielle à dominante de petits collectifs.

Les règles applicables à la majorité des constructions prévues sur ce secteur correspondent à celles prévues pour la zone UR3 (destinations et usages des sols, caractéristiques urbaine et architecturale).

La zone couvre ainsi la grande majorité de la partie en extension urbaine de l'OAP de la Houssaye. La hauteur maximale prévue sur cette partie de l'OAP correspond à la hauteur maximale autorisée dans la zone 1AUR3 (R+3+S).
La commune a fait le choix de ne pas diviser ces secteurs couverts par une OAP en différentes zones. Le schéma d'aménagement de l'OAP vient localiser les hauteurs, dans un rapport de compatibilité.

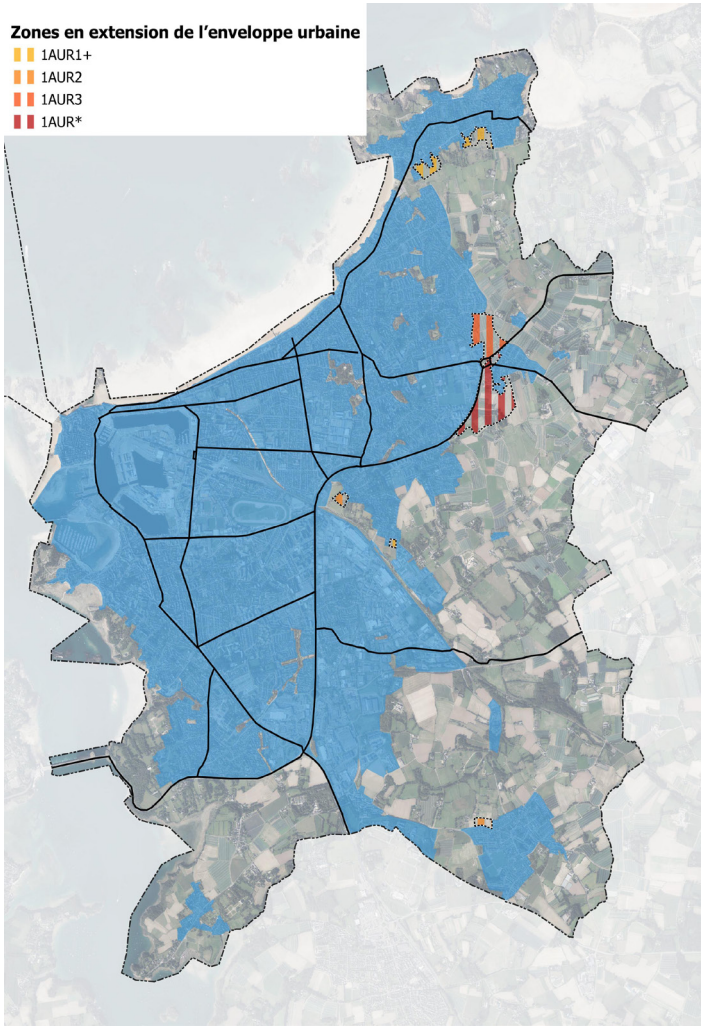
*LA ZONE 1AUR**

Il s'agit d'une zone à urbaniser résidentielle de renouvellement urbain.

Cette zone, en plus de couvrir les secteurs de renouvellement urbain sous la forme d'opération d'ensemble, comprend la partie située au sud de l'OAP de la Houssaye et le secteur dit de Campus II, situé entre la rocade de Saint-Malo (RD301) et le secteur de la Banneville

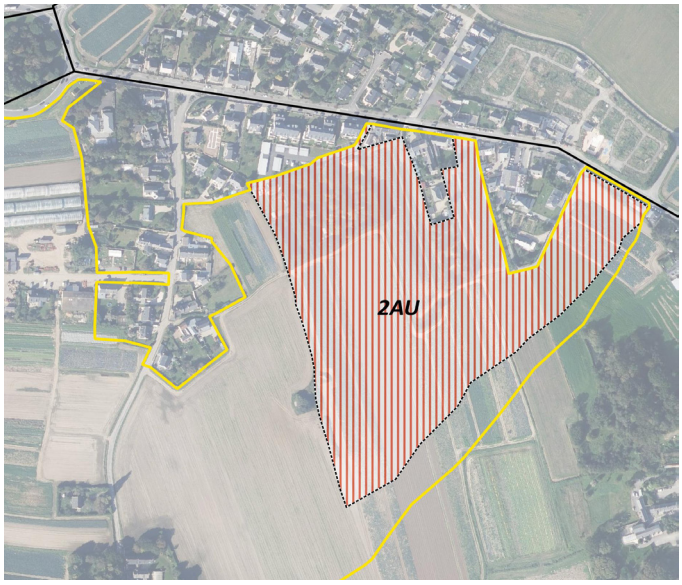
Du fait de la prévision d'un grand nombre de logements et de projets importants en matière d'équipements (5 ha) et d'activités économiques (2 ha), la commune a fait le choix de classer ce secteur en zone 1AUR*.

Le projet prévoit en effet, la réalisation de constructions en R+5 +S (le long de la rocade) dans le respect des hauteurs autorisées par le règlement du secteur de zone UR*.
Sur le secteur de la Houssaye classé en zone 1AUR*, la hauteur maximale est en R+4+S.
Le PLU révisé prévoit la réalisation d'environ 1 135 logements en extension de l'enveloppe urbaine, ce qui représente un peu plus de 21% de la production de logements à l'horizon du PLU.



Nom de l'opération	OAP	Nombre de logements projetés sur les 10 prochaines années
Rothéneuf 3 cheminées	Oui	100
Rothéneuf Le Pont	Oui	80
La Houssaye	Oui	340
Campus II	Oui	430
Montagne Saint-Joseph	Oui	55
Château-Malo	Oui	90
Projets individuels ou projets autorisés	Non	40
TOTAL	**-**	**1 135**

LA ZONE 2AU



En prévision de futurs besoins en termes de production de logements, en cohérence avec la loi Climat et résilience et notamment les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2031-2041, le PLU révisé identifie un secteur à urbaniser à long terme, classé en zone 2AU.

Ce secteur est localisé en périphérie de la ville, à l'Est du secteur de Campus II sur environ 7 hectares.

Les voies et réseaux existants à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. La zone est inconstructible dans l'attente d'une éventuelle ouverture à l'urbanisation. Au PLU révisé, seuls sont autorisés les travaux et aménagements réalisés sur des constructions existantes, les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux réseaux à condition qu'elles ne compromettent pas un aménagement ultérieur cohérent de la zone et les opérations prévues en emplacement réservé.

3.5.3 CAPACITÉ D'ACCUEIL EN LOGEMENTS DU PLU RÉVISÉ

Au total le PLU révisé prévoit la réalisation d'environ 5 265 logements sur les dix prochaines années :

Localisation	Nom de l'opération	Nombre de logements	%
Au sein de l'enveloppe urbaine	Secteurs en densification forte	2 830	**79%**
	Secteurs en densification moyenne	800	
	Secteurs en densification douce	200	
	Changement d'usages	300	
En extension de l'enveloppe urbaine	Secteurs en extension urbaine	1 095	**21%**
	Projets individuels ou projets autorisés	40	
TOTAL		**5 265**	**100**

3.5.4 LES OUTILS POUR ASSURER LA DIVERSITÉ DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

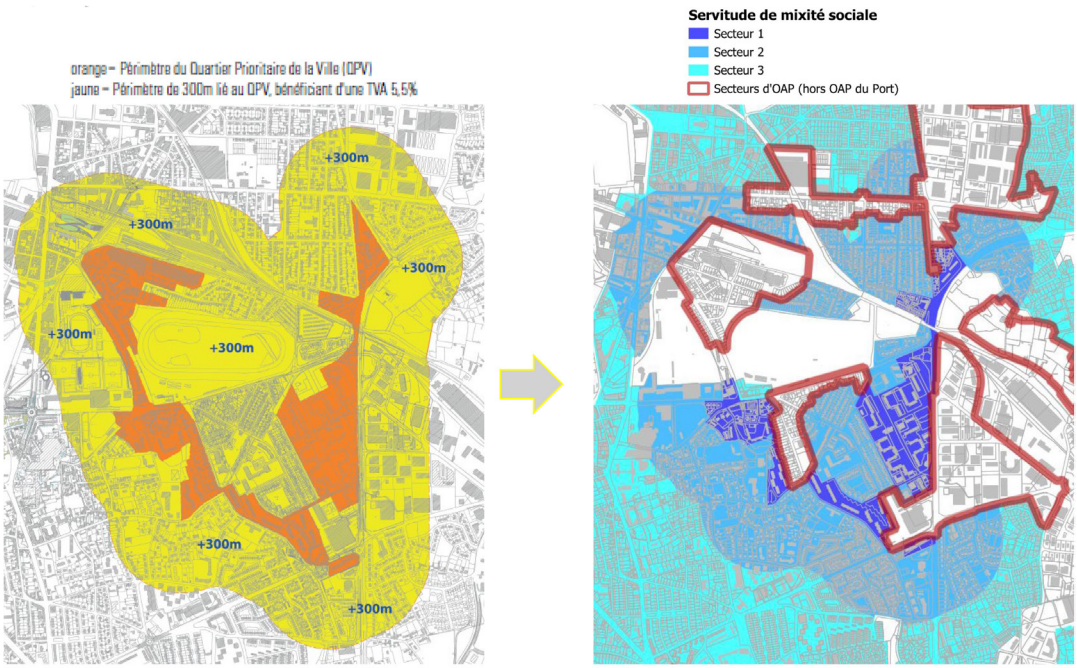
L'un des objectifs du PLU révisé est de développer - à l'échelle de toute la ville - un parc de logement diversifié (en termes de statut d'occupation et/ou mode de financement), en particulier à destination des familles et des actifs, afin de permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel, conformément aux orientations du PLH. Cet objectif implique de poursuivre la production de logements sociaux et de logements abordables sur le territoire de la ville.

Pour atteindre les objectifs du PADD et respecter ses prescriptions (axe 3 du PADD, orientation n°1 «*Tenir le rôle de ville-centre d'agglomération en assumant une production de logements diversifiée et abordable*»), 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 abordable (=en accession aidée) imposée.

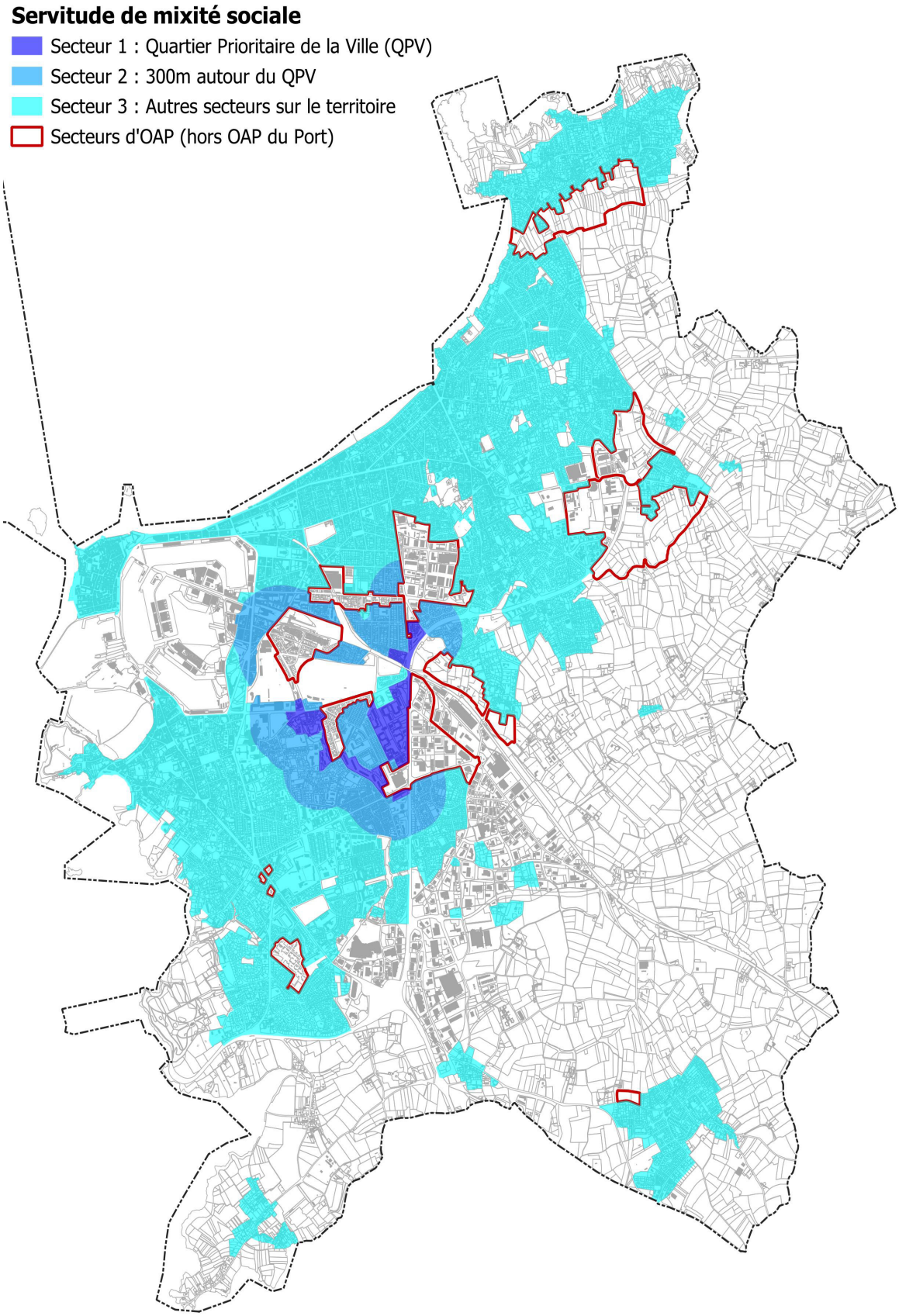
La part de logements sociaux ou en accession aidée est exprimée à la fois en % de la surface de plancher (SDP) et en nombre de logements. Le périmètre de la servitude sociale couvre l'ensemble des zones et secteurs de zones urbaines accueillant de l'habitat.

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.



Localisation du périmètre de QPV et du périmètre de 300m autour du QPV (charte de la construction)



Carte des différents secteurs au sein de la servitude de mixité sociale

Servitude de mixité sociale		
Secteur 1	entre 21 et 40 logements	25% en accession à prix maitrisé
	41 logements et plus	15% PLS **et** 25% en accession à prix maitrisé
Secteur 2	entre 21 et 40 logements	10% PLUS **ou** 20% PLS **et** 20% en accession à prix maitrisé
	41 logements et plus	10% PLUS **ou** 20% PLS **et** 25% en accession à prix maitrisé
Secteur 3	entre 21 et 40 logements	15% (1/3 PLAi et 2/3 PLUS) **et** 20% en accession à prix maitrisé
	41 logements et plus	20% (1/3 PLAi et 2/3 PLUS) **et** 25% en accession à prix maitrisé

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 publiques.

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 extensions, 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.

Mérite d'être pointé que le PLU révisé est compatible avec les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la production de logements sociaux ou en accession aidée.

En effet, le PLH impose, sur la période de 6 ans (2023-2028), un pourcentage de logements sociaux d'environ 44 %, décliné de la manière suivante :

- 20 % de logements locatifs sociaux
- 24 % d'accession aidée à la propriété.

Objectifs PLH			
6 ans			
	Total	/an	% du total
Production de logements neufs (RP* + RS*)	3180	530	
LLS**	**645**	108	20%
*LLS** dans les RP**	*25%*	*Chiffre exclusivement sur les RP* or le total comprend RP + RS donc pourcentage qui ne s'applique que sur une partie du total RP/RS*	
Accession aidée	**775**	129	24%
*Accession aidée dans les RP**	*30%*	*Chiffre exclusivement sur les RP* or le total comprend RP + RS donc pourcentage qui ne s'applique que sur une partie du total RP/RS*	

**RP / RS = Résidence principale / résidence secondaire*
*** LLS = Logement locatifs sociaux*

Ce sont les taux qui figurent globalement dans la projection des opérations menées au sein des OAP (cf. point 2.3.4 sur la part de logements sociaux et abordables dans la production de logements au sein des OAP).

S'il est difficile de chiffrer aujourd'hui le nombre exact de logements sociaux qui seront réalisés dans les opérations diffuses sur le territoire communal dans les prochaines années, ces taux seront respectés, notamment grâce à l'application de **la servitude de mixité sociale**.

Pour mémoire, le Tome 1 du rapport de présentation (Diagnostic territorial) rappelle qu'aujourd'hui le taux de logements locatifs sociaux réalisés sur la Commune (dans les résidences principales) avoisine les 28%, ce qui est supérieur au chiffre projeté dans les objectifs du PLH (Cf. Tome 1 du rapport de présentation).

Les tableaux ci-après présentent la synthèse de la production de logements dans le PLU révisé :

- par typologie : logements sociaux (LLS) / abordables (AA) ou libres ;
- en lien avec le dispositifs Territoires Engagés pour le Logement
- plus globalement par temporalité et densité.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR TYPOLOGIE, PROJETÉE DANS LE PLU RÉVISÉ

Comparaison des projections du PLU sur la période PLH et les objectifs du PLH			
PLU		PLH	
3 971		3180	
781	20%	645	20%
902	23%	775	24%
2 287	58%		

	Nombre de logements prévus sur 6 ans (durée PLH - 2023-2028)		
	Période déjà écoulée (ne compte pas pour le PLU septembre 2023 - décembre 2025)	Période couverte par le nouveau PLU (à compter de décembre 2025)	
		% par rapport aux prévisions PLU (10 ans)	
OAP Aristide Briand		70%	420
OAP Balue		70%	112
OAP Marville		70%	280
OAP Triquerville-Antilles	24	70%	210
Etrier / Vélodrome	90	100%	100
OAP De Gaulle - Découverte	100	60%	450
OAP Gambetta - ZI Nord	63	55%	247,5
OAP Lorette (PC délivré anté septembre 2023 donc ne compte ni pour le PLU ni pour le PLH)			
Serres de Lorette		100%	70
Densification douce	40	60%	120
Densification moyenne (dont opérations TEL : Congrégation des Chênes, Foyer des jeunes travailleurs, résidence Campus, AMIDS)	160	70%	560
Changement d'usage - résidence secondaire/principale	60	60%	180
SOUS TOTAL en renouvellement urbain	**537**		**2750**
OAP La Houssaye		70%	238
OAP Campus II : Banneville		30%	54
OAP Campus II : Campus		40%	100
OAP Rothéneuf - III Cheminées		80%	80
OAP Rothéneuf - Le Pont		80%	64
OAP Montagne St Joseph		80%	44
OAP Château Malo Nord Ouest		80%	72
Projets individuels menés par des particuliers	8	60%	24
SOUS TOTAL en extensions urbaine	**8**		**676**
TOTAL GENERAL	**545**		**3 426**

Programmation prévisionnelle (en pourcentage)			Total sur 6 ans - Durée PLH (2023-2028)					
			Période déjà écoulée (ne compte pas pour le PLU septembre 2023 - décembre 2024)			Période couverte par le nouveau PLU (à compter de décembre 2024)		
% LLS	% AA	% Log Libres	Total Lgt LLS	Tot Log AA	Total Log Libres	Total Lgt LLS	Tot Log AA	Total Log Libres
25%	20%	55%				105	84	231
20%	25%	55%				22	28	62
20%	25%	55%				56	70	154
20%	25%	55%	24			42	53	116
30%	15%	55%	35	5	50	30	15	55
15%	30%	55%	50		50	68	135	248
25%	25%	50%	12	21	30	62	62	124
28%	17%	55%						
30%	70%	0%				21	49	0
0%	0%	100%			40	0	0	120
25%	20%	55%	40	32	88	140	112	308
0	0	100%			60	0	0	180
			161	58	318	546	607	1 596
15%	30%	55%				36	71	131
25%	30%	45%				14	16	24
25%	30%	45%				25	30	45
0%	30%	70%				0	24	56
0%	30%	70%				0	19	45
0%	50%	50%				0	22	22
0%	75%	25%				0	54	18
		100%			8			24
					8	74	237	365
			30%	11%	60%	18%	25%	57%
			161	58	326	620	844	1 961
			545			3 426		

TABLEAU DE SYNTHÈSE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN LIEN AVEC LE DISPOSITIF TERRITOIRES ENGAGÉS POUR LE LOGEMENT

	Nombre total de logements prévus (sans durée)	Nombre de logements prévus			
		Nombre sur 10 ans	Court terme 2026-2028	Moyen terme 2029-2035	Long terme (à partir de 2036)
OAP Aristide Briand	650	600	420	180	50
OAP Balue	160	160	112	48	0
OAP Marville	400	400	280	120	0
OAP Triquerville-Antilles	350	300	210	90	50
Etrier / Vélodrome	100	100	100	0	0
OAP De Gaulle - Découverte	1100	750	450	300	350
OAP Gambetta - ZI Nord	entre 830 et 880	450	247,5	202,5	400
OAP Lorette (PC délivré anté septembre 2023 donc ne compte ni pour le PLU ni pour le PLH)	430				
Serres de Lorette	70	70	70	0	0
Densification douce	200	200	120	80	
Densification moyenne (dont opérations TEL : Congrégation des Chênes, Foyer des jeunes travailleurs, résidence Campus, AMIDS)	800	800	560	240	
Changement d'usage - résidence secondaire/principale	300	300	180	120	
SOUS TOTAL en renouvellement urbain	**5410**	**4 130**	**2 750**	**1380,5**	
			4 130		
OAP La Houssaye	340	340	238	102	0
OAP Campus II : Banneville	250	180	75	105	70
OAP Campus II : Campus	250	250	88	162	0
OAP Rothéneuf - III Cheminées	100	100	80	20	0
OAP Rothéneuf - Le Pont	80	80	64	16	0
OAP Montagne St Joseph	Entre 50 et 60	55	44	11	0
OAP Château Malo Nord Ouest	90	90	72	18	0
Projets individuels menés par des particuliers		40	24	16	0
SOUS TOTAL en extensions urbaine	**1 165**	**1135**	685	450	
			1 135		
TOTAL GENERAL	**6 575**	**5 265**			

Déclinaison territoires engagés pour le logement		Répartition des logements par type (Locatif social / Accession aidée / libres						
Volume	Concordance avec le PLU (temporalité 2030)	Loge-ment, foyer ou structure collective	LLS			AA (BRS)	LLI	Acces-sion libre
			PLAI	PLUS	PLS			
456	oui (400 CT 2026-2028 + 56 MT avant 2030)	107			46	38	65	200
456	oui (400 CT 2026-2028 + 56 MT avant 2030)				55	25	20	89
456	oui (400 CT 2026-2028 + 56 MT avant 2030)	60	32	32		123	160	238
70	Oui (tout en CT)			20		50		
267	Oui (tout en CT)	170	97					
		337	**129**	**52**	**101**	**236**	**245**	**527**
			282					
340	Oui (238 CT + 102 MT avant 2030)					200		140
340			**200**	**200**	**340**	**340**	**140**	**140**
			740					
1967		**337**	**329**	**252**	**441**	**576**	**385**	**667**
			1 022					

TABLEAU DE SYNTHÈSE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR TEMPORALITÉ ET DENSITÉ, PROJETÉE DANS LE PLU RÉVISÉ

	Nombre total de logements prévus (sans durée)	Nombre de logements prévus sur 10 ans (durée PLU)		
		Pourcentage du total sur 10 ans		Nombre sur 10 ans
OAP Aristide Briand	650	30%	92%	600
OAP Balue	160		100%	160
OAP Marville	400		100%	400
OAP Triquerville-Antilles	350		86%	300
Etrier / Vélodrome	100		100%	100
OAP De Gaulle - Découverte	1100	24%	68%	750
OAP Gambetta - ZI Nord	entre 830 et 880		53%	450
OAP Lorette (PC délivré anté septembre 2023 donc ne compte ni pour le PLU ni pour le PLH)	430			
Serres de Lorette	70		100%	70
Densification douce	200	25%	100%	200
Densification moyenne (dont opérations TEL : Congrégation des Chênes, Foyer des jeunes travailleurs, résidence Campus, AMIDS)	800			800
Changement d'usage - résidence secondaire/principale	300			300
SOUS TOTAL en renouvellement urbain	**5410**	**78%**		**4 130**
OAP La Houssaye	340	22%	100%	340
OAP Campus II : Banneville	250		86%	180
OAP Campus II : Campus	250			250
OAP Rothéneuf - III Cheminées	100		100%	100
OAP Rothéneuf - Le Pont	80		100%	80
OAP Montagne St Joseph	Entre 50 et 60		100%	55
OAP Château Malo Nord Ouest	90		100%	90
Projets individuels menés par des particuliers				40
SOUS TOTAL en extensions urbaine	**1 165**	**22%**		**1135**
TOTAL GENERAL	**6 575**			**5 265**

Nombre de logements prévus			Nombre de logements prévus sur 6 ans (durée PLH - 2023-2028)		
Court terme 2026-2028	Moyen terme 2029-2035	Long terme projections post PLU (à partir de 2036)	Période déjà écoulée (ne compte pas pour le PLU septembre 2023 - décembre 2025)	Période couverte par le nouveau PLU (à compter de décembre 2025)	
				% par rapport aux prévisions PLU (10 ans)	
420	180	50		70%	420
112	48	0		70%	112
280	120	0		70%	280
210	90	50	24	70%	210
100	0	0	90	100%	100
450	300	350	100	60%	450
247,5	202,5	400	63	55%	247,5
70	0	0		100%	70
120	80		40	60%	120
560	240		160	70%	560
180	120		60	60%	180
2 750	**1380,5**		**537**		**2 750**
4 130					
238	102	0		70%	238
75	105	70		30%	54
88	162	0		40%	100
80	20	0		80%	80
64	16	0		80%	64
44	11	0		80%	44
72	18	0		80%	72
24	16	0	8	60%	24
685	450		**8**		**676**
1 135					
			545		**3 426**

3.6 LES DISPOSITIONS RELATIVES AU FONCTIONNEMENT DE LA COMMUNE

3.6.1 LES DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET ÉCONOMIQUE

→ ***Les zones à vocation d'activités économiques au sein de l'enveloppe urbaine***

L'axe 4 du PADD du PLU révisé prévoit de renforcer les piliers économiques de la ville : «*Dans l'optique du maintien d'une offre de proximité, la priorité sera donnée à la réorganisation et à l'optimisation foncière des zones d'activités existantes, afin de permettre l'agrandissement ou l'implantation d'entreprises*».

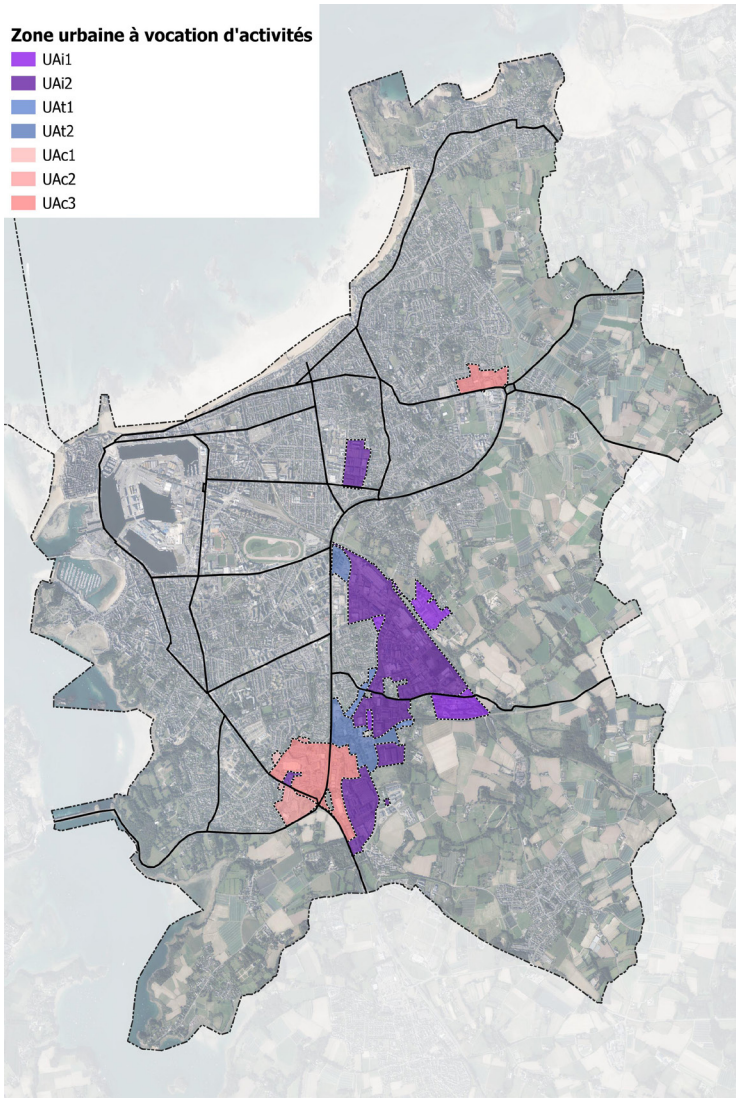
Le PLU révisé prévoit **une zone UA** (zone Urbaine «spécialisée» à vocation d'activités économiques diversifiées) composée de plusieurs secteurs de zones. Il définit les destinations et sous-destinations autorisées ainsi que les hauteurs maximales des constructions.

La délimitation de la zone reprend en grande partie celle de la zone UA du PLU de 2006.

La **zone UA** se décompose en trois grandes familles de secteurs de zones :

- Les secteurs UAi, à vocation d'activités industrielles ;
- Les secteurs UAt à vocation d'activités industrielles et tertiaires ;
- Les secteurs UAc à vocation d'activités commerciales. .

Cette distinction entre les différentes destinations a pour objectif de préserver les activités existantes et le foncier potentiel dédié à ces mêmes activités. En effet, sur la zone UA, se côtoient plusieurs types d'activités (industrie, artisanat, entrepôts, mais aussi commerces, services, restaurations, activités tertiaires, équipements, ...) qui peuvent se concurrencer. Ces différents types d'activités n'ont pas les mêmes besoins, ni les mêmes moyens financiers, en particulier pour l'acquisition de terrains. Le PLU révisé prévoit ainsi une distinction entre ces trois familles et met en place des secteurs dédiés aux différentes activités, dans la limite de ce que permet le code de l'urbanisme en la matière (destinations et sous-destinations définies par les articles R. 151-27 et 28 du Code de l'urbanisme).



UAI

Les secteurs de zones **UAi** (secteurs de zones UAi1 et UAi2) sont destinés à l'accueil d'activités industrielles (au sens des destinations du Code de l'urbanisme).

Y sont autorisées les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts, mais aussi de commerces de gros et les cuisines dédiées à la vente en ligne.
De plus le secteur de zone permet l'implantation de certains équipements d'intérêt collectifs et services publics pouvant être nécessaires à la zone (le règlement interdit les salles d'arts et de spectacles, les lieux de cultes et les autres équipements recevant du public) ainsi que le logement uniquement s'il s'agit de logements de fonction ou de gardiennage liés et nécessaires à l'activité autorisée dans le secteur de zone et dans le respect de certaines conditions (surface de plancher limitée à 170m², intégration dans la construction principale). La zone comprend aussi quelques habitations dispersées, ainsi, le règlement de la zone autorise les extensions limitées de ces constructions existantes afin de permettre leur adaptation de manière limitée (surface de plancher limitée à 170m²) afin de ne pas entrer en concurrence avec la vocation de la zone et de limiter les nuisances et gènes éventuelles

La délimitation de ces secteurs de zones correspond à la majeure partie de la zone UA du PLU de 2006 ainsi qu'à certains secteurs de plan masse réalisés. Ils couvrent notamment les parties des différentes zones d'activités de la ville où sont principalement situées les activités à vocation d'industrie et d'entrepôts.

Conformément aux orientations du PADD, l'objectif de la zone est de permettre une optimisation du foncier. Le règlement du PLU révisé «assouplit» les règles volumétriques par rapport au PLU de 2006, notamment l'emprise au sol et les règles d'implantation afin de permettre le développement des activités déjà présentes.

Comparativement au PLU de 2006, l'emprise au sol maximale des constructions passe de 40 ou 60% (en fonction des secteurs de zone du PLU de 2006) à 70% dans le PLU révisé.

De même, les règles d'implantation sont plus souples, permettant une implantation en retrait de 5m par rapport à la voie (contre 10m dans le PLU de 2006).

Le PLU révisé prévoit une gradation des hauteurs maximales autorisées (comme dans le PLU de 2006) en distinguant le secteur de zone UAi1, où la hauteur absolue est limitée à 9m et le secteur UAi2, où la hauteur absolue est limitée à 15m. Cette différenciation est motivée à la fois par la hauteur des constructions existantes dans chacun des secteurs et par la volonté d'une meilleure intégration visuelle des constructions, le secteur UAi1 étant principalement localisé en bordure de l'enveloppe urbaine, au contact avec le plateau agricole et le grand paysage.

UAT

Les secteurs de zones **UAt** (secteurs de zones UAt1 et UAt2) sont destinés à accueillir des activités industrielles (au sens des destinations du Code de l'urbanisme) et des activités tertiaires.

Y sont autorisées les constructions à destination d'industrie, mais aussi de bureaux, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de commerces de gros.
De plus, les secteurs de zone permettent l'implantation de certains équipements d'intérêt collectifs et services publics pouvant être nécessaires à la zone (le règlement interdit les salles d'arts et de spectacles, les lieux de cultes et les autres équipements recevant du public) ainsi que le logement uniquement s'il s'agit de logements de fonction ou de gardiennage liés et nécessaires à l'activité autorisée dans le secteur de zone et dans le respect de certaines conditions (surface de plancher limitée à 170m², intégration dans la construction principale), ainsi que l'hébergement pour les saisonniers et/ou les employés des constructions autorisées dans la zone. La zone comprend aussi quelques habitations dispersées, ainsi, le règlement de la zone autorise les extensions limitées de ces constructions existantes afin de permettre leur adaptation de manière limitée (surface de plancher limitée à 170m²) afin de ne pas entrer en concurrence avec la vocation de la zone et de limiter les nuisances et gènes éventuelles.

La délimitation de ces secteurs de zones correspond à des fonciers où se côtoient à la fois des activités industrielles et tertiaires. L'objectif est de permettre le maintien et l'évolution des activités déjà présentes sur les secteurs de zones.

Conformément aux orientations du PADD, l'objectif de la zone est de permettre une optimisation du foncier. Le règlement du PLU révisé «assouplit» les règles volumétriques, notamment l'emprise au sol et les règles d'implantation afin de permettre le développement des activités déjà présentes.

Comparativement au PLU de 2006, l'emprise au sol maximale des constructions passe de 40 ou 60% (en fonction des secteurs de zone du PLU de 2006) à 70% dans le PLU révisé.

De même, les règles d'implantation sont plus souples, permettant une implantation en retrait de 5m par rapport à la voie (contre 10m dans le PLU de 2006).

Le PLU révisé prévoit une gradation des hauteurs maximales autorisées (comme dans le PLU de 2006) en distinguant le secteur de zone UAt1, où la hauteur absolue est limitée à 9m et le secteur UAt2, où la hauteur absolue est limitée à 15m.
Cette différenciation est motivée à la fois par la hauteur des constructions existantes dans chacun des secteurs et par la volonté d'une meilleure intégration visuelle des constructions, le secteur UAt1 étant localisé à proximité de secteurs à vocation d'habitat.

UAC

Les secteurs de zones **UAc** (secteurs de zones UAc1, UAc2 et UAc3) sont destinés à l'accueil d'activités commerciales (au sens des destinations du Code de l'urbanisme) et plus précisément aux commerces de détails et aux services divers.
L'objectif est de préserver les secteurs à vocation industrielle et ceux à vocation commerciale.

Sont autorisées les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail et celles liées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, la restauration, les cinémas et les hôtels. Le commerce de gros n'y est pas autorisé afin de ne pas rentrer en concurrence avec le commerce de détail et des services.
De plus, le secteur de zone permet l'implantation de certains équipements d'intérêt collectif et de services publics pouvant être nécessaires à la zone (le règlement interdit les salles d'arts et de spectacles, les lieux de cultes et les autres équipements recevant du public).

La délimitation de ces secteurs de zone correspond aux différentes zones commerciales (identifiées comme sites de flux au DOO du SCoT du Pays de Saint-Malo) à savoir la Madeleine et la Croix Désilles.
Conformément aux orientations du PADD, l'objectif de la zone est de permettre une optimisation du foncier. Le règlement du PLU révisé «assouplit» les règles volumétriques, notamment l'emprise au sol et les règles d'implantation afin de permettre le développement des activités déjà présentes.

Comparativement au PLU de 2006, l'emprise au sol maximale des constructions passe de 50% à 70% dans le PLU révisé. De même, les règles d'implantation sont plus souples, permettant une implantation en retrait de 5m par rapport à la voie (contre 10m dans le PLU de 2006).
Le PLU révisé prévoit une gradation des hauteurs maximales autorisées (comme dans le PLU de 2006) en distinguant le secteur de zone UAc1, où la hauteur absolue est limitée à 9m, le secteur UAc2, où la hauteur absolue est limitée à 12m et le secteur UAc3 où la hauteur absolue est limitée à 15m. Cette différenciation est motivée par la hauteur des constructions existantes dans chacun des secteurs.

UM

Le PLU révisé reprend aussi certains secteurs de plan masse côté en trois dimensions du PLU de 2006 non encore réalisés ou finalisés. Sur les 21 secteurs de plans masse du PLU de 2006, le PLU révisé en conserve quatre :

- UM1 : secteur Blanche Roche Atalante
- UM2 : secteur d'Aristide Briand
- UM3 : secteur des Fougerais
- UM4 : secteur des Nielles

Deux d'entre eux sont à vocation d'activité (UM1 et UM3). Les règles applicables en zone Um sont définies dans le règlement particulier de chaque zone et dans le plan masse côté en trois dimensions associés.

→ ***Les zones à vocation d'activités économiques en extension de l'enveloppe urbaine***

Conformément aux orientations de l'axe 4 du PADD du PLU de Saint-Malo, «*la Ville doit prévoir la création d'une / de nouvelles zones d'activités et ou d'équipements afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises ou d'activités industrielles et artisanales endogènes issues d'un transfert de site*».

Certains secteurs d'activités anciens, situés à l'interface avec des secteurs d'habitat existants, ont vocation à accueillir des projets urbains mixtes d'habitat, d'équipements et de services. De plus, la décision d'implanter le futur plateau technique hospitalier sur la zone d'activités d'Atalante[31] réduit le foncier disponible pour les activités et accentue le besoin de trouver de nouveaux fonciers pour les activités.

Le PLU révisé prévoit la création de trois zones d'activités supplémentaires, en continuité de l'enveloppe urbaine.

Plusieurs périmètres ont été étudiés lors de la mise au point du PLU révisé, notamment pour tenir compte des objectifs de modération de la consommation d'espace.

Les deux premiers sites retenus sont localisés dans le secteur de la Montagne Saint-Joseph :

- le site du Val du Routhouan, d'une superficie d'environ 2,3 ha dont 2 ha sont actuellement identifiés comme déjà artificialisé (MOS de Géo-Bretagne) ;
- Le site du Grande Rivière, d'une superficie de 3 hectares.

Ces deux sites sont classés en zone à urbaniser (1AUAi1) font l'objet d'une OAP. Le règlement applicable en zone 1AU est celui de la zone U correspondante, en complément des conditions d'aménagement et d'équipement prévues par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation concernée.

→ Sur le secteur du Val de Routhouan, l'objectif est la réalisation d'une zone pour les activités artisanales qui ont besoin de la proximité des secteurs centraux de Saint-Malo sous la forme d'un village d'entreprises afin de répondre aux demandes des TPE ou des PME, associant des activités artisanales et des activités de services.

→ Sur le secteur de la Grande Rivière, l'objectif est de permettre l'installation d'activités économiques sur des fonciers plus importants, sur la partie basse du secteur, en continuité avec les zones d'activités présentes au Sud et à l'Est.

La consommation planifiée **pour les activités économiques** s'élève, après déduction des surfaces non comptabilisées pour la consommation future (espaces déjà artificialisés ou prévus pour être maintenus en ENAF) **à 2,8 hectares** sur ces secteurs.



Localisation des zones à urbaniser à vocation d'activités

Le troisième site retenus est localisé sur le secteur de Campus II, au sein de l'OAP.

Il s'agit d'un secteur entièrement dédiées aux activités économiques situé le long de l'avenue du Maréchal Juin, au sud du périmètre de l'OAP.

31 Délibération du Conseil communautaire de Saint-Malo Agglomération du 4 juillet 2023

D'une surface de 2 ha, il s'agit d'un futur pôle économique qui doit répondre aux besoins des entrepreneurs de la ville.

Positionné en entrée de ville, ce pôle disposera d'un emplacement stratégique et pourra profiter de sa proximité avec l'IUT pour proposer des activités en lien avec les infrastructures étudiantes voisines.

Ainsi, le PLU révisé prévoit une consommation d'espaces pour les activités économiques de 4.8 ha



EN SYNTHÈSE :

Dans le PLU de 2006, les zones à vocation d'activités industrielles et commerciales, à savoir la zone UA (UAa, UAb, UAc), ainsi que certains secteurs à plan masse (UM14, UM2, UM4, UM5, UM6, UM8, UM9) avaient pour superficie 322,4 hectares.

Au sein de ces 322.4 ha, près de 24,3 hectares, pourtant classés en zones à vocation d'activités, ne comportent pas d'activités économiques (STEP de Saint-Malo, Le Routhouhan et ses berges, plusieurs secteurs d'habitations situées au sein des zones d'activités, de nombreuses voies dont la RD168).

A cela il faut aussi ajouter le « déclassement » de certaines zones d'activités par l'application de la loi littoral représentant environ 4,3 ha. Notamment les secteurs de la Boudeville (non identifié comme espace aggloméré, village ou SDU par le SCoT) et la ville Bernard (identifiée comme SDU où les seuls sont autorisés le logement et les équipements).

Au total, la surface dédiée aux zones à vocation d'activités est en réalité de 293,8 ha dans le PLU de 2006.

Dans le PLU révisé, les surfaces dédiées aux activités économiques existantes sont classées en zones UAi pour l'activité industrielle, en zones UAc pour l'activité commerciale et en zones UAt pour l'activité à vocation industrielle et tertiaire.

L'ensemble des zones existantes sont maintenues à l'exception :

- Du front de boulevard de Gaulle laissant place à la ZAC de Gaulle, initiée en 2013.
- De la partie Ouest de la zone industrielle nord (OAP Gambetta)

Soit une surface totale d'environ 14,3 ha.

A cela, il faut ajouter la création de plusieurs nouveaux secteurs dédiés aux activités industrielles et commerciales :

- La partie sud du secteur de la Fougerais ;
- Création d'une zone 1AUAi1 sur le secteur de la Montagne St-Joseph ;
- Diverses petites extensions dues aux modifications du tracé des zones.

Ces créations et extensions ont une surface totale d'environ 7,3 ha.

Au final, entre le PLU de 2006 et le PLU révisé les zones à vocation d'activités industrielles et commerciales sont réduites de 7 ha.

Les activités économiques comprennent aussi les activités tertiaires (regroupant principalement des secteurs comme le commerce, le transport, les activités de services, l'hébergement et la restauration, le tourisme, les administrations publiques, l'enseignement et la santé).

Le Code de l'urbanisme identifie 5 destinations, divisées en 23 sous-destinations. Les sous-destinations suivantes intègrent l'activité tertiaire : bureaux, commerce de détail et de gros, activités de services avec l'accueil d'une clientèle, restauration, hôtels, cinéma, autres hébergements touristiques, entrepôts, centre de congrès et d'exposition, et les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les activités liées au secteur tertiaire sont ainsi autorisées dans la majeure partie des zones urbaines et à urbaniser du PLU.

L'ensemble des sous-destinations permettant les activités tertiaires sont ainsi autorisées dans les zones urbaines et à urbaniser dites « multifonctionnelles » (Ui, UBal, UH, Ui, UR sauf secteurs de zones URLit et URg où la constructibilité est limitée par la loi Littoral et 1AUR) :

- Les commerces de détails (sauf en secteur de zones UR1et UR0) ;
- La restauration ;
- Les commerces de gros (sous conditions d'être compatible avec la vocation des zones) ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les cinémas ;
- Les hôtels ;
- Les autres hébergements touristiques (sauf en zone Ui et UBal) ;
- L'ensemble des sous-destinations de la destination « équipements d'intérêt collectifs et les services publics »
- Les bureaux ;
- Les centres des congrès ;

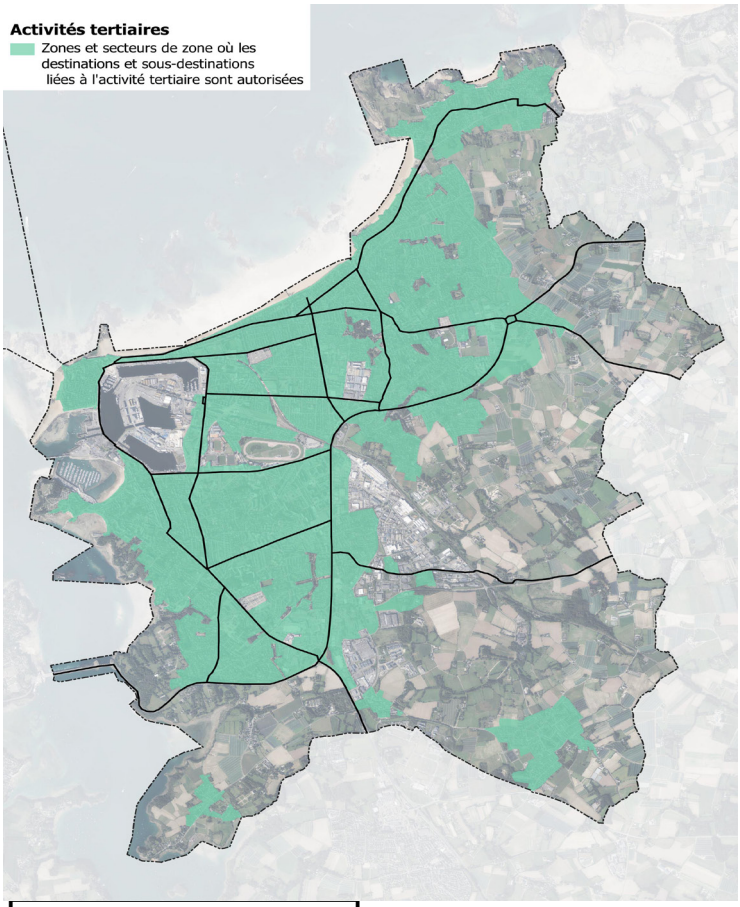
De plus, certaines sous-destinations permettant les activités tertiaires sont aussi autorisées dans les zones urbaines et à urbaniser « spécialisées ».

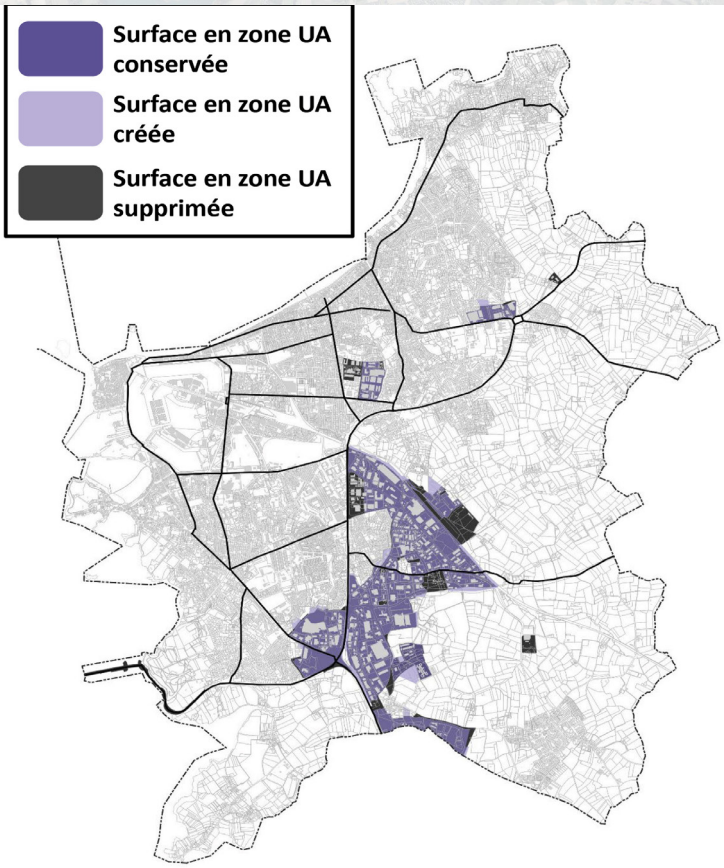
Les zones UAi et 1AUAi1, dédiées aux activités industrielles permettent l'accueil de certaines activités tertiaires comme le commerce de gros, la fonction d'entrepôt en plus de certaines sous-destinations liées au « équipements d'intérêt collectifs et les services publics ».

La zone UAt, dédiée aux activités industrielles et tertiaires, autorise aussi certaines activités tertiaires : le commerce de gros, les bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en plus de certaines sous-destinations liées au « équipements d'intérêt collectifs et les services publics ».

La zone UAc, dédiées aux activités commerciales, autorise les commerces de détails, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle , les cinémas et les hôtels.

Les secteurs de zones UAp, UApm, UApn et UApt autorise aussi certaines destinations liées aux activités tertiaires à conditions d'être liées aux activités portuaires, nautiques ou qui participent au fonctionnement ou à l'animation de la zone portuaire (commerces de détails, de gros, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureaux, et dans certaines zones : centre des congrès).


Activités tertiaires
Zones et secteurs de zone où les destinations et sous-destinations liées à l'activité tertiaire sont autorisées


Surface en zone UA conservée
Surface en zone UA créée
Surface en zone UA supprimée

3.6.2 LES SECTEURS ET LINÉAIRES COMMERCIAUX

L'orientation n°3 de l'axe 4 du PADD du PLU de Saint-Malo prévoit :

- de conforter le maillage commercial existant en «*Autorisant, avec mesure, de nouvelles implantations de commerces et services de proximité dans les quartiers situés hors des centralités existantes ou dans les nouvelles opérations d'aménagement stratégiques afin de répondre aux besoins du quotidien*» ;
- d'«*Identifier des secteurs où la destination commerciale en rez-de-chaussée doit être maintenue*».

La ville de Saint-Malo bénéficie d'une offre importante de commerces et services de proximité, principalement localisés au sein des différentes centralités de la ville comme Intra-Muros, autour de la Gare (Rocabey), Paramé, Saint-Servan, et dans une moindre mesure, les centralités de Rochebonne, Rothéneuf et Courtoisville.

Le SCoT en vigueur identifie :

- 6 sites de centralité sur la commune de Saint-Malo concentrant une part importante des implantations commerciales

Saint-Malo	Gare
Saint-Malo	Intramuros
Saint-Malo	La Découverte
Saint-Malo	La Houssaye
Saint-Malo	Paramé
Saint-Malo	Saint-Servan

extrat du DOO, p. 25

- et 1 site de flux accueillant des implantation commerciales conséquentes

Saint-Malo	Sud

extrat du DOO, p. 26

Ces sites font l'objet de mesures spécifiques complémentaires définies dans l'annexe 1 du SCoT, le Document d'aménagement artisanal et commercial.

Le SCoT en cours de révision contient un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL), lequel :

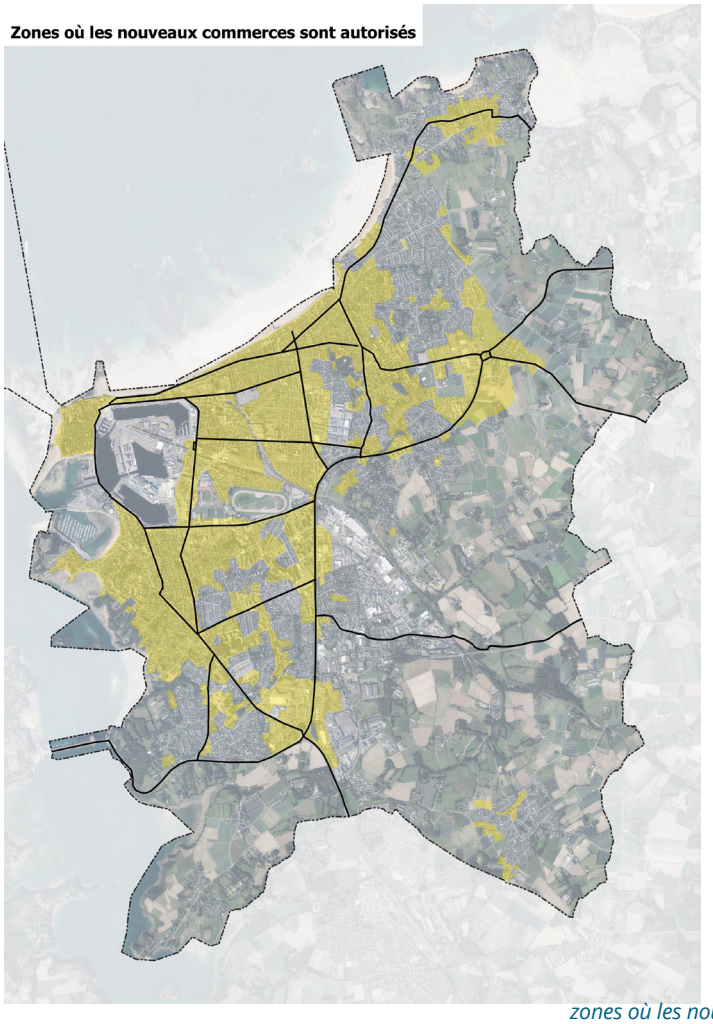
- définit 7 centralités commerciales principales ;
- permet de prévoir 10 centralités secondaires sur la ville de Saint-Malo, afin de réguler le commerce en dehors des polarités et éviter la fragilisation des centralités existantes.

La réflexion sur la délimitation de ces centralités conduira à une modification du PLU lorsque les études pour leur définition exacte auront été réalisées.

En lien avec l'orientation n°3 de l'axe 4 du PADD et les orientations du projet de SCoT arrêté, le PLU autorise l'implantation de commerces de détail (avec l'artisanat) et le commerce de gros (sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone) dans principales centralités et les quartiers les plus denses de la commune à savoir :

- les zones Ui (Intra-muros) UH, Ubal (centralités historiques) UC (secteur autour de la Gare)
- les secteurs de zones UR**, UR* (secteurs en renouvellement urbain), UR4, UR3, UR2 et UR1+ (secteurs denses en périphéries des centralités historiques et/ou composant les centralités secondaires).

Le commerce est en revanche interdit dans les secteurs UR1, UR0, UR Lit et URg représentant une grande part des espaces urbanisés de la commune à vocation d'habitat en dehors des centralités.



zones où les nouveaux commerces sont autorisés

L'animation commerciale repose principalement sur la vitalité et l'attractivité des différentes centralités qui concentrent une diversité de commerces et de services. Afin de conforter la vitalité commerciale de ces secteurs, notamment en évitant une concurrence d'autres destinations et sous-destinations, le PLU révisé met en place plusieurs « **secteurs et linéaires commerciaux** ».

L'objectif de ce repérage est de protéger l'implantation de commerces et de services caractéristiques des centralités.
Le long des voies, îlots et terrains repérés aux documents graphiques par cette mention, le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté à des activités d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration, ou à des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

La délimitation de cette prescription graphique correspond :

- aux principales centralités de la commune, à savoir Intra-Muros, le quartier de Rocabey autour de la Gare, Saint-Servan et Paramé, secteurs du périmètre de droit de préemption commercial mis en place par la municipalité ;
- mais aussi à des centralités secondaires telles Rochebonne, Rothéneuf et Courtoisville.
-



Localisation des périmètres de mixité fonctionnelle

3.6.3 LES DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ACCOMPAGNEMENT DU DÉVELOPPEMENT DU PORT DE SAINT-MALO

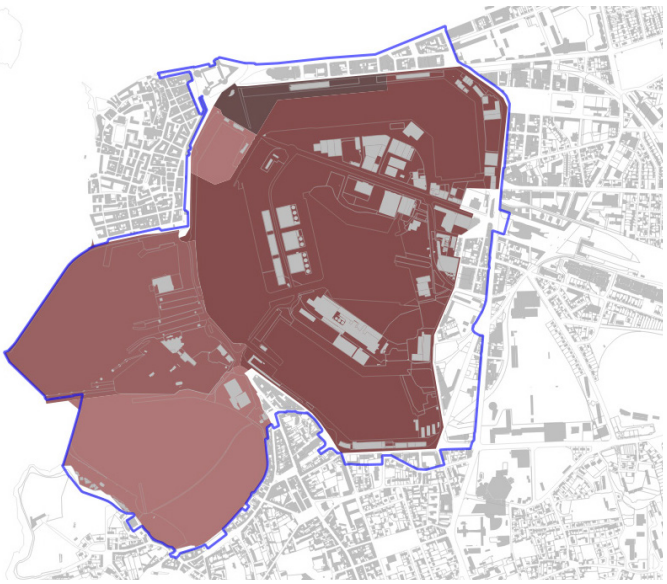
Le port de Saint-Malo est l'un des piliers économiq primordial.

L'orientation n°2 de l'axe 4 du PADD vise à accompagner son développement : «*Permettre l'évolution des abords du port pour l'ouvrir sur la ville et à d'autres usages*».

Pour cela le PLU révisé reconduit la zone dédiée au port du PLU de 2006, notée UP, et décomposée en plusieurs secteurs de zones dans le PLU révisé.

Quatre secteurs de zones sont prévus :

- UAp, correspond au secteur dédié au port ;
- UApm, est destiné à accueillir les activités à vocation portuaires de la Gare Maritime ;
- UApn, est destiné à accueillir les activités à vocation portuaires et nautiques ;
- UApt, est destiné à accueillir les activités à vocation portuaires et touristiques.



Localisation des secteurs de zones du Port

La délimitation de la zone comprend le port maritime, la gare maritime, le port de pêche et de plaisance, mais aussi les quais ainsi que les constructions et activités en lien avec le port.

Dans les zones UAp, UApm, UApn et UApt, sont autorisées :

- à condition d'être liées aux activités portuaires, nautiques ou qui participent au fonctionnement ou à l'animation de la zone portuaire, les constructions et installations à destination de :
  - l'artisanat et commerce de détail ;
  - la restauration ;
  - commerce de gros ;
  - activités de services avec accueil d'une clientèle ;
  - les sous-destinations regroupées dans « équipements d'intérêt collectifs et services publics » à l'exception des lieux de culte et des autres équipements recevant du public, et des salle d'art et de spectacle (autorisées qu'en UApt)
  - Bureaux
- l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État relevant de la sous-destination «locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés».

Dans les zones UAp, UApm et UApt, le logement est autorisé sous réserve qu'il s'agisse de logements de fonction ou de gardiennage liés et nécessaires à l'activité autorisée dans la zone, et dans le respect de certaines conditions (surface de plancher limitée à 170m²) ainsi que les centres des congrès.

L'objectif est de préserver l'activité portuaire et de ne pas autoriser d'autres destinations qui pourraient rentrer en concurrence avec l'activité portuaire.

En outre :

- l'industrie et l'entrepôt sont autorisés en secteur UAp ;
- les centres de congrès sont autorisés en secteurs UAp, UApm et UApt ;
- les salles d'art et de spectacle sont autorisées en UApt.

Afin de développer les activités du port et d'améliorer son insertion au sein de la ville, une OAP «Port» vient compléter le dispositif réglementaire.

3.6.4 LES DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA PÉRENNISATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Les dispositions du PLU révisé en faveur de l'activité agricole s'inscrivent en lien avec l'axe 3 du PADD intitulé «*Renforcer les piliers économiques malouins et le développement local*» et plus particulièrement avec l'orientation n°5 de cet axe « *Pérenniser l'activité agricole et la vocation de ses terres productives* ».

→ *La zone agricole*

La zone agricole (zone A) et le secteur de zone agricole patrimoniale (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).

L'objectif est aussi de protéger l'activité agricole en tant que piliers économique du territoire, notamment la production maraichère (terres non gélives) présente sur la commune. Le classement en zones A et Ap permet aussi d'assurer la préservation du foncier pour cette activité.

Le 23 avril 2025, le Conseil municipal s'est prononcé favorablement sur le principe de la mise en place d'une Zone Agricole Protégée (servitude ZAP) sur son territoire (comme annoncée dans le PADD) afin de garantir sur le long terme la vocation agricole de ces terrains.

LA CONSTRUCTIBILITÉ EN ZONE AGRICOLE

La zone agricole, dans son ensemble, est une zone réservée aux activités agricoles et englobe également des habitations existantes qui bénéficient d'une constructibilité limitée sous certaines conditions, l'objectif étant la préservation des terres agricoles.

Constructibilité limitée en zone A →

- **Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles**
- **Les constructions destinées au logement des exploitants agricoles** (1 seul, ES < 100m² et à moins de 50m de l'exploitation ou extension mesurée)
- ***L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes*** (+50% de l'ES, 40m²max si ES ≤100m² ou +40% de l'ES, 60m² max si ES > 100m²) ***+ création ou extensions des annexes sous conditions*** (d'ES et de distance)
- ***Sous conditions, l'aménagement et l'extension limitée des commerces et activités de services*** (sauf cinéma***) et des équipements d'intérêt collectif et services public*** (sauf lieux de culte)

Les travaux d'aménagement sont aussi autorisés dès lors qu'ils visent à améliorer le confort et/ou la solidité des bâtiments, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et sans création de nouveaux logements. Ces mesures sont de nature à assurer la protection et la pérennisation des espaces exploités sur la commune, en évitant d'accentuer les conflits d'interface avec l'agriculture.

Les nouveaux logements sont uniquement autorisés :

- pour les exploitants agricoles (ou leur personnel) dont la présence permanente sur place est indispensable. Le logement ne doit pas dépasser une emprise au sol de 100m², et doit être situé à proximité immédiate de l'exploitation agricole. Dans le cas où un logement nécessaire à l'exploitant agricole a déjà été réalisé pour la même exploitation, il est interdit d'en construire un nouveau. Cette interdiction vaut également dans le cas où le logement déjà réalisé n'est plus lié à l'exploitation agricole.
- via le changement de destination des bâtiments repérés, et dans la limite de la création d'un seul logement.

La hauteur maximale des constructions est différenciée entre les constructions et installations relevant de la destination exploitation agricole et forestière et les autres :

- **pour les constructions et installations relevant de la destination exploitation agricole**, la hauteur des bâtiments d'exploitation est fixée à 15 mètres, une hauteur supérieure à celle inscrite dans le PLU de 2006, afin de faciliter la diversification, l'extension et la modernisation des exploitations ;
- **pour les autres constructions y compris l'habitat**, la hauteur est limitée à 11 mètres en hauteur absolue, avec un nombre de niveaux fixé à R+1+C, et une hauteur maximale de 5 mètres pour les annexes. Ces hauteurs correspondent à celles observées sur les constructions existantes.

Les limites entre zones urbaines et zones agricoles ont été définies au document graphique du règlement, notamment afin d'éviter l'enclavement d'espaces agricoles par l'urbanisation. Dans le cadre de cet objectif et en cohérence avec la définition de l'enveloppe urbaine, le règlement prévoit qu'en limite d'une zone A, non séparée par une voirie (mais aussi en zone naturelle), les marges de retrait seront paysagées de manière à créer des espaces tampons.

Comparé au PLU de 2006, le PLU révisé introduit le secteur de zone Ap (zone Agricole Patrimoniale) qui a pour objectif à la fois la préservation des terres agricoles mais aussi la valorisation des points de découvertes, des paysages et des différents éléments bâtis présents sur le plateau agricole (SPR, monuments historiques, ...).

En secteur de zone Ap, les hauteurs maximales des constructions sont moins importantes pour les constructions agricoles comme pour les autres constructions. La hauteur maximale est limitée à 9 mètres pour l'ensemble des constructions et 5 mètres pour les annexes (hauteur qui correspond à la hauteur autorisée au sein des zones des SPR correspondantes sur le plateau agricole).

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION POUR CERTAINS BÂTIMENTS À CONDITION DE NE PAS COMPROMETTRE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

CADRE GÉNÉRAL

Le changement de destination des bâtiments en zones A et N est règlementé au sein du Code de l'urbanisme par les articles :

- L. 151-11 qui prévoit que le règlement du PLU peut désigner les «*bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site*» ;
- L. 121-10 qui interdit le changement de destination des «*constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines*».

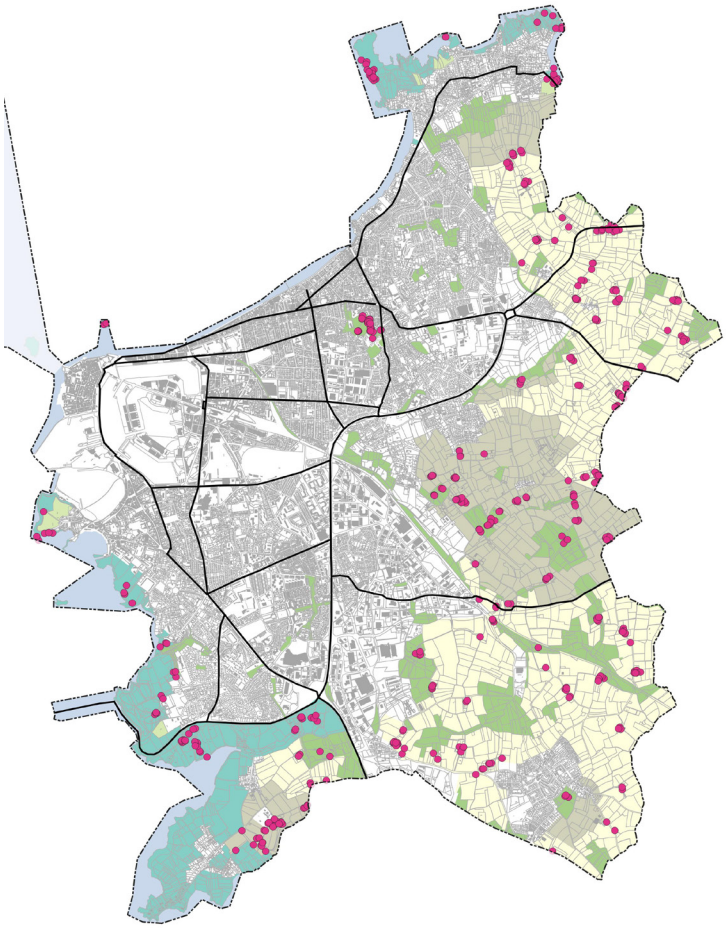
Il résulte de la lecture de ces deux articles que :

- pour pouvoir changer de destination en zones A et N, un bâtiment doit être précisément identifié par le règlement du PLU ; à défaut, aucun changement de destination n'est possible ;
- sur les commune soumises à la loi Littoral, les constructions nécessaires aux activités agricoles ne peuvent changer de destination.

APPLICATION LOCALE

Le PLU révisé autorise, en dehors du périmètre des exploitations agricoles, le changement de destination des bâtiments existants présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial. Ces bâtiments ont été alternativement repérés :

- soit au titre des monuments Historiques (cf. servitude d'utilité publique en annexe, document 5.1.3)
- soit comme élément de patrimoine bâti repéré sur les planches graphiques du zonage et dont la liste est fixée en annexe du règlement écrit (cf. liste des éléments repérés dans le document 4.1.2)
- soit comme élément repérés au titre du SPR sous la mention :
  - «immeuble à conserver et à restaurer»
  - «immeuble pouvant être conservé et amélioré» (cf. servitude d'utilité publique en annexe, document 5.1.5).



Les éléments d'intérêt pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés dans une planche graphique dédiée, en annexe du règlement graphique.

Mérite d'être pointé que :

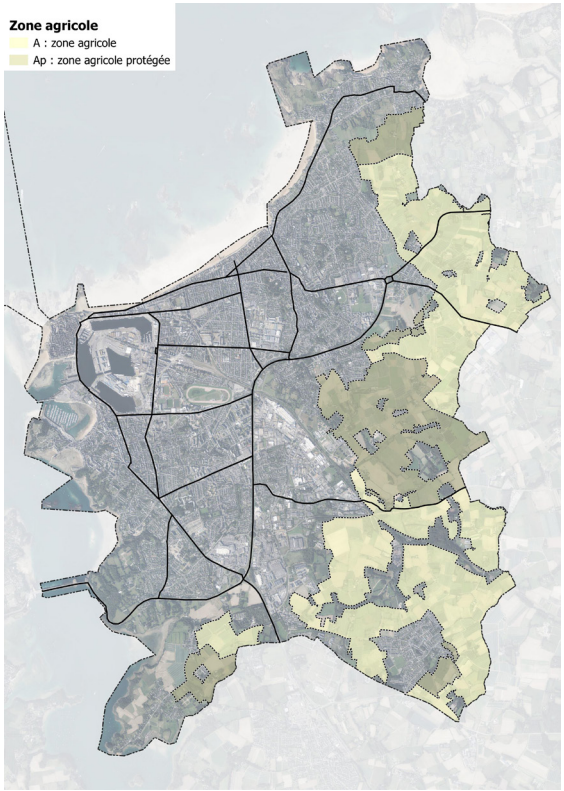
- un bâtiment situé en zone A ou N qui n'a pas été repéré graphiquement ne peut pas changer de destination ;
- un bâtiment même identifié par ce repérage, ne pourra toutefois pas changer de destination s'il correspond à un bâtiment relevant de la sous-destination «exploitation agricole» au sens du Code de l'urbanisme.

Enfin, il importe de préciser que le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, étant rappelé que le changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines est interdit.

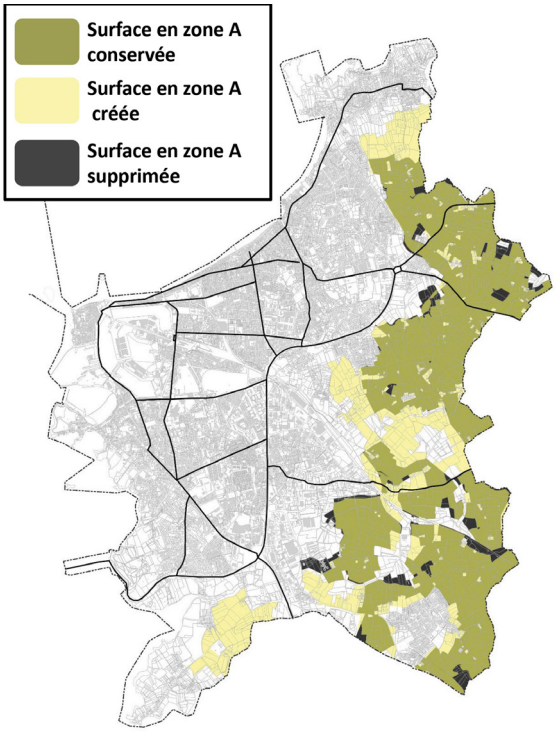
Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et en zone naturelle et forestière, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

→ *Evolution de la zone agricole*

La surface de la zone agricole entre le PLU de 2006 et le PLU révisé a fortement augmenté, passant de 893 hectares à 1 146 hectares. Cette évolution s'explique notamment par le classement en secteur de zone Ap d'une partie des terrains classés en zone naturelle dans le PLU de 2006.



Zones A et Ap au PLU révisé



Evolution de la zone agricole entre le PLU de 2006 et le PLU révisé

3.6.5 LES DISPOSITIONS EN FAVEUR DES ÉQUIPEMENTS

→ ***La zone spécialisée pour les équipements publics***

L'axe 3 du PADD du PLU de Saint-Malo prévoit de renforcer et développer l'attractivité de la ville et plus particulièrement de «*Développer de nouveaux projets d'équipements pour répondre aux besoins de la population*».

Le PLU révisé prévoit la mise en place d'une zone spécifique pour l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui concourent au fonctionnement de la commune et qui permettront d'accueillir de futurs équipements, conformément au PADD.

Il s'agit des zones et secteur de zone UE, UEb et 1AUE, zones «spécialisées» dédiées à l'accueil de grands équipements communaux ou intercommunaux.

La zone s'étend sur plusieurs sites au sein de la commune (l'Hippodrome, la plaine des sports, la gare, le secteur de la Briantais, l'aire d'accueil des gens du voyage, la station d'épuration, le Campus ainsi que divers équipements comme la station d'épuration, l'Usine de Traitement des Ordures Ménagères (UTOM) ou encore les cimetières).

Le règlement autorise uniquement les occupations et utilisations des sols liées et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des lieux de cultes (y sont autorisées, les constructions et installations correspondant à un usage d'équipements collectifs à vocation sportive, culturelle, de loisirs, touristique, éducative et scolaire, sociale, de service administratif et technique et de santé publique).

Les constructions à vocation d'habitat sont interdites à l'exception des logements de fonction ou de gardiennage nécessaires à l'activité autorisée dans la zone, dans le respect de certaines conditions (surface de plancher limitée à 170m²) et des terrains familiaux locatifs destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles, c'est à dire pour l'accueil des gens du voyage.

La zone comporte un secteur de zone UEb localisé sur le secteur de la Boudeville. Ce secteur est actuellement occupé par :

- Une déchèterie ;
- L'usine de Traitement Mécano-Biologique de Saint-Malo (UTOM) ;
- Une fourrière animale gérée par la SPA.

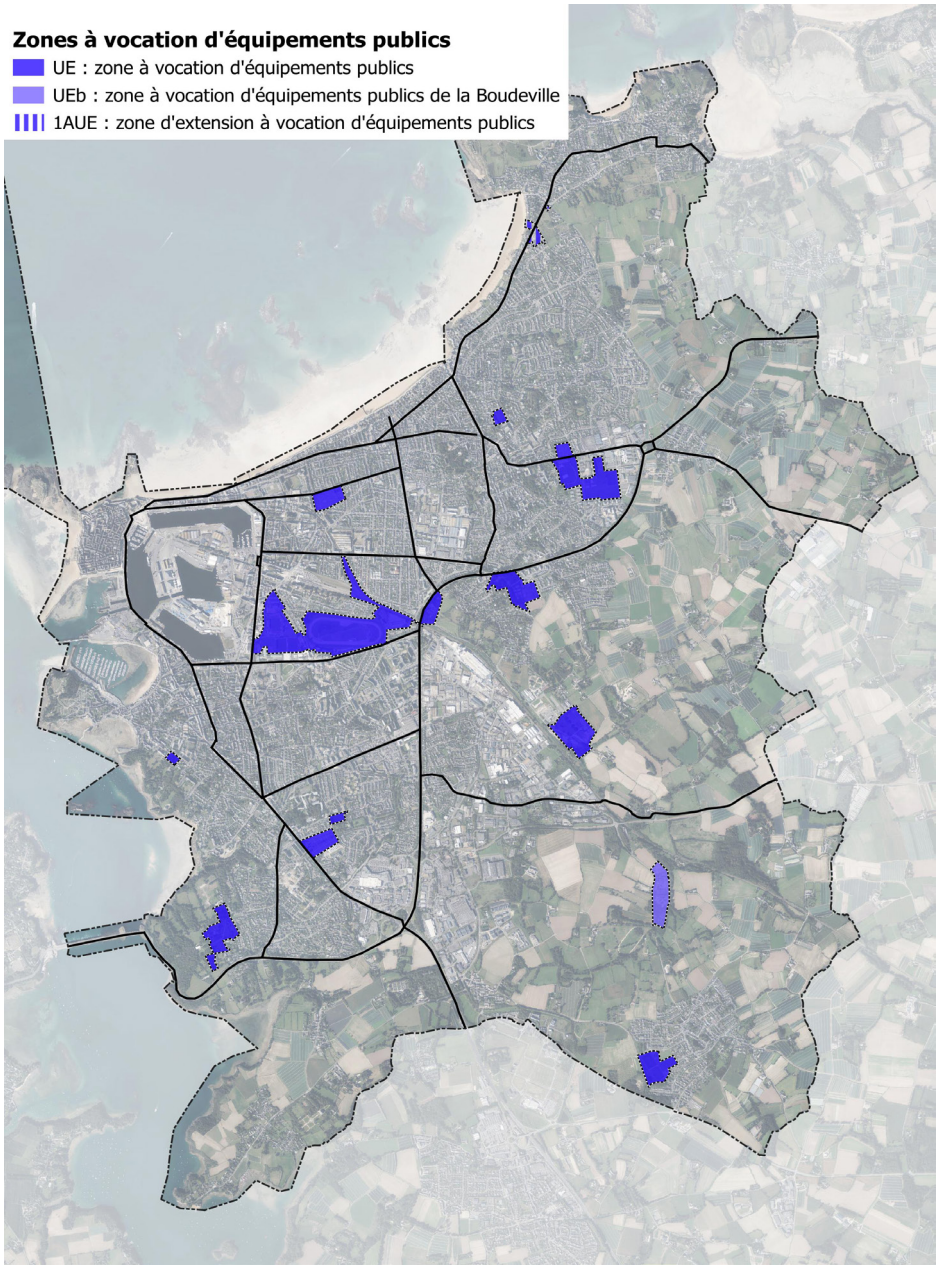
Le secteur n'est pas identifié par le SCoT en vigueur comme un espace aggloméré, un village ou un SDU au titre de la loi Littoral et ne peut donc pas accueillir d'urbanisation nouvelle, uniquement des extensions limitées (voir chapitre 3.2.5 du présent document). L'objectif de cette zone est de permettre la modernisation et l'évolution des constructions existantes via des agrandissements et/ou des extensions très limitées de l'usine de traitement et de la déchèterie déjà présentes, sans extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral (les nouveaux bâtiments ne sont pas autorisés) et sans extension du périmètre de la zone.

Le PLU révisé prévoit uniquement des extensions ne dépassant pas 10% de l'emprise au sol des constructions existantes dans le secteur UEb.

Une zone 1AUE est aussi prévue dans le PLU révisé, il s'agit du secteur du Davier qui est inclus au sein de l'OAP de Rothéneuf et doit principalement accueillir des activités nautiques (reconversion d'un site déjà urbanisé).

Le secteur du Davier est à la fois un secteur de passage et un lieu de destination puisqu'il offre des solutions de stationnement hautement fréquenté lors des périodes estivales en lien notamment avec les activités nautiques. Le parking du Davier a récemment été réaménagé et dispose actuellement de 134 places de stationnement dont 20 places pour les campings cars, de sanitaires à proximité immédiate et d'un chemin piéton le long de l'avenue Colette.

Le stationnement est donc à repenser à l'échelle du site au regard des usages, des besoins liés aux habitations et aux activités nautiques. La ville a engagé un travail visant au travers d'une étude paysagère et environnementale à préserver le cadre naturel et les habitats présents sur le site et à mettre en œuvre des aménagements pour encadrer les pratiques sportives et de loisirs sur le site.



Le secteur du Davier porte ainsi différents enjeux, à la fois de préservation d'une biodiversité rare en Bretagne, mais également des usages entre stationnements, usages récréatifs et sportifs à organiser dans le cadre d'un projet paysager.

En 2018, l'aménagement d'une cale a permis l'accès aux bateaux à la plage du Pont et a facilité les pratiques nautiques sur le secteur.

Si l'objectif de la collectivité n'est pas de construire sur le site du Davier, l'objectif est de favoriser le cas échéant des constructions ou installations en lien avec la vocation nautique ou sportive, notamment la pratique de la voile et des sports nautiques. Cette vocation envisagée dans plusieurs projets anciens a été retenue dans le cadre des assises du sports organisée par la ville de Saint-Malo en 202? et répondrait à une demande soutenue par le monde associatif et sportif.

La ville étudie la capacité de construire des installations en lien avec ces usages pouvant bénéficier d'un accès au littoral et nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

A noter que le PLU révisé prévoit un emplacement réservé dont l'emprise est prévue pour la réalisation d'un parking et d'un équipement public.

→ *Les emplacements réservés*

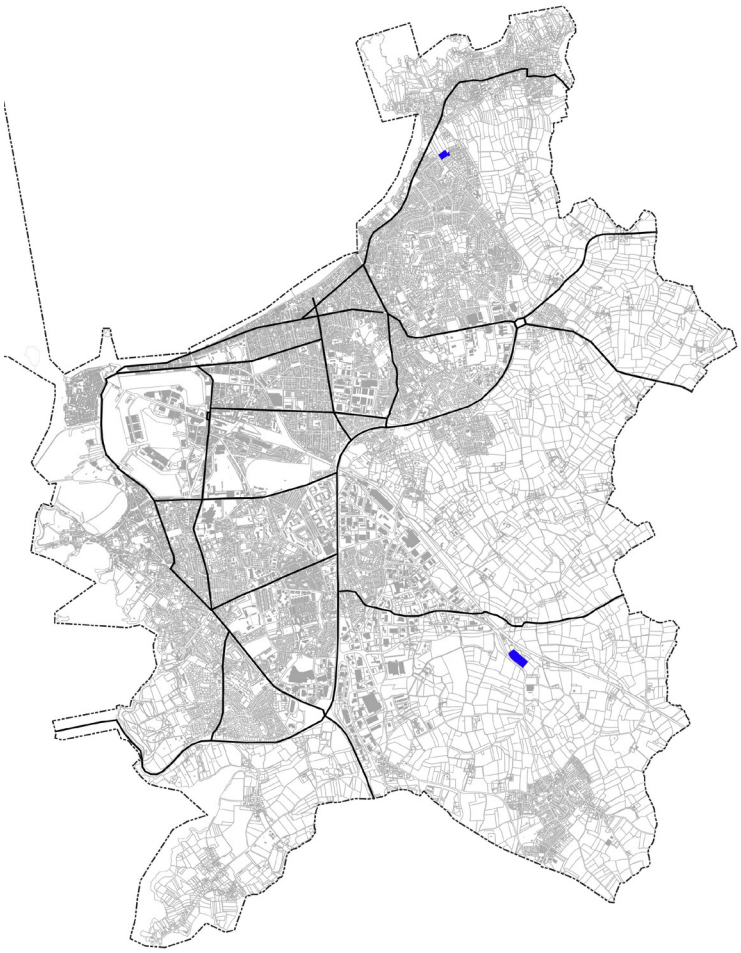
La commune prévoit 33 emplacements réservés dans le PLU révisé. Ils peuvent être divisé en trois grandes catégories :

- 3 emplacements réservés portent sur des espaces verts à créer ou ceux nécessaires à la préservation de l'environnement (Cf. point 3.2.3) ;
- 2* emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics ;
- 29* emplacements réservés pour l'amélioration de la mobilité (cheminements doux, voies, parking, ...) (Cf. point 3.6.7).

Le total du détail des emplacements réservés par catégorie est égal à 34, car un des emplacements réservés apparait dans 2 catégories (ER-P4) prévue à la fois pour un parking publics et des équipements publics

La commune prévoit ainsi 2 emplacements réservés dont l'emprise est prévue pour la réalisation d'équipements publics :

- avenue Colette, sur 6 105m² dont une partie est dédiée à la création d'un parking ;
- à proximité de la déchetterie sur 17 381 m², pour la création d'un nouveau site de collecte des déchets verts.



RÉFÉRENCE	DÉNOMINATION	SURFACE (m²)	BÉNÉFICIAIRE
ER-P2	Emprise pour un nouveau site de collecte des déchets verts	17 381	Ville de Saint-Malo
ER-P4	Emprise pour parking public et équipements publics - Avenue Colette	6 105	Ville de Saint-Malo

→ *Equipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans les zones urbaines*

Le PLU révisé autorise les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans l'ensemble des zones du PLU. Le règlement prévoit des dispositions particulières pour certains équipements publics pour rendre possible leur implantation dans les secteurs bâtis existants.

Afin de rendre possible l'implantation d'équipements et d'intérêt collectif et les services publics dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU, les dispositions règlementaires particulières en matière de hauteur, emprise au sol, coefficient de biotope par surface et implantation ne s'appliquent pas, dans certaines zones urbaines, aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces exclusions ne s'appliquent pas aux lieux de culte et des autres équipements recevant du public.

Il parait nécessaire en effet de pouvoir garder une certaine flexibilité pour ces équipements qui peuvent présenter des configurations particulières, distinctes de celles présentes au sein des zones au sein desquelles ils s'insèrent.

La maîtrise d'ouvrage publique de ces projets et la nécessaire concertation préalable à mener pour préparer leur implantation permettront de garantir la prise en compte des enjeux d'insertion dans l'environnement naturel et urbain.

→ *Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)*

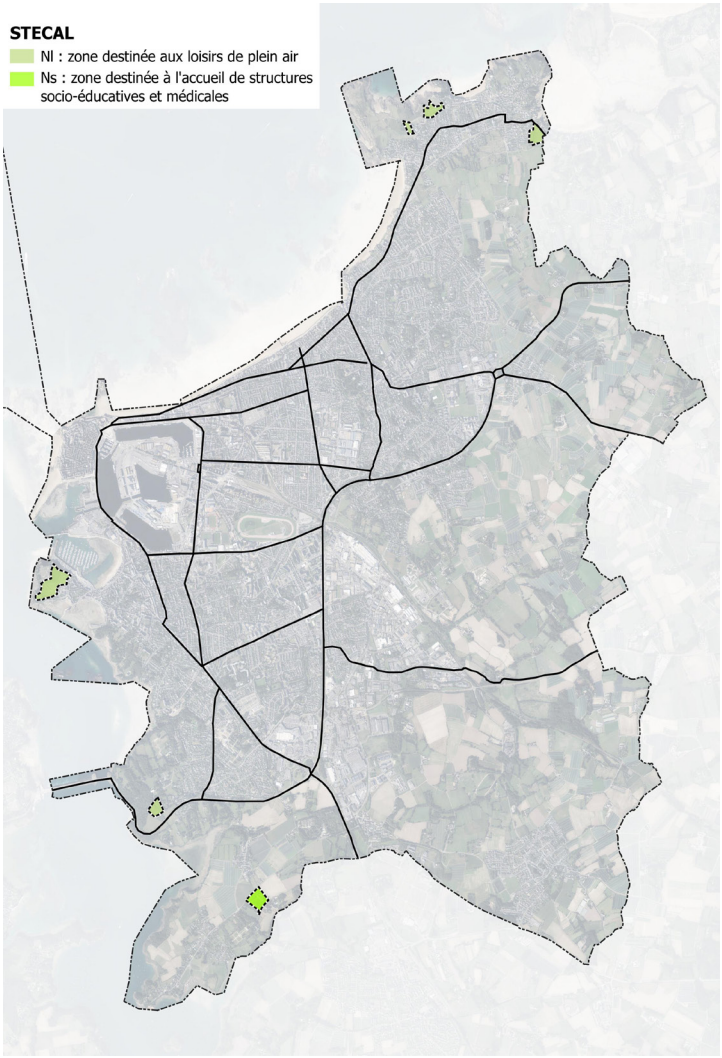
Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) correspondent à des pastilles au sein de la zone naturelle (N) ou agricole (A) où le règlement autorise une évolution limitée des activités et des constructions.

La règlementation de ces secteurs découle de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, en application duquel «*Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés […] Des constructions*».

Le PLU révisé prévoit 2 STECAL sur le territoire de la commune.

Ces STECAL prévus par le PLU révisé couvrent des activités déjà existantes dans le PLU de 2006.

La délimitation des STECAL a fait l'objet d'un avis favorable de la part de la Commission de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPE-NAF) en date du 6 mars 2025.



LE SECTEUR DE ZONE NS, DESTINÉ À L'ACCUEIL DE STRUCTURES SOCIO-ÉDUCATIVES ET MÉDICALES

Il s'agit de l'Institut Médico-Educatif (IME) localisé au sein du plateau agricole à proximité de Quelmer, au Sud de la commune, auparavant classé en zone UBc au PLU de 2006 (qui est une zone très faiblement urbanisée au sein de la zone UB «*correspondant à des zones desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et pour lesquelles il n'est pas envisagé un développement important. L'urbanisation de ces sites à dominante d'habitat pavillonnaire doit être limitée à l'évolution du hameau existant et à son développement mesuré à l'intérieur de ses limites pour éviter tout développement incompatible avec la loi littoral*»).



Sa localisation en dehors des espaces agglomérés, des villages et des Secteurs déjà urbanisés (SDU) au sens de la loi Littoral impose un classement en zone naturelle N, et plus particulièrement en STECAL.

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.

LE SECTEUR DE ZONE NL, DÉDIÉ AUX LOISIRS DE PLEIN AIR

Le secteur Nl est réparti sur plusieurs sites de la commune. Il s'agit de parcs à vocation de loisirs (localisés à proximité du parc de la Briantais, la pointe de Rothéneuf, la pointe de la Varde, la plage du Nicet) et des parties non urbanisées des campings situés en limite de l'enveloppe urbaine (camping des Ilots à Rothéneuf, camping de la cité d'Alet).

La localisation de ces espaces en dehors des espaces agglomérés, des villages et des Secteurs déjà urbanisés (SDU) au sens de la loi Littoral impose un classement en zone naturelle N, et plus particulièrement en STECAL.

L'objectif de ce secteur de zone est de pérenniser ces activités (loisirs, campings) tout en respectant le cadre naturel et la constructibilité limitée issue de la loi Littoral.

Seuls y sont autorisés les équipements et installations temporaires liés à la pratique d'activités sportives et de loisirs de plein air (en lien avec les sous -destinations : restauration, activités de service avec accueil d'une clientèle, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé, équipements sportifs et autres équipements recevant du public), dans le respect des aménagements légers prévus par le Code de l'urbanisme dans les espaces remarquables du littoral et dans la limite d'une emprise maximale de 100m².

Les extensions des constructions et installations existantes sont limitées à 10% de l'emprise au sol sans dépasser 100 m² de surface supplémentaire.

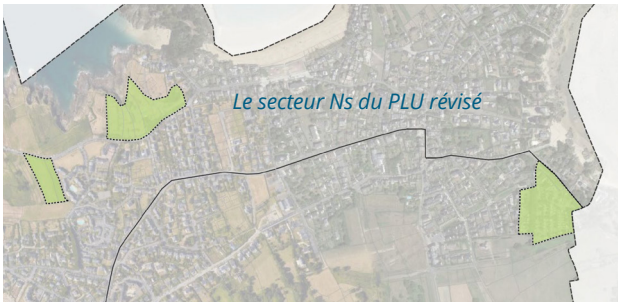
Le secteur de zone Nl occupe une surface de 12,6 hectares et l'emprise au sol des bâtiments s'étend sur 1 800 m².



Le secteur Nl au niveau de la cité d'Alet



Le secteur Nl au niveau du Parc de la Briantais



Les secteurs Nl à Rothéneuf

SYNTHÈSE SUR LES STECAL

Au total les STECAL occupent 15,6 hectares de la commune. Par rapport au PLU de 2006, le PLU révisé diminue fortement la surface occupée par des STECAL, passant de plus 70 hectares dans le PLU de 2006 (secteur NL, NLita, une partie des secteurs ULb) à seulement un peu plus de 15 hectares.

3.6.6 LES DISPOSITIONS EN FAVEUR DU TOURISME

L'axe 4 du PADD du PLU de Saint-Malo prévoit de renforcer les piliers économiques de la ville et plus particulièrement le secteur touristique (orientation n°4) : *«Conforter l'offre touristique malouine».*

En plus de la mise en place de certains STECAL à vocation de loisirs (Nl), le PLU révisé autorise :

- dans l'ensemble des zones urbaines à vocation multifonctionnelle, à savoir les zones Ui, UBal, UH, UC, UR (hors URLit et URg) et les zones 1AUR, les constructions et installations à destination hôtelière ;
- dans certaines zones (zones UH, UC, UR hors URLit et URg), les autres hébergements ;
- deux secteurs de zones dans la zone portuaire en lien avec le tourisme, notamment la zone UApn liée au nautisme et la zone UApt regroupant des activités à vocation portuaires et touristiques.

L'objectif recherché est de permettre de mieux répartir l'offre hôtelière et les autres constructions destinées à accueillir des touristes sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine.

3.6.7 LES DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MOBILITÉ

Le PLU est un document qui répond aux articles du Code de l'urbanisme et dont le rôle porte principalement sur la distribution de droits à bâtir en dehors des espaces publics. Son rôle concernant la mobilité est «limité»et porte principalement sur :

- la création d'emplacements réservés (création ou élargissement de voies, de liaisons douces, de stationnement, aires de co-voiturages, ou pôle d'échanges) ;
- les normes de stationnement des constructions existantes et futures ;
- l'organisation de la desserte au sein des secteurs d'OAP.

D'autres documents (à l'échelle communale ou intercommunale) viennent compléter les dispositifs du PLU, avec notamment :

- le Plan Global de Déplacements de Saint-Malo Agglomération ;
- le Schéma directeur vélo de Saint-Malo.

Il existe également des actions portées par la commune et l'agglomération en vue d'améliorer la circulation, le développement des modes doux de déplacement, l'organisation de la desserte en transport en commun et la politique de stationnement. Ainsi,

- 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.
- En vue de limiter la place de la voiture dans le centre-ville, 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.
- Il est envisagé la construction d'un nouveau P+R sur le secteur de la Croix Désilles
- Le développement de nouvelles voies vertes au sein de l'espace public, le développement de nouveaux espaces publics plus favorables aux piétions et aux cycles ainsi que des aménagements en faveur des transports en commun (aménagement de l'axe Aquarium-Gare et notamment le boulevard Douville avec pour objectif un meilleur partage de l'espace public en faveur des circulations douces et de la végétalisation, 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, ...)

- Le développement du stationnement pour les vélos (1300 arceaux)
- Le développement du vélo en libre-service
- La création de parkings relais et d'aires de co-voiturages.

→ ***Projet de développement des infrastructures routières***

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS EN FAVEUR DE LA MOBILITÉ

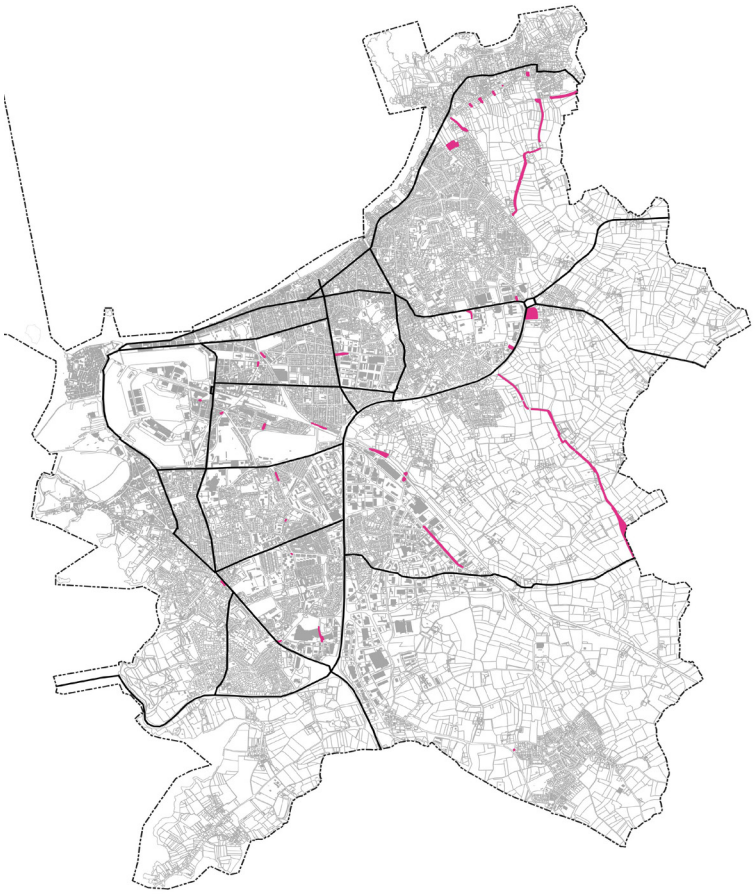
Le projet de PLU prévoit des réserves d'emprise assurant l'amélioration des conditions d'accessibilité de la commune à travers l'amélioration du maillage d'infrastructures routières et d'infrastructures dédiées aux modes doux. La mise en réseau par les cheminements doux des espaces urbanisés et des espaces de loisirs vise à mettre en œuvre une politique globale et cohérente de déplacements.

Afin d'organiser le maillage du territoire par les circulations douces, le PLU révisé intègre le plus possible les chemins existants et prévoit la création de nouvelles liaisons piétonnes et cyclables sûres lorsque cela est nécessaire.

L'amélioration du maillage des voies existantes et des liaisons douces permet de favoriser la ville des courtes distances par la connexion des espaces déjà urbanisés, des extensions urbaines et de l'aire de proximité.

Le PLU révisé prévoit 29 emplacements réservés pour améliorer la mobilité :

- 3 sont prévus pour la création de parking relais et de stationnement ;
- 4 sont prévus pour la réalisation de liaisons douces (liaisons piétonnes, voie verte, ...) ;
- 22 sont prévus pour l'amélioration du réseau routier de la commune (élargissement, aménagement de carrefour, prolongement, ...).



RÉFÉRENCE	DÉNOMINATION	SURFACE (m²)	BÉNÉFICIAIRE
ER-P3	Emprise pour parking public Rue du Commandant l'Herminier	690	Ville de Saint-Malo
ER-P4	Emprise pour parking public et équipements publics - Avenue Colette	6 105	Ville de Saint-Malo
ER-V1	Elargissement Rue Rio de Janero	175	Ville de Saint-Malo
ER-V2	Prolongement de la Rue Elie Marais	543	Ville de Saint-Malo
ER-V3	Aménagement des abords de la Rue de la Saulaie	626	Ville de Saint-Malo
ER-V4	Elargissement rond-point entre la Rue de la Saulaie et la Rue de la Haute-Futaie	102	Ville de Saint-Malo
ER-V5	Elargissement de la Rue Montjoie	63	Ville de Saint-Malo
ER-V6	Elargissement de la Rue Ville Es Cour	5 486	Ville de Saint-Malo
ER-V7	Emprise piste cyclable secteur Château-Malo	93	Ville de Saint-Malo
ER-V8	Raccordement de la Rue de la Croix Désilles à l'Avenue du Maréchal Juin	985	Ville de Saint-Malo
ER-V9	Prolongement de la Rue Claude Bernard vers le Boulevard Gambetta	1 466	Ville de Saint-Malo
ER-V10	Aménagement Avenue Maurice Callame	128	Ville de Saint-Malo
ER-V11	Liaison piétonne Alsace Poitou/Hippodrome	704	Ville de Saint-Malo
ER-V12	Aménagement Carrefour Boulevard Des Déportés - Rue Henri Lemarié	721	Ville de Saint-Malo
ER-V13	Prolongation de la Voie Verte entre le secteur des Cottages et la Montagne Saint-Joseph	644	Ville de Saint-Malo
ER-V14	Implantation parking relais mutualisé avec aire de co-voiturage via l'accès EST de la ville	10 739	Ville de Saint-Malo
ER-V15	Continuité voie verte Allée Bernard Demoulins	550	Ville de Saint-Malo
ER-V16	Emprise de voirie voie liaison Croix Désilles Rothéneuf	2 877	Ville de Saint-Malo
ER-V17	Emprise de voirie pour élargissement de l'Avenue de Moka	234	Ville de Saint-Malo
ER-V18	Emprise de voirie élargissement de la Rue des Prairies	3 880	Ville de Saint-Malo
ER-V19	Elargissement Rue du Clos du Noyer	602	Ville de Saint-Malo
ER-V20	Elargissement de la Rue de la Balue	873	Ville de Saint-Malo
ER-V21	Emprise voirie pan coupé Rue de la Hulotais et Rue Duparquier	56	Ville de Saint-Malo
ER-V22	Elargissement Rue des Prairies	509	Ville de Saint-Malo
ER-V23	Aménagement Rue du Docteur Christian Paul	13 702	Ville de Saint-Malo
ER-V24	Desserte Frange SUD Rothéneuf	1 948	Ville de Saint-Malo
ER-V25	Aménagement carrefour Rue Du Général Patton et Avenue de la Flaudais	195	Ville de Saint-Malo
ER-V26	Aménagement VC 10	24 076	Ville de Saint-Malo
ER-V27	Elargissement Rue des Antilles	407	Ville de Saint-Malo

AMÉNAGEMENT DE PÔLES D'ÉCHANGE MULTIMODAUX

Au sein de l'OAP de Marville, le projet prévoit la réorganisation et le déplacement du pôle multimodal en particulier la gare routière, actuellement localisée au Nord-Ouest de la gare. Le projet prévoit son agrandissement et son déplacement au Nord-Est de la gare sur les espaces laissés libres par les anciens fuseaux ferrés. La voie d'accès au pôle multimodal est prolongée afin de desservir le futur pôle. Ce projet doit permettre de répondre aux besoins croissant de la population en termes de transports en commun (bus mais aussi train).
Au sein de l'OAP Campus II sont prévus des aménagements favorisant l'émergence d'un pôle d'échange multimodal.

AMÉNAGEMENT D'UN PARKING RELAIS

Au sein de l'OAP Campus II, le PLU révisé prévoit la création d'un parking relais et d'une aire de covoiturage à côté du rond-point des Français Libres, en entrée de ville. L'objectif est de permettre aux habitants comme aux personnes extérieures à la ville de pouvoir laisser leurs véhicules et de se rendre dans le centre de Saint-Malo en transports en communs ou en modes doux.

LE PÉRIMÈTRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL (PAPAG)

Dans le cadre de la réflexion menée autour des infrastructures routières, il est prévu la création d'un projet d'échangeur entre la RD 137 et la zone d'activité d'Atalante. Cet échangeur est prévu dans le Plan Global des Déplacements (PGD) de Saint-Malo Agglomération.

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 induites 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. En effet, 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.

Cet échangeur doit permettre d'améliorer la desserte du secteur et doit définir l'émergence d'un axe de transit poids lourds sur lequel il pourra être positionné un espace de stationnement poids lourds de longue durée. L'objectif est de diminuer les flux poids lourds sur l'avenue du Général de Gaulle et de reconfigurer l'axe en boulevard urbain.

La constructibilité autorisée dans ce périmètre est strictement limitée :

- l'emprise au sol ne doit pas dépasser 10% de la surface du terrain ;
- la surface de plancher autorisée doit être inférieure ou égale à 30 m².

L'effet de la servitude a une durée de cinq ans à compter de la date de création par approbation du PLU. Au-delà de ce délai, la servitude sera levée automatiquement. Elle pourra également être levée à l'initiative de la collectivité avant le délai de cinq ans, par une procédure de modification du PLU.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application des articles L 152-2 et L 230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

LES MESURES POUR L'INSERTION DES OPÉRATIONS

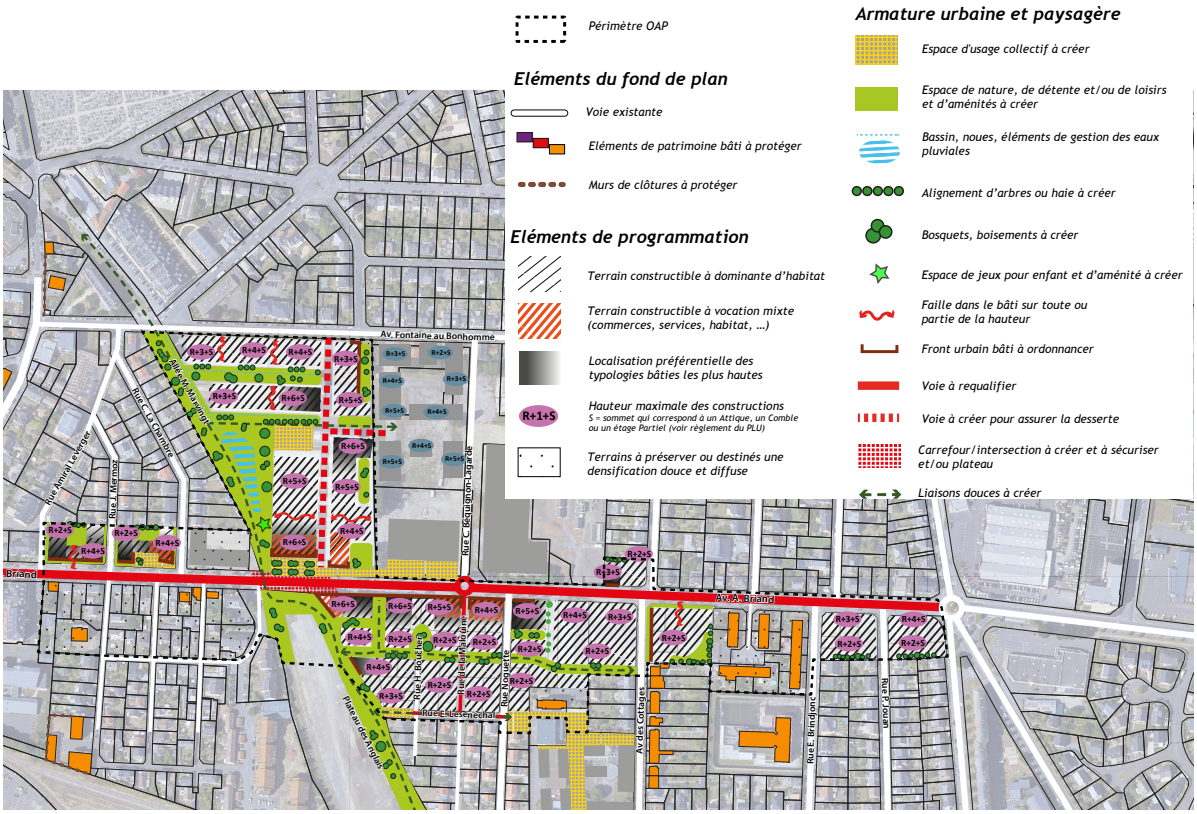
De même, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des mesures pour assurer l'insertion des opérations dans leur site. Les dispositions établies par les OAP portent ainsi sur l'organisation de la desserte des terrains pour favoriser la réalisation de voies maillées sur les rues existantes et éviter la création d'opération en impasse qui compliquent parfois l'intervention des services publics (pompiers, ramassage des déchets...).

→ *Création de liaisons douces*

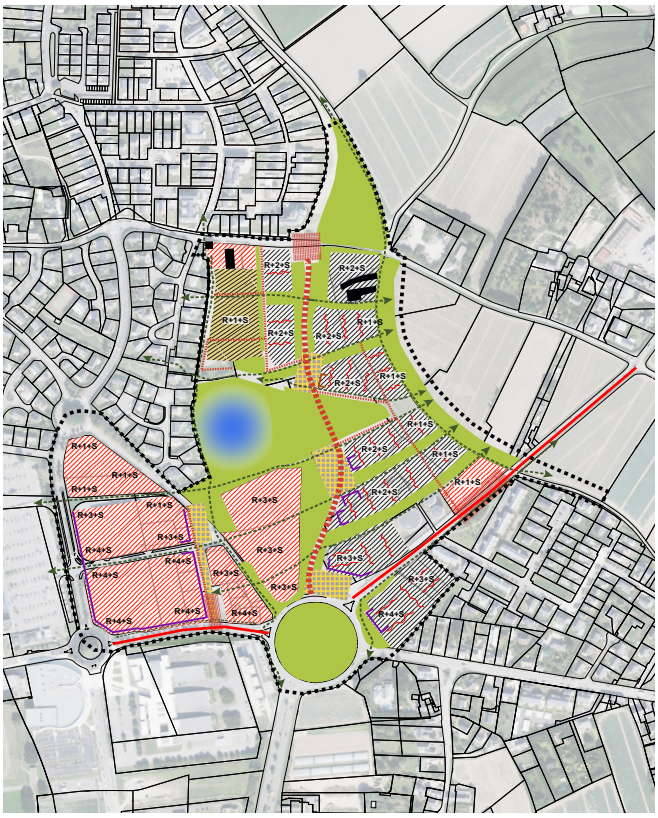
Le PLU révisé prévoit – conformément à l'axe 5 du PADD - la réalisation de liaisons douces pour favoriser les déplacements cycles et piétons :

- la mise en place d'emplacement réservés dédiés aux liaisons douces au nombre 4 dans le PLU révisé (voir partie précédente) ;
- les différents périmètres couverts par des OAP imposent aux opérations de créer des liaisons piétonnes (et cycles) pour desservir les futures opérations (en parallèle des voies ou en site propre) et les mailler avec les quartiers alentours permettant de compléter le maillage communal porté par le schéma directeur vélo de 2012, actualisé en 2018.

Ainsi, à titre d'exemple, l'OAP portant sur le secteur Artistide Briand prévoit ainsi la création de liaisons douces telles la coulée verte formée par l'allée de Marvingt et le plateau des Anglais mais aussi au sein de l'opération permettant un maillage complet depuis la coulée verte. L'objectif est de proposer des cheminements différenciés et sécurisés selon les modes de déplacements (pointillés vert sur le schéma d'aménagement)

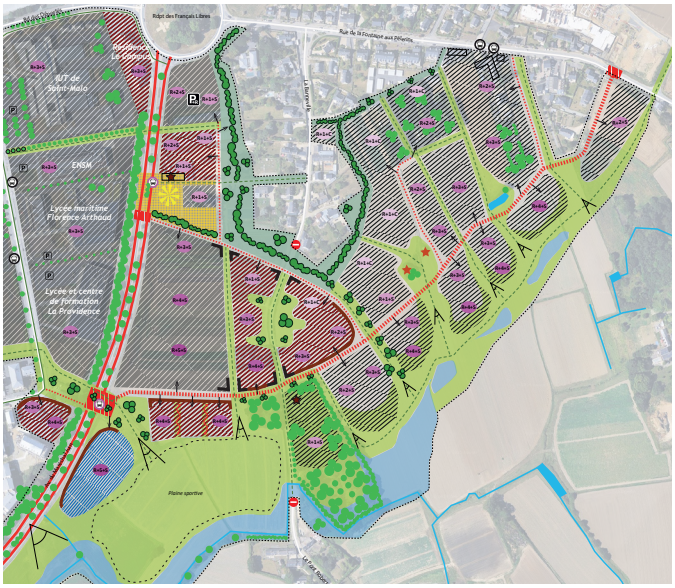


De même, l'OAP de la Houssaye prévoit la création d'un maillage doux en complément du maillage viaire prévu sur le terrain d'opération. Ce maillage doit aussi venir se connecter liaisons douces présentes dans les tissus environnants.



L'OAP Campus II prévoit la requalification de l'avenue Maréchal Juin sous la forme d'un boulevard urbain. Ces évolutions viseront à :

- réunifier les deux morceaux d'un même puzzle urbain ;
- réduire l'impact de cette artère dans le paysage et le fonctionnement de la Ville ;
- rendre possibles et efficaces les déplacements multimodaux du Campus et à plus large échelle ;
- donner une place aux piétons et aux cyclistes en leur assurant des connexions ponctuelles sécurisées entre l'ouest et l'est du Campus.



Outre la requalification de l'avenue Maréchal Juin, une nouvelle voie de desserte locale viendra desservir le nouveau quartier à l'Est. Il débutera sur l'avenue Maréchal Juin (séquence n°2) et traversera l'OAP pour se connecter in fine à la rue de la Fontaine aux Pèlerins en entrée de ville.

Les espaces de natures présents en lisières des opérations en extension peuvent aussi être le support de liaisons douces afin de mettre en valeur ces espaces (OAP de Rothéneuf, la Houssaye, Campus II, Château-Malo).

→ ***Règles en matière de réalisation de places de stationnement automobile et vélo***

Les règles de stationnement ont pour finalité de définir les modalités de réalisation de l'offre de stationnement et le nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement.

Conformément au PADD (axe 5), les normes définies visent à mieux articuler «urbanisation» et «déplacement», à optimiser les mobilités et faciliter les déplacements.

Les nouvelles règles contribuent à adapter la place de la voiture et son usage, en modulant l'offre de stationnement en fonction des évolutions du taux de motorisation et du développement des réseaux de transports collectifs.

Les normes de stationnement sont exprimées selon la nature des travaux (nouvelles constructions, travaux de réhabilitation, agrandissements, changements de destination, ...) et en fonction différentes destinations et sous destinations de constructions admises dans la zone.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue un minimum à réaliser.

Le règlement du PLU fait aussi une distinction entre les normes de stationnement automobile et le stationnement vélo.

Globalement, par rapport au PLU approuvé en 2006, **le nombre de places de stationnement exigé pour les véhicules automobiles diminuent doucement et celui exigé pour les vélos augmente fortement**.

STATIONNEMENT AUTOMOBILE

EVOLUTION DES RÈGLES EN FONCTION DE LA NATURE DES TRAVAUX

Afin de faciliter les réhabilitations, les agrandissements et les changements de destination, le règlement du PLU prévoit des normes différenciées selon la nature des travaux.

Certaines constructions existantes ne possédant pas d'espaces de stationnement respectant les normes du PLU, les projets sur ces constructions pourraient se trouver empêchés si les obligations en matière de stationnement bloquaient leur changement de destination et/ou leurs travaux de réhabilitation.

Ainsi dans certains cas, le règlement exempte de normes de stationnement, certains aménagements limités (changement de destination, travaux de réhabilitation, d'aménagement, d'extension ou de surélévation, ...) afin de faciliter les projets éventuels.
Par exemple, le règlement ne prévoit pas de places de stationnement supplémentaires dans le cas de travaux de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension d'une construction existante à vocation d'habitat sans création de nouveau logement. De même, s'agissant des autres destinations, pour les changements de destination, travaux de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension ne dépassant pas une certaine surface (80m²), il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires.

Dans les zones couvrant les centralités historiques de la communes (Ui et UH), afin de préserver les caractéristiques du bâti et du fait de leur localisation, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires en cas de changement de destination de la construction.

Afin de faciliter la création de logements supplémentaires au sein de l'enveloppe urbaine, le règlement du PLU révisé ne demande pas de nouvelles places de stationnement dans le cas d'un changement de destination en vue de la création d'un unique logement sans création de surface de plancher supplémentaire.

Enfin, dans le cas de travaux qui n'augmentent pas de plus de 50% la surface de plancher initiale pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, le règlement n'exige pas de places de stationnement supplémentaires, dans l'objectif de faciliter l'aménagement et la création de ce type de logements.

Afin de limiter la place du stationnement au sein des projets, le règlement introduit aussi la possibilité de mutualisation des places de stationnement dans le cas d'opérations mixtes.

NORMES DE STATIONNEMENT EN FONCTION DES SOUS-DESTINATIONS POUR LES AUTOMOBILES

Pour la sous-destination **logement**, les normes de stationnement ont été précisées par rapport au PLU de 2006. Le règlement ne différencie plus les logements individuels des logements collectifs, mais s'appuie désormais sur la taille du logement (distinction plus pertinente, notamment en matière de nombre de véhicule supposé). Le règlement prévoit ainsi moins de places de stationnements pour les logements de plus petite taille (studios, T1 et T2) et inversement, prévoit un nombre de place plus important pour les grands logements (T4 et plus).

Pour les sous-destinations **artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle**, le règlement du PLU révisé reprend le principe établit dans le PLU de 2006 d'imposer des normes de stationnement en fonction de la taille des opérations :

- pour les opérations de moins de 100m², le règlement n'exige pas de places de stationnement. L'objectif est de ne pas sur contraindre le nombre de places demandé et ne pas constituer un frein à l'implantation de ces activités ;
- au-delà de la limite de 100 m², le PLU révisé reprend en grande partie les normes de stationnement du PLU de 2006.

Pour les sous-destinations **hébergement et hôtels**, le PLU révisé reprend les normes du PLU de 2006 à savoir une place pour 2 chambres ou 2 logements.

Pour les sous-destinations **bureaux et industrie**, le règlement du PLU révisé reprend aussi les normes du PLU de 2006 en appliquant un nombre de place(s) basé sur la surface du bâtiment, en substituant la surface de plancher (SDP) à la Surface Hors Œuvre Nette (SHON).

Pour les autres sous-destinations (**Equipements d'intérêt collectif et services publics, Cinéma, Entrepôt, Centre de congrès et d'exposition et Cuisine dédiée à la vente en lign**e), le règlement du PLU ne détermine pas de normes quantitatives étant donné la diversité des constructions et usages possibles. Les projets seront étudiés au cas par cas, en fonction de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.

STATIONNEMENT POUR LES VÉLOS

Le règlement du PLU révisé prévoit des normes spécifiques pour ce mode de déplacement, en raison :

- du développement progressif et continu des déplacements en vélo ;
- de son gabarit différent par rapport à l'automobile ;
- de la volonté de la commune de favoriser son utilisation (Axe 5 du PADD).

Pour l'ensemble des constructions, les normes de stationnement doivent être calculées en se basant à la fois sur les règles figurant dans le règlement du PLU, et sur celles fixées dans l'arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des transports prévus par le Code de la construction et de l'habitation.
Les modes de calculs selon ces deux outils ne se sont pas les mêmes. La règlementation nationale se fonde notamment sur le nombre de salariés/employés pour déterminer le nombre de places exigées, or cette donnée n'est pas nécessairement connue lors du dépôt d'une demande d'autorisation, si bien que le PLU a fait le choix de baser le calcul du nombre de places exigées sur d'autres critères.

Le pétitionnaire doit calculer les normes de stationnement vélos imposées selon les deux outils puis appliquer le nombre le plus stricte des deux.

Comme pour les normes de stationnement automobile, le règlement fait une distinction entre les normes pour les constructions nouvelles et pour les constructions existantes, l'objectif étant toujours de ne pas bloquer un projet portant sur un bâtiment existant (exclusion de l'applicabilité des règles en cas de réhabilitation, agrandissement).

Le règlement fixe pour chaque sous-destination des règles de stationnement pour les vélos. Les principes sont les mêmes que pour le stationnement automobile, avec notamment, une différenciation selon la taille de logement pour la sous-destination logement.

→ ***Règles en matière de réalisation d'accès et de voirie***

Les dispositions communes applicables à toutes les zones définissent à la fois les conditions d'accès du projet et les conditions de desserte par les voies.
Les règles sont donc communes pour toutes les zones du PLU.
La définition de ces conditions est nécessaire afin de garantir la praticité des accès, la sécurité des usagers, permettre à la fois la protection des biens et des personnes, le ramassage des déchets, faciliter la circulation et la protection des voies notamment cyclables.

Des emplacements réservés sont prévus afin d'améliorer la desserte des terrains.
En cohérence avec l'axe 5 du PADD, le PLU révisé prévoit la mise en place de plusieurs emplacements réservés dont l'objectif est d'améliorer les conditions d'accessibilité par l'amélioration du maillage d'infrastructures routières et des infrastructure dédiées aux modes doux. 4 emplacements réservés sont prévus pour la réalisation de liaisons douces exclusivement et 21 sont prévus pour l'amélioration du réseau routier de la commune (élargissement, aménagement de carrefour, prolongement, ...) (Cf. point 3.5.7).

ACCÈS

Par rapport au PLU de 2006, le règlement du PLU révisé prévoit une largeur minimum des accès en fonction du nombre de logements desservi et/ou de la longueur de l'accès afin d'éviter la création d'accès trop étroits ou mal calibrés, notamment pour des questions de sécurité.

Pour ces mêmes raisons, le règlement impose que dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès (y compris avec les accès existants) soient regroupés ou mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Afin de limiter l'artificialisation des sols (axe 1 du PADD), le règlement prévoit que la conception des accès devra participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales et maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

VOIRIE

Concernant les conditions de desserte par les voies ouvertes à la circulation publique, le règlement du PLU révisé reprend en grande partie les dispositions du PLU de 2006.
Il se veut néanmoins plus précis en faisant la distinction entre la largeur minimale pour une voie à sens unique et une voie à double sens et entre les voies de desserte automobile et les voies de desserte piétonne et cycles.
Ces précisions doivent permettre de mieux prendre en compte l'éventail des cas et de limiter la largeur et l'artificialisation des sols pour la réalisation de voies.

3.6.8 LES DISPOSITIONS EN FAVEUR DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Dans son axe 1, le PADD émet l›objectif dans son orientation n°5 de «*S'engager en faveur de la transition écologique et Energétique*», et précise que «*Le projet d'urbanisme intègre aussi la volonté de favoriser le recours aux énergies renouvelables de préférence locales dans les projets de construction et de favoriser le développement urbain autour des sites raccordés aux différents réseaux d'énergie*».

Le règlement du PLU révisé permet l'installation de dispositifs et de systèmes de production d'énergies renouvelables, en particulier en toiture. Le règlement précise tout de même que les dispositifs en toiture devront être entièrement intégrés à la couverture et posés le plus à fleur possible du matériau de couverture. Cette disposition vise à une meilleure intégration de ces dispositifs dans le milieu environnant et le tissu bâti dans lesquels ils s'insèrent.

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).

Les exploitations agricoles disposent souvent de grandes surfaces de toiture bien adaptées pour accueillir un système de production d'énergie photovoltaïque. Le PLU révisé autorise expressément les installations agrivoltaïques en zones A et Ap.

Le PLU révisé prévoit aussi la création d'un secteur de zone dédié aux activités de production d'énergies renouvelables, la zone **UAer**.
Le secteur de zone est localisé sur l'emprise d'une ancienne décharge municipale au lieu-dit la Janais.
Au sein du secteur de zone, seules sont autorisées les sous-destinations à vocation d'industrie et d'équipements d'intérêt collectif et services publics (hors lieux de culte et autres équipements recevant du public) en lien avec les activités de production d'énergies renouvelables.



Carte de la zone UAer

3.7 LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DU PLU RÉVISÉ ET L'ÉVOLUTION DE SURFACES DE ZONES

3.7.1 RAPPEL DE LA CONSOMMATION D'ESPACE PASSÉE

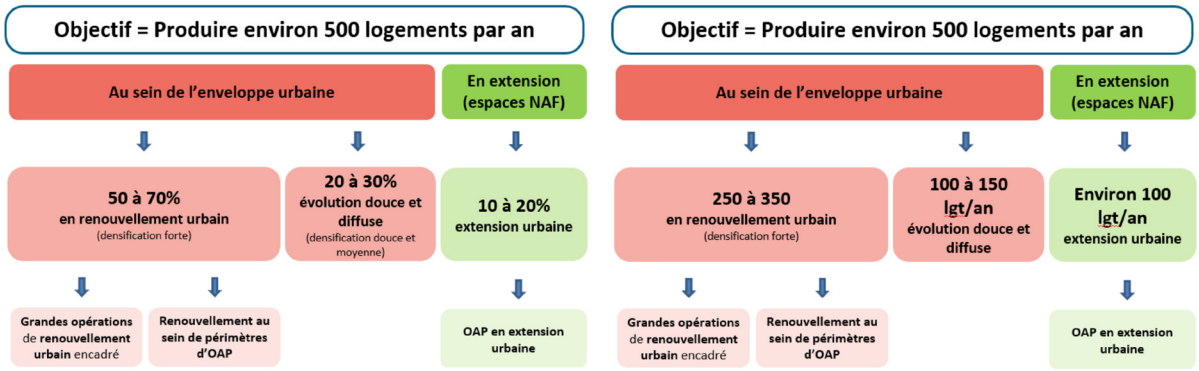
Comme développé dans le Tome 2 relatif à l'analyse de la consommation des sols et à la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (espaces NAF ou ENAF) du PLU révisé doit répondre à la fois :

- aux objectifs de modération dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain renforcée par le législateur dans le cadre de la loi ALUR de 2014, en prenant en considération la consommation sur la dernière décennie (2014-2024)
- aux objectifs de « *Zéro Artificialisation Nette* » (ZAN) issus de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et résilience du 22 août 2021, en prenant en considération la consommation sur la période 2021-2031.

La consommation d'espaces naturels, agricoles sur la période de référence de la loi climat et résilience (2011-2021) est de 77,06 hectares[32].
Cette consommation d'espaces sur la dernière décennie (2014-2024) est estimée à 68 hectares.

3.7.2 LA CONSOMMATION D'ESPACES NAF POUR RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS NON SATISFAITS EN DENSIFICATION

Conformément aux orientations du PADD, une partie de la production de logements de la commune est prévue en extension de l'enveloppe urbaine. Ces secteurs d'extension font tous l'objet d'OAP.



Ainsi le PLU révisé prévoit la consommation d'ENAF dans le cadre de la mise en œuvre de plusieurs OAP à vocation dominante d'habitat :

Habitat 2021-2031		
Secteurs		**Surface (hectare)**
OAP	Rothéneuf / Trois Cheminées	3,5
	Rothéneuf / Le Pont	3,5
	La Houssaye	8,8
	Montagne Saint-Joseph / Belle Fontaine	1,3
	Montagne Saint-Joseph / Grande Rivière	0,5
	Château-Malo Nord-Ouest	1,6
	Campus 2	9,6
		28,8

32 Voir chapitre 2 du tome 2 du rapport de présentation

A cette projection, il faut ajouter :

- les espaces classés en zones urbaines dans le PLU révisé mais non urbanisés, en particulier, le projet de création d'un EHPAD au sein de la zone UM 3, mais aussi l'ensemble des projets prévus (exemples : les emplacements réservés) ou déjà autorisés qui seront mis en œuvre dans la durée du PLU révisé ;
- les espaces déjà consommés entre 2021 et 2024.

Habitat 2021-2031	
Type de projets	**Surface (hectare)**
EHPAD	1,7
Projets prévus mais non encore déterminés (ex: emplacements réservés)	4,5
Projets autorisés	2,2
Espaces déjà consommés entre 2021 et 2024	0,3
	8,7

Au total, le PLU révisé prévoit une consommation d'ENAF à hauteur d'environ 37,5 hectares pour le logement.

3.7.3 LA CONSOMMATION D'ESPACES NAF POUR LES ÉQUIPEMENTS DE LA VILLE

Le PLU prévoit un secteur pour un équipement communal situé en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle et consommant potentiellement[33] des espaces NAF.

A cette projection, il faut ajouter les espaces déjà consommés entre 2021 et 2024.

Equipement 2021-2031	
Type de projets	**Surface (hectare)**
La Janais - UAer	4,6
Espaces déjà consommés entre 2021 et 2024	1,1
	5,7

Au total, le PLU révisé prévoit une consommation d'ENAF à hauteur d'environ 5,7 hectares pour les équipements de la Ville.

3.7.4 LA CONSOMMATION D'ESPACES NAF POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE PLANIFIÉE DANS LE PLU

Le PLU révisé prévoit plusieurs secteurs pour le développement économique, situés en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle et consommant des espaces NAF.

Au sein des OAP, on retrouve deux secteurs à vocation d'activités économiques : le secteur de Montagne Saint-Joseph ainsi qu'une partie du secteur Campus II.

A cette projection, il faut ajouter les espaces déjà consommés entre 2021 et 2024.

33 En attente de voir si le projet peut répondre aux conditions de la « dérogation » à la comptabilisation « ENAF » pour les installations de production d'énergie photovoltaïque instituée par le 6° du III de l'article 194 de la loi Climat et résilience du 22 août 2021, précisée par le décret n°2023-1408 du 29 décembre 2023 et l'arrêté ministériel du même jour

Développement économique 2021-2031		
Secteur		Surface (hectares)
OAP	Montagne Saint-Joseph / Val du Routhouan	0,3
	Montagne Saint-Joseph / Grande Rivière	2,5
	Campus 2	2 ha
	Espaces déjà consommés entre 2021 et 2024	0,9
		5,7 ha

Au total, ce sont environ 5,7 hectares d'espaces NAF qui sont prévus pour être consommés pour le développement économique.

3.7.5 LA CONSOMMATION D'ESPACES NAF POUR LES ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS PLANIFIÉE DANS LE PLU

Une partie des secteurs en extension est prévue pour accueillir des équipements structurants.

Il s'agit d'une partie de l'OAP de Campus II qui doit accueillir, sur environ 5 hectares, des équipements liés à l'enseignement ou la formation.

Ces équipements structurants devant être intégrés dans les enveloppes supra-communales.

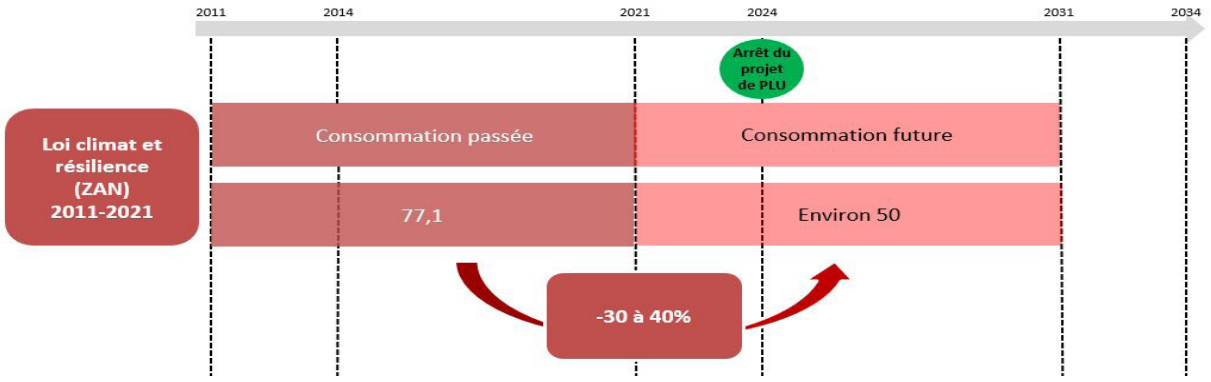
3.7.6 LA CONSOMMATION D'ESPACES NAF PLANIFIÉE DANS LE PLU

Le tableau ci-dessous fait le total des surfaces consommées que ce soit pour l'habitat (et services et activités associés), les équipements ou encore le développement économique.

Consommation ENAF projetée 2021-2031	Surface (ha)
Habitat	**37,5**
Equipements Ville	**5,7**
Développement économique	**5,7**
TOTAL Ville	**48,9**
Equipement structurant supra-communal	**5**
TOTAL	**53,9**

Le PLU révisé prévoit de consommer 53,9 hectares d'espaces naturels agricoles et forestiers sur la période 2021-2031, soit une consommation moyenne de 5,4 hectares par an.

Cette consommation planifiée s'inscrit en cohérence avec les objectifs annoncés de réduction de la consommation future à hauteur de 30 à 40%.



3.8 EVOLUTION DES SURFACES DE ZONES ENTRE LE PLU APPROUVÉ EN 2006 ET LE PLU RÉVISÉ

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

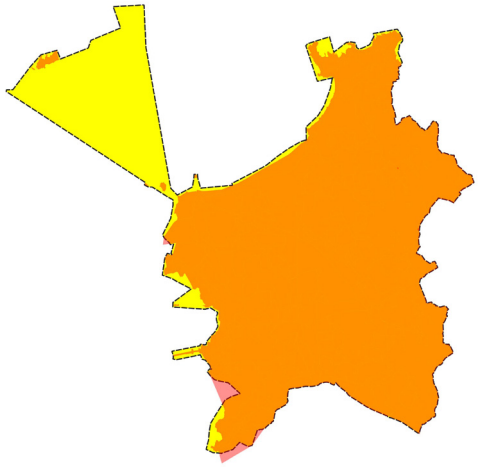
		PLU de 2006				PLU Révisé				
Zones Urbaines	Multifonctionnelle	**UC**	*UCa*	18,7		**UC**		86,7		
			UCb	34,1						
			UCd	83,2						
		UD		12,4						
		UE	*UEa*	37,3		**UH**	*UH3*	63,0		
			UEc	221,5			*UH2*	111,3		
			UEd	238,8			*UH1*	4,5		
			UEe	523,3		**UR**	*UR***	4,3		
			UEf	28,7			*UR**	48,7		
							UR4	38,6		
							UR3	104,1		
		UBc	*UBa*	5,0			*UR2*	58,6		
			UBc	10,3			*UR1+*	130,7		
							UR1	515,0		
							UR0	23,4		
							URLit	4,3		
							URg	4,9		
		UI		24,3		**UBal**		81,1		
						Ui		24,7		
	Total			***1237,6***				***1303,9***		
	Spécialisées	**UA**	*UAa*	22,2		**UAi**	*UAi1*	24,6		
			UAb	146,9			*UAi2*	134,7		
			UAc	12,0		**UAt**	*UAt1*	4,6		
							UAt2	24,8		
						UAc	*UAc1*	1,3		
							UAc2	9,8		
							UAc3	51,9		
		UP	*UPA*	105,9		**UAp**		107,2		
			UPB	32,4		**UApm**		35,6		
			UPP	14,6		**UApn**		36,4		
			UPL	40,5		**UApt**		5,2		
						UAer		6,3		
		UF		8,7		**UE**		95,9		
						Ueb		6,3		
		UL	ULa	6,2						
			ULb	35,9						
	Total			***425,3***				***544,6***		
	Autres	**UM**		188,9		**UM**	*UM1*	19,7		
							UM2	1,1		
							UM3	14,0		
		UZ		30,4			*UM4*	2,3		
	Total			***219,3***				***37,1***		
	TOTAL U			**1882,2**	*50,1%*			**1 885,6**	*40,7%*	*50,2%*

La dernière colonne avec les chiffres en jaune permet de comparer la part de chaque famille de zones en se basant sur la surface des zones du PLU de 2006

		PLU de 2006				PLU Révisé				
Zones A Urbaniser (C/M Terme)	Habitat	1AU	*1AUCc*	4,7		1AU	*1AUR***	9,4		
			1AUEc	8,3			*1AUR**	32,9		
			1AUEd	3,2			*1AUR3*	11,2		
			1AUEe	27,9			*1AUR2*	3,1		
			1AUEf	15,4			*1AUR1+*	8,0		
	Total			***59,5***				***64,6***		
	Equipement	1AUe	*1AULb*	2,0		1AUE		1,9		
	Total			***2,0***				***1,9***		
	Activités	1AUa	*1AUAc*	4,0		1AUAi1		5,3		
	Total			***4,0***				***5,3***		
	TOTAL 1AU			65,5	*1,7%*			71,8	*1,5%*	*1,9%*
Zones A Urbaniser (LT)	Habitat	II AU		54,7		2AU		6,9		
	Equipement	II AUL		9,0						
	Activités	II Aua		31,1						
	TOTAL 2AU			94,8	*2,5%*			6,9	*0,1%*	*0,2%*
Zone agricole		A		892,6		A	A	794,8		
							Ap	351,0		
	TOTAL A			892,6	*23,8%*			1 145,8	*24,7%*	*30,5%*
Zones naturelles	Naturelle	NP		404,0		N		284,9		
		NF		32,0						
		NH		55,7						
	Total			***491,7***				***284,9***		
	Littoral	Nlit		262,0		Nlt		273,1		
						Nlm		952,7		
	Total			***262,0***				***1225,8***		
		Nl		68,8		Nl		12,6		
						Ns		3,0		
	Total			***68,8***				***15,6***		
	TOTAL N			822,5	*21,9%*			1 526,3	*32,9%*	*17,2%*
TOTAL				3757,6				4 636,4		

34

La dernière colonne avec les chiffres en jaune permet de comparer la part de chaque famille de zones en se basant sur la surface des zones du PLU de 2006



Surfaces en suppléments dans le PLU révisé par rapport au PLU de 2006 (limite communale issue du PCI de l'état)

Surfaces en suppléments dans le PLU de 2006 par rapport au PLU révisé (limite communale issue du PCI de l'état)

Carte localisant les différences de délimitation de la commune entre le PLU de 2006 et le PLU révisé

34 A noter que la différence de surface totale, s'explique par la différence du périmètre de la commune entre le PLU de 2006 et le PLU révisé au niveau de l'incorporation dans le périmètre de la commune d'une partie de l'estuaire de la Rance et de la Mer Manche. La différence est de 879 hectares environ.

Analyse des évolutions entre le PLU approuvé en 2006 et le PLU révisé en 2024

Les évolutions suivantes peuvent être notées :

- les surfaces classées en zones urbaines restent stables (évolution de 1882 à 1885 hectares) ;
- les zones à vocation multifonctionnelle voient leur superficie augmenter de 67 hectares environ, notamment en raison du classement en zone urbaine :
    - de secteurs précédemment classés en zone à vocation d'équipements ;
    - de secteurs auparavant classés en zone à urbaniser et dont les projets ont été réalisés ;
- certains secteurs anciennement classés en zone urbaine et situés en dehors de l'enveloppe urbaine ont été classés en zone A ou N ; de même certains parcs et jardins au sein de l'enveloppe urbaine ont été reclassés en zone naturelle N ;
- dans le tableau, la zone URg est inscrite en zone urbaine mais ne donne pas de droits à bâtir (4,9 hectares) ;
- la surface des zones à urbaniser augmente sensiblement passant de 65,5 à 71,8 hectares, cette augmentation ne signifie pas pour autant une augmentation des surfaces en extension. Une partie des zones 1AU du PLU révisé est en effet située au sein de l'enveloppe urbaine (secteurs Gambetta et de Gaulle);
- la surface des zones à urbaniser à long terme a été divisée par 14 passant de près de 95 hectares à 6,9 hectares;
- la surface de la zone agricole a fortement augmenté, passant de 893 à 1 146 hectares. Cette évolution s'explique par le classement en zone A et secteur de zone Ap d'une partie des terrains classés en zone naturelle dans le PLU de 2006 ;
- la surface des zones naturelles strictes (zones Nlt, Nlm,) a augmenté, passant de 262 hectares à 1 226 hectares. En ôtant les surfaces supplémentaires dues à l'élargissement de la surface de la commune (879 hectares) les zones naturelles progressent de 85 hectares par rapport au PLU de 2006 ;
- la surface de la zone N (hors STECAL) diminue, passant de 492 à 285 hectares. Une partie significative des zones auparavant classées en zone naturelle, est passée en zone agricole ou agricole protégée (zones A et Ap) ;
- la surface classée en STECAL est divisée par 4, et passe de 69 à un peu plus de 15 hectares dans le PLU révisé.

PARTIE 4 - SYNTHÈSE DE LA JUSTIFICATION DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

L'article L. 121-21 du Code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur à la date d'approbation du PLU, 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 révisé 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, la présente partie relative à la synthèse de la justification de la capacité d'accueil du territoire a pour objectif de centraliser les éléments présentés de manière diffuse dans l'ensemble des tomes du rapport de présentation

4.1 LA PRESERVATION DES ESPACES ET MILIEUX

4.1.1 ESPACES REMARQUABLES DU LITTORAL

→ *Situation actuelle*

Le PLU de 2006 classe en zone NLit et ses secteurs de zone associés, les milieux écologiquement sensibles, des sites et des paysages remarquables ou caractéristiques du littoral. Cette zone couvre 262 ha.

→ *PLU révisé*

Le SCoT établit un périmètre des secteurs potentiels pouvant comprendre des espaces remarquables. Les espaces remarquables de la commune ont été identifiés à partir d'un travail d'inventaire basé sur l'appréciation d'un site ou paysage remarquable, caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral ou nécessaire au maintien des équilibres biologiques ou écologiques. Il a été décidé pour l'identification des espaces remarquables de la commune de s'appuyer sur les espaces naturels identifiés dans le diagnostic et par le SCoT.

Le PLU révisé choisit de classer les espaces remarquables du littoral mais aussi les principaux réservoirs de biodiversité, en zone naturelle pour la protection des espaces remarquables du littoral terrestre (Nlt) et maritimes (Nlt).

Sont admis, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, les aménagements légers autorisés par le Code de l'urbanisme au sein des espaces remarquables du littoral (actuellement prévus à l'article R. 121-5).

Au total les zones Nlt et Nlm couvre 1 225.8 ha (dont 273.1 ha en Nlt et 952,7 ha en Nlm)

La protection par la commune des espaces remarquables est plus importante dans le PLU révisé que dans le PLU de 2006, incluant la mer (+879 ha)

En comparant à surface égale entre le PLU de 2006 et le PLU révisé, le projet de PLU élargit la zone de protection des espaces remarquables de 85ha.

4.1.2 PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS

→ ***Situation actuelle***

Le PLU de 2006 classe en zone NP et NF les secteurs naturel et rural de qualité paysagère ou forestière de la commune. Ces zones couvrent 436 ha.

→ ***PLU révisé***

Concernant autres éléments constituant le socle environnemental de la commune ainsi que les réservoirs de biodiversité complémentaires du SCoT, le PLU révisé a fait le choix de les protéger par un classement en zone Naturelle (N).

Ainsi, le PLU classe en zone Naturelle (N) :

- les zones humides identifiées avec une zone tampon de 5m autour de leur périmètre, ainsi que la majeure partie des cours d'eau comme le Routhouan ;
- les principaux boisements identifiés dans le Tome 1 relatif au diagnostic territorial ;
- les réservoirs de biodiversité identifiés et non classés en zone Nlt et Nlm ;
- les espaces de nature et de respiration au sein de l'enveloppe urbaine.

L'objectif est de protéger ces espaces en interdisant toute nouvelle urbanisation, en permettant seulement une évolution limitée et mesurée des constructions existantes.

Au total la zone N couvre 284.9 ha

4.1.3 LA TRAME VERTE

→ ***Situation actuelle***

Le PLU de 2006 identifie près de 162 ha de boisements classés en Espace Boisé Classé.

→ ***PLU révisé***

Pour préserver la trame boisée au sein du PLU révisé et choisir quels outils sont les plus adaptés, allant de la protection la plus «restrictive» à la plus «souple» (articles L. 113-1, L. 151-23 et L. 151-19 du Code de l'urbanisme), un travail d'identification des boisements à Saint-Malo a été réalisé, d'une part grâce à un travail de terrain lors du diagnostic, et d'autre part, à partir d'études environnementales réalisées en amont du PLU.

Ainsi en fonction des enjeux environnementaux et paysagers identifiés par ces éléments une stratégie de protection de la composante boisée a été définie par le PLU révisé.

Les boisements d'intérêt fort et moyen identifiés par le diagnostic et l'étude THEMA et les secteurs d'intérêt patrimonial fort identifiés par l'étude d'AUA sont classés en Espaces Boisés Classés (EBC).

Ils constituent les boisements présentant un intérêt environnemental fort. Ils sont aussi identifiés comme les espaces boisés significatifs de la commune au titre de la loi littoral. Près de 135 hectares de bois, bosquets et parcs boisés protégés au titre des Espaces Boisés Classés.

L'ensemble des autres éléments boisés identifiés par le diagnostic et les études menées en amont de la révision du PLU, sont protégés par des prescriptions graphiques au titre des articles L. 151-23 et L. 151-19 du code de l'urbanisme, en fonction de leur intérêt écologiques et/ou paysagé.

Le PLU révisé classe comme Espaces Verts à Protéger (EVP) au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme les boisements non classés en EBC et présentant un intérêt moyen ou fiable selon le diagnostic et l'étude environnementale menée par THEMA. Près de 95 hectares de bois, bosquets et parcs boisés repérés en tant que «espaces verts protégés» au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Les Haies et alignements d'arbres ainsi que les arbres isolés (remarquables) identifiés par le diagnostic et dans les études en amont sont aussi protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Ainsi près de 95 kms de haies et alignements d'arbres et 207 arbres remarquables sont protégés au sein du PLU révisé.

Les éléments d'intérêt fort identifiés par l'étude AUA et non classés dans les prescriptions précédentes sont identifiés comme Parcs et Jardins d'Ornement Privés (PJOP) à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Près de 69 hectares de parcs et jardins d'ornement privés protégés au titre du L. 151-19 du CU.

L'ensemble des éléments identifiés dans les différentes études ont été complétés / modifiés par des mises à jour et des visites de terrains permettant d'actualiser certains éléments identifiés.

Le PLU révisé a permis d'effectuer un travail important sur la protection de la trame boisée, sur les choix d'outils de protection, sur la délimitation des périmètres afin de proposer une règlementation qui soit mieux adaptée aux éléments repérés. En comptabilisant, l'ensemble des prescriptions graphiques pour protection des espaces naturels, on obtient les surfaces suivantes :

- Espace Boisé Classé : 135 hectares ;
- Espaces verts à protéger : 95 hectares ;
- Haies et alignements d'arbres à protéger : 95 kms ;
- Arbres isolés à protéger : 207 arbres protégés ;
- Parcs et jardins d'ornement privés à protéger : 69 hectares.

4.1.4 LA TRAME BLEUE

→ *Situation actuelle*

Le PLU de 2006 n'inscrit pas de règles ou de prescriptions particulières en vue de la préservation de la trame bleue.

→ *PLU révisé*

Concernant la trame bleue du territoire, la pièce graphique du règlement du PLU révisé identifie les cours d'eau et les zones humides inventoriés sur la commune. Ils font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L. 151- 23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges.

Le PLU révisé met en place une **protection des cours d'eau** au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Près de 47 ,2 kilomètres de cours d'eau sont protégés dont 8,7 km sont actuellement busés. L'objectif de cette protection est de protéger les cours d'eau pour leur rôle en tant que réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

Afin de les protéger de l'urbanisation et de conserver les fonctions écologiques, le principe adopté est de définir une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

Le PLU révisé met en place une **protection des zones humides** au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

Le PLU révisé a classé l'essentiel de ces zones humides en zone Naturelle (zone N) Elles font aussi l'objet de mesures de préservation définies dans le règlement écrit du PLU qui précise qu'en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol engendrant un assèchement, une mise en eau ou une imperméabilisation, à l'exception des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides.

Près de 81 ha de zones humides sont ainsi protégés. L'inventaire des zones humides et cours d'eau figure en annexe du PLU.

En résumé :

Le PLU révisé respecte les capacité d'accueil en assurant un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces et des milieux.

Le PLU révisé prend en compte la délimitation des espaces remarquables du littoral identifiés par le SCoT et prévoit une stratégie de classement (zonage et prescriptions graphiques) différenciée et adaptée aux différents enjeux environnementaux.

Le PLU révisé est plus protecteur que le PLU de 2006 s'agissant notamment de la préservation de la trame verte et bleue.

4.2 L'EXISTENCE DE RISQUES LITTORAUX

Le territoire de Saint-Malo est soumis à des nombreux risques naturels et technologiques (remontée de nappe, inondation par ruissellement mouvement de terrain, sismique, évènements météorologiques, industriel, transport de matières dangereuses, rupture de barrage ou de digue, radon,).

Concernant les risques littoraux, en tant que ville littorale, Saint-Malo est soumise depuis de nombreuses années aux contraintes, en particulier la submersion marine.

4.2.1 RISQUE DE SUBMERSION MARINE

→ ***Situation actuelle***

La commune est dotée d'un PPRSM approuvé en 2017 et actuellement en cours de révision.

→ ***PLU révisé***

Le Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM), approuvé en 2017 affecte le Nord de la commune. Il identifie plusieurs secteurs d'aléas et comporte plusieurs zones réglementaires (zone d'autorisation, d'autorisation restreinte, de restriction, ...). Les règles issues du PPRSM s'imposent au PLU. Ainsi le PPRSM limite la constructibilité dans certains secteurs.

Sur les secteurs couvert par le PPRSM mais soumis à un régime d'autorisation (aléa faible) , le PLU révisé classe des terrains en zone Urbaine Centrale (UC) ou Résidentielle (UR) où la densification est encouragée ainsi que plusieurs secteurs d'OAP où la densification et surtout la mutation du bâti sont prévue. Cette densification du tissu bâti doit respecter les règles du PPRSM.

Le PLU révisé prend en compte le PPRSM actuellement en vigueur (comme demandé par les services de l'état).

Si le PPRSM est actuellement en cours de révision, la commune s'engage à mener les démarches de mise en conformité avec le futur PPRSM, une fois que ce dernier sera révisé.En tout état de cause, le PLU révisé tient compte des échanges avec les services de l'Etat et les premières cartes élaborées et présentées ne remettent pas en cause la constructibilité des secteurs d'enjeux identifiés dans le PLU.

Le risque de submersion marine est parfaitement pris en compte dans le développement de l'urbanisation projetée.

4.2.2 EROSION DU LITTORAL

→ ***Situation actuelle***

Le risque d'érosion du littoral n'est pas pris en compte.

→ ***PLU révisé***

La Ville de Saint-Malo est inscrite, par le décret n°2023-698 du 31 juillet 2023, sur la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro-sédimentaires entrainant l'érosion du littoral.

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.

Les carte de recul du trait de côte seront intégrés au PLU.

En résumé :

Le PLU révisé prend en compte les risques littoraux au regard du développement de l'urbanisation.

La commune est dotée d'un PPRSM dont les règles s'imposent au PLU.

La ville de Saint-Malo, en association avec Saint-Malo Agglomération, est vigilante sur le recul du trait de côte à travers la réalisation de cartes qui ont vocation à circonscrire ce risque et à le prendre en compte.

4.3 LA PROTECTION DES ESPACES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU AU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES, PASTORALES, FORESTIERES ET MARITIMES

4.3.1 REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

→ ***Situation actuelle***

Entre 2011 et 2021, période de référence de la loi climat et résilience, la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) sur la ville de Saint-Malo a été de 77,06 hectares, soit une moyenne de 7,70 hectares par an.

Sur la dernière décennie (2014-2024), cette consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) a été de 68 hectares, soit une moyenne de 6.8 hectares par an. Sur les 3 dernières années de cette période (2021-2024), la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) a été de 17.6 ha (soit moins de 6 ha/an).

→ ***PLU révisé***

Comme indiqué dans le PADD, en cohérence avec les orientations du SRADDET en cours de révision, et au regard des objectifs fixés dans le projet de SCoT en cours de révision, le projet de PLU se donne pour objectif, pour la période 2021-2031, de réduire la consommation de ces espaces en limitant les futurs prélèvements d'espaces naturels, agricoles ou forestiers d'environ 30 à 40% de la superficie consommée entre 2011 et 2021.

A l'horizon 2034, cela représente une diminution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestière de 30 à 40% par rapport à la consommation de la dernière décennie.

Le PLU prévoit donc une consommation des espaces NAF qui s'inscrit dans les perspectives du ZAN à un rythme nettement moindre que celui estimé sur la période précédente, tout en répondant aux nombreux objectifs d'accueil demandé par le SCoT. Cette évolution s'inscrit comme une étape importante allant dans le sens de l'objectif du SRADDET.

Le PLU révisé prévoit une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 48.9 ha, et plus précisement :

- 37,5 ha pour l'habitat ;
- 5,7 ha pour les équipements ;
- 5.7 ha pour les activités économiques.

A cela, s'ajoutent 5 ha d'équipements structurants supra-communaux.

Un équilibre est donc assuré entre le développement de l'urbanisation et la préservation des zones agricoles et naturelles.

4.3.2 OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES

→ Situation actuelle

La commune compte 47 323 habitants en 2021 (INSEE).

Entre 2006 et 2021, la population municipale est passée de 49 661 à 47 323 habitants à Saint-Malo. La perte de population sur cette période cache cependant une inflexion majeure des dynamiques depuis 2013. Après avoir atteint son niveau le plus bas en 2012 avec 44 620 habitants, la courbe de la démographie s'est inversée à partir de 2013, faisant place à une légère croissance en passant de 44 919 habitants en 2013 puis 45 980 en 2014, à 47 323 en 2021. Entre 2013 et 2021, la ville de Saint-Malo a gagné en moyenne 300 habitants par an (+0,67%/an).

La population malouine est vieillissante puisque près de 41% des habitants ont 60 ans ou plus en 2021 (contre 33% en 2010) et les enfants de moins de 15 ans ne représentent que 11,8% de la population (contre 14,1% en 2010).

→ PLU révisé

L'objectif de production de logements sur la ville est d'environ 526 logements par an, afin d'assurer une croissance démographique modérée. La commune vise aussi à développer l'attractivités de la ville pour les familles et les actifs.

4.3.3 OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PRINCIPALEMENT PAR DENSIFICATION DES ESPACES URBANISES

→ Situation actuelle

La commune compte 37 306 logements en 2021 dont 25 415 résidences principales (68.1%), 10 017 résidences secondaires (26.9%) et 1 874 logements vacants (5%).

La part des résidences principales augmente depuis plus de 10 ans. De plus la commune doit faire à une augmentation du prix de l'immobilier et au développement des logements touristique.

→ PLU révisé

L'objectif de production de logements sur la ville est d'environ 526 logements par an, conformément aux orientations du PLH. Le PLU révisé prévoit d'en réaliser plus de 78% au sein des enveloppes urbaines par la mise en place de règles permettant la densification différenciée en fonction des différents cadres de vies, allant d'une densification douce à diffuse à une densification forte, notamment dans des secteurs encadrés par des OAP.

Moins de 22% de la production de logements se fait en extension de l'enveloppe urbaine et en continuité de celle-ci conformément à la loi Littoral dans un objectif de réduction de la consommation foncière et d'encadrement du développement urbain.

Parmi ces objectifs de logement, le PLU révisé privilégie une diversité de produit par la mise en place d'outils tels que la servitude de mixité sociale et la mise en place d'OAP dont la programmation prévoit une part importante de logements en locatif social ou accession aidée, permettant de cibler les familles et les actifs.

Une délibération est prévue 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, laquelle permet 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.

4.3.4 MAINTIEN OU AU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES, PASTORALES OU FORESTIERES

→ ***Situation actuelle***

Le PLU de 2006 classe en zone agricole (zone A) les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Cette zone couvre 892,6 ha.

→ ***PLU révisé***

La zone agricole (zone A) et le secteur de zone agricole patrimoniale (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).

Les limites entre zones urbaines et zones agricoles ont été définies au document graphique du règlement, notamment afin d'éviter l'enclavement d'espaces agricoles par l'urbanisation. Dans le cadre de cet objectif et en cohérence avec la définition de l'enveloppe urbaine, le règlement prévoit qu'en limite d'une zone A, non séparée par une voirie (mais aussi en zone naturelle), les marges de retrait seront paysagées de manière à créer des espaces tampons.

Le PLU révisé introduit le secteur de zone Ap (zone Agricole patrimoniale) qui a pour objectif de préserver les terres agricoles et valoriser des points de découvertes, des paysages et des différents éléments bâtis présents sur le plateau agricole (SPR, monuments historiques, ...).

Le PADD du PLU révisé prévoit la mise en place d'une Zone Agricole Protégée afin de sécuriser l'espace agricole. 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).

Malgré la consommation d'espaces NAF projetée au PLU révisé, dont une partie vise des terres agricoles, les zones agricoles - comprenant la zone A et le secteur de zone Ap - représentent près de 1146 ha soit 253 ha supplémentaires par rapport au PLU de 2006.

Pour résumer, les auteurs du PLU ont la volonté de protéger pleinement les espaces agricoles.

4.3.5 MAINTIEN OU AU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES, PASTORALES OU FORESTIERES

La commune ne comporte pas d'exploitations conchylicoles.

→ ***Situation actuelle***

La ville Saint-Malo comprend une activité portuaire importante :

- Un port de commerce, qui est le troisième port breton pour le transport de marchandises, profitant de la

position de Saint-Malo face au Royaume-Uni et à proximité des îles Anglo-Normandes ;
- Un port passager, Saint-Malo occupe la première place des ports bretons dans ce domaine avec environ 1 million de passagers en 2022 ;
- Un port de plaisance, offrant près de 1420 places ;
- Un port de pêche, orienté vers la grande pêche (pêche industrielle), et la pêche côtière ;
- Un pôle de maintenance des navires.

Le PLU de 2006 classe en zone UP l'ensemble des secteurs de la commune dédiés aux fonction portuaire. La zone couvre 193.4 ha.

→ ***PLU révisé***

Afin d'accompagner les activités liées à la mer, le PLU révisé classe dans une zone urbaine spécifique (zone UAp) l'ensemble des activités portuaires (port de commerces, de plaisance, de pêche, passagers, ...). Quatre secteurs de zones sont prévus :

- UAp, correspond au secteur dédié au port commerciale et de pêche ;
- UApm, est destiné à accueillir les activités à vocation portuaires de la Gare Maritime ;
- UApn, est destiné à accueillir les activités à vocation portuaires et nautiques ;
- UApt, est destiné à accueillir les activités à vocation portuaires et touristiques.

La délimitation de la zone comprend le port maritime, la gare maritime, le port de pêche et de plaisance, mais aussi les quais ainsi que les constructions et activités en lien avec le port. La superficie couverte par la zone UAp et ses secteurs de zone comprend 184,4 ha.

Le PLU révisé introduit une OAP dédiée aux aménagements du Port et de ses abords, afin de répondre à de nouveaux besoins. Elle tend à concilier les activités économiques spécifiques et vise une amélioration des interfaces entre la ville et le port, ainsi que la diversification des franges du port. L'opération prévoit, à la fois la pérennisation des activités économiques du port (port de pêche, trafic de passagers, port de marchandises) et d'affirmer la place du port dans la ville tout en assurant la cohabitation des usages.

Un des projets phares sur le port est la modernisation du terminal Ferry du Naye avec la construction de nouveaux bâtiments et la réalisation de nouveaux espaces publics.

En résumé :

Le PLU révisé prend en compte la protection des espaces nécessaire au maintien ou au développement des activités agricoles et maritimes en encadrant l'urbanisation future.

Le PLU révisé modère la consommation des espaces NAF par rapport à la période de référence et par rapport à la précédente décennie. Les objectifs de population sont cohérents avec les documents supra-communaux et proposent une croissance modérée de la population en lien avec les capacités du territoire.
La production de logements se fait d'ailleurs en grande majorité au sein des espaces déjà urbanisés.
La commune souhaite aussi mettre en place la servitude ZAP afin de garantir la pérennité des activités agricoles.
Concernant les activités maritimes, le PLU révisé conforte les activités portuaires.

4.4 LES CONDITIONS DE FREQUENTATION PAR LE PUBLIC DES ESPACES NATURELS, DU RIVAGE ET DES EQUIPEMENTS QUI Y SONT LIES

4.4.1 PRESERVATION DES MILIEUX ET DES SITES

→ *Situation actuelle*

Le PLU de 2006 a classé en zone NLit et ses secteurs de zones les espaces naturels, présents le long du littoral.

→ *PLU révisé*

Le PLU révisé classe l'ensemble des espaces naturels de littoral en zone Nlm (plages) ou Nlt (espaces littoraux). Par rapport au PLU de 2006, les surfaces classées en zone Nlt sont agrandies :

- Au niveau de la pointe du Varde, les zones urbaines du PLU de 2006 sont diminuées autour de l'Avenue de la Guimorais et autour de la rue des Letruns ;
- Au niveau de la Cité d'Alet, la zone urbaine du PLU de 2006 est aussi réduite ;
- Au niveau du village de la Goëlettrie, classé en zone urbaine au PLU de 2006, qui est classé en zone urbaine inconstructible ;
- Au niveau du village de Quelmer dont la partie classée en zone urbaine est réduite par rapport au PLU de 2006, en particulier à proximité de l'Estuaire de la Rance ;
- Au sein des espaces retro-littoraux, où plusieurs secteurs, auparavant classés en zone urbaine dans le PLU de 2006, sont maintenant classés en zone naturelles ou agricoles ou font l'objet de STECAL.

Aucun secteur de développement de la commune (à vocation d'habitat, d'équipements ou d'activités n'est situé à proximité du littoral.

L'OAP Rothéneuf prend son assise à l'arrière du quartier du même nom, dans la partie la plus éloignée du littoral.

4.4.2 EQUIPEMENTS SUR LE LITTORAL

→ *Situation actuelle*

Sur le littoral, la ville de Saint-Malo, dispose de nombreux équipements :

- Ports (commerces, plaisance, terminal passagers, port de pêche) ;
- Le franchissement de la Rance et son usine marémotrice (localisée sur la commune de La Richardais) ;
- Des stationnements et des aires de pique-niques ;
- Un camping (cité d'Alet).

→ *PLU révisé*

Le PLU révisé maintient les équipements actuels. La seule nouveauté est la modernisation du terminal ferry du Naye avec la construction de nouveaux bâtiments et la réalisation de nouveaux espaces publics en vue de répondre à de nouveaux besoins. A noter que le terminal ferry est situé au cœur de la ville, au sein des espaces urbanisés.

4.4.3 EQUIPEMENTS

→ ***Situation actuelle***

Saint-Malo, au fil du temps, s'est dotée d'équipements structurants de toute première importance, à destination en premier lieu des résidents mais dont l'attractivité s'est exercée au-delà des frontières administratives, à des territoires limitrophes.

Equipements scolaires :

La commune compte 23 établissement scolaires, de la maternelle aux classes élémentaires, 6 collèges et 5 lycées. L'évolution des effectifs scolaires alterne entre baisse ou stabilité.

Saint-Malo compte plusieurs établissements d'enseignement supérieur (8).

Equipements de santé :

Saint-Malo compte sur son territoire :

- Un hôpital
- Un hôpital de jour
- Un clinique
- 3 EPHAD
- Plusieurs établissements privés médicalisés pour personnes âgées.

Equipements sportifs et culturels :

En matière de nombre d'équipements sportifs, la commune de Saint-Malo se positionne dans la moyenne haute des villes de taille équivalente en France. Ses équipements sportifs sont bien représentés et une gamme diversifiée de sports peut être pratiquée à Saint-Malo.

La commune compte aussi une médiathèque, une ludothèque plusieurs salles de cinéma, plusieurs lieux pour l'accueille des expositions, des rencontres, des animations, des conférences, des ateliers et autres activités, 2 conservatoires, un centre d'animation une salle de concert et 2 théâtres

Tout au long de l'année, des événements culturels, devenus incontournables aujourd'hui, viennent enrichir l'offre culturelle et sportive de Saint-Malo, par exemple :

- les festivals littéraires : « Etonnants voyageurs », « Quai des Bulles » autour de la bande dessinée ;
- les festivals musicaux : « La Route du Rock », « Folklores du Monde » ;
- des courses nautiques telles que la course transatlantique « La Route du Rhum-Destination Guadeloupe » qui a lieu tous les quatre ans.

→ ***PLU révisé***

Le PLU révisé prévoit le maintien et le confortement de tous les équipements existants sur la commune.

Les équipements scolaires, sportifs, culturels et de santé disposent d'une capacité suffisante au regard des objectifs projetés par les auteurs du PLU révisé.

Dans certains secteurs spécifiques, le PLU révisé prévoit la mise en place d'une zone spécifique pour l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui concourent au fonctionnement de la commune et qui permettront d'accueillir de futurs équipements, conformément au PADD. Il s'agit des zones UE et 1AUE, zones «spécialisées» dédiées à l'accueil de grands équipements communaux ou intercommunaux.

En plus du maintien des équipements, le PLU prévoit le réaménagement de certains équipements (Hippodrome réaménagé en parc urbain), le déplacement, dans un souci de modernisation de certains équipements notamment le pôle hospitalier et du plateau technique sur la zone d'activité d'Atalante. Le PLU prévoit aussi la création de nouveaux équipements avec l'élargissement du secteur du campus (OAP Campus II).

4.4.4 ACCESSIBILITE

→ ***Situation actuelle***

La ville de Saint-Malo est bien dotée en infrastructures de mobilité et de modes de déplacement doux. Néanmoins, les déplacements en voiture restent dominants sur le territoire malouin avec des parkings qui enregistrent une fréquentation saisonnière importante voire saturée dans certains secteurs.

L'offre de transport en commun est importante, accessible et dessert l'ensemble de la ville. Cette offre est différenciée en fonction des périodes de l'année pour correspondre aux attentes des différentes usagers (visiteurs et habitants).

Des restructurations de voies routières (exemple : avenue du Général de Gaulle et boulevard des Talards) facilitent les divers usages de déplacement tout en améliorant la qualité paysagère et environnementale de la ville. De plus, la création d'itinéraires alternatifs, déconnectés du trafic routier et apaisés (plateau des anglais) a permis de renforcer l'offre de parcours sécurisés pour les piétons et cyclistes. Ces aménagements participent à la promotion de ces modes de déplacement pour des trajets quotidiens et de loisirs.

En termes de stationnement, la commune compte près de 95 parkings payant ou gratuit totalisant 6 745 places. La fréquentation des parcs de stationnement est particulièrement forte pendant la période estivale ainsi que lors des grands week-ends.

Sur le territoire de Saint-Malo, les places de stationnement semblent suffisantes en saison hivernale mais peuvent être insuffisantes en saison estivale et périodes de haute fréquentation. Des saturations sont constatées dans plusieurs parkings situés d'une part dans les trois centralités, et d'autre part aux abords des plages.

→ ***PLU révisé***

Au travers du PLU révisé, la commune souhaite amplifier l'usage des mobilités douces, des transports en commun et permettre le réaménagement de certaines voies dans l'objectif de confirmer Saint-Malo comme « ville de proximité ».

Le PLU révisé prévoit des réserves d'emprises (emplacements réservés) assurant l'amélioration des conditions d'accessibilité de la commune à travers l'amélioration du maillage d'infrastructures routières et celles dédiées aux modes doux. La mise en réseau par les cheminements doux des espaces urbanisés et des espaces de loisirs vise à mettre en œuvre une politique globale et cohérente de déplacement.

Afin d'organiser le maillage du territoire par les circulations douces, le PLU révisé intègre le plus possible les chemins existants et prévoit la création de nouvelles liaisons piétonnes et cyclables sûres lorsque cela est nécessaire. L'amélioration du maillage des voies existantes et des liaisons douces permet de favoriser la ville des courtes distances par la connexion des espaces déjà urbanisés, des extensions urbaines et de l'aire de proximité.

Le PLU révisé prévoit, notamment, 29 emplacements réservés pour améliorer la mobilité :

- 3 sont prévus pour la création de parkings relais et de stationnements supplémentaires : afin de limiter le phénomène de congestion
- 4 sont prévus pour la réalisation de liaisons douces (liaisons piétonnes, voie verte, ...) ;
- 22 sont prévus pour l'amélioration du réseau routier de la commune (élargissement, aménagement de carrefour, prolongement, ...).

Malgré l'engorgement de certains parcs de stationnement autour des plages, le PLU révisé ne prévoit pas la création de nouveau parking à proximité du littoral en zone naturelle. Un des emplacements réservés doit servir à la réalisation d'un parking à proximité de la plage du Pont au sein d'espaces urbanisé. En effet, la commune souhaite privilégier les modes doux et les transports en commun.

Au sein de l'OAP de Marville, le projet prévoit la réorganisation et le déplacement du pôle multimodal en particulier la gare routière, actuellement localisée au Nord-Ouest de la gare. Le projet prévoit son agrandissement et son

déplacement au Nord-Est de la gare sur les espaces laissés libres par les anciens fuseaux ferrés. Ce projet doit permettre de répondre aux besoins croissant de la population en termes de transports en commun (bus mais aussi train).

Au sein de l'OAP Campus II, le PLU révisé prévoit la création d'un parking relais et d'une aire de covoiturage à côté du rond-point des Français Libres, en entrée de ville. L'objectif est de permettre aux habitants comme aux personnes extérieures à la ville de pouvoir laisser leurs véhicules et de se rendre dans le centre de Saint-Malo en transports en communs ou en modes doux.

De même, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des mesures pour assurer l'insertion des opérations dans leur site. Les dispositions établies par les OAP portent ainsi sur l'organisation de la desserte des terrains pour favoriser la réalisation de voies maillées sur les rues existantes et éviter la création d'opération en impasse qui compliquent parfois l'intervention des services publics (pompiers, ramassage des déchets...).

Dans le cadre de la réflexion menée autour des infrastructures routières, il est prévu la création d'un projet d'échangeur entre la RD 137 et la zone d'activité d'Atalante. Cet échangeur est prévu dans le Plan Global des Déplacements (PGD) de Saint-Malo Agglomération.

4.4.5 RESSOURCE EN EAU

→ *Situation actuelle*

La commune de Saint-Malo assure la distribution d'eau régie via la RME (Régie Malouine de l'Eau) et adhère au syndicat de production Eau du Pays de Saint-Malo.

La commune est alimentée par l'usine de Beaufort. Il n'existe pas de ressource d'eau potable à Saint-Malo. Pour cette raison, le territoire communal doit être approvisionné par d'autres territoires, par le biais de différents acteurs.

Les volumes consommés ont diminué ces dernières années malgré l'augmentation régulière du nombre d'abonnés (500 à 800 de plus par an).

La RME a entrepris différentes actions depuis 10 ans pour réduire les pertes en eau et inciter les abonnés à réduire leurs consommations. 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, la consommation par abonné baisse régulièrement atteignant une valeur réelle de 74 m³/an et par abonnés.

Les volumes consommés se situaient aux alentours de 2 950 000 m3 par an en 2016-2017 contre 2 843 000 m3 en 2023.

Par ailleurs, chaque année Saint-Malo fait face à un défi démographique saisonnier avec une population d'un peu plus de 47 000 résidents permanents, qui peut atteindre jusqu'à 150 000 habitants l'été. Une pression forte se ressent également durant la période de la « Route du Rhum », s'ajoutant à des variations qui entraînent des effets conséquents, notamment sur la demande en eau potable.

→ *PLU révisé*

La RME anticipe des besoins légèrement supérieurs à la consommation totale (et anticipée) afin de pallier les pertes du réseau qui sont en partie inévitables mais également pour avoir la capacité de répondre aux consommations sans comptage évaluées à 5 000 m3.

Dans le cadre de la révision du PLU, il est prévu sur les dix prochaines années la construction de 5 265 logements supplémentaires. pour autant, en 2035, la population municipale de Saint-Malo n'augmentera que de 3 440 habitants supplémentaires par rapport à 2025, du fait notamment de la réduction de la population dans le parc existant (desserrement des ménages et évolutions en résidences secondaire.

En définitive, à l'horizon 2035, la consommation supplémentaire annuelle est estimée à 123 000 m3 en se basant sur :

- une consommation moyenne d'eau potable par an et par habitant intégrant l'ensemble des usages du quotidien (bureaux, petits commerces, services,...) soit 33,66 m3/hab/an ;
- une croissance démographique de 380 habitants/an sur la période 2025-2031
- une croissance démographique de 290 habitants/an sur la période 2031-2035.

Indépendamment du PLU, le syndicat de production a développé sa stratégie pour assurer la production d'eau potable dans les années à venir pour répondre à la demande,

A ce titre, le Syndicat de production travaille depuis longtemps sur la problématique de la ressource.

En travaillant 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 communicant sur la ressource et les économies d'eau, en cherchant d'autres ressources.

Concernant la RME, 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.

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).

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.

Le règlement du PLU impose plusieurs prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration seront à privilégier, tandis que les récupérateurs d'eau de pluie seront imposés.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la capacité actuelle en eau pour la ville de Saint-Malo est suffisante.

4.4.6 ASSAINISSEMENT

→ *Situation actuelle*

Le traitement des eaux usées de la ville de Saint-Malo se fait par la Station de Traitement des Eaux Polluées (STEP) communale de « la Grande Rivière ». Mise en service en 1995, elle possède une capacité de traitement de 122 000 équivalant habitants, afin de répondre au pic de population estivale.

Pour assurer un bon traitement des eaux, la construction de la STEP s'est accompagnée de celle de bassins tampons. A la différence des bassins de rétention d'eau, les bassins tampons sont utilisés notamment pour lutter contre la pollution des plages, en interceptant le premier flux de ruissellement des eaux pour les acheminer vers la station d'épuration afin qu'elles soient traitées.

→ *PLU révisé*

Le PLU révisé prévoit le raccordement de 5 265 nouveaux logements d'ici 2035. Le développement de l'urbanisation et les objectifs démographiques et de production de logements auront donc pour incidence un accroissement des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter.

La station recevra, dans la projection des dix ans du PLU un apport supplémentaire d'environ 11 846 Eq-habitant à traiter.

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, la capacité résiduelle est estimée à 16 167 EH.

Les charges engendrées par l'urbanisation future ont été évaluées dans le Schéma directeur sur la base du PLH à 15031 Eq-hab, soit un apport supplémentaire de 902 kg de DBO5/j en 2040.

Les projections du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) et de son Programme d'action indique que la capacité organique de la STEP est suffisante pour intégrer les projets et l'augmentation de la population.

D'ailleurs, des projets de travaux devraient permettre l'ajout d'un traitement pour les rejets (2031) ; une diminution des déversements des réseaux de collecte (2034).

Au vu de la prise en compte des hypothèses du PLH, supérieures au projet de PLU, des travaux visant à limiter les eaux pluviales sur le réseau (mise en séparatif des réseaux et travaux de réhabilitation), le PLU est compatible avec les projections du Schéma directeur (SDA) et de son Programme d'action.

4.4.7 TOURISME

→ *Situation actuelle*

Le tourisme est un des moteurs de l'économie malouine. Renommée pour sa cité corsaire, ses longues plages, la beauté des paysages de la côte d'Émeraude, ou encore ses équipements attractifs de thalassothérapie et son palais des congrès qui rayonnent à l'échelle nationale et internationale. Saint-Malo accueille un nombre important de visiteurs chaque année. Lors de la période estivale, la population peut atteindre 150 000 personnes (habitants permanant et visiteurs).

→ *PLU révisé*

Le PLU révisé ne prévoit d'agrandissement des hébergements marchands.

Le règlement du PLU permet les constructions et installations à destination hôtelière dans l'ensemble des zones urbaines à vocation multifonctionnelle (zones Ui, UBal, UH, UC, UR/1AUR). Certaines zones (zones UH, UC, UR), permettent aussi l'accueil des autres hébergements sont autorisés.

La volonté des auteurs du PLU est de contenir la capacité saisonnière actuelle de la commune.

Une délibération est prévue 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, laquelle permet 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.

Indépendamment du PLU, la commune à mis en place un règlement pour réguler les logements touristiques de courte durée. Instauré en 2020 une procédure d'autorisation préalable du changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée.

4.4.8 DECHETS

→ *Situation actuelle*

Saint-Malo Agglomération (SMA) exerce la compétence collecte, valorisation et élimination des déchets ménagers sur le territoire. La compétence traitement a été délégué au Syndicat mixte de valorisation des déchets des Pays de Rance et de la Baie (SMPRB).

Pour exercer ses compétences, Saint-Malo Agglomération dispose de 5 déchèteries intercommunales, dont une située à Saint-Malo.

Selon leur nature, les ordures sont transportées vers l'usine de traitement qui convient.

Le financement du service public d'enlèvement des déchets ordures ménagères est assuré par la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) et les Redevances Spéciales (RS).

→ ***PLU révisé***

L'augmentation de la population prévue par le PLU va entrainer une augmentation des volumes de déchets issus des ménages mais également des activités, services et équipements nouvellement créés.

La question des déchets n'est pas gérée directement par les documents d'urbanisme. Cependant elle représente une nuisance que le PLU doit intégrer.

Le PLU prévoit un emplacement réservé pour la création d'un nouveau site de collecte des déchets verts.

Dans les zones urbaines, naturelles et agricoles, tout nouvel accès ou nouvelle voie devra présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères. Une collecte en point d'apport volontaire est même possible si elle recueille l'accord des services de l'Agglomération compétents.

En outre, les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets.

En parallèle du PLU, la commune souhaite poursuivre les efforts de maitrise des déchets : incitation au tri pour le recyclage, à la réduction des déchets, à la valorisation des déchets fermentescibles..

En résumé :

Le PLU révisé prend en compte les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont lies.

Le PLU révisé ne créé pas de projet nouveau sur les espaces littoraux mis à part la modernisation du terminal ferry, situé en cœur de ville, afin de répondre à des besoins nouveaux. Il maintient le niveau d'équipements général et prévoit la création d'équipements supplémentaires en lien avec l'augmentation mesurée de la population sur des secteurs précis.

Les objectifs de croissance modérée de la population sont compatibles avec la ressource en eau, le réseau d'assainissement et la capacité de la STEP.

Concernant le tourisme, le PLU prévoit un encadrement de la fréquentation estivale. Des mesures visant à encadrer certains aspect de l'activité touristiques ont été mises en place indépendamment du PLU (encadrement des meublés touristiques) ou pourront être mises en application ultérieurement (Loi le Meur-Echaniz).

Concernant l'accessibilité, le PLU révisé tend à favoriser le développement des mobilités douces et des transport en commun pour limiter l'usage de la voiture et décongestionner les parkings publics.

Plus d'informations

DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'URBANISME

27 Quai Duguay Trouin - 35400 SAINT-MALO

02 99 21 53 00

dau@saint-malo.fr

RAPPORT DE PRÉSENTATION



Tome 4

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Dossier 671 Q 2

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération approuvant le PLU révisé du Conseil municipal du 4 novembre 2025

Cachet
Signature

VILLE DE Saint-Malo

SOMMAIRE

PARTIE 1. MÉTHODOLOGIE 8

MÉTHODE GÉNÉRALE 8

ETAPES CONDUISANT À L'ÉVALUATION DES INCIDENCES 8

PARTIE 2. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGÉES POUR LES ÉVITER, LES RÉDUIRE, ET SI POSSIBLE LES COMPENSER 10

2.1 INCIDENCES DU PLU SUR LA CONSOMMATION FONCIÈRE 10

2.1.1 RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX 10

2.1.2 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LES SOLS ET LA CONSOMMATION FONCIÈRE 11

2.1.3 MESURES ENVISAGÉES SUR LES SOLS ET LA CONSOMMATION FONCIÈRE POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 12

2.2 INCIDENCES DU PLU SUR LES MILIEUX NATURELS, LA TRAME VERTE ET BLEUE 13

2.2.1 RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX 14

2.2.2 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LES ESPACES NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ 14

2.2.3 MESURES ENVISAGÉES SUR LES ESPACES NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ, POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 15

2.3 INCIDENCES DU PLU SUR LES ESPACES AGRICOLES 29

2.3.1 RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX 29

2.3.2 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LES ESPACES NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ 29

2.3.3 MESURES ENVISAGÉES SUR LES ESPACES AGRICOLES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 31

2.4 INCIDENCES DU PLU SUR LE PAYSAGE ET LE CADRE DE VIE 33

2.4.1 RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX 33

2.4.2 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE 33

2.4.3 MESURES ENVISAGÉES SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 33

2.5 INCIDENCES DU PLU SUR LE PATRIMOINE BÂTI ET ARCHÉOLOGIQUE 35

2.5.1 RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX 35

2.5.2 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LE PATRIMOINE 35

2.5.3 MESURES ENVISAGÉES SUR LE PATRIMOINE, POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 35

2.6 INCIDENCES DU PLU SUR LA RESSOURCE EN EAU 38

2.6.1 RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX 38

2.6.2 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LA RESSOURCE EN EAU 39

2.6.3 MESURES ENVISAGÉES SUR L'EAU POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 42

2.7 INCIDENCES DU PLU SUR LE CLIMAT, L'AIR ET LES ÉNERGIES 47
2.7.1 RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX 47
2.7.2 INCIDENCES POTENTIELLES VIS-À-VIS DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE ET DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES 47
2.7.3 MESURES ENVISAGÉES VIS-À-VIS DES ÉNERGIES ET DE LA QUALITÉ DE L'AIR POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 47

2.8 INCIDENCES DU PLU SUR LES RISQUES, LES NUISANCES ET LES POLLUTIONS 50
2.8.1 RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX 50
2.8.2 INCIDENCES POTENTIELLES VIS-À-VIS DES RISQUES ET NUISANCES 51
2.8.3 MESURES ENVISAGÉES VIS-À-VIS DES RISQUES ET NUISANCES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 51

2.9 INCIDENCES DU PLU SUR LA GESTION DES DÉCHETS 54
2.9.1 RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX 54
2.9.2 INCIDENCES POTENTIELLES VIS-À-VIS DE LA GESTION DES DÉCHETS 55
2.9.3 MESURES ENVISAGÉES VIS-À-VIS DES DÉCHETS POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 55

PARTIE 3. CARACTÉRISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LE PROJET ET ÉVALUATION DE SES INCIDENCES SUR CES ZONES 56

3.1 OAP SECTORIELLE N°1 – LA BALUE (1,02 HA) 56
3.1.1 RAPPEL DU CONTEXTE 56
3.1.2 PRÉSENTATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DU PROGRAMME 58
3.1.3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGÉES 59

3.2 OAP SECTORIELLE N°2 - ARISTIDE BRIAND (10,6 HA) 61
3.2.1 RAPPEL DU CONTEXTE 61
3.2.2 PRÉSENTATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DU PROGRAMME 65
3.2.3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGÉES 66

3.3 OAP SECTORIELLE N°3 - MARVILLE (19,6 HA) 68
3.3.1 RAPPEL DU CONTEXTE 68
3.3.2 PRÉSENTATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DU PROGRAMME 70
3.3.3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGÉES 71

3.4 OAP SECTORIELLE N°4 TRIQUERVILLE - ANTILLES (6,2 HA) 74
3.4.1 RAPPEL DU CONTEXTE 74
3.4.2 PRÉSENTATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DU PROGRAMME 76
3.4.3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGÉES 78

3.5 OAP SECTORIELLE N° 5 - GAMBETTA (30,5 HA) 80
3.5.1 RAPPEL DU CONTEXTE 80
3.5.2 PRÉSENTATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DU PROGRAMME 81
3.5.3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGÉES 81

3.6 OAP SECTORIELLE N° 6 - GÉNÉRAL DE GAULLE (28,7 HA) 84
3.6.1 RAPPEL DU CONTEXTE 84
3.6.2 PRÉSENTATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DU PROGRAMME 85
3.6.3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGÉES 86

3.7 OAP SECTORIELLE N° 7 - ECOQUARTIER LORETTE (6,8 HA) 88
3.7.1 RAPPEL DU CONTEXTE 88
3.7.2 PRÉSENTATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DU PROGRAMME 89
3.7.3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGÉES 90

3.8 OAP SECTORIELLE N°8 - ROTHÉNEUF (30 HA) 92
3.8.1 RAPPEL DU CONTEXTE 92
3.8.2 PRÉSENTATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DU PROGRAMME 95
3.8.3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGÉES 96

3.9 OAP SECTORIELLE N°9 - LA HOUSSAYE (19,6 HA) 98
3.9.1 RAPPEL DU CONTEXTE 98
3.9.2 PRÉSENTATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DU PROGRAMME 99
3.9.3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGÉES 99

3.10 OAP SECTORIELLE N°10 - MONTAGNE SAINT-JOSEPH (13 HA) 101
3.10.1 RAPPEL DU CONTEXTE 101
3.10.2 PRÉSENTATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DU PROGRAMME 104
3.10.3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGÉES 106

3.11 OAP SECTORIELLE N°11 – CAMPUS II (53,7 HA) 108
3.11.1 RAPPEL DU CONTEXTE 108
3.11.2 PRÉSENTATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DU PROGRAMME 109
3.11.3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGÉES 110

3.12 OAP SECTORIELLE N° 12 –CHÂTEAU-MALO (1,67 HA) 112
3.12.1 RAPPEL DU CONTEXTE 112
3.12.2 PRÉSENTATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DU PROGRAMME 113
3.12.3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGÉE 113

3.13 OAP SECTORIELLE N°13 –LE PORT (110 HA) 115
3.13.1 RAPPEL DU CONTEXTE 115
3.13.2 PRÉSENTATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DU PROGRAMME 116
3.13.3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGÉES 117

PARTIE 4. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000 120

4.1 QU'EST-CE QUE NATURA 2000 120

4.2 LES SITES NATURA 2000 DE SAINT-MALO 121

4.3 ANALYSE DES ÉLÉMENTS DU PLU POUVANT AVOIR UNE INCIDENCE SUR LES SITES NATURA 2000 124

4.3.1 INCIDENCES DIRECTES 124

4.3.2 INCIDENCES INDIRECTES 125

4.4 CONCLUSION 128

PARTIE 5. INDICATEURS DE SUIVI 129

5.1 CADRE DE DÉFINITION DES INDICATEURS 129

5.2 DONNÉES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES 129

5.3 CONSOMMATION FONCIÈRE / URBANISATION 124

5.4 ACTIVITÉ AGRICOLE 124

5.5 MILIEU NATUREL / BIODIVERSITÉ 131

5.6 PATRIMOINE BÂTI ET ARCHÉOLOGIQUE 133

5.7 EAU POTABLE 133

5.8 ASSAINISSEMENT 134

5.9 RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES 135

5.10 DÉPLACEMENTS 135

5.11 QUALITÉ DE L'AIR 136

5.12 RISQUES 136

5.13 POLLUTION DES SOLS 137

5.14 DÉCHETS 137

PARTIE 6. ARTICULATION DU PLU RÉVISÉ AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS OU PROGRAMMES 138

6.1 COMPATIBILITÉ DU PLU RÉVISÉ AVEC LE SCOT ET LE PLH CONCERNANT LE LOGEMENT 138

6.2 COMPATIBILITÉ DU PLU RÉVISÉ AVEC LE SCOT CONCERNANT LES AUTRES THÉMATIQUES 141

6.3 COMPATIBILITÉ DU PLU RÉVISÉ AVEC LE PLAN GLOBAL DES DÉPLACEMENTS (PGD) 153

6.4 COMPATIBILITÉ DU PLU RÉVISÉ AVEC LE PLAN CLIMAT-AIR-ÉNERGIE TERRITORIAL (PCAET) 155

6.5 ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITÉ DES TERRITOIRES (SRADDET) 156

6.6 ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) LOIRE BRETAGNE 162

6.7 ARTICULATION DU PLU AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI) LOIRE-BRETAGNE 165

6.8 ARTICULATION DU PLU AVEC LA CHARTE DU PARC NATUREL RÉGIONAL (PNR) DE LA VALLÉE DE LA RANCE-CÔTE D'ÉMERAUDE 166

6.9 LE PROGRAMME LOCAL DE PRÉVENTION DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS (PLPDMA) 168

PARTIE 7. DIFFICULTÉS RENCONTRÉES 169

PARTIE 8. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 170

8.1 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT PAR UNE APPROCHE THÉMATIQUE 170

8.2 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT PAR UNE APPROCHE SPATIALISÉE 174

8.3 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000 ET PROPOSITION DE MESURES 174

8.4 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DES CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS RETENUES POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU 175

8.5 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES 178

PARTIE 1. MÉTHODOLOGIE

1.1 MÉTHODE GÉNÉRALE

L'évaluation environnementale se base sur :

- l'ensemble des données disponibles à l'échelle nationale, régionale, départementale, intercommunale et communale ;
- des relevés de terrains complémentaires réalisés par les membres du groupement en charge de l'élaboration du PLU et de ses documents annexes.

Dans le respect des doctrines élaborées par les différents services de l'État - et notamment à partir du guide pratique " *de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme* " du Ministère de la transition écologique et solidaire -, la présente évaluation reprend notamment les grands thèmes suivants :

- Occupation de sols,
- Milieux naturels et biodiversité,
- Milieux agricoles,
- Paysage et cadre de vie,
- Patrimoine bâti et archéologique,
- Ressource et gestion des eaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales),
- Climat, qualité de l'air, énergies,
- Risques et nuisances,
- Gestion des déchets.

Deux grands types d'incidences sont à étudier, à savoir : les incidences directes et indirectes, positives et négatives. En cas d'incidences négatives, des mesures sont mises en place dans le cadre du projet de PLU pour éviter, réduire, ou compenser les incidences. Dans un souci de clarté, les mesures mises en place par la commune sont explicitées dans les mêmes paragraphes que ceux des incidences. À noter que l'évaluation environnementale se construit depuis l'état initial de l'environnement jusqu'à l'arrêt du PLU.

1.2 ETAPES CONDUISANT À L'ÉVALUATION DES INCIDENCES

1.2.1 ELABORATION DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Cette étape a consisté à dresser un état initial précis, rigoureux et actualisé des différentes thématiques de l'environnement. L'état initial constitue le document de référence pour caractériser l'environnement et apprécier les conséquences du projet. Il doit permettre d'identifier et de hiérarchiser les enjeux environnementaux du territoire.

L'état initial de l'environnement a concerné tous les compartiments de l'environnement et s'est basé sur :

- l'intégration des résultats des études thématiques réalisées par ailleurs sur le territoire ;
- la prise en compte de données récentes (publiées ou non) disponibles auprès des services de l'État, des gestionnaires, des associations, des structures socioprofessionnelles ;
- l'analyse des éléments environnementaux et d'occupation de l'espace, complétée de prospections de terrain permettant d'appréhender l'organisation spatiale du territoire.

1.2.2 EVALUATION DU PADD, DU PLAN DE ZONAGE, DU RÈGLEMENT ET DES OAP

La méthode utilisée comporte diverses étapes se répondant les unes aux autres :

- les enjeux prioritaires du territoire ont été identifiés : sur la base de l'état initial de l'environnement, ont été sélectionnés des thèmes prioritaires pour le territoire (cf. paragraphe précédent) au regard des objectifs du développement durable et des spécificités du territoire ;
- les orientations qui répondaient aux enjeux mis en évidence ont été recherchées. Cette analyse a conduit à guider l'élaboration du projet ;
- enfin, une analyse des incidences, positives ou négatives, du PLU pour chaque thématique environnementale a été effectuée. Des mesures prises en compte dans le PLU permettent d'éviter, de réduire ou de compenser certaines incidences négatives du PLU.

1.2.3 MODALITÉS DE SUIVI

La dernière étape consiste à proposer un ensemble d'indicateurs qui permet un suivi portant sur les incidences notables (positives, nuisibles, prévues et imprévues) prises en compte dans le rapport d'environnement. Ces indicateurs vont être utiles pour la commune afin d'entreprendre les actions correctrices appropriées s'ils révèlent l'existence d'impacts négatifs sur l'environnement qui n'ont pas été envisagés dans l'évaluation environnementale.

PARTIE 2. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGÉES POUR LES ÉVITER, LES RÉDUIRE, ET SI POSSIBLE LES COMPENSER

L'évaluation des incidences du projet de PLU comporte plusieurs analyses différentes mais complémentaires pour aboutir à une perception réelle et la plus exhaustive possible des impacts potentiels positifs et négatifs du PLU sur l'environnement.

Une première analyse des incidences du PLU de Saint-Malo sur l'environnement est faite à travers une approche thématique, au cours de laquelle les incidences de l'ensemble des pièces réglementaires du PLU sur les diverses grandes thématiques environnementales sont établies. Des mesures compensatoires sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté.

Cette approche se focalise sur les principales thématiques analysées dans l'état initial de l'environnement :

- consommation foncière ;
- milieux naturels et biodiversité : la trame verte et bleue ;
- espaces agricoles ;
- paysage et cadre de vie ;
- patrimoine ;
- ressource et gestion de l'eau ;
- climat, air, et énergie ;
- risques et nuisances pour la santé ;
- déchets.

2.1 INCIDENCES DU PLU SUR LA CONSOMMATION FONCIÈRE

2.1.1 RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX

L'analyse de la consommation foncière observée sur la commune a montré - pendant la décennie 2011-2021 - un développement urbain de la ville de Saint Malo avec une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (espaces NAF ou ENAF) estimée à environ 77 hectares. Sur la période 2014-2024, cette consommation d'espaces NAF est estimée à environ 68 hectares (cf. TOME 2 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES SOLS ET CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS).

L'enjeu principal aujourd'hui est de permettre le développement de l'urbanisation pour accueillir les populations futures, tout en économisant le foncier, notamment en limitant l'urbanisation des espaces naturelles et agricoles. La limitation de l'étalement urbain et le recentrage dans le tissu aggloméré constituent donc des enjeux importants.

2.1.2 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LES SOLS ET LA CONSOMMATION FONCIÈRE

→ ***Des objectifs fixés par le SCoT du Pays de Saint-Malo et le PLH en matière de production de logements***

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Saint-Malo a été approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 6 mars 2020. Il est actuellement en cours de révision par le Pays de Saint-Malo.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Malo a inscrit Saint-Malo comme un "pôle majeur" associé à Saint-Jouan-des-Guérets, et à ce titre il constitue un pôle de développement de tout premier plan à l'échelle du Pays de Saint-Malo. Saint-Malo doit répondre à sa responsabilité de ville-centre de l'agglomération par le maintien et l'accueil de populations pour agir sur les déséquilibres sociodémographiques à l'échelle du territoire. De fait, le PLU doit répondre aux orientations du SCoT en jouant un rôle d'accueil démographique, économique et d'équipements.

Le SCoT en vigueur fixe des objectifs en termes de densités moyennes des logements, de surfaces potentielles d'extension urbaine et de surfaces potentielles de renouvellement urbain. Pour l'objectif de production de logements par territoires, le SCoT renvoie, pour Saint Malo Agglomération, aux objectifs déclinés dans le PLH. L'objectif territorialisé de production de logements pour la commune de Saint-Malo est fixé à 3 180 logements sur six ans soit 500 logements neufs par an et 30 logements en mobilisation de l'existant (remise sur le marché de logements vacants).

Un objectif de construction d'environ 500 logements/an pour assurer une croissance démographique modérée

La révision du SCoT a été prescrite par délibération du comité du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays de Saint-Malo en date du 3 mars 2023.

Le projet de SCoT révisé a été arrêté par délibération du 28 février 2025. Soumis à enquête publique du 20 juin au 23 juillet 2025, il devrait être approuvé en fin d'année 2025. Ce projet revoit les objectifs fixés à la Ville de Saint-Malo et notamment prévoit un taux de croissance annuel moyen de +0,73%/an sur la période 2025-2035, ce qui correspond à un gain annuel moyen de 345 habitants/an, et plus précisément :

- une croissance démographique de 380 habitants/an sur la période 2025-2031 ;
- une croissance démographique de 290 habitants/an sur la période 2031-2035.

Autrement dit, le projet de SCoT arrêté prévoit un gain de 3 448 habitants à l'horizon 2035.

Ainsi, en cohérence avec le SCoT du Pays de Saint-Malo, le projet de SCoT révisé, et le PLH, l'objectif de production de logements sur la ville a donc été porté à environ 500 logements par an, afin d'assurer une légère hausse de la population municipale en compatibilité avec les documents supra-communaux (SCoT, PLH) (cf. TOME 2 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES SOLS ET CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS).

→ ***Des besoins d'accueil d'activités économiques ou d'équipements***

Des besoins en équipements sont également recensés et prévus pour s'implanter tant au sein de l'enveloppe urbaine (crèches, équipements sportifs, Maison de répit pour les aidants, locaux pour la prise en charge de la dépendance) qu'en extension, tels ceux visant à l'évolution du Campus universitaire.

→ ***La nécessité de consommer du foncier pour continuer l'accueil de populations et d'entreprises***

Même dans le contexte de la réduction de la consommation des espaces NAF, la préservation des tissus identitaires de Saint-Malo limite les capacités de densification au sein de l'enveloppe urbaine, et tous les logements projetés ne pourront pas se faire en renouvellement urbain. Le PLU - pour répondre aux objectifs démographiques et économiques - participera ainsi inévitablement à une certaine consommation d'ENAF. Cette consommation est encadrée : elle sera réduite de 30 à 40% par rapport à la consommation constatée précédemment (sur les périodes 2011-2021 et 2014-2024), et moins de 20% de la création de nouveaux logements se fera en extension urbaine.

2.1.3 MESURES ENVISAGÉES SUR LES SOLS ET LA CONSOMMATION FONCIÈRE POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

→ ***Le renouvellement urbain comme priorité dans le PLU révisé***

Saint-Malo est à la fois la ville-centre d'un bassin d'emplois et une destination touristique et résidentielle à rayonnement national. Cette situation génère une tension sur le marché immobilier malouin, excluante pour les actifs de l'agglomération dont les emplois sont localisés pour 76 % à Saint-Malo.

Saint-Malo doit répondre à sa responsabilité de ville-centre de l'agglomération par le maintien et l'accueil de population pour agir sur les déséquilibres sociodémographiques à l'échelle du territoire. Ainsi, le projet communal entend permettre aux ménages de rester proches de leur emploi et de ce fait doit permettre à une plus grande partie des ménages de se maintenir sur la ville-centre et non pas sur les communes périphériques.

Avant d'envisager toute extension urbaine autorisée au regard d'analyse de la consommation des sols, le développement urbain doit en priorité explorer les capacités de densification et renouvellement urbain. Ce n'est qu'après avoir analysé les capacités des enveloppes urbaines existantes à pouvoir répondre aux objectifs de développement de la commune, que sont examinées les possibilités d'extensions urbaines. Ces analyses figurent dans le TOME 2 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES SOLS ET CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS.

Comme indiqué dans le PADD, "*pour la prochaine décennie, le projet de développement urbain de Saint-Malo privilégie le renouvellement du tissu urbain plutôt que l'extension urbaine, tout en veillant à préserver le caractère identitaire des différents quartiers, notamment pavillonnaire* ".

Ainsi, la Ville souhaite privilégier la production de logements en renouvellement urbain, avec une projection estimée à hauteur d'environ 80%, selon la répartition suivante :

- entre 50 et 70% de nouveaux logements réalisés dans des secteurs de renouvellement urbain ciblés au sein de périmètres d'Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont la collectivité souhaite avoir la maîtrise ;
- entre 20 et 30 % dans le cadre d'opérations dites "diffuses", au sein du tissu urbain.

Au moins 80 % de la production de nouveaux logements en renouvellement urbain

→ ***Une diminution de 30 à 40 % de la consommation d'ENAF dans le PLU révisé***

Si Saint-Malo est identifiée comme "pôle majeur" au niveau du SCoT et doit à ce titre accueillir de nouveaux logements, activités économiques et équipements, la Ville doit aussi s'inscrire dans l'objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) définie par la loi Climat et Résilience.

La protection des espaces naturels et agricoles passe par une urbanisation raisonnée qui limite l'artificialisation des sols en contenant les constructions nouvelles au sein de l'agglomération et en favorisant la densification de l'habitat et la réhabilitation des bâtiments. On ne peut concevoir de protection sans un développement équilibré et harmonieux de la commune. En privilégiant la construction d'un maximum de nouveaux logements en centre-ville (densification, renouvellement urbain et réorganisation + optimisation foncière des zones d'activités existantes), un maximum d'espaces naturels et agricoles de Saint-Malo seront préservés.

Toutefois, malgré la construction des logements neufs réalisée en priorité dans les secteurs de renouvellement urbain, la préservation des tissus identitaires y limite les capacités de densification. En effet, les possibilités de développement urbain sont fortement conditionnées par des paramètres géographiques, techniques et réglementaires (coupures d'urbanisation, espaces naturels remarquables définis par le SCoT en application de la loi Littoral, zones humides, zone de restriction au Plan de prévention

Seulement 20 % de la production de nouveaux logements en extension urbaine

des risques de submersion marine, secteurs d'intérêt paysager ou environnemental, rayon de protection des monuments historiques et périmètres de leurs abords,...). Afin d'atteindre les objectifs démographiques du territoire, il convient par conséquent de permettre qu'entre 10 et 20% de la production de logements soit réalisée au sein de secteurs en extension urbaine.

Au niveau économique, dans l'optique du maintien d'une offre de proximité, la priorité sera donnée à la réorganisation et à l'optimisation foncière des zones d'activités existantes, afin de permettre l'agrandissement ou l'implantation d'entreprises, ce qui va permettre de limiter la consommation de foncier agricole ou naturel.

Une diminution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 30 et 40% par rapport à la consommation de la dernière décennie ainsi que par rapport à la consommation entre 2011-2021

Néanmoins, compte tenu des besoins, le PLU prévoit la création de nouvelles zones d'activités (secteur du Routhouan) ou d'équipements (secteur du Campus), afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises ou d'activités industrielles et artisanales endogènes issues d'un transfert de site.

Ainsi, comme indiqué dans le PADD, en cohérence avec les orientations du SRADDET en cours de révision, et au regard des objectifs fixés dans le projet de SCoT révisé, le projet de PLU se donne pour objectif - pour la période 2021-2031 - de réduire la consommation des espaces NAF d'environ 30 à 40% de la superficie consommée entre 2011 et 2021.

Au total, le PLU prévoit environ 53 hectares de consommation d'ENAF répartie sur plusieurs secteurs (Rothéneuf, La Houssaye, Campus 2, Montagne Saint-Joseph, la Janais, au Sud des Fougerais et Château-Malo).

A l'horizon 2034, cela représente une diminution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestière de 30 à 40% par rapport à la consommation de la dernière décennie.

En définitive, dans une recherche de renouvellement urbain optimum, la Ville de Saint-Malo s'engage à limiter l'étalement urbain afin de préserver les espaces agricoles et naturels. Les secteurs d'extension seront utilisés pour organiser la transition de la ville vers l'objectif de zéro artificialisation.

2.2 INCIDENCES DU PLU SUR LES MILIEUX NATURELS, LA TRAME VERTE ET BLEUE

	Secteurs	Nombre de logements sur 10 ans	
Secteurs en renouvellement urbain	Aristide Briand	600	1460
	Marville	400	
	Triquerville	300	
	La Balue	160	
	De Gaulle	750	1370
	Gambetta-ZI Nord	450	
	Serres de Lorette	70	
	Etrier - Vélodrome	100	
	Densification douce en secteurs pavillonnaires	200	1000
	Densification intermédiaire à forte	800	
	Changement d'usage	300	300
			4130

	Secteurs	Nombre de logements sur 10 ans	
Secteurs en extension urbaine	Rotheneuf	180	1095
	La Houssaye	340	
	Montagne Saint-Joseph	55	
	Château-Malo	90	
	Campus 2	430	
	Projets individuels menés par des particuliers	40	40
	Projets autorisés		
			1135
TOTAL sur 10 ans			5265

2.2.1 RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX

L'analyse de la consommation foncière observée sur Saint-Malo a montré que pendant la décennie 2011-2021, le développement urbain de la ville de Saint Malo a consommé environ 77 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Sur la période 2014-2024, cette consommation d'espaces est d'environ 68 hectares. L'enjeu principal aujourd'hui est de permettre le développement de l'urbanisation pour accueillir les populations futures, tout en économisant le foncier, notamment en limitant l'urbanisation des espaces naturelles et agricoles. La limitation de l'étalement urbain et le recentrage dans le tissu aggloméré constituent donc des enjeux importants pour limiter la consommation d'espaces naturels.

2.2.2 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LES ESPACES NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ

→ ***Une consommation et une potentielle fragmentation des milieux naturels***

Un des objectifs pour la Ville de Saint-Malo est de poursuivre son développement territorial. La croissance démographique et le développement économique qui l'accompagne va générer une consommation foncière, notamment d'espaces naturels.

Le PLU révisé prévoit une consommation d'ENAF en extension urbaine encadrée : elle sera réduite de 30 à 40% par rapport à la consommation constatée précédemment (sur les périodes 2011-2021 et 2014-2024),

Selon les milieux, le projet pourrait avoir des incidences sur les continuités écologiques et provoquer la fragmentation des connexions entre les espaces naturels non directement impactés.

Dans les zones AU, ces espaces naturels sont des zones de culture, des prairies, ou des jardins privés (espace engazonné, potager) abritant pour la majorité une faune et une flore commune. Des haies bocagères ont notamment été recensées sur certaines zones de projet. Sans mesures de préservation, ces entités naturelles pourraient être impactées par l'urbanisation de ces secteurs.

→ ***Un dérangement potentiel des espèces***

Le développement de l'urbanisation et les nouvelles constructions peuvent générer des pressions indirectes sur les milieux naturels et par conséquent gêner les espèces qui en dépendent, via :

- la fréquentation humaine plus importante de certains milieux naturels ainsi que la circulation des voitures, les émissions de pollution lumineuse : les espèces du groupe des oiseaux et des mammifères (moyenne et grande faune) sont les plus sensibles ;

- les rejets d'eau qui dégraderont la qualité des milieux : eaux usées et eaux pluviales ;
- la dispersion d'espèces invasives (notamment l'Arbre aux Papillons,le laurier palme, l'Ailante, l'Ambroisie, la Renouée du Japon, l'herbe de la pampa, la jussie ...) apportées notamment par les engins de chantier sous la forme de semences ou d'organes végétatifs, perturbant la biodiversité autochtone des écosystèmes naturels ou semi-naturels.

→ ***Incidences sur les sites Natura 2000***

Voir ci-après la partie 4 relative à l'évaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000.

2.2.3 MESURES ENVISAGÉES SUR LES ESPACES NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ, POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

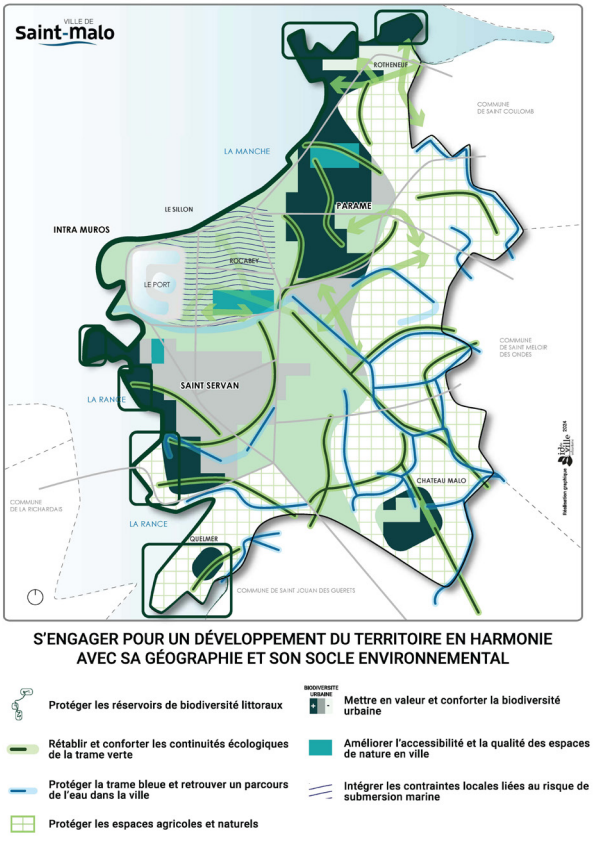
→ ***Objectifs et orientations du PADD en faveur de la préservation des espaces naturels et de la biodiversité***

Malgré le développement démographique de la ville, le PLU vise à préserver l'identité du territoire, le cadre de vie, le patrimoine naturel et paysager et la richesse de son environnement et de ses ressources qui font la force du territoire et participent à son attractivité, en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Ainsi, dans une logique de préservation de son socle naturel et de sa biodiversité locale, le PLU entend :

- protéger le littoral et ses espaces rétro-littoraux ;
- préserver les grandes continuités écologiques qui maillent le territoire (la trame verte et bleue) ;
- protéger et relier les espaces de nature pour développer la biodiversité et la nature en ville ;
- préserver les secteurs rétro-littoraux dans leur vocation naturelle et agricole.

Le territoire communal offre une diversité de milieux de qualité composés d'éléments riches, favorables au maintien et au développement de la biodiversité. Ces éléments (boisements, maillage bocager, cours d'eau, zones humides, parcs, alignements d'arbres) doivent être conservés et protégés. Les actions proposées et les divers outils de protection mis en œuvre permettent de préserver les habitats et milieux naturels, ainsi que les continuités écologiques formant la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire. Ces protections confortent les liens écologiques qui contribuent au maintien de la biodiversité et pérennisent le fonctionnement des milieux naturels.



S'ENGAGER POUR UN DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE EN HARMONIE AVEC SA GÉOGRAPHIE ET SON SOCLE ENVIRONNEMENTAL

→ ***Des sites Natura 2000 identifiés comme réservoirs de biodiversité principaux et protégés dans le PLU révisé***

Les incidences et mesures du PLU révisé sur les zones Natura 2000 sont analysées à part entière dans le présent Tome en partie 4 intitulée " *Évaluation des incidences du PLU sur les sites NATURA 2000* ".

→ ***Des Espaces Naturels Sensibles (ENS) protégés et valorisés au sein du PLU révisé***

Plusieurs Espaces Naturels Sensibles se trouvent sur la commune, lesquels sont repérés sur les cartes de la délibération du conseil municipal de la Ville de Saint-Malo du 21 septembre 2023 annexée au présent PLU.

Pour préserver ces espaces d'intérêt, le PLU les a identifiés comme des **réservoirs de biodiversité principaux et à ce titre, il les a classés en secteur Nlt**.

Ce secteur est destiné à la protection des sites remarquables du littoral. Le règlement y interdit toute construction, mise à part quelques exceptions, notamment les aménagements légers prévus par le Code de l'urbanisme dans les espaces remarquables du littoral. En outre, les composantes naturelles (bois, espaces verts, zones humides, haies, ...) que comprennent ces ENS, sont protégées par des dispositions réglementaires (EBC ou éléments protégés au titre des articles L. 151-23 ou L. 151-19 du Code de l'urbanisme).

Enfin, aucun secteur d'urbanisation nouvelle ne vient perturber la sensibilité et la fonctionnalité écologique de ces sites.

En définitive, le PLU révisé intègre toutes les mesures adéquates pour permettre la préservation des sensibilités écologiques et paysagères des ENS.

→ ***Des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) protégées et préservées au sein du PLU révisé***

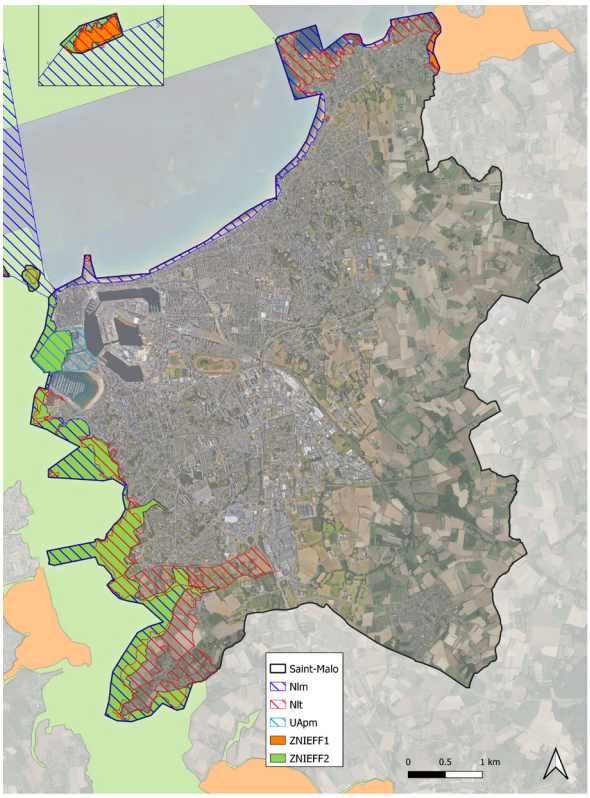
4 ZNIEFF sont présentes sur le territoire communal :

- ZNIEFF de type 1 "Havre de Rothéneuf" ;
- ZNIEFF de type 1 "Ile de Cézembre" ;
- ZNIEFF de type 2 "Estuaire de la Rance" ;
- ZNIEFF marine de type 2 "Baie de Saint-Malo Dinard".

Au sein du PLU révisé, les 2 ZNIEFF de type 1 ont été identifiées comme des réservoirs de biodiversité principaux et les 2 ZNIEFF de type 2 comme réservoirs de biodiversité complémentaires.

Pour permettre leur préservation, un zonage spécifique a été mis en place dans le nouveau PLU.

Ainsi, les terrains appartenant à la ZNIEFF de type 1 "Havre de Rothéneuf" et à celle de la ZNIEFF de type 1 "Ile de Cézembre" sont classés **en secteur Nlt** (secteur destiné à la protection des sites remarquables du littoral) et **en secteur Nlm** (secteur destiné à la protection des sites remarquables maritimes).



Carte des ZNIEEF et des zonages Nlt, Nlm et UApm

La ZNIEFF de type 2 "Estuaire de la Rance" qui concerne la frange ouest du territoire, en bordure de Rance, est également classée pour l'essentiel **en secteurs Nlt et Nlm**. A noter que seule la partie maritime faisant face à la gare maritime (et étant comprise dans le périmètre de la ZNIEFF), est classée **en secteur UApm**. Ce secteur UApm est destiné à accueillir les activités à vocation portuaires de la Gare Maritime. Toutefois, cette partie maritime du secteur UApm ne fera l'objet d'aucun aménagement, l'OAP sectorielle n° 13 " Le Port " prévoyant des aménagements uniquement sur la partie terrestre.

Enfin, la ZNIEFF marine de type 2 " Baie de Saint-Malo Dinard " qui entoure notamment l'Ile de Cézembre, est classée en secteur Nlm.

En outre, comme pour les ENS, les composantes naturelles (bois, espaces verts, zones humides, haies, ...) au sein de ces ZNIEFF, sont protégées par des dispositions réglementaires (EBC ou éléments protégés au titre des articles L. 151-23 ou L. 151-19 du Code de l'urbanisme).

En définitive, le PLU révisé intègre toutes les mesures pour permettre la protection et la préservation des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF).

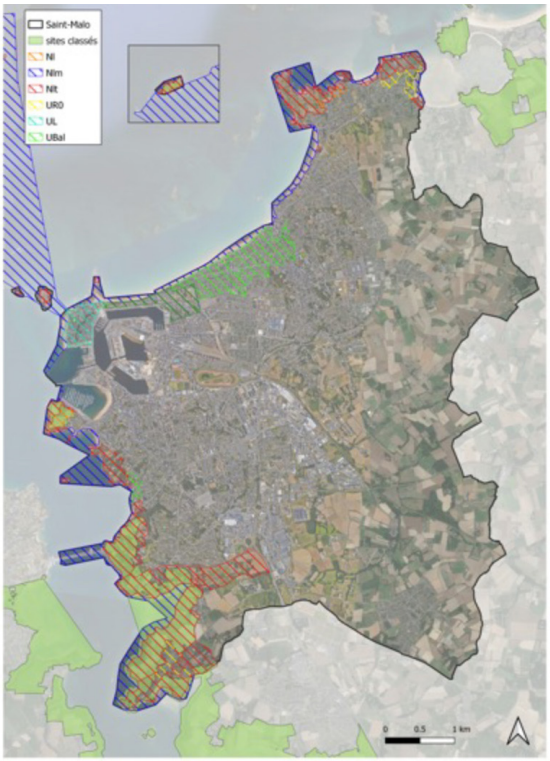
→ ***Les sites inscrits / sites classés***

Saint Malo est concerné par 6 sites classés :

- " *Estuaire de La Rance* " ;
- " *Iles et îlots d'Ille-et-Vilaine* " ;
- " *Fort de la Cité, Glacis et Rocher qui le supporte* " ;
- " *Fort de la Conchée* " ;
- L'ensemble urbain intitulé " *Le square Duguay-Trouin, les rues Saint-Vincent et Porcon de la Barbinais, la place et la rue de la Broussais, les rues de Dinan, de l'Epine (entre les rues de la Fosse et Surcouf) et la promenade du Sillon (du jardin des Douves à l'avenue de Moka)* "
- " *Pointe du Havre Rothéneuf à Paramé* ".

Pour permettre leur préservation, un zonage spécifique a été mis en place dans le nouveau PLU.

- Ainsi, les terrains appartenant au site classé " *Estuaire de la Rance* " sont classés en **secteur Nlt** (secteur destiné à la protection des sites remarquables du littoral) et en secteur Nlm (secteur destiné à la protection des sites remarquables maritimes).
- L'Ile de Cézembre qui est en site classé " *Iles et ilots d'Ille et Vilain* " se trouve en **secteur Nlm** (secteur destiné à la protection des sites remarquables maritimes).
- Le site classé " *Fort de la Cité, Glacis et Rocher qui le supporte* " est en secteur Nlt (secteur destiné à la protection des sites remarquables du littoral) et en **secteur Nl** (secteur Nl, destiné aux loisirs en plein air).
- Le " *Fort de la Conchée* " est en **secteur Nlt**.
- L'ensemble urbain intitulé " *Le square Duguay-Trouin, les rues Saint-Vincent et Porcon de la Barbinais, la place et la rue de la Broussais, les rues de Dinan, de l'Epine (entre les rues de la Fosse et Surcouf) et la promenade du Sillon (du jardin des Douves à l'avenue de Moka)* " en **secteurs Ul, UC** et **UBal**. Ces sites classés figurent sur le plan des servitudes d'utilité publique.
- Le site de " *la Pointe du Havre Rothéneuf à Paramé* " est en **secteurs Nlt** et **UR0**.



Plusieurs sites inscrits, à savoir :

- Estuaire de La Rance : en secteurs Nlt, UR0, UR1, UR1+, UR2, UR3, UH2 ;
- Front de mer de Paramé, entre le sillon et la pointe de la Varde : en secteurs UBal, Um4, UR1 et UR2 ;
- Corniche de Rothéneuf, y compris la pointe du Nicet et les rochers sculptés : en secteur Nlt ;
- Iles du Grand Bé, du petit Bé et du fort national : en secteur Nlt ;

- Parties de la Corniche de Rothéneuf comprises entre la mer et le chemin des douaniers : en grande partie en secteur Nlt et pour quelques parcelles en secteur Nl ;
- Pointe de La Varde et du Nicet : en grande partie en secteur Nlt et pour quelques parcelles en secteurs UR1 (couvre les secteurs pavillonnaires à encadrer) et Nl ;
- Tous les terrains faisant partie du Domaine public maritime : en secteurs Uap, UApt, UApm et UApt
- La caserne de la Victoire : en secteur UI.

→ ***Une trame boisée identifiée et protégée précisément par le PLU révisé***

Le maintien des milieux boisés est une garantie de la richesse des espaces naturels d'une commune. Les boisements jouent en effet un rôle indispensable dans la diversité de la flore, de la faune, dans la préservation des équilibres naturels et dans la variété des paysages. Ils présentent en particulier un intérêt non négligeable pour la biodiversité, en abritant ou en permettant les déplacements de nombreuses espèces (mammifères, avifaune, insectes, amphibiens, reptiles...).

A Saint-Malo, il n'y a pas de grand massif boisé, mais de petits bois, bosquets et parcs boisés qui constituent parfois les seuls éléments arborés d'un espace urbain minéral. Ainsi, le PLU révisé se doit de conserver ces lieux refuges constituant des habitats et des passages privilégiés pour les espèces inféodées à ce milieu.

Pour préserver cette trame boisée au sein du PLU et choisir quels outils sont les plus adaptés (articles L. 113-1, L. 151-23 ou L. 151-19 du Code de l'urbanisme), un travail d'identification des boisements à Saint-Malo a été réalisé :

- d'une part à partir d'un travail de recensement sur le terrain ;
- d'autre part à partir d'études environnementales préalables réalisées en 2017 et 2018 par les bureaux d'études THEMA ENVIRONNEMENT et AUA. Ainsi :
  * en 2017, le bureau d'étude THEMA ENVIRONNEMENT a été missionné pour réaliser un "plan guide environnemental" qui avait pour objet la réalisation d'un inventaire, d'un diagnostic élargi et de propositions pour la préservation et la restauration du réseau écologique du territoire de Saint Malo. Un inventaire des bois, des bosquets et des parcs boisés a donc été effectué ;
  * en 2018, une étude patrimoniale a été réalisée par le bureau d'études AUA. Cette étude consistait à dresser une liste de l'ensemble des composantes du patrimoine local, plus particulièrement au niveau des parcs et jardins, afin de définir, dans un second temps, des objectifs et les moyens adaptés de protection et de valorisation des éléments inventoriés.

  Ces études environnementales ont permis de hiérarchiser les composantes boisées en fonction de leurs intérêts en matière de biodiversité et de paysage.

Ainsi, la révision du PLU a été l'occasion d'identifier précisément et de mettre à jour les éléments boisés protégés au sein du document d'urbanisme.

135 hectares de bois, bosquets et parcs boisés protégés au titre des Espaces Boisés Classés

La loi Littoral impose le classement des espaces boisés significatifs sur l'ensemble du périmètre de la commune (article L. 121-27 du Code de l'urbanisme). De plus afin de répondre aux orientations de l'axe 1 du PADD concernant la préservation des continuités écologiques, le PLU révisé classe la très grande majorité des boisements identifiés par le diagnostic de la commune - en particulier ceux présentant un fort intérêt - en **Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme**.

Il s'agit notamment du parc de la Briantais et du Vau Garni, du boisement de la cité d'Alet, des Corbières, des boisements le long de l'estuaire de la Rance, des grands parcs au sein de l'enveloppe urbaine (parc des chênes, parc du lycée Jacques Cartier, parc du manoir, ...) ou encore de plusieurs boisements présents sur le plateau agricole.

Au total, **135 hectares de bois, de bosquets et de parcs boisés ont été classés en EBC**.

Près de 95 ha de bois, bosquets et parcs boisés repérés en tant que "*espaces verts protégés*" au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurent sur le plan de zonage et le règlement du PLU rappelle les mesures de protection liées à ces EBC.

La protection EBC a été choisie car elle fait partie des protections les plus fortes édictées par le Code de l'urbanisme. En plus de son niveau de protection, cet outil est un des plus connu, au vu de sa date de création comme outil de planification, il y a plusieurs décennies mais aussi au regard des contraintes qu'il engendre. Cet outil bien connu facilite donc l'identification de ces espaces sensibles par de nombreux acteurs du territoire et en ce sens permet à la commune de renforcer la protection de ces boisements. Les dispositions réglementaires liées aux espaces boisés classés sont spécifiées par le Code de l'urbanisme. Ce repérage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol naturel qui compromettrait la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable (sauf cas particuliers de forêts et boisements gérés)

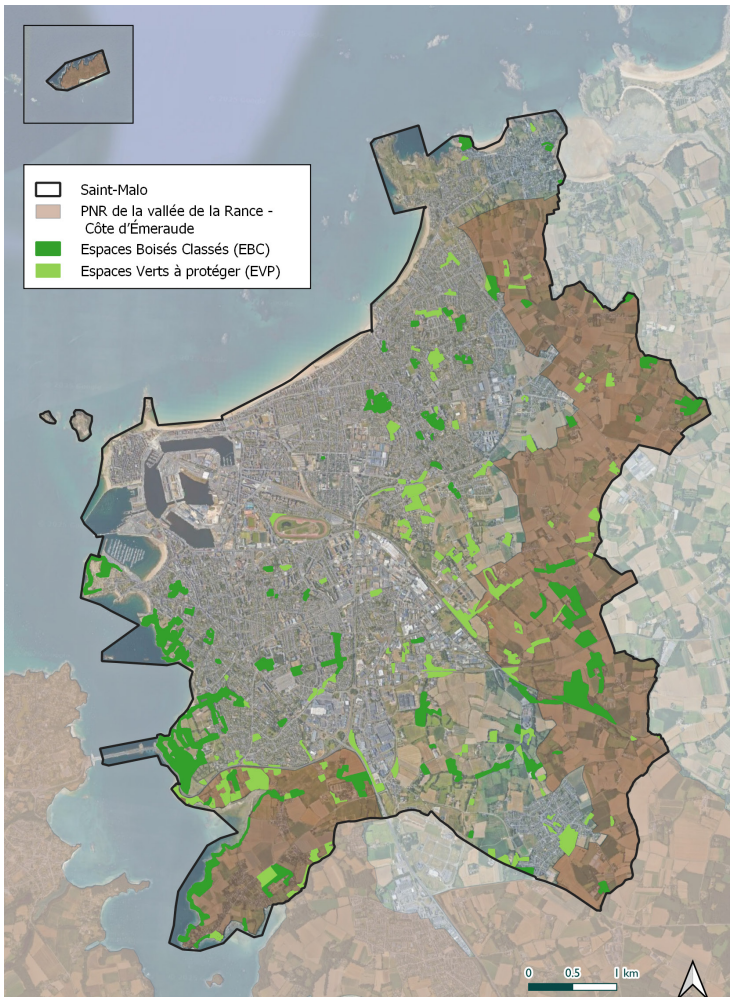
Au niveau du zonage, ces EBC sont pour l'essentiel classés en secteurs N et Nlt.

En plus du classement en EBC, le plan de zonage du PLU identifie des **" *Espaces Verts à Protéger* " au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme**. Ces espaces qui s'étendent sur **environ 95 ha**, correspondent aux boisements identifiés dans le diagnostic mais non protégés par des EBC.

Le repérage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour le caractère écologique, offre plus de souplesse règlementaire que le classement au titre des EBC.

Si le règlement prévoit leur préservation - notamment en prévoyant une surface de pleine terre de 80% sur ces espaces -, certains travaux sont néanmoins autorisés s'ils permettent d'assurer la préservation du caractère végétal et boisé et la mise en valeur des espaces repérés. A titre exceptionnel, l'abattage d'arbres pour la réalisation d'un projet de construction et/ou d'aménagement pourra être autorisé lorsqu'il n'existe pas d'autre alternative technique possible et, que l'abattage est ponctuel et intégralement compensé.

Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel.



Localisation des EBC et des espaces verts à protéger au sein du PLU révisé

Le PLU révisé a permis de faire un gros travail sur la protection de la trame boisée, sur les choix d'outils de protection, sur la délimitation des périmètres afin de proposer une règlementation qui reflète précisément la réalité.

En effet, par rapport au PLU approuvé en 2006, plusieurs EBC ont été déclassé pour diverses raisons :

- secteurs sur lesquels les boisements n'existent pas ou plus ;
- calage sur le plan cadastral ;
- arbres et alignements d'arbres le long de la RD301 ;
- alignement d'arbres le long de la voie ferrée.

Le PLU révisé protège 230 hectares de bois et parcs boisés (135 hectares en EBC et 95 hectares au titre des espaces verts), contre 162 hectares de bois protégés - exclusivement en EBC - dans le PLU approuvé en 2006

En définitive, le PLU révisé applique une protection forte de la trame boisée à Saint-Malo, ajustée précisément à la réalité de terrain, ce qui va permettre à cette trame boisée de remplir au mieux son rôle dans la protection de la biodiversité, du captage du CO_2 et de régulateur des îlots de chaleur.

Protection des bois	PLU approuvé en 2006	PLU révisé	Evolution
EBC (L. 113-1 du Code de l'urbanisme)	162 hectares	135 hectares	- 27 ha
Espaces verts à protéger (L. 151-23)	-	95 hectares	+ 95 ha
Total	162 hectares	230 hectares	+ 68 ha

→ ***Davantage de haies et d'alignements d'arbres protégés dans le PLU révisé***

Des haies et des alignements d'arbres avaient été inventoriés également dans le cadre des études préalables (THEMA et AUA). Un travail de vérification a ensuite été entrepris par les services de la Ville de Saint-Malo.

Les haies et alignements d'arbres présentent différents intérêts (paysagers, écologiques, régulation des eaux pluviales, protection contre les vents) et comme indiqué dans le PADD, elles participent à la préservation des corridors écologiques.

Au sein du PLU révisé, les haies (bocagères, ornementales) et les alignements d'arbres sont identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme et doivent ainsi être préservés voire renforcés.

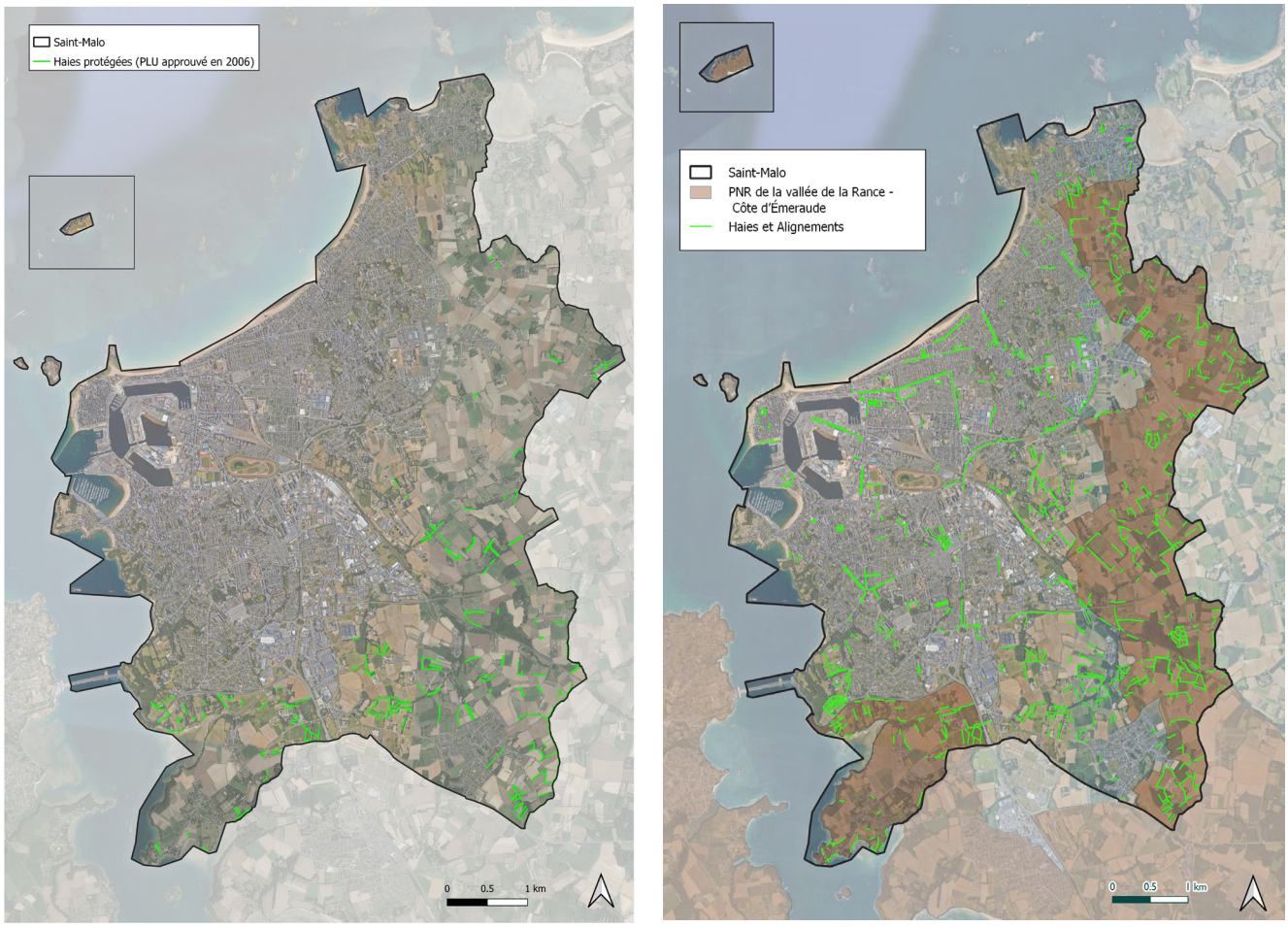
95 kms de haies et alignements d'arbres protégés au sein du PLU révisé contre 27 kms dans le PLU antérieur

Au total, près de 95 kms kms de haies et alignements d'arbres sont protégés au sein du PLU révisé, contre 27 kms dans le PLU approuvé en 2006 . A noter que sur les 94,5 kms, près de 10 kms correspondent à des haies plantées dans le cadre du programme Breizh Bocage .

Protection des haies	PLU approuvé en 2006	PLU révisé	Evolution
Haies/ alignements protégés	27 kms	95 kms	+ 68 kms

Le règlement écrit prévoit leur conservation sur un principe d'ensemble et non de manière individuelle.

Seuls sont admis les travaux et/ou aménagements qui ne sont pas susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires ni de compromettre le caractère des éléments repérés.



Comparatif entre les haies et alignements d'arbres protégés dans le PLU approuvé en 2006 et dans le PLU révisé

Sont autorisés certains travaux (entretien courant, suppression d'éléments dangereux, abattage pour des raisons sanitaires notamment). Toute suppression d'un élément protégé à ce titre doit être compensée par le remplacement d'une végétation comparable.

Toutes ces mesures permettent à la commune de protéger son patrimoine bocager et arboré et de gérer son évolution future. Elle témoigne de la volonté des élus à encourager la préservation et la replantation de haies et d'arbres afin de préserver et de renforcer les continuités écologiques à Saint-Malo. De même, ces mesures permettent à la commune de pouvoir choisir les secteurs où elle souhaite maintenir et/ou replanter des haies.

Comparativement au PLU approuvé en 2006, le PLU révisé identifie et protège beaucoup plus de haies et d'alignements d'arbres.

En définitive, la prise en compte et la protection dans le PLU révisé des haies et alignements d'arbres permet de garantir la préservation de la richesse de la Trame Verte et des espaces naturels de la commune.

→ Les parcs et jardins d'ornement privés, une composante importante de la trame verte malouine, que le PLU révisé prend en compte et protège

En plus des bois, des espaces verts, des haies et alignements d'arbres, les parcs et jardins d'ornement privés peuvent jouer un rôle non négligeable dans la trame verte et bleue.

A ce titre, l'étude préalable réalisée par le bureau d'études AUA en 2018 a mis en évidence des parcs et jardins ayant une valeur à la fois environnementale, paysagère et permettant de lutter contre les îlots de chaleur urbains. En cohérence avec l'orientation du PADD de protéger les espaces de nature pour développer la biodiversité et la nature en ville, **le PLU révisé prévoit, par ce classement, la protection de ces parcs et jardins d'ornement privés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme**.

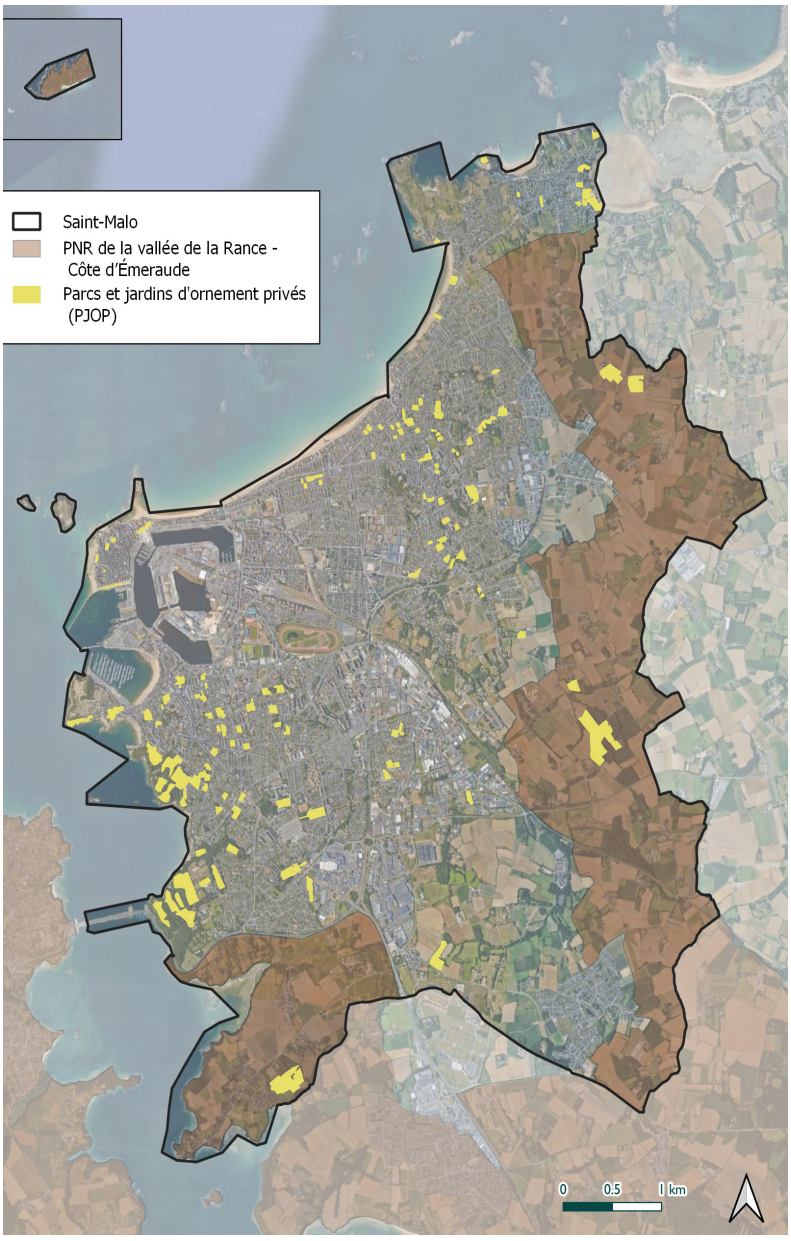
Près de 69 ha de parcs et jardins d'ornement privés protégés au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Au sein de ces espaces, le règlement prévoit la préservation des jardins. Les travaux doivent contribuer au maintien de la composition d'origine et au respect de la composition paysagère d'ensemble.

Sous réserve du respect de la qualité paysagère du site, du bâti existant présentant un intérêt architectural et de la composition d'origine du parc, le règlement autorise l'artificialisation des sols et les extensions limitées des constructions existantes, la réalisation d'annexes, de pergolas et de piscines dans une limite d'emprise au sol définie.

Les coupes dans le cadre de l'entretien habituel sont autorisées, ainsi que pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité.

Enfin, la suppression partielle du parc et/ou jardin d'ornement privés à préserver sera compensée par une surface ou un linéaire au moins équivalent, aménagé soit dans la continuité de la partie conservée, soit à proximité de celle-ci dans le cadre d'un projet d'ensemble.



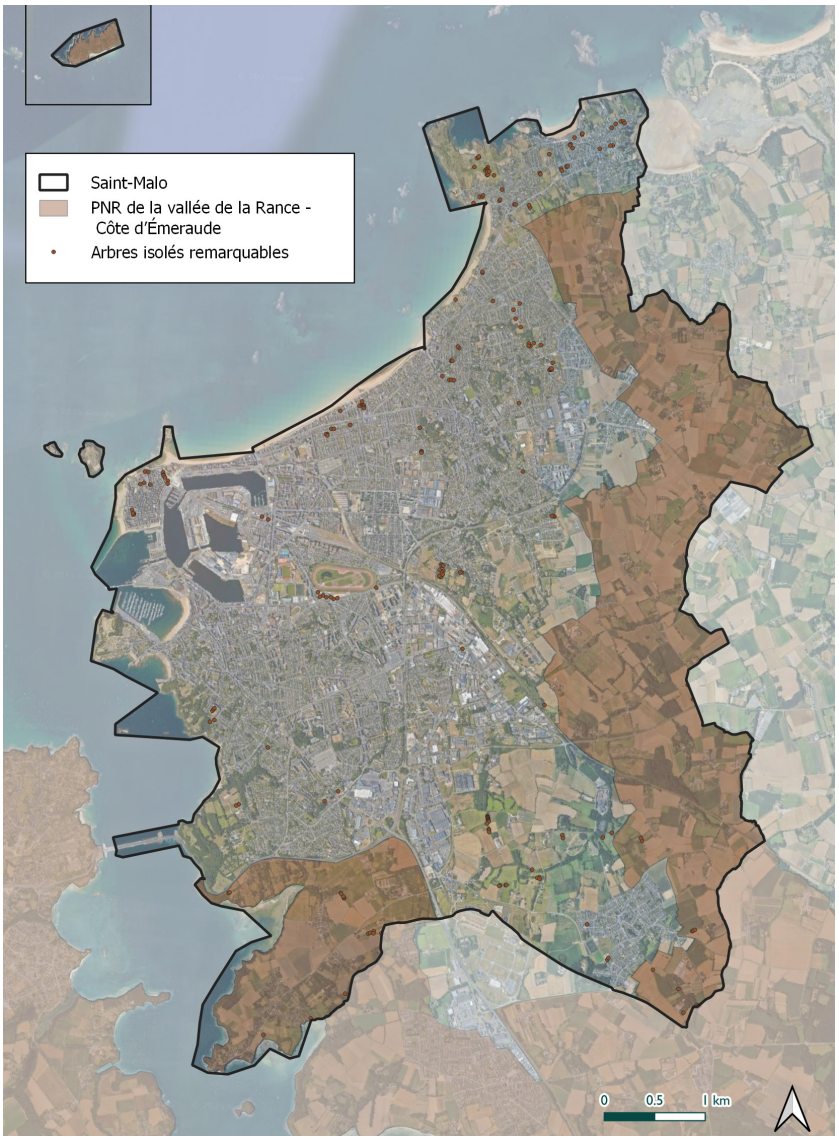
→ ***De très nombreux arbres isolés à protéger à Saint-Malo***

Le territoire de Saint-Malo comprend un patrimoine arboré riche avec près de **207 arbres isolés présentant un fort intérêt d'un point de vue paysager**, que l'on peut qualifier de remarquables. Il s'agit principalement de chênes pédonculés accompagné de hêtres, de buis... Ils sont répartis sur l'ensemble de la commune et plus particulièrement dans la partie nord et sud. Certains sont élagués en "ragosse".

Pour préserver ce patrimoine, le PLU révisé instaure une protection des arbres remarquables au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Cette protection s'applique à l'élément repéré dans un rayon de 5 mètres autour de son tronc.

La protection interdit sauf exceptions (notamment pour raisons sanitaires), l'abattage de l'élément protégé, l'élagage drastique ou toute autre intervention susceptible de supprimer la qualité paysagère, voire de compromettre la survie de l'arbre. Toute suppression d'un élément protégé doit être compensée par le remplacement d'une végétation comparable.

En définitive, le PLU révisé protège les arbres à fort intérêt et va permettre leur conservation et mise en valeur.



Localisation des arbres isolés à protéger identifiés dans le PLU révisé

→ ***Un réseau hydrographique et des zones humides protégés***

COURS D'EAU

Le territoire compte 47,2 kms de cours d'eau dont 38,5 kms aériens et 8,7 kms busés (dont le Routhouan). Le plan de zonage du PLU révisé identifie les cours d'eau aériens inventoriés sur la commune. Ils font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges.

38,5 kms de cours d'eau protégés

Afin de les protéger et de conserver leurs fonctions écologiques, le principe adopté est de définir une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

Ces prescriptions réglementaires vont ainsi permettre une protection de ces éléments associés à la trame aquatique au sein du PLU révisé.

ZONES HUMIDES

Concernant les zones humides, 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.

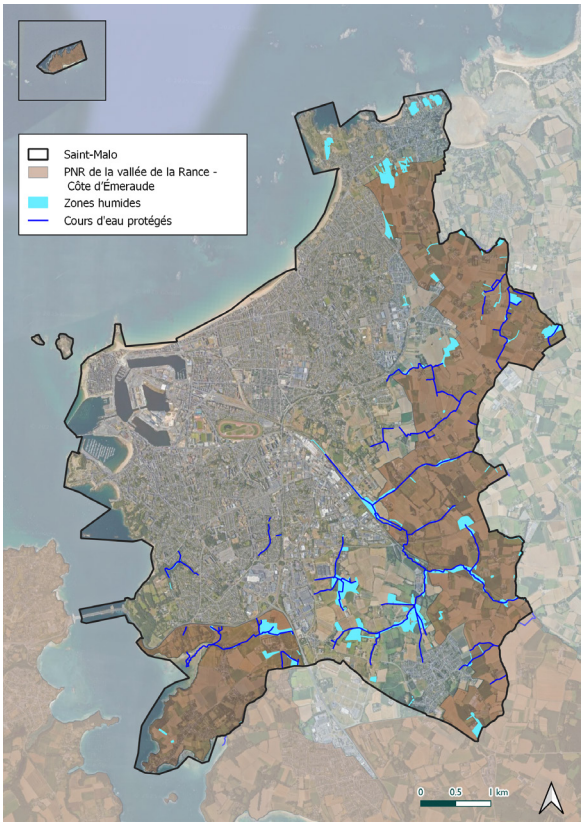
près de 81 hectares de zones humides protégées

Au total, la commune de Saint-Malo recense dans le PLU révisé près de 81 hectares de zones humides.

Le PLU a classé l'essentiel de ces zones humides en secteur N. Pour rappel, la zone naturelle et forestière dite " zone N " couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, alternativement, de

- la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- l'existence d'une exploitation forestière ;
- leur caractère d'espaces naturels ;
- la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

En outre, ces zones humides figurent sur le plan de zonage comme " zones humides à protéger " et font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.



Localisation des cours d'eau et des zones humides protégées au sein du PLU révisé

D'autre part, elles font l'objet de mesures de préservation définies dans le règlement écrit du PLU qui précise qu'en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides.

Mérite d'être pointé que les prescriptions règlementaires s'appliquent sur toutes les zones humides, y compris celles qui n'auraient pas été recensées.

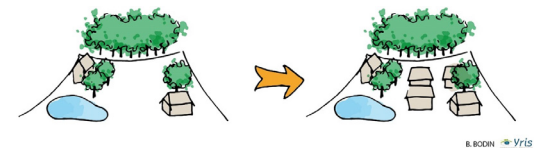
Par ailleurs, l'OAP thématique relatives aux continuités écologiques dite "Trame Verte et Bleue" définit des orientations de préservation et d'aménagement pour à la fois protéger les cours d'eaux, leur ripisylve, les zones humides, et en améliorer leur qualité écologique.

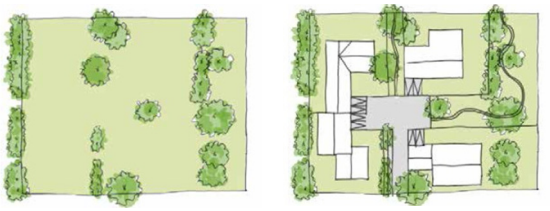
Conformément au SAGE Rance Frémur, Baie de Beaussais, les zones humides inventoriées à Saint-Malo sont protégées par les prescriptions réglementaires mises en place dans le PLU.

→ ***Une OAP thématique "Trame Verte et Bleue" qui vient compléter l'intégration des enjeux relatifs aux continuités écologiques inscrits au sein des pièces règlementaires du PLU***

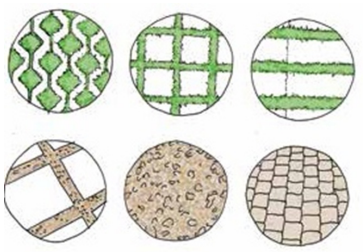
Une OAP thématique spécifique "Trame verte et bleue" figure dans les pièces du PLU révisé. Elle couvre l'ensemble de la commune et vient définir des orientations afin de protéger les continuités écologiques, en complément des dispositifs réglementaires. Ce document vise à préserver et à restaurer un réseau de continuités écologiques pour que les espèces animales et végétales puissent circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, assurant ainsi leur cycle de vie, en s'appuyant sur les différents plans adoptés par la ville (plan de végétalisation, plan de biodiversité, plan guide environnementale).

Outre la volonté de préserver la biodiversité, les orientations de cette OAP vont également permettre de contribuer au respect du cycle naturel de l'eau, à la régulation du micro-climat, à l'adaptation au changement climatique tout en préservant au mieux les paysages.

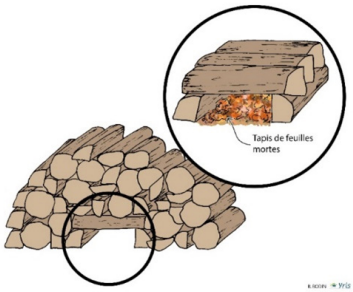








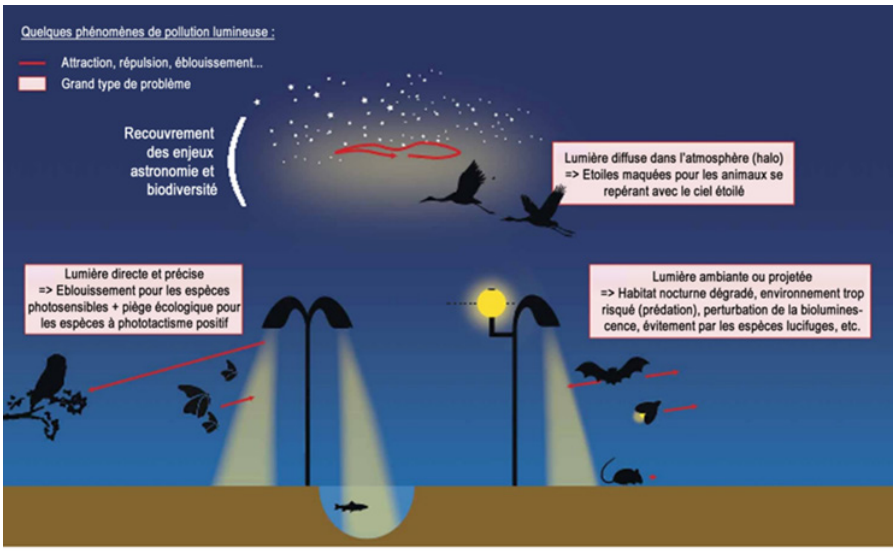




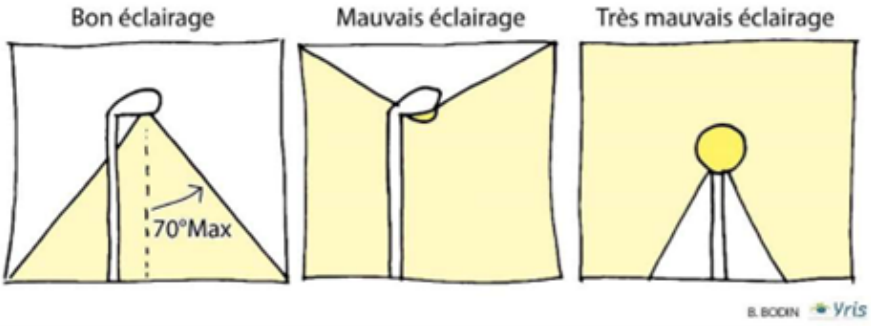
VERS UNE MEILLEURE GESTION DE L'ÉCLAIRAGE

Cette OAP thématique "Trame verte et bleue" comprend plusieurs mesures permettent de réduire l'impact de l'éclairage artificiel sur la trame noire, que ce soit sur l'espace public ou sur des terrains privés, dans l'existant ou dans le cadre de projets à venir. L'objectif général consiste à réduire la pollution lumineuse en faveur de la trame noire, tout en restant compatible avec les enjeux de sûreté de l'espace public. Ainsi, l'OAP propose plusieurs orientations dans le cadre d'opérations d'aménagement, afin de mener une réflexion sur le type d'éclairage de façon à être respectueux de la trame noire et d'adopter des éclairages respectueux de la faune nocturne :

- Privilégier les éclairages orientés vers les surfaces à éclairer et non vers le ciel (éclairage vers le sol, vers des façades urbaines...) ;
- Adopter des teintes ambrées (jaunes) et non blanc-bleu ;
- Adapter l'intensité lumineuse ;
- Agir sur la durée et la période d'éclairage en l'adaptant aux usages ;
- Envisager des détecteurs de mouvements.



Principaux phénomènes de pollution lumineuse ayant des effets sur le vivant. Source : d'après Sordello, 2017



Ces orientations ne peuvent être que bénéfiques et moins perturber le déplacement de certaines espèces comme par exemple les chauve-souris.

UNE LUTTE CONTRE LES ESPÈCES INVASIVES ET ALLERGISANTES

Parmi les plantes invasives les plus couramment rencontrées et qui posent divers problèmes à Saint-Malo, on peut citer la Renouée du Japon, le laurier-palme, le baccharis, l'Herbe de la Pampa, la griffe de sorcière ou encore la cinéraire maritime qui a fait l'objet d'un plan de gestion pour reconquérir la biodiversité de l'îlot du Grand Bé.

Afin d'éviter la prolifération des espèces invasives et pour être compatible avec les documents supra-communaux (SDAGE, SAGE et SCoT), l'OAP TVB vise les plantes invasives à "éviter" en se référant à la liste établie par le Conservatoire botanique national de Brest (cf annexes du PLU). Il s'agit d'une liste de 204 plantes vasculaires invasives de Bretagne. Elles se répartissent en 3 catégories : 33 invasives avérées, 54 invasives potentielles et 117 plantes "à surveiller" (voir OAP TVB – annexes 2 et 3).

De fait, l'OAP TVB porte à la connaissance des aménageurs les espèces à éviter pour la réalisation des espaces verts et jardins, en particulier par l'intermédiaire des règlements des lotissements et les cahiers des charges des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

Pour intégrer la problématique des plantes allergisantes, un guide d'information sur la végétation en ville et la liste des plantes allergisantes sont annexés au PLU et figurent au sein de l'OAP TVB afin de permettre de porter à la connaissance les espèces végétales allergisantes. Parmi ces espèces allergisantes on peut citer les bouleaux, les noisetiers, les charmes, les cyprès, les platanes, l'ambroisie, l'armoise commune. Une liste de quelques espèces non allergisantes est également présentée dans ce document. La principale action pour lutter contre les allergies provoquées par les haies et les alignements d'arbres est la diversification. En diversifiant les essences, on diminue la quantité de pollens dans l'air de manière considérable. Ainsi une haie de mélange permet de faire figurer dans un aménagement des espèces allergisantes tout en diminuant le risque d'allergie.

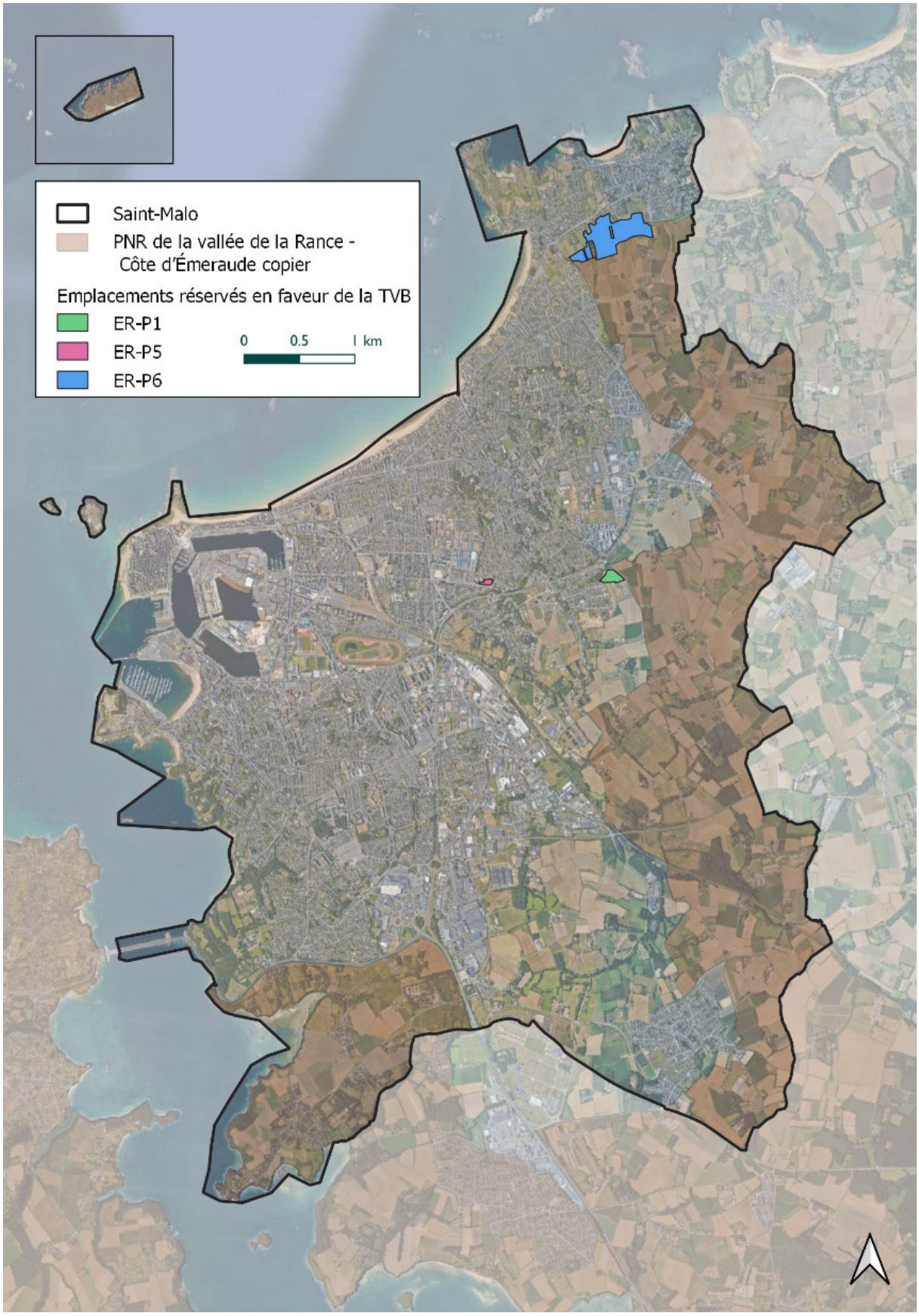
→ ***La réalisation d'un Atlas de la Biodiversité en parallèle de la révision du PLU***

Saint-Malo Agglomération a officiellement lancé son atlas de la biodiversité début 2024. Cet outil participatif est essentiel pour mieux connaître et protéger les écosystèmes du territoire. Les études écologiques menées sur le territoire de Saint Malo, et notamment le déploiement d'un Atlas de la biodiversité communale, démontrent une volonté de mieux prendre en compte les enjeux de biodiversité dans les différentes politiques menées. Cette ambition est d'ailleurs bien traduite dans ce nouveau projet de PLU.

→ ***Des emplacements réservés (ER) spécifiques pour développer la trame verte et bleue***

Sur les 33 ER, 3 emplacements réservés (ER-P1, ER-P5 et ER-P6) figurant sur le plan de zonage, ont pour objectifs la création de jardins familiaux, d'un parc autour de la Malouinière du Pont Pinel et la création d'une réserve naturelle au sud de Rothéneuf.

Référence	Dénomination	Surface (m²)	Bénéficiaire
ER-P1	Emprise pour jardin familiaux Fontaine-aux-Vais	15 499	Ville de Saint-Malo
ER-P5	Création d'un parc autour de la Malouinière du Pont-Pinel	4 325	Ville de Saint-Malo
ER-P6	Création d'une réserve naturelle au sud de Rothéneuf	150 006	Ville de Saint-Malo


Saint-Malo
PNR de la vallée de la Rance - Côte d'Émeraude copier
Emplacements réservés en faveur de la TVB
ER-P1
ER-P5
ER-P6
0
0.5
1 km

2.3 INCIDENCES DU PLU SUR LES ESPACES AGRICOLES

2.3.1 RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX

A Saint-Malo, l'activité agricole est relativement réduite, du fait notamment de la taille de la commune. Toutefois, l'activité agricole sur le territoire jouit d'une bonne réputation du fait de productions de qualité, notamment légumières. La douceur du climat malouin, les multiples expositions et la qualité des sols font que les terres sont propices à une production agricole de qualité, avec un calendrier de production sur toute l'année. La diversité des cultures et la stabilité climatique rend ce territoire solide face aux aléas économiques. En outre, la majeure partie de l'activité légumière de plein-champs se fait par rotation des cultures, évitant ainsi le phénomène de monocultures.

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune de Saint-Malo a missionné la Chambre d'Agriculture de Bretagne pour réaliser une étude agricole destinée à prendre en compte les besoins et les réalités agricoles locales. Cette étude a été mise à jour en novembre 2022.

Selon les résultats de l'étude agricole menée par la Chambre d'agriculture, l'activité agricole sur le territoire de Saint-Malo occupe 951 hectares (surfaces ayant fait l'objet d'une déclaration au titre de la PAC 2020) soit 26% de la superficie communale132.

Les 32 sièges d'exploitations ayant servi de support aux analyses de l'étude agricole représentent 1 106 hectares dont 745 hectares sur le territoire de Saint-Malo soit 20% de la superficie communale.

Malgré des contraintes et une forte pression foncière, la commune dispose d'atouts, comme la bonne valeur agronomique des terres et un climat doux propice à la culture légumière. Le maintien du parcellaire agricole est un enjeu pour le territoire.

2.3.2 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LES ESPACES NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ

→ ***Une consommation de terres agricoles réduite, mais obligatoire pour répondre aux objectifs démographiques et économiques.***

Malgré un projet qui priorise le renouvellement urbain et la densification, le contexte patrimonial de Saint-Malo induit l'obligation pour le PLU de comporter des zones en extension urbaine et donc des surfaces agricoles à consommer. Le nouveau PLU prévoit des hectares de consommation des espaces NAF réduites de 30 à 40% par rapport à la consommation constatée lors des périodes antérieures (2011-2021 et 2014-2024).

Une consommation future d'ENAF réduite de 30 à 40 % par rapport à la consommation constatée lors des périodes antérieures (2021-2021 et 2014-2024)

→ ***Aanalyse sur les impacts et les mesures de compensation liés aux extensions de l'urbanisation sur les terres agricoles***

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 règlementaire, les projets en extension urbaine feront l'objet d'une attention particulière pour s'inscrire dans une couture fine avec les milieux naturels et agricoles existants. A ce titre, la ZAC de la Houssaye intègre dans son plan masse une connexion forte avec les espaces agricoles et naturels environnants, par le biais de "sillons permacoles", des bandes jardinées 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).

→ ***Des changements de destination pour certains bâtiments en milieu rural, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole***

Au sein des zones A et N, le PLU autorise le changement de destination sous certaines conditions, pour plusieurs bâtiments existants situés en milieu rural. Ils sont identifiés en annexe du règlement graphique du PLU.

Ces bâtiments doivent présenter un intérêt patrimonial (éléments de patrimoine bâti à protéger, Monuments Historiques et éléments repérés au titre du SPR sous la mention "immeubles « à conserver et à restaurer » ou « pouvant être conservé et amélioré »") et ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines est interdit.

Conformément au L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme, tout changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

→ ***Augmentation des surfaces imperméabilisées et des phénomènes de lessivage des terres agricoles***

Le développement de l'urbanisation de la commune occasionne nécessairement une augmentation des surfaces imperméabilisées du fait de la réalisation de zones de parkings, de desserte routière, ainsi que les bâtiments en eux-mêmes, ce qui a pour conséquence de réduire le temps de concentration des écoulements et d'augmenter les débits et les volumes ruisselés à l'aval. De ce fait, le développement de l'urbanisation peut contribuer à une dégradation des sols par érosion et lessivage. Dans les zones agricoles, ce phénomène pourra se remarquer par le creusement de profondes ravines ou encore par le lessivage du sol emportant les éléments fertiles. Lors de fortes précipitations, le ruissellement accélérera l'érosion des sols provoquant des dégâts aux terres agricoles.

2.3.3 MESURES ENVISAGÉES SUR LES ESPACES AGRICOLES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

→ ***Un PLU révisé en faveur de la préservation des espaces et des activités agricoles***

La commune affiche dans son PADD sa volonté de "pérenniser l'activité agricole la vocation de ses terres productives" et cet objectif est décliné en plusieurs orientations :

- maîtriser le développement urbain en privilégiant le renouvellement urbain et la densification au sein des zones urbaines, réduisant d'autant les consommations d'espaces agricoles nécessaires au développement de la commune ;
- préserver des marges de recul suffisantes entre les sièges d'exploitations pérennes et les zones à urbaniser, et prévoir leurs conditions d'exploitations (accessibilité aux parcelles, distances aux sièges...) ;
- assurer la cohabitation urbaine et agricole en frange d'agglomération ;
- encourager la modernisation des exploitations ;
- mieux structurer les activités agricoles existantes (regroupement des terres exploitées...) et anticiper les mutations par une veille foncière ;
- anticiper les effets des extensions urbaines sur l'activité agricole, en poursuivant une politique de veille foncière (en partenariat avec la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural - SAFER).

Ainsi, ces orientations qui figurent dans le PADD vont permettre de :

- pérenniser l'activité agricole en stoppant le mitage de l'espace rural par l'urbanisation, en lien avec les enjeux environnementaux et les caractéristiques du territoire ;
- de protéger l'espace agricole et le sol vivant.

→ ***Un zonage spécifique pour les secteurs aux enjeux patrimoniaux : la Zone Agricole Patrimoniale (Zone Ap)***

Un des objectifs du PLU est de pérenniser l'activité agricole toujours dynamique et donc de préserver la surface agricole comme outils de production, mais aussi comme habitat de nombreuses espèces inféodées aux milieux ouverts.

Le PLU révisé classe plus de 1 142 hectares en zone agricole. Ainsi :

- La zone A, dite zone agricole, laquelle couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des sols. De manière générale, elle a vocation à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, et celles liées aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec l'exercice de l'activité agricole. La zone A couvre également des habitations existantes qui bénéficient d'une constructibilité limitée sous certaines conditions. Elle s'étend sur plus de 886 hectares.
- Outre les zones classées en A, la zone agricole comprend un secteur Ap s'étendant sur plus de 256 hectares, correspondant à une zone agricole faisant l'objet d'une protection renforcée. En anticipant l'usage et le devenir des terres agricoles, le PLU permet l'évolution de l'outil agricole. La mise en place de ce secteur va permettre à Saint-Malo de garantir à long terme, la vocation agricole d'une partie de son territoire et enfin de préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.

Mise en place d'un zonage " *Zone Agricole Patrimoniale*" pour les secteurs aux enjeux patrimoniaux

Enfin, des marges de recul suffisantes ont été préservées entre les sièges d'exploitations pérennes et les zones à urbaniser, pour en limiter les conflits. De même, les itinéraires des engins agricoles sont pris en compte pour ne pas compromettre ces déplacements.

→ ***La mise en place de la servitude Zone Agricole Protégée pour garantir à long terme le maintien des terres agricoles***

Instaurée par la loi d'orientation agricole du 9 Juillet 1999, la Zone Agricole Protégée (ZAP) est un zonage de protection renforcée de l'agriculture, qui se superpose aux zones agricoles (A) du PLU, et qui dispose d'un statut de servitude d'utilité publique.

L'article L. 112-2 du Code rural et de la pêche maritime prévoit que des zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison de la qualité de leur production, de leur situation géographique et/ou de leur qualité agronomique peuvent faire l'objet d'un classement en tant que Zones agricoles protégées.

La ZAP est instaurée par arrêté préfectoral à la demande des communes (article R. 112-1-4 du Code rural et de la pêche maritime), après enquête publique réalisée par le Préfet dans les conditions prévues par le Code de l'environnement.

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.

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 sur son territoire.

→ ***Le PLU permet le développement du photovoltaïque sur les toitures des bâtiments agricoles***

Les exploitations agricoles disposent souvent de grandes surfaces de toiture bien adaptées pour accueillir un système de production d'électricité photovoltaïque.

A ce titre, le PLU révisé, au travers de son PADD, entend permettre le "renforcement de l'exploitation du potentiel en énergies renouvelables des exploitations agricoles (toitures photovoltaïques pour les hangars)", tout en étant attentif au maintien de la qualité des paysages.

→ ***Des haies bocagères protégées dans le PLU révisé utiles pour l'agriculture***

Le maillage bocager présente divers intérêts. Outre leurs attraits en faveur du maintien de la biodiversité (facilite les déplacements, reproduction et habitats), les haies bocagères permettent aussi le maintien de la structure des sols (ralentissement de l'écoulement des eaux de pluie, actions anti-érosives, dénivellations, etc.) et la protection des bâtiments d'élevage et des cultures contre les tempêtes en limitant les dégâts sur les cultures (la haie réduit la vitesse du vent de 30 à 50 % sur une distance de 15 fois sa hauteur).

Le PLU protège l'ensemble des linéaires bocagers (articles L. 113-1 et L. 151-19 du Code de l'urbanisme) et de ce fait participe à limiter les incidences que les ruissellements et les tempêtes peuvent générer sur les terres agricoles. En outre, cet outil permet l'évolution et l'entretien des haies au sein des espaces agricoles puisque les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

2.4 INCIDENCES DU PLU SUR LE PAYSAGE ET LE CADRE DE VIE

2.4.1 RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX

La commune de Saint-Malo présente une grande richesse paysagère, reconnue par différents classements et participant à l'attractivité de la commune, notamment du point de vue touristique.

Entre terre et mer, les unités et les ambiances paysagères sont diversifiées. On distingue sur le territoire malouin de nombreux paysages littoraux offrant une multitude d'ambiances. En effet, les larges vues sur la mer ou l'estuaire de la Rance valorisent les espaces naturels de bord de mer. Ces espaces liés au littoral sont de véritables joyaux, font la renommée de la ville et sont aussi le support de l'activité touristique. Leur accessibilité doit être renforcée, tout comme les perspectives majeures qui permettent de contempler le paysage littoral. D'une manière différente, les façades littorales plus urbaines révèlent l'histoire de la ville (Intra-Muros ou la digue du Sillon).

L'arrière-pays, composé de paysages agricoles et ruraux, n'en est pas moins intéressant. Il est le support d'activités différentes, notamment l'agriculture et offre des paysages de qualité grâce aux cultures variées existantes sur le territoire et au bâti rural. En ce sens, il doit être pérennisé dans le temps.

La préservation de ces ambiances paysagères qualitatives est un des enjeux du PLU, notamment avec le maintien des unités les plus emblématiques mais également la valorisation des paysages plus "quotidiens" qu'ils soient urbains (grâce à l'amélioration de certains espaces urbains) ou agricoles (avec le maintien d'ouvertures et des qualités paysagères de "l'arrière-pays"). La gestion des transitions et des lisières entre les différentes entités paysagères est également un enjeu fort pour Saint-Malo afin de valoriser chacun de ces espaces.

2.4.2 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE

Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine, pour répondre aux besoins démographiques du territoire, pourraient porter atteinte à la qualité paysagère du territoire, au cadre de vie si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place. La localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont importantes pour assurer la préservation des paysages et des perspectives.

2.4.3 MESURES ENVISAGÉES SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

→ ***Divers objectifs et orientations du PADD en faveur de la protection des paysages***

Les espaces marins, littoraux et rétro-littoraux de Saint Malo constituent une des plus grandes richesses du territoire communal.

Le PLU entend protéger le littoral et ses espaces retro littoraux en préservant les grandes continuités écologiques qui maillent le territoire (TVB). Pour cela, les grandes composantes de la trame verte et bleue (patrimoine arboré, bocager, zones humides et cours d'eau…) font l'objet d'une traduction dans le PLU. Leur préservation ou leur prise en compte dans le cadre des projets urbains sera ainsi assurée. La préservation des paysages passe également par la volonté de contenir le développement urbain dans des limites stables et clairement identifiées.

Enfin, la commune souhaite concilier le maintien d'une agriculture dynamique, mais également d'espaces agro-naturels favorables à la faune et la flore et au cadre de vie des habitants.

→ ***La protection des entités naturelles qui sont des vecteurs d'attractivité et des éléments indispensables à la qualité paysagère et au cadre de vie***

La qualité du cadre de vie et des paysages qui caractérisent Saint-Malo sont des vecteurs d'attractivité aussi bien pour les habitants à l'année que pour les activités touristiques. Ainsi, le PLU entend préserver son patrimoine paysager :

- en préservant et en valorisant les différentes ambiances paysagères, notamment les paysages emblématiques de la commune ;
- en conservant et en renforçant la lisibilité des entités paysagères, en assurant la discrétion de l'urbanisation, des activités, des infrastructures dans le paysage, en préservant les points de vue ;
- en protégeant les composantes naturelles qui participent à la qualité paysagère du territoire (bois, bocage, cours d'eau, zones humides, arbres remarquables, jardins et parcs…) ;
- en veillant à la préservation du paysage rural dans les autorisations de construction ;
- en aménageant des espaces publics de qualité.

→ ***Une identification des cônes de vue à préserver***

Le plan de zonage du PLU révisé identifie des cônes de vue à préserver afin de maintenir des vues et des percées sur certains éléments du patrimoine bâti ou paysager.

→ ***Des prescriptions pour maîtriser l'insertion de nouveaux éléments bâtis***

L'évolution des tissus bâtis s'inscrira dans une continuité avec leurs caractéristiques urbaines et architecturales, en cohérence avec le cadre de vie qu'ils offrent. La place du végétal, les types d'implantation et l'aménagement des espaces publics feront l'objet d'une attention particulière dans tous les types de projets, de logements ou autres. Ainsi, des formes de densification douce seront privilégiées dans les cadres de vie pavillonnaires, tout en ouvrant la ville à l'innovation architecturale sur des secteurs de densification plus forte.

Enfin, le traitement des lisières urbaines en contact avec l'espace naturel et agricole fera l'objet d'une attention particulière dans les nouvelles opérations.

D'une manière générale, la localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont des éléments importants que le PLU prend en compte pour assurer la préservation du cadre de vie et du paysage. Afin de prendre en compte l'insertion paysagère et la qualité architecturale dans les futures zones à urbaniser, des prescriptions figurent dans le règlement écrit du PLU et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

→ ***La valorisation et la protection des espaces de respiration et des espaces de nature dans le tissu aggloméré de Saint-Malo, participant à la qualité du cadre de vie***

Renforcer la présence de la nature en ville, d'espaces de respiration, est essentiel pour développer la biodiversité en milieu urbain, mais également pour la valorisation du cadre de vie et du bien-être des habitants. En particulier, les zones humides, cours d'eau, parcs, jardins, espaces verts et composantes du patrimoine arboré font l'objet de protections spécifiques, pour permettre leur préservation et ainsi participer à l'amélioration du cadre de vie et du paysage urbain.

→ ***Le développement des liaisons douces permettant une meilleure valorisation et découverte des paysages malouins***

La commune souhaite valoriser et faire connaître les éléments paysagers du territoire. Elle entend tisser un lien entre les différents quartiers, ainsi qu'entre le centre-ville et la campagne, au travers du renforcement des continuités douces. Le confortement et la création de liaisons douces et de sentiers de randonnée constitue une mesure favorisant l'accès aux points de vue remarquables et permet ainsi une meilleure découverte du paysage et patrimoine local. Plusieurs emplacements réservés (en application de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme) sont repérés dans le règlement graphique afin de créer des liaisons douces.

2.5 INCIDENCES DU PLU SUR LE PATRIMOINE BÂTI ET ARCHÉOLOGIQUE

2.5.1 RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX

Saint-Malo est une ville reconnue à l'échelle nationale pour son histoire et son patrimoine bâti qui en font un lieu d'exception. La ville se place en 31e position pour le nombre de monuments historiques et attire environ 2,5 millions de visiteurs par an. Les Malouins sont très attachés à leur patrimoine historique, témoin de leur histoire.

Atout majeur de son attractivité et de son image, le patrimoine bâti y est donc conséquent et diversifié avec des typologies architecturales variées. Certains secteurs, tels que la ville historique d'Intra-Muros, sont aujourd'hui inclus dans plusieurs périmètres de protection des monuments historiques (MH) : rayons de 500 mètres ou périmètres délimités des abords (PDA).

D'autres sont couverts par des sites patrimoniaux remarquables (qui se sont substitués aux Zones de Protection du Patrimoine Urbain et Paysager (ZPPAUP). Toutefois, forte du constat que certains patrimoines ne faisaient pas l'objet de protection à la hauteur de leurs enjeux, la Ville a engagé une étude patrimoniale très détaillée. Ainsi, les principaux enjeux sont la préservation et la valorisation de ce patrimoine.

2.5.2 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LE PATRIMOINE

Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine pour répondre aux besoins démographiques du territoire pourraient porter atteinte à la préservation des éléments patrimoniaux si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place. La localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement sont importantes pour assurer la préservation du patrimoine.

2.5.3 MESURES ENVISAGÉES SUR LE PATRIMOINE, POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

→ ***Une protection forte du patrimoine bâti en fonction du niveau d'intérêt***

Pour préserver et protéger le patrimoine bâti, le PLU a identifié sur le plan de zonage des éléments de patrimoine bâti à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Le document d'urbanisme a hiérarchisé ces éléments patrimoniaux à protéger selon 3 gradations :

- les éléments de patrimoine bâti exceptionnels à protéger ;
- les éléments de patrimoine bâti remarquables à protéger ;
- les éléments de patrimoine bâti d'intérêt à protéger.

Plus de 4000 éléments patrimoniaux repérés contre 410 dans le PLU approuvé en 2006

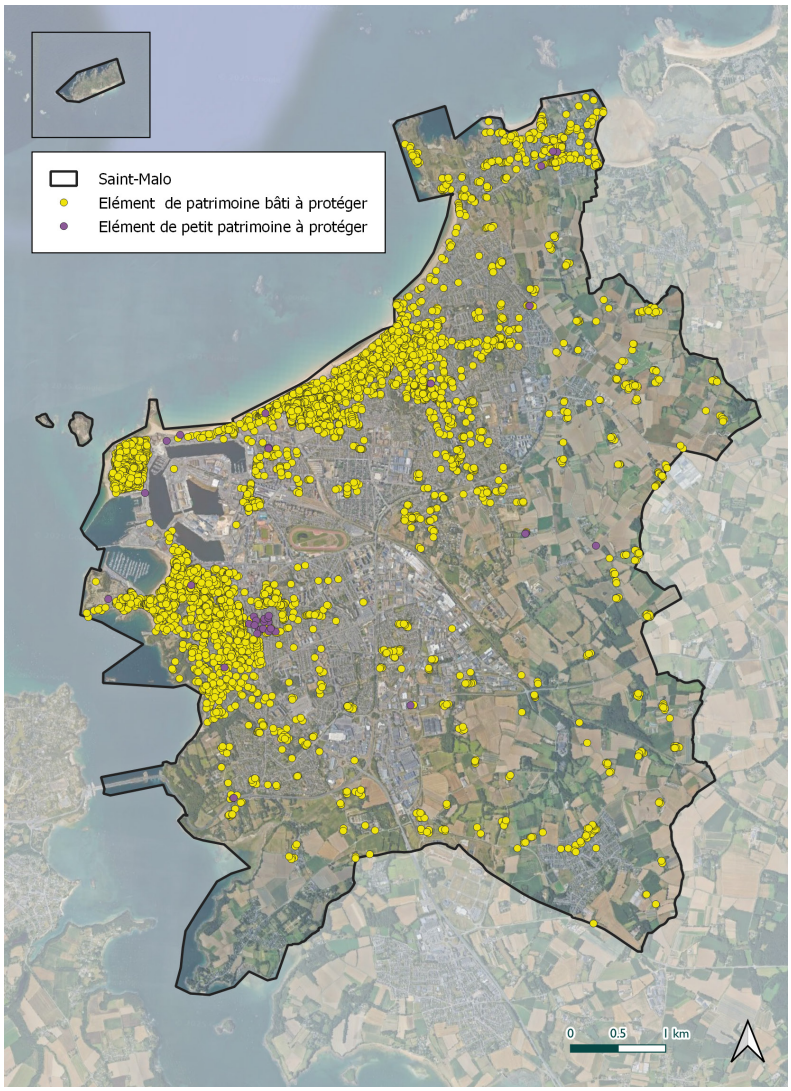
Un cahier des prescriptions patrimoniales en annexe du règlement présente les éléments significatifs de l'intérêt patrimonial des bâtiments à protéger et les règles particulières propres à chaque typologie et sous-typologie. Ainsi, en listant, cartographiant et hiérarchisant les éléments patrimoniaux identitaires et reconnus de Saint-Malo, le PLU révisé permet leur prise en compte et leur protection.

De même, Saint-Malo comprend des éléments patrimoniaux qualifiés de "petits patrimoines" contribuant à l'identité de la commune et participant à son attractivité (calvaires, des croix, des puits, des fontaines, des cheminées, des statues, des monuments commémoratifs).

Sur le plan de zonage, ils sont identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et sont ainsi à préserver. Les règles figurant dans le cahier des prescriptions patrimoniales en annexe du règlement écrit s'appliquent aux éléments répertoriés sur ce fondement.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et ne pourra être autorisée que pour une nécessité d'intérêt public majeur. Tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable

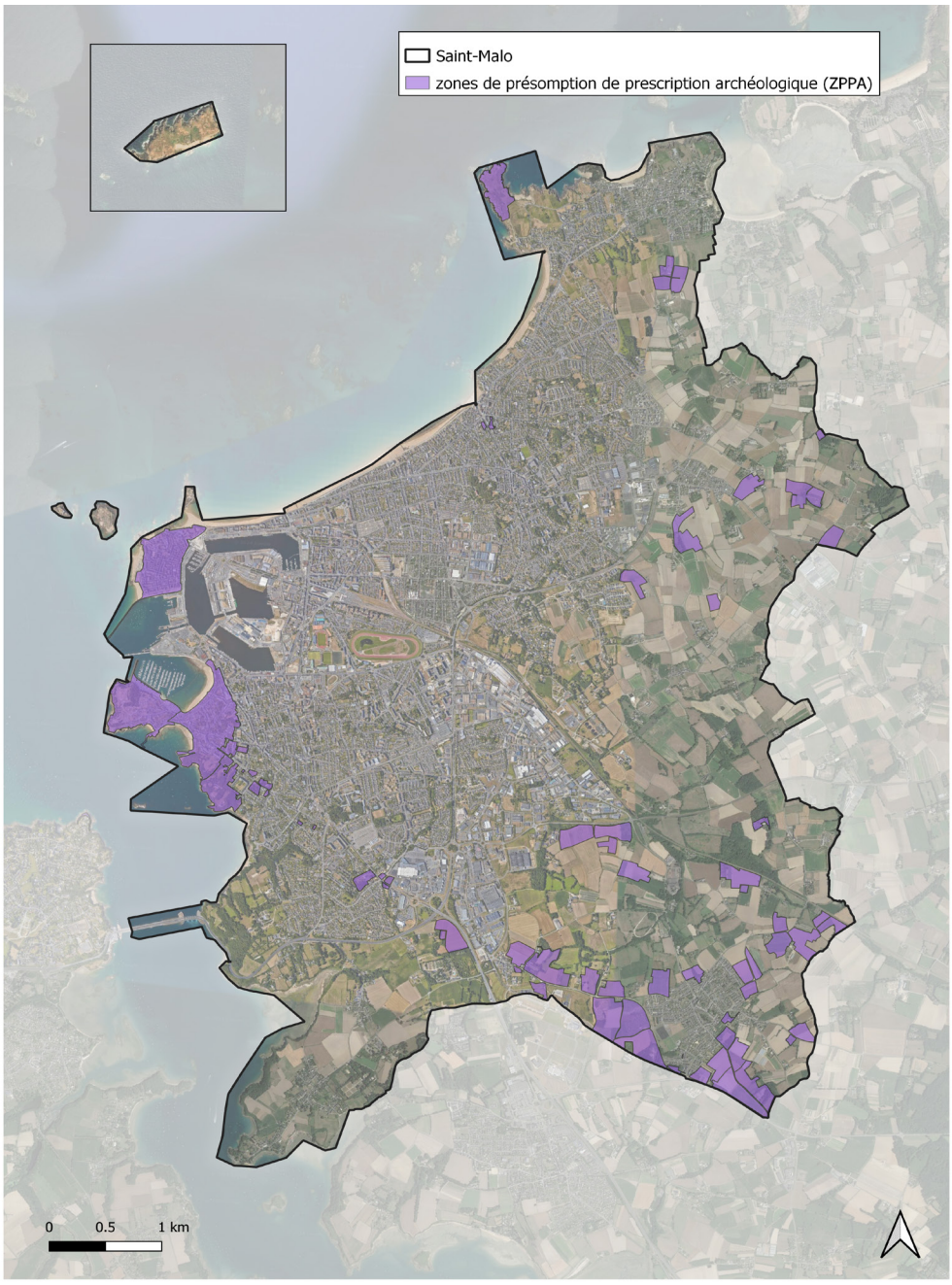
En définitive, tous ces éléments ont été répertoriés sur le territoire communal pour leur intérêt à la fois architectural, patrimonial et historique. L'ensemble de ces éléments, au-delà de leur caractère patrimonial, font partie du paysage quotidien communal. Ils portent l'identité et l'histoire malouine. En les protégeant, le PLU évite leur destruction et favorise ainsi la préservation du patrimoine.



→ ***Un patrimoine archéologique à préserver***

Concernant le patrimoine archéologique, le PLU révisé a listé et cartographié une vingtaine de zones de présomption de prescription archéologique à Saint-Malo. A ce titre, toute demande d'autorisation d'urbanisme (PC, PD, PA, ZAC, ...) situées à l'intérieur de ces zones définies, doit être communiquée au Préfet de Région (DRAC, Service Régionale de l'Archéologie) qui pourra prescrire les mesures d'archéologie préventive prévues par le Code du Patrimoine.

Pour rappel, toute découverte des vestiges pouvant intéresser l'art, l'histoire, ou l'archéologie, doit être immédiatement signalée. Ainsi, toute découverte fortuite d'objets ou de vestiges archéologiques pendant les travaux fera obligatoirement l'objet d'une déclaration immédiate en mairie et au Service Régional de l'Archéologie, et toutes les mesures de conservation provisoire seront mises en œuvre.


Saint-Malo
zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA)
0
0.5
1 km

2.6 INCIDENCES DU PLU SUR LA RESSOURCE EN EAU

2.6.1 RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX

Du point de vue de la gestion locale des eaux, la commune est concernée par le SAGE Rance Frémur, Baie de Beaussais. La préservation et la restauration de la qualité des eaux superficielles constituent des enjeux importants

→ ***Eaux usées :***

La commune a délégué la compétence assainissement collectif à Saint Malo Agglomération (SMA).

Le secteur aggloméré de la commune de Saint Malo est raccordé sur le réseau d'eaux usées. La longueur de réseau est de 293 km dont 131 km de réseau unitaire (48 % en 2022). Les eaux usées collectées rejoignent une station d'épuration située à l'Est de l'agglomération, qui traite également les eaux usées de la ZAC Atalante (à Saint-Jouan-des-Guérets) et une partie des branchements de Saint-Coulomb. La station d'épuration est sous compétence communautaire qui a contracté une délégation de service public avec Véolia. La STEP de type "Boues activées" a une capacité de 122 000 équivalents habitants, et a été mise en service en 1995. Le rejet se fait dans le Routhouan.

La capacité de traitement des eaux usées a été réalisée sur la base des éléments issus des études réalisées par SMA et de la poursuite du programme de travaux du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA).

Une nouvelle étude de zonage assainissement est en cours de réalisation en synthèse au schéma directeur des eaux usées. SMA maintient sa décision pour le classement en zone d'assainissement collectif de l'agglomération et de ses extensions d'urbanisation. Le reste du territoire communal est maintenu en assainissement non collectif.

La gestion de l'assainissement non collectif est assurée par le SPANC "Saint-Malo Agglomération" qui délègue la réalisation des contrôles à un bureau d'étude privé (Prestation). A partir des données du listing (289 ANC) les installations sont classées en fonction du risque puis traduites en délai de travaux à réaliser.

→ ***Eaux pluviales :***

La commune dispose d'un réseau pluvial pour partie unitaire. Des travaux de mise en séparatif sont initiés depuis quelques années et le programme en cours est maintenu pour les années à venir.

Le système d'assainissement collectif des eaux pluviales de son agglomération comprend des réseaux unitaires et séparatifs, 10 intercepteurs, et 57 ouvrages de régulation des EP (bassins d'orage).

Tous les exutoires du réseau des eaux pluviales de la zone agglomérée débouchent majoritairement sur la rivière du Routhouan. Les autres exutoires sont sur l'estuaire de la Rance ou en Mer.

Une révision du zonage d'assainissement des eaux pluviales est menée par SMA, parallèlement à la révision du PLU.

→ ***Eau potable et défense incendie :***

La commune de Saint-Malo assure la distribution de la commune en régie (RME : Régie Malouine de l'Eau) et adhère au syndicat de production Eau du Pays de Saint-Malo pour la production.

La commune est alimentée par les usines de Beaufort, du Bois Joli et de l'Arguenon. Il n'existe pas de ressource d'eau potable à Saint-Malo. Pour cette raison, le territoire communal doit être approvisionné par d'autres territoires, par le biais de différents acteurs.

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.

La défense incendie est assurée par 666 Hydrants, dont 508 poteaux public.

2.6.2 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LA RESSOURCE EN EAU

→ ***Une augmentation des consommations en eau potable***

Le développement de l'urbanisation et donc l'accroissement démographique génèrent inévitablement des consommations supplémentaires en eau potable accentuées par les changements climatiques.

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, une estimation de la population municipale projetée en 2035 a été faite sur la base d'une hypothèse d'environ 500 logements supplémentaires produits par an, soit environ 5265 logements supplémentaires à l'horizon 2035. Pour autant, en 2035, la population municipale de Saint-Malo n'augmentera que de 3 440 habitants supplémentaires par rapport à 2025, du fait notamment de la réduction de la population dans le parc existant (desserrement des ménages et évolutions en résidences secondaire.

Pour estimer la consommation d'eau potable supplémentaire, nous nous sommes basés sur les données chiffrées suivantes :

- La consommation moyenne d'eau potable par an et par habitant intégrant l'ensemble des usages du quotidien (bureaux, petits commerces, services,...) soit 33,66 m3/hab/an (ce chiffre correspond à une économie de 10% par rapport à la consommation actuelle : 39,62 m3/hab/an) (source : EPSM);
- Une croissance démographique de 380 habitants/an sur la période 2025-2031
- Une croissance démographique de 290 habitants/an sur la période 2031-2035.

	Evolution de la population supplémentaire *	Consommation en eau potable supplémentaire (m3)**
2026	380	13 550
2027	760	27 100
2028	1 140	40 650
2029	1 520	54 200
2030	1 900	67 750
2031	2 280	81 300
2032	2 570	91 650
2033	2 860	101 990
2034	3 150	112 330
2035	3 440	122 670

** sur la base d'une croissance démographique de 380 habitants/an sur la période 2025-2031 et de 290 habitants/an sur la période 2031-2035*

*** sur la base de 20m3/hab/an // 35,66 m3/an/hab (chiffre qui suppose une économie de 10% par rapport aux consommations actuelles)*

En définitive, à l'horizon 2035, la consommation supplémentaire annuelle est estimée à 123 000 m3.

→ ***Une augmentation des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter***

Dans les orientations de développement urbain de la commune, et du nouveau plan de desserte en assainissement collectif, il est prévu à l'horizon 2035 le raccordement de 5 265 nouveaux logements.

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.

Pour estimer l'apport futur des charges sur la station d'épuration, on retient :

Zones d'habitat :

- un taux d'occupation de 3 habitants par logement (base de calcul retenu pour estimer les charges futures);
- 1 habitant rejette une charge de 45 g de DBO5/j ;
- 1 Eq-hab (valeur européenne) = 60 g de DBO5/j ;

Soit = 2,25 Eq-hab pour un logement.

Ainsi, avec 5 265 logements supplémentaires, la station recevra, dans la projection des dix ans du PLU, un apport supplémentaire d'environ 11 846 Eq-hab à traiter.

A l'échelle du PLU, la charge supplémentaire attendue en situation de pointe, atteindra 11 846 Eq-hab, soit une charge organique de 711 kg de DBO5/j. Ajoutée à la charge actuelle de 6 410 kg de DBO5/j, la station arrivera à une charge à 97% de la capacité de traitement organique (station dimensionnée pour traiter 7 121 kg de DBO5/j).

Les projections du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) et de son Programme d'action indique que la capacité organique de la STEP est suffisante pour intégrer les projets et l'augmentation de la population.

D'ailleurs, des projets de travaux devraient permettre l'ajout d'un traitement pour les rejets (2031) et une diminution des déversements des réseaux de collecte (2034).

Au vu de la prise en compte des hypothèses du PLH, supérieures au projet de PLU, des travaux visant à limiter les eaux pluviales sur le réseau (mise en séparatif des réseaux et travaux de réhabilitation), le PLU est compatible avec les projections du Schéma directeur (SDA) et de son Programme d'action .

Saint-Malo Agglomération dans son avis rendu sur le projet de PLU arrêté le 6 mars 2025 indique que "*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*".

A noter que :

- les projections de rejets des eaux usées dans les réseaux se basent sur les nouveaux 5 265 nouveaux logements qui sont prévus dans le PLU pour les dix prochaines années, mais ne prend pas en compte la diminution de la population dans le parc existant lié au desserrement des ménages et à la mutation en résidences secondaires ;

- 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 parait pas pertinent que le PLU définisse une/des typologie(s) d'activité économique acceptable sur son territoire.

Sur le volet hydraulique, plusieurs scénarios ont été étudié. La volonté de SMA est d'assurer le respect de la réglementation et d'assurer la qualité des eaux littorales à enjeux.

La modélisation retenue vise, via un programme de travaux, à améliorer le fonctionnement du réseau, à limiter les rejets au milieu naturel dans la situation actuelle et future, dans le respect du SDAGE et des lois (la DERU et l'arrêté du 21 juillet 2015).

Le programme de travaux projette des mises en séparatif de bassins versants d'apport et la déconnexion des bassins d'orage, l'augmentation de capacités de stockage, le stockage en ligne, l'augmentation des capacités de postes de pompage, l'augmentation des capacités des collecteurs, l'optimisation des dispositifs de régulation, la réhabilitation de réseaux suites aux investigations de terrain.

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 (voir volet EP).

Des investigations supplémentaires en continue sur plusieurs années doivent permettre de statuer sur la mise en place d'un traitement bactériologique sur l'ensemble du rejet de la station (Intégré au Programme Pluriannuel d'Investissement du schéma directeur).

De plus, le producteur d'eau potable, Eau du Pays de Saint-Malo (EPSM), porte une étude de faisabilité sur un éventuel dispositifs de réutilisation des eaux usées (Reut) suite à l'opportunité de mobilisation de nouvelles ressources.

Globalement, le PLU ne générera pas d'incidences négatives sur les milieux récepteurs.

Au vu de la prise en compte des hypothèses du PLH, supérieure au projet de PLU, des travaux visant à limiter les eaux pluviales sur le réseau (mise en séparatif des réseaux et travaux de réhabilitation), le PLU est compatible avec les projections du Schéma directeur (SDA) et de son Programme d'action.

En définitive, la station recevra, au terme du PLU, un apport supplémentaire d'environ 11 846 Eq-hab. à traiter (9,7%). A échéance du PLU, la station sera proche de la saturation organique en situation de pointe (maximum).

Les travaux sur les réseaux sont programmés dans le programme pluriannuel d'investissement validé dans le schéma directeur. Il prévoit notamment des renforcements d'ouvrages (PR et Intercepteurs), des réhabilitation de regards, de réseaux et des mises en séparatif d'une partie du réseau.

Dans le schéma directeur : « *Le scénario retenu permet d'atteindre la conformité demandée par le SDAGE et permet d'approcher les 2% en termes de volume déversé qui pourraient être exigés par la refonte de la DERU à horizon 2040 pour les agglomérations supérieures à 100 000 EH*. ».

Dans ce scénario, terme du PLU et du programme de travaux associés, le nombre de déversement sera de l'ordre de 11en moyenne /an. Et devrait atteindre un seuil maximal de 2 % de déversements par temps de pluie par rapport à la charge des eaux usées urbaines collectée annuellement, calculée par temps sec.

Concernant l'assainissement autonome, la gestion de ce service est assurée par le SPANC "Saint-Malo Agglomération" qui délègue la réalisation des contrôles à un bureau d'étude privé. Sur 289 installations contrôlées, 52 des installations nécessitent des travaux sous 4 ans (installations non-conformes à risques), et 3 n'ont pas d'installation d'assainissement (attention : car cette catégorie peut intégrer des bâtiments habitables en attente de rénovation). Le parc est en renouvellement régulier via les créations, mais surtout les réhabilitations des installations autonomes.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et les constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif ou lorsque le réseau collectif d'assainissement ne dessert pas la parcelle, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Pour l'assainissement non collectif, la superficie de la parcelle doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif favorisant l'infiltration par le sol en place ou reconstitué, charge au service assainissement qui doit donner son accord préalable à la construction de vérifier la faisabilité du projet.

D'une manière générale, les habitations situées en dehors du périmètre de zonage collectif validé dans l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées (article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales) devront répondre aux exigences de la réglementation en vigueur (arrêté du 7 mars 2012). Le SPANC, qui assure les compétences obligatoires de contrôle de conception et de réalisation périodiques de fonctionnement et dans le cadre de ventes immobilières, est instructeur des projets de réhabilitation et de création d'installations.

→ ***Augmentation du volume des eaux de ruissellement***

L'urbanisation et la densification génèrent inévitablement une augmentation des surfaces imperméables lessivées par les eaux de pluie et rejetées vers les cours d'eau et exutoires, ce qui aura pour conséquence une modification de l'écoulement des eaux pluviales et des débits. En effet, sur un même site et à intensité égale, le ruissellement des eaux pluviales provoque un débit de pointe plus ou moins important selon l'occupation des sols. Pour une pluie similaire, une zone partiellement imperméabilisée restituera les eaux pluviales plus rapidement et durant un temps beaucoup plus court, ce qui entrainera une augmentation des débits de pointe.

Sans mesures de gestion particulières, les rejets pluviaux au niveau des secteurs de densification et des zones urbanisables occasionneraient des incidences quantitatives et qualitatives sur le milieu récepteur et impacteraient également la morphologie des milieux humides ou aquatiques. Des débordements pourront apparaître sur des secteurs où il n'a pas encore été observé de dysfonctionnement du réseau des eaux pluviales. De plus, comme précisé dans le chapitre consacré aux espaces agricoles, ce phénomène pourra se remarquer par le creusement de profondes ravines ou encore par le lessivage du sol emportant les éléments fertiles. Lors de fortes précipitations, le ruissellement accélérera l'érosion des sols provoquant des dégâts aux terres agricoles.

2.6.3 MESURES ENVISAGÉES SUR L'EAU POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

→ ***Des baisses de consommation depuis quelques années et une ressource suffisante en eau pour les années à venir***

Eau du Pays de Saint-Malo et la Ville de Saint-Malo sont bien conscients des tensions qu'il peut y avoir sur la ressource en eau au sein du territoire, notamment en lien avec le dynamisme démographique et les changements climatiques.

Depuis 2016, Eau du Pays de Saint-Malo a posé le diagnostic de la vulnérabilité de sa ressource en eau en réalisant une étude ressources-besoins tenant compte des changements climatiques. De nombreuses interventions et travaux ont été réalisés depuis 2016 afin d'optimiser le fonctionnement du système de production.

On peut citer notamment :

- Développement d'un modèle de prévision hydrologique et de détermination du risque de défaillance. Cet outil d'aide à la décision dans la gestion tactique de la ressource en eau a permis de pallier des pénuries d'eau sur le périmètre d'Eau du Pays de Saint-Malo à la fin de l'année 2015 et à l'hiver 2016-2017
- Renégociation en 2017 de la convention d'achat d'eau en gros au SMAP (Syndicat Mixte de l'Arguenon-Penthièvre) portant le volume annuel fourni de 500 000 m3 à 1 000 000 m3.
- Modification de la gestion du débit réservé du barrage de Bois-Joli en 2018 après demande motivée auprès de la Préfecture pour la prise d'un nouvel arrêté préfectoral ;
- Modification des conditions de gestion des réseaux et des barrages permettant de transférer plus d'eau de la rive gauche vers la rive droite de la Rance ;
- Optimisation des équipements (2020) permettant d'augmenter les capacités de transfert de la rive gauche vers la rive droite de la Rance (900 m3/h au lieu de 450 m3/h auparavant) ;
- Doublement de la canalisation de transfert sous la Rance maritime permettant d'assurer une sécurisation de la distribution sur la rive droite de la Rance en cas de casse ;
- Réalisation d'un réservoir au sol de 4 000 m3 (2020-2022) à St-Jouan-des- Guérets permettant d'optimiser le fonctionnement des réseaux, d'augmenter la flexibilité des interventions et de réduire la production sur l'usine de Beaufort afin, notamment, de préserver la ressource en eau.

La plupart de ces mesures prises permet de rééquilibrer les déficits de façon homogène sur l'ensemble du périmètre desservi mais ne répond pas au déficit intrinsèque du système de production.

Suite à l'étude bilan ressources-besoins, EPSM a entrepris, de 2017 à 2019, une étude d'opportunité de mobilisation de nouvelles ressources en explorant tous les scénarii potentiels : imports d'eaux brutes ou d'eaux traitées depuis les barrages de la Manche (effacés depuis), du barrage de l'Arguenon dans les Côtes d'Armor ou de Rophemel, le dessalement d'eau de mer, la réhausse du barrage de Beaufort, le prélèvement d'eau dans la Rance fluviale, ou encore la régénération d'eaux usées depuis la station d'épuration de Saint-Malo.

Suite à cette étude, il est apparu que le scénario le plus pertinent pour permettre de répondre à la situation d'indigence de la ressource en eau sur le périmètre d'eau du Pays de Saint-Malo consistait en :

- D'une part, la création d'une prise d'eau brute dans la Rance fluviale ;
- D'autre part, la réhausse du barrage de Beaufort mais qui ne pourra être entreprise qu'une fois la prise d'eau dans la Rance fluviale réalisée.

En 2019, la régénération des eaux usées traitées n'était pas réglementairement envisageable. Face aux difficultés de mise en oeuvre de la première étape, et des évolutions réglementaires de l'année 2023 qui ont rendu la régénération des eaux usées traitées possible, Eau du Pays de Saint-Malo se concentre désormais sur le scénario de réutilisation des eaux usées traitées de la station d'épuration de la Ville de Saint-Malo qui avait été étudiée au cours de l'étude d'opportunité de 2019. Deux études de faisabilité sont actuellement en cours :

- Régénération des eaux usées traitées de la station d'épuration de la ville de Saint- Malo.
- Réhausse de la retenue du barrage de Beaufort ;

Ce projet de régénération des eaux usées consiste en :

- Etape n°1 : un traitement par membranes (osmose inverse) en sortie de la station d'épuration permettant d'enlever toutes les molécules nuisibles (notamment bactéries, virus, parasites, pesticides et métabolites de pesticides, médicaments et métabolites de médicaments,...) ;
- Etape n°2 : une reminéralisation des eaux à la suite de l'étape n°1 ;
- Etape n°3 : un pompage des eaux vers les barrages de Mireloup et de Beaufort ;
- Etape n°4 : un traitement de potabilisation par la nouvelle usine de Beaufort II avant de rejoindre les réseaux d'eau potable.

Ainsi, même si techniquement les eaux traitées en sortie de station d'épuration pourraient être injectées directement dans les réseaux d'eau potable, dans le cadre du projet d'Eau du Pays de Saint-Malo, ces eaux repasseraient par le milieu naturel avant d'être retraitées dans une station de potabilisation. Dans cette configuration, plusieurs barrières de sécurité sont ainsi mises en place pour assurer une qualité irréprochable de l'eau potable respectant ainsi toutes les exigences sanitaires.

Le deuxième projet consiste à rehausser la retenue du barrage de Beaufort afin de sécuriser l'alimentation en eau potable du territoire desservi par Eau du Pays de Saint-Malo, notamment en cas de deux années sèches consécutives. Eau du Pays de Saint-Malo conduit actuellement des études de faisabilité afin de déterminer :

- Le volume mobilisable ;
- Les conditions d'exécution des travaux.

A ce stade, pour que les travaux puissent être réalisés, il est nécessaire qu'une autre ressource en eau soit déployée pour assurer la continuité de la distribution en eau potable pendant les travaux.

Le réhausse du barrage, compte-tenu du relief marqué autour de la retenue, ne se traduira pas par des surfaces noyées importantes. Aucune habitation ne sera impactée. Par ailleurs, Eau du Pays de Saint-Malo a la maîtrise foncière de la quasi-totalité des zones qui seront noyées dans le cadre de la réhausse.

La mise en service de la régénération des eaux usées se ferait en 2032 et permettrait dans un second temps la réhausse de la retenue de Beaufort de 2032 à 2034.

En parallèle, Eau du Pays de Saint-Malo continue de travailler sur la performance des réseaux. Cette dernière a fortement augmenté puisque les pertes en eau sont passées de 1 500 000 m3 en 2019 à 800 000 m3 en 2023. Pour ce faire, de nombreux travaux ont été menés ou sont en cours de réalisation :

- Travaux d'entretien, de réhabilitation des réservoirs et des usines ;
- Travaux de renouvellement des réseaux.

Ces travaux font suite à de nombreux travaux d'amélioration et de sécurisation de la desserte en eau potable réalisés au cours de la dernière décennie. Le rendement global des réseaux (production et distribution) atteint désormais un optimum de 90 % ; et les travaux prévus à moyen terme devraient permettre de maintenir ce haut niveau de performance d'autant plus que le Schéma Directeur des infrastructures est en cours d'actualisation. Il doit permettre de planifier les travaux à réaliser dans les 15 prochaines années afin de conforter la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable. Ce schéma directeur va s'appuyer sur de récentes études prospectives telles que :

- Actualisation de l'étude hydrologique des bassins versants en amont des barrages en intégrant notamment les changements climatiques en cours et à venir ;
- Etude diagnostique et prospective des consommations agricoles et de leurs évolutions potentielles au cours des années à venir en évaluant notamment les risques de report sur les réseaux d'eau potable.

Outre les travaux sur la ressource d'un point de vue quantitatif, Eau du Pays de Saint-Malo travaille également sur le maintien et l'amélioration de la qualité de l'eau distribuée. Actuellement, Eau du Pays de Saint-Malo gère trois usines de potabilisation :

- Bois-Joli à Pleurtuit – 18 000 m3/j
- Beaufort à Plerguer – 18 000 m3/j
- Landal à La Boussac – 2 000 m3/j

Chacune de ces usines dispose de filière de traitement dites complètes c'est-à-dire avec plusieurs étapes de traitement qui permettent une élimination efficace des molécules indésirables présentes dans l'eau (matière organique, ammoniac, pesticides).
Une nouvelle usine est en cours de conception : Beaufort II. Elle doit remplacer en 2029 l'usine de Beaufort qui date des années 50. Les études préalables, les études réglementaires et la phase conception de la maîtrise d'œuvre sont actuellement en cours. Le projet devrait se concrétiser en 2029

En parallèle et dans une perspective de réduction des consommations en eau, Eau du Pays de Saint-Malo et les distributeurs entreprennent, en 2025, une étude de réduction des pressions sur les réseaux de distribution afin d'aboutir à une cartographie de découpage des réseaux en trois zones :

- Zones pour lesquelles aucune réduction de pression n'est possible ;
- Zones pour lesquelles des équipements de réduction de pression peuvent être installés sur les réseaux de distribution ;
- Zones pour lesquelles des réducteurs de pression individuels peuvent être implantés chez les particuliers.

Suite à cette étude, une politique publique interventionniste pourrait être mise en place notamment par financement de la mise en oeuvre de réducteurs de pression dans les zones favorables. Les plombiers et les magasins de bricolage pourraient être sensibilisés pour la promotion des équipements hydro-économes (robinet, WC, douche, ...) et d'électroménager (Lave-vaisselle, lave-linge, ...).

En définitive, bien que la ressource en potable présente un déficit structurel sur le territoire, les différents travaux et projets déjà réalisés ces dernières années et ceux prévus à court et moyen terme permettront s'ils se réalisent de disposer d'une ressource en eau potable suffisante pour permettre le développement de l'urbanisation sur la commune de Saint-Malo.

→ ***Un PLU qui impose la récupération de l'eau de pluie et encourage l'installation d'équipements en faveur des économies d'eau potable***

Le nouveau PLU de Saint-Malo a intégré ces éléments de l'étude en encourageant fortement dans l'OAP TVB l'usage des équipements hydro-économes et l'installation de réducteurs de pression. Les réducteurs de pression permettent une réduction des fuites et surtout une réduction des consommations.

Outre ces équipements, la récupération de l'eau de pluie collectées en toiture non accessible est désormais imposée par le PLU (règlement écrit) pour les constructions nouvelles (hors annexes) relevant de certaines destinations. En effet, les eaux de pluie constituent une ressource, notamment les eaux de pluie qui peuvent être récupérées, c'est-à-dire les eaux pluviales collectées en aval des toitures non accessibles au public. Cette eau n'est pas susceptible d'être polluée car elle est issue de toitures non accessibles. Elles peuvent être stockées dans des cuves hors sol ou enterrées.

Il est demandé aux usagers de les récupérer, stocker et réutiliser sur leur terrain, pour des besoins extérieurs (arrosage, nettoyage, ...) sans autorisation particulière et pour la desserte en eau d'appareils sanitaires (toilettes, lave-linge et lavage de sol) après déclaration en mairie et conformément à la réglementation en vigueur (article R. 2224-19-4 du Code général des Collectivités territoriales).

La récupération d'eau de pluie et sa réutilisation concerne les maisons individuelles mais aussi les immeubles collectifs et le patrimoine public, le fonctionnement étant le même. Les cuves de stockage sont simplement plus importantes, les pompes plus puissantes et les filtres séparateurs sont remplacés par des filtres plus adaptés pouvant recevoir et traiter de plus grands volumes d'eau. L'eau potable reste protégée par la séparation des réseaux d'eau potable et de pluie. De plus, ces équipements devront respecter strictement les prescriptions techniques applicables (actuellement visées par l'arrêté du 12 juillet 2024) afin de pallier tout risque de prolifération du moustique tigre vecteur notamment de la Dengue, du Chikungunya et du Zika.

Comme l'indique le règlement écrit du PLU, le dimensionnement varie en fonction de la destination de la construction, et de son emprise au sol (ES).

Enfin, la sensibilisation et le déploiement de la communication autour de la ressource en eau, notamment sur le comportement et les gestes à adopter, ou encore sur la mise en œuvre de réducteurs de pression et les aides accordées, déjà mise en place sur le territoire dernièrement, va s'accentuer auprès des habitants, des professionnels du bâtiment et des magasins, pour permettre de faire prendre conscience à tous les usagers de la dimension finie de l'eau et de l'importance de préserver et partager cette ressource, toute l'année, quelle que soit la météo.

→ ***Une programmation de travaux sur le réseau des EU pour permettre un traitement adapté à moyen terme et une préservation de la qualité des eaux***

A échéance du PLU, la station sera proche de la saturation organique en situation de pointe (maximum).

Néanmoins, des travaux sur le réseau sont programmés dans le programme pluriannuel d'investissement validé dans le schéma directeur. Il prévoit notamment des renforcements d'ouvrages (PR et Intercepteurs), des réhabilitations de regards, de réseaux et des mises en séparatif d'une partie du réseau.

Dans le schéma directeur : " *Le scénario retenu permet d'atteindre la conformité demandée par le SDAGE et permet d'approcher les 2% en termes de volume déversé qui pourraient être exigés par la refonte de la DERU à horizon 2040 pour les agglomérations supérieures à 100 000 EH*. ".

→ ***Des prescriptions réglementaires pour améliorer la gestion des eaux pluviales***

Une gestion des eaux pluviales avec régulation est nécessaire pour tous les projets de surfaces supérieures à 1 hectare dans le cadre de la loi sur l'eau. Un dossier comprenant notamment une étude d'incidences doit être déposé auprès de la police des eaux. Pour les surfaces inférieures, il convient de se référer au zonage des eaux pluviales.

Le règlement du PLU et l'OAP thématique précise 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 qui 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 ;
- prévoir un rejet régulé 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).

Par ailleurs, la réalisation des aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics. Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Le PLU privilégie le renouvellement urbain : les projets de création de nouveaux logements, hors zones naturelles, se feront à 80% en renouvellement urbain. Une amélioration du traitement des eaux pluviales sera réalisée sur les zones existantes.

Sur les zones en extension, un projet de gestion des eaux pluviales devra respecter les règles du futur zonage.

Les zones naturelles des OAP pouvant faire l'objet d'espaces paysagers récréatifs avec une mise en valeur des éléments naturels existants et une revalorisation des qualités environnementales du site intégreront la gestion des eaux pluviales nécessaire à chaque projet.

Le zonage des eaux pluviales délimite :

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Il définit donc les règles de gestion des eaux pluviales sur différentes typologies de zones (taille, risques,). Le zonage des eaux pluviales est en cours d'études par les services compétents de Saint-Malo Agglomération. L'étude sera à terme instruite par la MRAe puis elle sera soumise à enquête publique et à approbation. Alors opposable aux tiers et constituera le document de référence.

2.7 INCIDENCES DU PLU SUR LE CLIMAT, L'AIR ET LES ÉNERGIES

2.7.1 RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX

Soumis à l'influence océanique, le climat de Saint-Malo est doux de type océanique. Sa situation l'expose aux vents d'ouest qui peuvent engendrer une augmentation de la pluviométrie en véhiculant les précipitations océaniques. La période estivale peut faire l'objet d'un déficit hydrologique variant fortement d'une année sur l'autre. Généralement, les températures et les précipitations se répartissent de manière relativement homogène tout au long de l'année, grâce au climat tempéré océanique. Cette situation est toutefois menacée par le changement climatique qui pourrait venir modifier les équilibres et impacter directement le territoire.

D'une manière générale, sur la commune, la qualité de l'air est globalement bonne et les quelques pics de pollutions qui peuvent être enregistrés ne proviennent pas pour l'essentiel du territoire communal, mais ont plutôt une origine plus globale (aux différentes échelles : régionale voire départementale). Toutefois, l'implantation des fonctions urbaines (habitations, activités, commerces, équipements) doit permettre de limiter les déplacements motorisés individuels et favoriser l'utilisation des transports collectifs et les modes doux.

Sur le plan énergétique, du fait de la taille de la ville et de son dynamisme, la consommation énergétique est importante. Saint-Malo doit développer des énergies renouvelables afin de limiter sa dépendance et répondre aux objectifs et orientations de son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) élaboré en 2019.

Pour rappel, d'ici à 2050, l'objectif de l'Agglomération de Saint-Malo est de devenir un territoire neutre en carbone, résilient, inclusif et 100% renouvelable. Ainsi, les principaux enjeux sont de contribuer localement à la lutte contre le changement climatique, d'accentuer le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile (vélos, piétons), ou plus globalement, d'encourager les pratiques multimodales de déplacement, et enfin d'encourager l'utilisation des énergies renouvelables.

2.7.2 INCIDENCES POTENTIELLES VIS-À-VIS DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE ET DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

→ ***Une augmentation des consommations énergétiques et des émissions de Gaz à effet de serre (GES) du fait de l'accroissement démographique***

L'accroissement démographique et le développement économique dans la durée du PLU va occasionner une augmentation des consommations en énergie. En effet, bien que les modes doux de déplacements tendent à augmenter sur le territoire, l'accroissement du nombre global de constructions sur le territoire, qu'elles soient à vocation d'habitat, économique ou d'équipement, entraînera une augmentation des consommations d'énergie. Outre les impacts de l'habitat sur les consommations en énergie, les déplacements routiers constituent la principale source d'émissions de CO^2 et occasionnent une consommation énergétique importante. Un renforcement des déplacements automobiles va certainement accompagner le développement résidentiel et ainsi, engendrer des consommations énergétiques (carburants) et des émissions de gaz à effet de serre supplémentaires.

2.7.3 MESURES ENVISAGÉES VIS-À-VIS DES ÉNERGIES ET DE LA QUALITÉ DE L'AIR POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

→ ***Des formes urbaines et d'habitat, plus compactes et économes en termes d'artificialisation des sols et de consommation d'énergie***

Le PLU favorise des nouvelles formes bâties et d'habitat lorsqu'elles prônent une innovation bioclimatique et/ou des installations renforçant leur autonomie (tous types de ressources confondues : énergie, eau, air...).

La production de logements en densification et renouvellement urbain, mais aussi des hauteurs autorisées et des densités plus fortes, permettent de mettre sur le marché des logements situés au plus près des équipements, commerces et services. Cette répartition des logements en zone agglomérée plutôt qu'en périphérie ou sur les communes voisines permet d'induire une diminution des déplacements motorisés et ainsi de réduire les consommations énergétiques. La production de bâtiments économes en énergie (habitat et tertiaire) à travers les nouvelles opérations, et le fait de garantir des conditions favorables à l'isolation thermique du parc bâti existant permettront de limiter les effets négatifs sur la consommation énergétique.

→ ***Une volonté de produire davantage d'énergies renouvelables sur le territoire malouin***

Pour s'engager vers un urbanisme plus "durable", le PLU entend permettre le déploiement des sources locales de production d'énergies renouvelables tout en maîtrisant l'impact paysager et environnemental des installations, et favoriser le développement urbain autour des sites raccordés aux différents réseaux d'énergie.

L'objectif d'améliorer les performances des constructions existantes et nouvelles face au climat, notamment pour limiter les consommations énergétiques et tirer profit des énergies renouvelables, constitue un objectif pour le territoire, s'il veut devenir un territoire neutre en carbone, résilient, inclusif et 100% renouvelable, d'ici 2050.

La commune a établi un règlement de PLU ne faisant pas obstacle aux constructions plus écologiques et aux énergies renouvelables. Le PLU n'impose pas non plus l'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes au sein des bâtiments, mais il les encourage en particulier dans les nouveaux équipements publics et les programmes d'ensembles. Toutefois, le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

→ ***Une qualité de l'air déjà très suivi sur Saint-Malo , qui va s'accentuer avec l'installation d'une deuxième station de mesure***

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 :

- 0zone (O3) et Dioxyde d'azote (NO2) depuis 2002
- Particules fines PM10 depuis 2018
- Particules fines PM2.5 depuis 2020
- Ammoniac NH3 depuis l'été 2024 (financée par SMA).

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

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 Saint-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 règlementaires actuels, et est en bonne voie pour respecter les nouveaux seuils définis par la Directive européenne qui s'appliqueront en 2030.

→ ***Un PLU qui encourage et développe fortement les déplacements doux***

Outre les bâtiments, les déplacements routiers constituent une consommation énergétique importante. Pour proposer une alternative à la voiture, le PLU révisé encourage le développement et la pratique des déplacements doux aux travers de plusieurs orientations du PADD :

- Assurer le maillage et la continuité des itinéraires piétons et cyclistes ;
- Aménager ou restaurer des liaisons douces entre les quartiers : anciennes friches ferroviaires, l'aménagement de l'Hippodrome et des équipements sportifs visent à reconnecter les quartiers et améliorer la circulation d'un espace à l'autre pour tous les publics : piétons, vélos, usagers des transports en commun et automobiles.

La densification des tissus agglomérés, les projets de renouvellement urbain et la mixité des fonctions permises par le règlement, favorisent les courtes distances et participent de ce fait à la réduction des besoins de déplacements, ainsi qu'à l'augmentation de l'attractivité des modes de déplacements doux.

Des principes d'aménagement sont prévus au sein des OAP sectorielles pour conserver ou créer des liaisons douces, notamment piétonnes, en lien avec les espaces publics et les quartiers environnants. Ces orientations en matière de cheminement doux visent à révéler et garantir un maillage sécurisé et qualitatif de liaisons douces fonctionnelles sur l'ensemble du territoire de Saint-Malo. Pour ce faire, les modes doux devront être intégrés en amont des projets d'aménagement.

Enfin, le PLU révisé intègre 4 emplacements réservés afin d'aménager des liaisons douces.

Emplacements réservés - Voiries et cheminements doux			
ER-V7	Emprise piste cyclable secteur Château-Malo	93	Ville de Saint-Malo
ER-V11	Liaison piétonne Alsace Poitou/Hippodrome	704	Ville de Saint-Malo
ER-V13	Prolongation de la Voie Verte entre le secteur des Cottages et la Montagne	644	Ville de Saint-Malo
ER-V15	Continuité voie verte Allée Bernard Demoulins	550	Ville de Saint-Malo

Ainsi, d'une manière générale, le PLU met en œuvre des mesures pour encourager les modes doux pour se déplacer et participer à une réduction de l'utilisation d'énergie carbonée et l'amélioration de la qualité de l'air.

→ ***Une trame boisée et bocagère préservée afin de favoriser la filière Bois-énergie***

Le projet souhaite valoriser les ressources du territoire, notamment la ressource en bois qui s'est développée sur le territoire et la production d'énergies renouvelables en permettant l'installation de moyens de productions compatibles avec la sensibilité paysagère et environnementale de la commune.

Les haies et les bois sont protégés dans le PLU. Cette mesure permet de préserver ces entités naturelles. Outre la préservation, les outils 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 et paysagère afin de favoriser la filière bois-énergie.

Le développement de la filière bois-énergie est une bonne chose à condition qu'il intègre impérativement la haie en tant qu'écosystème .

2.8 INCIDENCES DU PLU SUR LES RISQUES, LES NUISANCES ET LES POLLUTIONS

2.8.1 RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX

La commune de Saint-Malo est concernée par plusieurs risques :

- Risque sismique faible ;
- Risque de mouvement de terrain faible ;
- Risque retrait-gonflement des argiles modéré ;
- Risque radon faible ;
- Risque de tempête ;
- Risque de feu de forêt existant ;
- Risque d'inondation par ruissellement ;
- Risque de submersion marine ;
- Risque d'inondation par remontée de nappes ;
- Risque lié au transport de matières dangereuses (gaz) ;
- Pollution des sols existant ;
- Risque industriel : 6 ICPE manipulant des substances et mélanges dangereux.

Au total, on compte 10 arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle à Saint-Malo. Soumise au risque de submersion marine, Saint-Malo est couverte par un Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM), approuvé en 2017 (actuellement en cours de révision) et qui affecte le nord de la commune.

En outre, la Ville de Saint-Malo est inscrite, par le décret n°2023-698 du 31 juillet 2023, sur la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro-sédimentaires entrainant l'érosion du littoral.

Par ailleurs, la commune bénéficie d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI).

Les enjeux liés aux risques majeurs sont les suivants :

- La limitation des facteurs générant les risques ;
- Le développement de la connaissance sur les risques et la résilience par l'information de la population ;
- La sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens et des activités humaines ;
- Les capacités d'écoulement des crues et la réduction de l'imperméabilisation des sols ;
- La lutte et l'adaptation face au changement climatique pour éviter l'accroissement des phénomènes météorologiques générateurs ou amplificateurs des risques ;

- La prise en compte et la maitrise des principaux risques technologiques ;
- L'intégration des servitudes d'utilité publique liées aux risques technologiques dans les documents graphiques du PLU.

Concernant les nuisances à Saint-Malo, plusieurs axes routiers sont concernés par un classement sonore. La D137 est classée en catégories 1 et 2. Ainsi, la zone affectée par le bruit s'étend sur 300 m sur la partie nord puis 250m de part et d'autre de la voie sur la partie plus au sud. La D4 est classée en catégorie 3. La zone affectée par le bruit s'étend sur près de 100 m. La voie ferrée est classée en catégorie 5.

Les principaux enjeux du PLU révisé sont la limitation de façon générale des nuisances sonores (axes routiers bruyants, activités bruyantes) pour les habitants actuels et futurs, afin d'éviter les conflits et les gênes occasionnés par le bruit.

2.8.2 INCIDENCES POTENTIELLES VIS-À-VIS DES RISQUES ET NUISANCES

Le développement communal et l'ensemble des évolutions territoriales que cela suppose (accueil d'habitants supplémentaires, nouvelles constructions, développement économique, etc.), conduit inévitablement à augmenter la vulnérabilité du territoire face aux risques en présence.

Concernant le risque d'inondation, le PLU prévoit la construction de nouveaux logements, ce qui induit obligatoirement une imperméabilisation des sols et donc un accroissement du ruissellement sur le bassin versant et par conséquent, l'accentuation des débits aux exutoires.

2.8.3 MESURES ENVISAGÉES VIS-À-VIS DES RISQUES ET NUISANCES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

→ ***Le PLU révisé limite le risque d'inondation par ruissellement en agissant sur l'imperméabilisation et le ralentissement des ruissellements des eaux pluviales***

Comme indiqué dans le PADD, le PLU a pour objectif " *d'intégrer les risques naturels et les nuisances dans le projet de développement urbain* ".

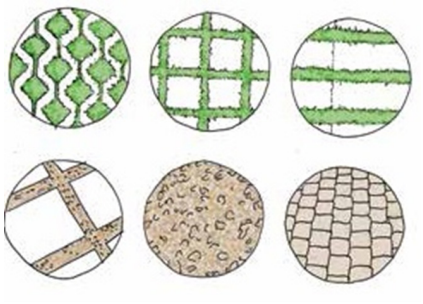
Un règlement écrit et une OAP thématique " TVB " en faveur des surfaces perméables et d'une gestion alternative des eaux pluviales

Le risque d'inondation par ruissellement est un risque important sur la commune, d'autant plus qu'environ 60 % de la zone urbaine de Saint-Malo est artificialisée et rendue imperméable par la présence d'infrastructures. Anticiper le risque d'inondation dans les projets de développement et minimiser la problématique d'inondation constituent des enjeux forts qui ont été intégré au PLU révisé. Une des solutions mise en évidence dans le PLU révisé, est de participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.

Pour ce faire, le **règlement écrit du PLU impose que les eaux pluviales soient gérées au plus près de leur production, et la principale mesure à mettre en place est l'infiltration des eaux dans le sol**. Le choix des dispositifs techniques, les études qui y sont liées et leur mise en place sont de la responsabilité et à la charge du demandeur de l'autorisation d'urbanisme. L'ouvrage d'infiltration peut prendre la forme d'une noue paysagère, d'une tranchée d'infiltration, d'un massif drainant, d'un stockage en toiture. Il faut cependant favoriser la gestion des eaux pluviales en surface. La gestion des eaux pluviales sera assurée au moyen de dispositifs d'infiltration qui devront traiter les pluies d'occurrences vicennales (20 ans). Lorsque les caractéristiques du sol ainsi que les surfaces disponibles ne permettent pas la gestion des eaux pluviales uniquement par un dispositif d'infiltration, celui-ci sera complété par des ouvrages de stockage.

L'OAP thématique "Trame Verte et Bleue" comprend un chapitre spécifique (disposition générale 2) consacré

à la trame brune et à la gestion des eaux pluviales. **Les différentes orientations de l'OAP thématique viennent compléter le règlement écrit et vise à inciter les porteurs de projets à prendre en compte la trame brune et à intégrer une vraie réflexion sur la gestion des eaux de pluie.**



Le maintien ou la création d'un sol perméable et d'un maximum d'espaces en pleine terre assure le caractère vivant d'un sol. Afin de limiter les quantités d'eau collectées dans les réseaux d'assainissement, les porteurs de projets sont invités à **privilégier les espaces de pleine terre dans leurs aménagements (accotements enherbés, dalles engazonnées, ...)**.



Ces espaces pourront éventuellement être utilisés pour la collecte, l'évacuation ou le stockage des eaux pluviales.

L'OAP TVB entend au maximum proscrire la systématisation de l'enrobé et privilégier la pleine terre ou des matériaux perméables adaptés aux usages.

Saint-Malo comporte d'importantes zones imperméabilisées. L'OAP TVB propose comme orientation de **limiter l'artificialisation liée au stationnement et à la circulation et de favoriser la désartificialisation et la végétalisation d'espaces imperméabilisés existants** comme les zones de stationnements, les voiries ou encore les cours d'école.



Lorsque la nature du sol est favorable et les espaces libres suffisants à l'échelle de la parcelle, l'infiltration de l'eau de pluie devra être privilégiée au plus près possible de là où l'eau tombe. Le développement de techniques alternatives au "tout tuyau" est à privilégier, notamment via l'utilisation des modalités de gestion en hydraulique douce, en aérien, intégrées aux aménagements paysagers et support de biodiversité.





Enfin, le nouveau PLU impose la récupération de l'eau de pluie (règlement écrit) et encourage l'installation d'équipements en faveur des économies d'eau potable (OAP TVB).

En effet, le nouveau PLU de Saint-Malo a intégré ces éléments de l'étude en recommandant l'usage des équipements hydro-économes et l'installation de réducteurs de pression dans son OAP TVB. Les réducteurs de pression permettent une réduction des fuites et surtout une réduction des consommations.

Outre ces équipements, la récupération de l'eau de pluie collectées en toiture non accessible est désormais imposée par le PLU (règlement écrit) pour les constructions nouvelles (hors annexes) relevant de certaines destinations. En effet, les eaux de pluie constituent une ressource, notamment les eaux de pluie qui peuvent être récupérées, c'est-à-dire les eaux pluviales collectées en aval des toitures non accessibles au public. Cette eau n'est pas susceptible d'être polluée car elle est issue de toitures non accessibles. Elles peuvent être stockées dans des cuves hors sol ou enterrées. Il est demandé aux usagers de les récupérer, stocker et réutiliser sur leur terrain, pour des besoins extérieurs (arrosage, nettoyage, ...) sans autorisation particulière et pour la desserte en eau d'appareils sanitaires (toilettes, lave-linge et lavage de sol) après déclaration en mairie et conformément à la réglementation en vigueur (article R. 2224-19-4 du Code général des Collectivités territoriales).

La récupération d'eau de pluie et sa réutilisation concerne les maisons individuelles mais aussi les immeubles collectifs et le patrimoine public, le fonctionnement étant le même. Les cuves de stockage sont simplement plus importantes, les pompes plus puissantes et les filtres séparateurs sont remplacés par des filtres plus adaptés pouvant recevoir et traiter de plus grands volumes d'eau. L'eau potable reste protégée par la séparation des réseaux d'eau potable et de pluie. Comme l'indique le règlement écrit du PLU, le dimensionnement varie en fonction de la destination de la construction, et de son emprise au sol (ES).

→ *Le risque de submersion marine intégré au PLU révisé*

Autre risque important à Saint-Malo, le risque d'érosion et de submersion marine.

Le PLU révisé prend en compte le PPRSM actuellement en vigueur, comme demandé par les services de l'état. Le PPRSM est actuellement en cours de révision et la commune s'engage à mener les démarches de mise en conformité avec le futur PPRSM, une fois que ce dernier sera révisé.

Un PLU qui prend en compte le Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM)

Les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM) sont identifiés sur le plan des servitudes d'utilité publique présenté en annexes.

Le règlement écrit précise qu'au sein de ces secteurs, les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques du règlement du PPRSM, notamment vis à vis des hauteurs de construction : *La hauteur absolue (HA) correspond à la distance mesurée à la verticale entre le point le plus haut de la construction (hors éléments techniques et architecturaux) et son point le plus bas, lequel correspond dans les secteurs localisés à l'intérieur des Plans de Prévention du Risque Submersion Marine (PPRSM), à la côte de référence 2100 du plan*.

→ *Le PLU révisé constitue un moyen de développer la connaissance et la résilience par l'information de la population*

Transmettre les informations à la population sur les risques liés au contexte géographique (les tempêtes, les inondations, l'exposition au radon, le retrait gonflement des argiles, le risque sismique...) ou anthropique (sites industriels potentiellement pollués, transport de matières dangereuses...) est aussi un objectif et la révision du PLU est l'occasion de sensibiliser sur les sujets qui sont souvent à l'origine d'une imperméabilisation des sols (le traitement des accès privatifs, les espaces affectés au stationnement, ...) et de pouvoir faire œuvre de pédagogie auprès des habitants.

→ ***De nombreuses liaisons douces à aménager permettant une réduction des nuisances sonores et une amélioration de la qualité de l'air***

L'essentiel de l'accueil des nouvelles constructions se fera au sein de l'agglomération ou à ses abords directs. L'urbanisation de ces zones aura une incidence faible en matière de nuisances sonores. De plus, le PLU souhaite développer les mobilités alternatives et encourager la pratique des modes de déplacement doux (vélos, marche). Les dispositions réglementaires incitent des linéaires doux (vélos, marche). Ceci se traduit par des mesures concrètes avec le maintien ou la création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers. La pratique de la marche et/ou du vélo ne peut que générer des répercussions positives sur le bruit et la qualité de l'air en diminuant la circulation des véhicules motorisés qui occasionne des nuisances sonores.

→ ***Une prise en compte des nuisances sonores générées par la D137 et la D4***

L'ensemble des zones AU s'intègre dans un tissu déjà urbanisé ou se situe en continuité. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones aura une incidence faible en matière de nuisances sonores. De plus, les dispositions réglementaires encouragent le développement des linéaires doux (vélos, marche). Ceci se traduit par des mesures concrètes avec le maintien ou la création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers. La pratique de la marche et/ou du vélo ne peut qu'entraîner des répercussions positives sur le bruit en diminuant la circulation des véhicules motorisés qui occasionne des nuisances sonores. Enfin, les marges de recul de part et d'autre de la D137 et de la D4 figure sur le règlement graphique.

→ ***Une préservation de la trame verte qui participe à améliorer la qualité de l'air***

D'une manière générale, à Saint-Malo, la qualité de l'air est globalement bonne et les quelques pics de pollutions qui peuvent être enregistrés ne proviennent pas pour l'essentiel du territoire communal mais ont plutôt une origine plus globale (aux différentes échelles : mondiale, nationale, voire régionale et départementale). Toutefois, l'implantation des fonctions urbaines (habitations, activités, commerces, équipements) doit permettre de limiter les déplacements motorisés individuels et favoriser l'utilisation des transports collectifs et les modes doux.

La préservation des espaces naturels et agricoles, mais aussi des espaces publics végétalisés, constitue un atout pour agir sur la qualité de l'air (présence d'ombre et de fraicheur en été, réduction des incidences des fortes pluies en hiver, captation du CO^2, meilleure qualité de l'air...).

2.9 INCIDENCES DU PLU SUR LA GESTION DES DÉCHETS

2.9.1 RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX

Saint-Malo Agglomération (SMA) exerce la compétence collecte, valorisation et élimination des déchets ménagers sur le territoire. La compétence traitement a été délégué au Syndicat mixte de valorisation des déchets des Pays de Rance et de la Baie (SMPRB).

La gestion des déchets est assurée via :

- la collecte des ordures ménagères et des emballages ménagers recyclables déposés dans les bacs de collecte (individuels ou collectifs) ;
- les Points d'Apport Volontaire (PAV) destinés à recueillir le verre, les déchets recyclables et les ordures ménagères ;
- les déchetteries ;
- le compostage individuel, le mulching, le broyage et le paillage pour les déchets verts.

Pour exercer ses compétences, Saint-Malo Agglomération dispose de 5 déchèteries intercommunales, dont une située à Saint-Malo. Le financement du service public d'enlèvement des déchets ordures ménagères est assuré par la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) et les Redevances Spéciales (RS).

Les enjeux du PLU sont de prendre en compte les installations de gestion des déchets en termes de localisation et de nuisances, puis de permettre la collecte des différents flux dans les secteurs d'urbanisation future comme dans les tissus existants.

2.9.2 INCIDENCES POTENTIELLES VIS-À-VIS DE LA GESTION DES DÉCHETS

L'augmentation de la population prévue par le PLU va entrainer une augmentation des volumes de déchets issus des ménages mais également des activités, services et équipements nouvellement créés.

2.9.3 MESURES ENVISAGÉES VIS-À-VIS DES DÉCHETS POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Pour organiser la gestion des déchets à une échelle plus vaste que la commune, le Code de l'environnement a prévu l'élaboration de Plans qui définissent les priorités à retenir en ce qui concerne les installations à créer pour la collecte, le tri, le traitement des déchets. La question des déchets n'est pas gérée directement par les documents d'urbanisme. Cependant elle représente une nuisance que le PLU doit intégrer.

Le document d'urbanisme communal se situe dans une logique de prise en compte des installations de collecte et de traitement en termes de localisation et de capacité en fonction des contraintes liées aux nuisances et à l'accessibilité en matière d'infrastructures.

La gestion des déchets s'appuie sur le respect du Plan Régional des Déchets et le Plan Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés, adopté fin 2024.

Dans les zones urbaines, naturelles et agricoles, tout nouvel accès ou nouvelle voie devra présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des Déchets Ménagers et Assimilés (DMA) en application de la règlementation applicable (Recommandation R 437 de la Caisse nationale de l'assurance maladie des travailleurs salariés) et du règlement de collecte communautaire. Une collecte en point d'apport volontaire est même possible si elle recueille l'accord des services de l'agglomération compétents en concertation avec la Ville.

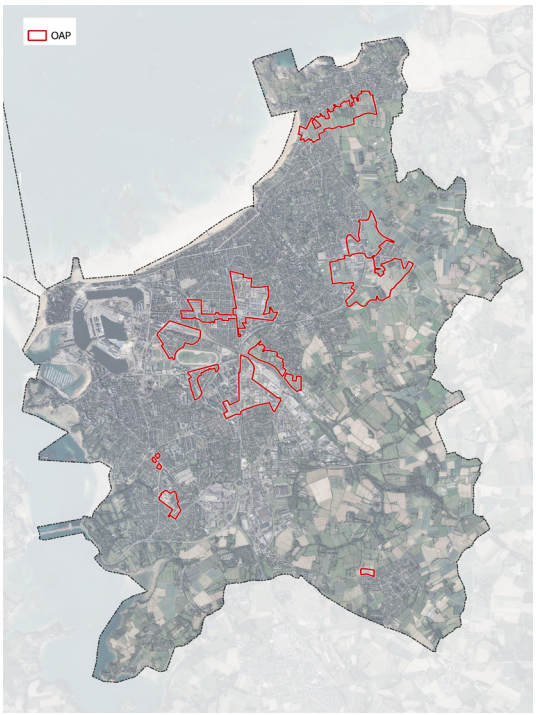
En outre, les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets : dans les opérations de trois logements ou plus doit être prévu un espace - individuel ou collectif - réservé au stockage des déchets ménagers. Cet espace doit être d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs collectés une fois par semaine pour les OM et tous les 15 jours par la collecte séparée aux flux collectés. Il doit s'implanter sur la parcelle, en limite du domaine public. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Différentes actions de prévention sont déjà menées pour réduire la quantité de déchets : éduquer les jeunes, compostage individuel, site internet pour inciter à la réutilisation, le réemploi, et la réparation, promotion du stop pub. La commune souhaite poursuivre les efforts de maitrise des déchets : incitation au tri pour le recyclage, à la réduction des déchets, à la valorisation des déchets fermentescibles.

PARTIE 3 - CARACTÉRISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LE PROJET ET ÉVALUATION DE SES INCIDENCES SUR CES ZONES

En plus de l'approche par thématique réalisée précédemment, une analyse des incidences du PLU sur l'environnement a été faite à travers une approche spatialisée. Cette approche se focalise sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit alors d'évaluer les incidences des projets portés par le PLU sur ces espaces présentant une sensibilité spécifique. Il s'agit essentiellement des secteurs de développement de Saint-Malo qui bénéficient d'une OAP.

Le plan de zonage du PLU ainsi que les orientations d'aménagement ont défini **13 secteurs stratégiques** de développement sur le territoire communal, pouvant avoir des incidences potentielles sur l'environnement.



3.1 OAP SECTORIELLE N°1 – LA BALUE (1,02 HA)

3.1.1 RAPPEL DU CONTEXTE

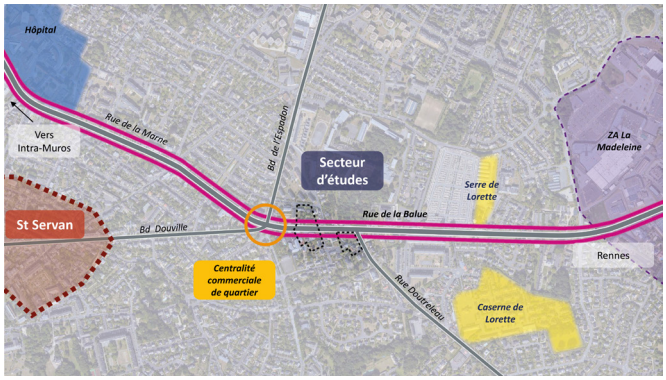


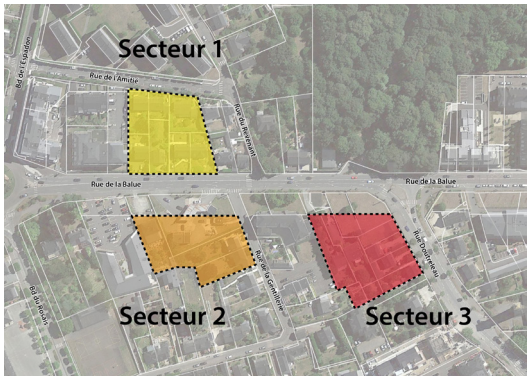
Pour plus de détails voir les OAP sectorielles

L'OAP sectorielle n°1 "La Balue" concerne 3 secteurs situés au Sud-Ouest de la commune de Saint-Malo, de part et d'autre de la rue de la Balue (RD137).

Il s'agit de la voie d'entrée Sud de la commune qui fait l'objet d'un projet de requalification en boulevard urbain, allant de l'aquarium (ZA de la Madeleine) à l'Hôpital.

Ce secteur d'études est localisé entre la zone commerciale de la Madeleine (au sud), le quartier historique de Saint Servan et de l'Hôpital (au nord). Le périmètre total en cumulant les 3 secteurs, s'étend sur près de 1,02 ha.





LE SECTEUR N°1 s'étend sur 3 375 m² et est bordé au nord par la rue de l'Amitié et au sud par la rue de la Balue. Il est actuellement occupé par 7 maisons individuelles et des jardins privés.







LE SECTEUR N°2 est bordé au nord par la rue de la Balue et à l'est par la rue de la Gentillerie. D'une superficie de près de 3 235 m², il est en grande partie déjà urbanisé. On y trouve, d'une part, 2 maisons individuelles desservies depuis la rue de la Gentillerie et d'autre part une station-service, une station de lavage et un restaurant desservis depuis la rue de la Balue. Au sud-ouest, le secteur s'adosse sur des arrières de parcelles bâties à dominante pavillonnaire.







LE SECTEUR 3 occupe l'angle Nord-Est de l'îlot formé par les rues de la Balue, de la Gentillerie et Doutreleau. D'une superficie de 3 640 m², il est occupé par 5 maisons individuelles avec jardins ainsi qu'un espace engazonné clôturé au nord-ouest. A noter que ce secteur 3 fait face à un boisement situé de l'autre côté de la rue de la Balue. Il s'agit du bois du Lycée Jacques Cartier.



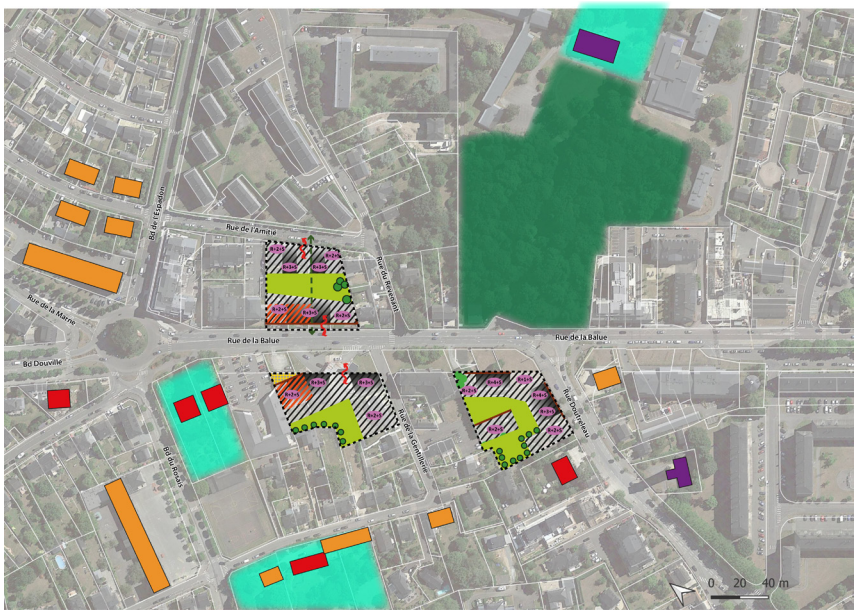




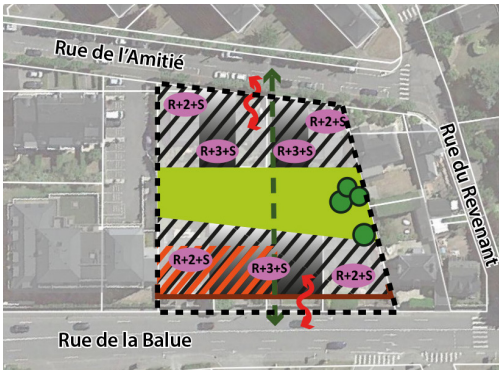
3.1.2 PRÉSENTATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DU PROGRAMME

L'objectif de cette OAP est de proposer un projet de renouvellement urbain du secteur qui doit s'inscrire dans le prolongement d'opérations immobilières récentes qui marquent la dynamique de transformation déjà en cours et la recomposition de la rue de la Balue en boulevard urbain.

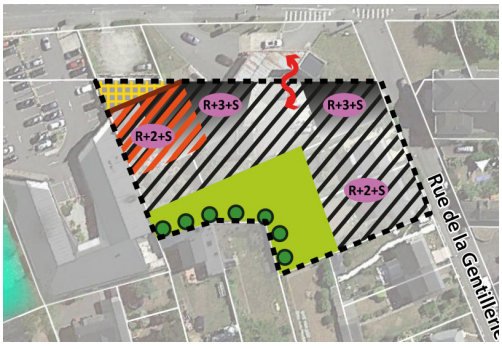
L'un des enjeux est d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des opérations de densification en particulier au contact des tissus pavillonnaires et des éléments de patrimoine bâti ou paysager.



SUR LE SECTEUR 1 : le programme potentiel prévoit la construction de plusieurs collectifs (du R+2+S à R+3+S) à la place des 7 maisons individuelles. Au total, entre 50 et 60 logements pourraient être construits et des commerces et services pourront venir s'installer en rez-de-chaussée au sein des collectifs donnant sur la rue de la Balue. Par ailleurs, l'objectif est d'assurer une porosité entre ces deux rues, de préserver un cœur d'îlot à usage d'espace vert et de permettre de réaliser la couture avec les logements collectifs récents, présents au nord-ouest du secteur, et le tissu pavillonnaire présent au Sud-Est du secteur.



SUR LE SECTEUR 2 : le programme prévoit la construction de plusieurs collectifs à la place des bâtiments existants, avec un potentiel de nouveaux logements compris entre 50 et 60. Un commerce pourrait venir s'implanter en rez-de-chaussée sur la partie nord -ouest du périmètre d'étude. En outre, l'OAP doit permettre de structurer un espace public dans la continuité de la polarité commerciale, d'ordonnancer l'urbanisation et l'implantation des constructions pour tenir l'espace public tout en préservant une façade bâtie et les arrières de parcelles voisines.



SUR LE SECTEUR 3 : le programme prévoit la construction potentielle de 7 collectifs (du R+1+S au R+4+S) à la place des maisons existantes et des jardins. Entre 50 et 60 logements sont également prévus. En outre, l'objectif est de marquer le carrefour entre la rue de la Balue et la rue Doutreleau et de composer un espace collectif traversant l'ilot vers la rue de la Gentillerie.



3.1.3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGÉES

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
CONSOMMATION D'ESPACE ET OCCUPATION DU SOL	- **Démolition potentielle de plusieurs bâtiments :** 14 maisons individuelles, un restaurant et une station-service - **Suppression de plusieurs jardins privatifs** attenant aux habitations - **Construction de logements collectifs** (environ 160 logements répartis sur 3 secteurs) - **Commerce et services** prévus en rez-de-chaussée	- Evitement : projet de renouvellement urbain donc **non-consommation de foncier agricole ou naturel** - Réduction : **mixité fonctionnelle** avec la présence de rez-de-chaussée actifs (commerces, services, ...) - Réduction : **mixité sociale** (20 % de logements locatifs sociaux et 25 % de logements en accession à prix maîtrisé) - Réduction : **Mixité de taille des logements** (35%, de T3 et 25 % de T4/T5) - Réduction : **Densité importante** (156 log/ha)
CADRE DE VIE, PAYSAGE	- Projet de renouvellement urbain - Substitution de maisons individuelles par des collectifs - Suppression de plusieurs jardins privatifs attenant aux habitations	- Evitement : bois à proximité (lycée Jacques Cartier) classé en EBC - Réduction : prise en compte des orientations de l'OAP Trame Verte et Bleue, ainsi que du plan de végétalisation et du plan biodiversité de la Ville, pour l'aménagement des espaces publics et privatifs - Réduction : bonne intégration avec le tissu urbain environnant (pavillons et immeubles environnants) grâce à des failles et un épannelage des hauteurs : • Les constructions les plus denses et les plus hautes sont localisées le long de la rue de la Balue et de la rue Doutreleau : R+4+S • Constructions de hauteurs moyennes sur la rue de l'Amitié : R+2+S à R+3+S. • Constructions de hauteurs plus limitées le long des franges avec le tissu pavillonnaire : R+1+S à R+2+S - Réduction : Préservation et intégration de cœurs d'îlots verts - Compensation : Plantation de haies et d'alignements d'arbres sur chacun des 3 secteurs

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
MILIEU NATUREL, BIODIVERSITÉ	**Suppression de plusieurs jardins privatifs** attenant aux habitations.	- Evitement : pas d'impact sur des zones humides - Evitement : pas d'impact sur un réservoir de biodiversité - Evitement : bois à proximité (lycée Jacques Cartier) classé en EBC et donc protégé - Réduction : prise en compte des orientations de l'OAP Trame Verte et Bleue, ainsi que du plan de végétalisation et du plan biodiversité de la Ville, pour l'aménagement des espaces publics et privatifs, ainsi que sur le maintien et le développement de la biodiversité - Compensation : création de plusieurs espaces verts collectifs au sein des 3 secteurs pour divers usages (nature, détente, loisirs) - Compensation : plantation de haies et d'alignements d'arbres sur chacun des 3 secteurs
PATRIMOINE BÂTI	Aucun élément de patrimoine bâti n'est impacté par le projet	
MOBILITÉ	Augmentation du nombre de logements par rapport à la situation initiale ce qui génère une **augmentation du nombre de véhicules** : - Situation actuelle : 28 véhicules en moyenne (14 maisons x2 véhicules) - Situation future : 240 véhicules en moyenne (160 logements collectifs x 1,5 véhicules)	- Réduction : **projet de renouvellement urbain** qui s'insère dans un projet de requalification de la rue de La Balue en boulevard urbain, intégrant les modes doux et les transports en commun - Réduction : **création d'une liaison douce** (vélo, piéton) qui traverse selon un axe Nord sud le secteur 1, entre la rue de La Balue et la rue de l'Amitié
EAU POTABLE	- Augmentation des rejets d'eaux usées à collecter et à traiter - Raccordement de cette zone au réseaux EU/EP existants	- Réduction : **respect du règlement du PLU** sur les conditions d'équipements des terrains - Réduction : récupération des eaux de toitures obligatoire pour les nouvelles constructions relevant de certaines destinations, usage des équipements hydro-économes et installation de réducteurs de pression encouragés (OAP TVB)
ASSAINISSEMENT	- Raccordement au réseau d'alimentation en eau potable existant - Augmentation de la consommation en eau potable	- Réduction : **respect du règlement du PLU** et du **zonage d'assainissement** sur les conditions d'équipements des terrains - Compensation : espaces verts support d'une **gestion aérienne des eaux pluviales** (noues, jardins de pluies, ...) - Réduction : récupération des eaux de toitures obligatoire pour les nouvelles constructions relevant de certaines destinations, usage des équipements hydro-économes et installation de réducteurs de pression encouragés (OAP TVB)
DÉCHETS	**Production de déchets** ménagers et recyclables supplémentaires	Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets

3.2 OAP SECTORIELLE N°2 - ARISTIDE BRIAND (10,6 HA)

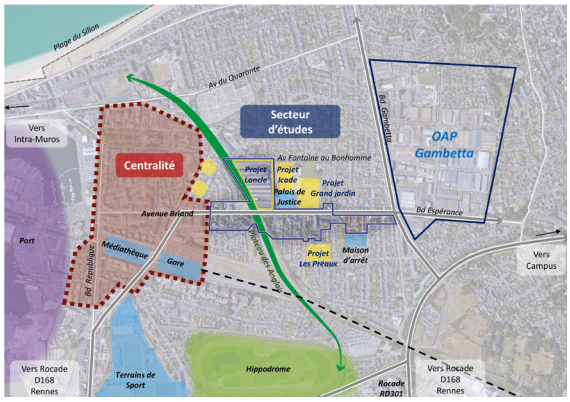
3.2.1 RAPPEL DU CONTEXTE

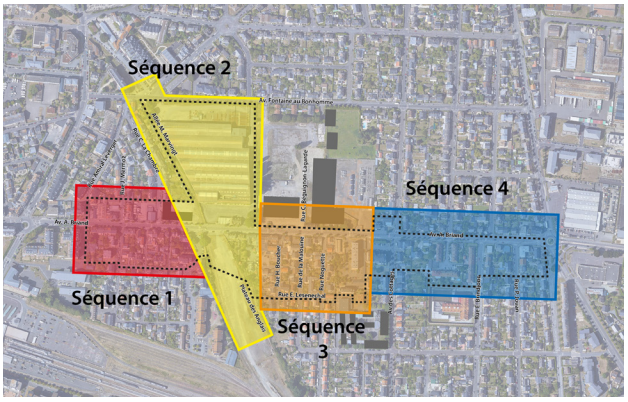
Pour plus de détails voir les OAP sectorielles

L'OAP sectorielle n°2 "Aristide Briand" se trouve en cœur de ville, le long de l'axe structurant formé par l'avenue Aristide Briand, reliant la gare SNCF et le Port à l'ouest au secteur de l'Espérance à l'est. Cet axe fait l'objet de plusieurs projets de renouvellement urbain. Plus précisément, l'OAP s'étend sur une surface de 10,6 hectares et est compris entre le croisement de l'avenue Aristide Briand et la rue de l'Amiral Leverger à l'ouest, et le carrefour Briand/Espérance/ Gambetta à l'est.

Le périmètre de l'OAP couvre ainsi un linéaire d'environ 800 mètres de l'avenue Aristide Briand, et s'élargit ponctuellement pour englober la totalité de certains îlots bâtis (profondeur variant de 0 à 200 mètres, en particulier en face du Palais de Justice).

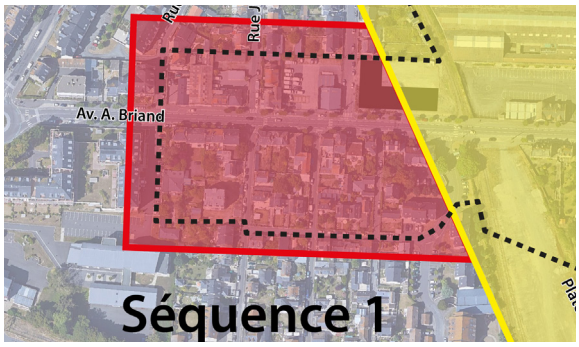






SÉQUENCE 1 : Extension du centre-ville, à l'ouest de l'allée Marie Marvingt

Sur cette séquence, le nord de l'avenue Aristide Briand est occupé par des bâtiments à vocation d'activités (garage, location de véhicules) et des collectifs récents. Le sud de l'avenue, est occupé par des maisons individuelles, dont certaines anciennes et présentant un intérêt patrimonial. Enfin, l'avenue est plantée d'arbres d'alignement.





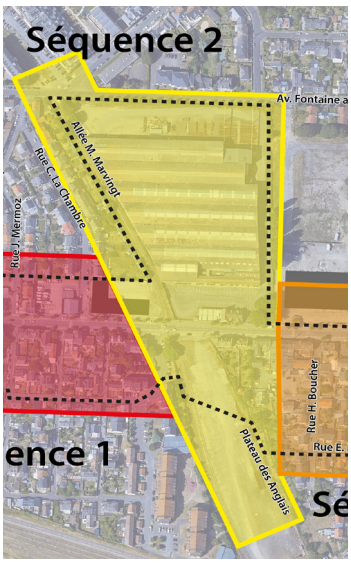




SÉQUENCE 2 : **Plateau des Anglais et les terrains "Loncle"**

Sur cette séquence, au nord de l'avenue Aristide Briand, se trouvent les bâtiments de la société Loncle. Implantée depuis 1904 à Saint-Malo, l'entreprise métallique Loncle, spécialisée dans la fabrication et la pose de charpentes métalliques pour les bâtiments commerciaux et industriels, occupe le site de l'avenue Aristide Briand depuis les années 50. Les bâtiments d'une surface de plus de 17 300 m² ne sont aujourd'hui plus adaptés, sont vétustes et situés à proximité immédiate d'habitations. L'entreprise souhaite construire de nouveaux bâtiments ailleurs.

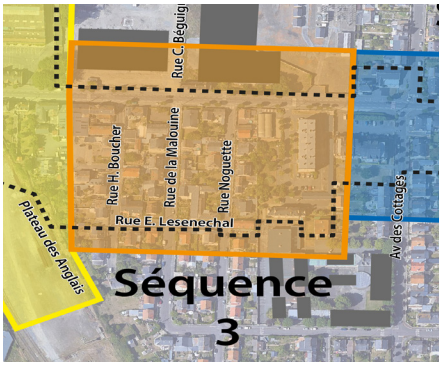
Enfin, au sud de l'avenue, se trouve un tissu hétérogène composé de maisons individuelles et un bâti plus ancien et dégradé, qui participe à la perception d'une ambiance pavillonnaire (implantations diverses, jardins très plantés apportant diversité et qualité aux paysages de rues).





SÉQUENCE 3 : " Palais de justice "

Cette séquence 3 se trouve au sud de l'avenue Aristide Briand, face au Palais de Justice et à l'Intermarché. Ce site est occupé essentiellement par des maisons individuelles.







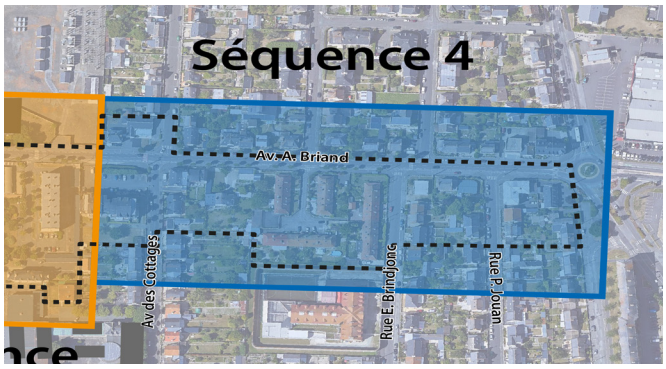






SÉQUENCE 4 : **Frange Est de l'avenue Aristide Briand, depuis l'avenue des Cottages jusqu'au carrefour Briand/Espérance/Gambetta**

Sur cette séquence, on retrouve des maisons individuelles en rive sud de l'avenue.











3.2.2 PRÉSENTATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DU PROGRAMME

Le renouvellement urbain du secteur s'inscrit dans un secteur central de la ville, au contact du quartier gare et de ses fonctions diversifiées, et dans le prolongement d'opérations immobilières récentes qui marquent la dynamique de transformation déjà présente. L'un des enjeux est 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.

Les opérations doivent permettre la construction d'environ 650 logements sur le site selon une répartition équilibrée et diversifiée. L'urbanisation s'organise selon quatre séquences permettant de contextualiser les objectifs d'urbanisme et d'aménagement à respecter par chacune des opérations susceptibles d'être réalisées sur les terrains inscrits dans le périmètre de l'OAP Aristide Briand.

SÉQUENCE N°1 : **Extension du centre-ville**

Sur les trois îlots situés en rive nord de l'avenue Aristide Briand, le projet doit permettre de composer des fronts bâtis sur l'axe tout en assurant une bonne intégration avec le tissu pavillonnaire situé en limite nord des terrains (épannelage des hauteurs, gestion des ombres, orientations des ouvertures, etc.). En rive sud, l'objectif est de permettre une densification douce et diffuse tout en préservant les éléments patrimoniaux remarquables identifiés.





SÉQUENCE N°2 : **Plateau des Anglais et les terrains "Loncle"**

L'objectif est de tirer parti de la présence de ce parc public linéaire au profit des opérations qui vont le border. Le programme prévoit la construction de plusieurs collectifs à la place des bâtiments industriels et de nombreux espaces publics de qualité.

SÉQUENCE N°3 : **Palais de justice**

En rive nord de l'axe, il s'agit d'organiser autour du Palais de Justice, un espace public valorisant et organisant la vie sociale autour de la centralité de quartier à constituer par des opérations mixtes (habitat, équipements, commerces, services, ...). En rive sud de l'axe, l'objectif est de permettre le renouvellement du tissu existant depuis l'avenue Aristide Briand jusqu'à la rue Émile Lesénéchal. Le projet doit permettre de composer des fronts bâtis sur l'axe tout en assurant une bonne intégration avec le tissu pavillonnaire au sud des terrains.



SÉQUENCE 4 : Frange Est de l'avenue Aristide Briand, depuis l'avenue des Cottages jusqu'au carrefour Briand/ Espérance/Gambetta

Le programme prévoit la construction potentielle de plusieurs collectifs à la place d'habitations individuelles existantes. Il s'agit de permettre le renouvellement des tissus bâtis existants sur le premier rang, uniquement en rive sud de l'axe, tout en s'insérant dans le tissu existant et en préservant les éléments d'intérêt (bâtis et jardins) présents au sein de cette séquence.



3.2.3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGÉES

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
CONSOMMATION D'ESPACE ET OCCUPATION DU SOL	- **Démolition potentielle de plusieurs bâtiments :** nombreuses maisons individuelles, commerces et sites industriels - **Suppression de plusieurs jardins privatifs** attenant aux habitations. - **Construction de logements collectifs** (environ 650 logements répartis sur 4 séquences, dont 600 sur les dix prochaines années) - **Commerces et services** prévus en rez-de-chaussée	- Evitement : projet de renouvellement urbain donc **non-consommation de foncier agricole ou naturel** - Réduction : **mixité fonctionnelle :** outre le logement, les bâtiments devront comporter des commerces de proximité, des services, des équipements, et de l'activité économique - Réduction : **mixité sociale** (25 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements en accession à prix maîtrisé) - Réduction : **mixité de taille des logements** (35 %, de T3 et 25 % de T4/T5) - Réduction : **densité importante** (95 log/ha au total)
CADRE DE VIE, PAYSAGE	- Projet de renouvellement urbain - Substitution de maisons individuelles par des collectifs - Suppression de bâtiments industriels vétustes (terrains "Loncle") - Mise en valeur des bâtiments et jardins d'intérêt patrimonial présents dans le périmètre - Suppression de plusieurs jardins privatifs attenant aux habitations	- Réduction : **bonne intégration avec le tissu urbain environnant** (pavillons et immeubles environnants) **grâce à des failles et un épannelage des hauteurs :** • Les constructions les plus denses et les plus hautes sont localisées au contact de l'avenue Aristide Briand et le long de la nouvelle voie créée entre l'avenue Aristide Briand et l'avenue de la Fontaine au Bonhomme : R+6+Sommet au maximum • Constructions de hauteurs plus limitées le long des franges avec le tissu pavillonnaire : R+2+S à R+3+S majoritairement - Compensation : nombreuses plantations de haies et d'alignements d'arbres sur chacun des secteurs
Milieu naturel, biodiversité	- Suppression de plusieurs jardins privatifs attenant aux habitations - Finalisation de l'aménagement de la coulée verte sur le tronçon entre l'avenue Aristide Briand et l'avenue de la Fontaine au Bonhomme	- Evitement : **pas d'impact sur des zones humides** - Evitement : **pas d'impact sur un réservoir de biodiversité** - Evitement : **maintenir plusieurs cœurs d'îlots verts** notamment au niveau des séquences 1,3 et 4 - Réduction : Prise en compte des orientations de l'**OAP Trame Verte et Bleue**, ainsi que du **plan de végétalisation** et du **plan biodiversité** de la Ville, pour l'aménagement des espaces publics et privatifs, ainsi que sur le maintien et le développement de la biodiversité

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
Milieu naturel, biodiversité (SUITE)	- Suppression de plusieurs jardins privatifs attenant aux habitations - Finalisation de l'aménagement de la coulée verte sur le tronçon entre l'avenue Aristide Briand et l'avenue de la Fontaine au Bonhomme	- Compensation : **Création de plusieurs espaces verts collectifs,** notamment au sein de la séquence n°3, permettant de faire le lien entre le Plateau des Anglais et l'avenue des Cottages. - Compensation : espaces verts support d'une **gestion aérienne des eaux pluviales** (noues, jardins de pluies, ...) - Compensation : **nombreuses plantations de haies et d'alignements d'arbres** sur chacun des secteurs
PATRIMOINE BÂTI	**Mise en valeur des bâtiments et jardins d'intérêt patrimonial** présents dans le périmètre.	
MOBILITÉ	Augmentation du nombre de logements par rapport à la situation initiale ce qui génère une **augmentation du nombre de véhicules** : Situation future : 975 véhicules en moyenne (650 logements collectifs x 1,5 véhicules)	- Réduction : projet de renouvellement urbain qui s'insère dans un projet de requalification de de l'avenue Aristide Briand, notamment en termes de cheminements doux (trottoirs, bandes cyclables, aménagements paysagers). - Réduction : plusieurs voies seront aussi réaménagées et sécurisées - Réduction : création de plusieurs liaisons douces (vélo, piéton) pour assurer, encourager et faciliter les mobilités douces en prolongeant et connectant les itinéraires existants ou à créer sur le quartier et les intégrer dans le réseau des cheminements doux de la ville
ASSAINISSEMENT	- **Augmentation des rejets d'eaux usées** à collecter et à traiter - **Raccordement de cette zone au réseaux EU/EP existants**	- Réduction : **Respect du règlement du PLU** et du **zonage d'assainissement** sur les conditions d'équipements des terrains - Compensation : espaces verts support d'une **gestion aérienne des eaux pluviales** (noues, jardins de pluies, ...) - Réduction : **récupération des eaux de toitures** obligatoire pour les nouvelles constructions relevant de certaines destinations, usage des équipements hydro-économes et installation de réducteurs de pression encouragés (OAP TVB)
EAU POTABLE	- **Raccordement au réseau d'alimentation en eau potable existant** - **Augmentation de la consommation en eau potable**	- Réduction : **Respect du règlement du PLU** sur les conditions d'équipements des terrains - Réduction : récupération des eaux de toitures obligatoire pour les nouvelles constructions relevant de certaines destinations, usage des équipements hydro-économes et installation de réducteurs de pression encouragés (OAP TVB)
RISQUES	Le secteur est concerné par le **Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM) de la ville de Saint-Malo**.	Le **règlement du PPRSM devra être pris en compte** lors des opérations.
DÉCHETS	**Production de déchets** ménagers et recyclables supplémentaires.	Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets...

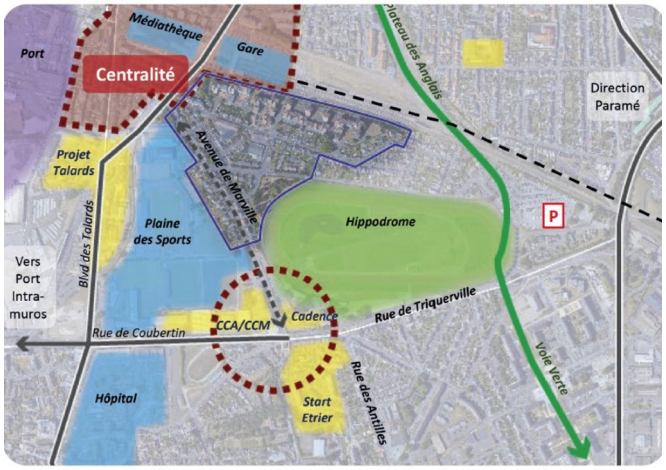
3.3 OAP SECTORIELLE N°3 - MARVILLE (19,6 HA)

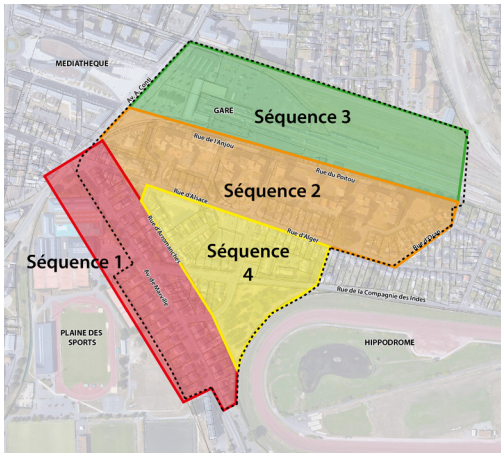
3.3.1 RAPPEL DU CONTEXTE

Pour plus de détails voir les OAP sectorielles

L'OAP sectorielle n°3 "Marville" se situe en cœur de ville, et plus précisément au nord-ouest de l'Hippodrome et à l'Est du quartier de Rocabey. Le périmètre de l'OAP s'étend sur environ 19,6 ha et comprend la Gare avec son pôle d'échange multimodal, son parvis sur l'avenue Anita Conti et le faisceau des voies ferrées. L'avenue de Marville, axe structurant de la ville, traverse le site d'étude sur sa partie sud-ouest.







SÉQUENCE N°1 : avenue de Marville

Cette séquence comprend l'avenue de Marville et les îlots bordant cet axe. Les terrains sont occupés par des maisons individuelles et quelques commerces de proximité.





SÉQUENCE N°2 : **Le quartier Alsace-Poitou**

Le quartier d'Alsace-Poitou est longé au nord par les rues d'Anjou et du Poitou et au sud par les rues d'Alger et d'Alsace. Il est composé en grande majorité d'immeubles collectifs allant du R+3 au R+7 et fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain (NPNRU) tandis que quelques maisons individuelles bordent la partie sud.





SÉQUENCE N°3 : **Gare et pôle d'échange multimodal**

La séquence comprend à la fois le bâtiment voyageur de la Gare, son parvis, le pôle d'échange multimodal de la ville et de l'agglomération, situé au nord de la Gare, ainsi que les parkings et les faisceaux de voies ferrées situés à l'ouest du plateau des anglais.





SÉQUENCE N°4 : **Le cœur de quartier**

Cette séquence s'organise autour de l'îlot délimité par les rues d'Arromanches, Jean Leray, Tunis et Alsace. Elle comporte pour l'essentiel des maisons individuelles, le supermarché LIDL, les bâtiments des archives municipales et le square des petits Champs.





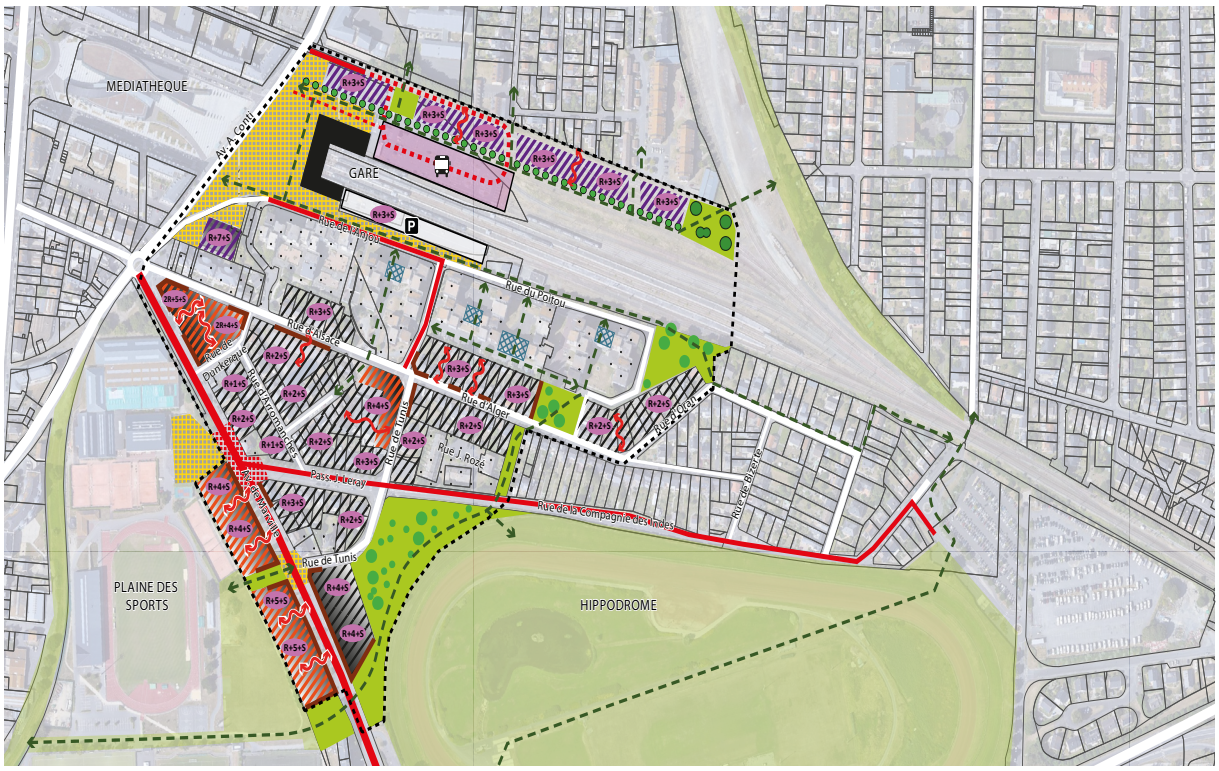




3.3.2 PRÉSENTATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DU PROGRAMME

Le renouvellement urbain du secteur s'inscrit dans le prolongement de l'une des principales centralités de Saint-Malo, au contact du quartier Gare/Rocabey et de ses fonctions diversifiées, et d'opérations immobilières récentes qui marquent la dynamique de transformation déjà en cours. L'un des enjeux est d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des opérations de densification et de renouvellement urbain en particulier au contact des tissus pavillonnaires, des éléments de patrimoine bâti ou paysager et en maillant les différents espaces de nature présents. Cet enjeu prévoit également le renouvellement et l'évolution de l'équipement central du secteur, à savoir la Gare et le pôle d'échange multimodal.

Les opérations doivent permettre la construction d'environ 400 logements sur le site selon une répartition équilibrée et diversifiée. L'urbanisation s'organise sur la base du réseau de voiries actuelles, en affirmant leurs statuts et fonctions par un paysage bâti en cohérence. Pour cela, le projet s'organise selon quatre séquences permettant de contextualiser les objectifs d'urbanisme et d'aménagement à respecter par chacune des opérations susceptibles d'être réalisées sur les terrains inscrits dans le périmètre de l'OAP Marville.



SÉQUENCE N°1 : **Avenue de Marville.**

Le projet doit permettre de composer des fronts bâtis sur ce large axe, tout en préservant certains tissus pavillonnaires autour de la rue de Dunkerque et de Tunis. Il s'agit de permettre le renouvellement des tissus bâtis tout en s'insérant dans le tissu existant.

SÉQUENCE N°2 : **Le quartier Alsace-Poitou.**

Sur ce dernier, en parallèle du projet de renouvellement urbain NPNRU sur le quartier Alsace-Poitou (projet de démolition de certains bâtiments et création de cheminements), l'objectif doit également permettre le désenclavement du quartier Alsace-Poitou en direction de la Gare/Médiathèque au nord-est, du parking Paul Féval à l'est, ainsi que vers l'Hippodrome au sud. Le projet visera à requalifier l'espace public présent au sud de la Gare pour mieux ouvrir cet équipement sur le reste de la ville. Sur les terrains longeant la rue d'Alsace et la rue d'Alger, l'objectif est de permettre le renouvellement urbain sous la forme d'une transition urbaine entre le quartier Alsace-Poitou et les autres tissus environnants.

SÉQUENCE N°3 : **Gare et pôle d'échange multimodal.**

L'objectif est de permettre une évolution de la Gare face à l'augmentation du flux de voyageurs et de permettre la requalification des espaces publics de son parvis notamment en termes de mobilité douces, de répondre aux besoins en termes de stationnement autour de la Gare, de reconfigurer et requalifier le pôle d'échange multimodal dans le cadre d'une nouvelle organisation des flux et des mobilités et de permettre le développement d'une offre tertiaire autour de ce pôle.

SÉQUENCE N°4 : **Le cœur de quartier.**

L'objectif sur cette séquence est de favoriser le renouvellement des tissus bâtis tout en s'insérant dans le tissu existant, en particulier, les tissus à préserver au sein et en périphérie de l'OAP (rue de Dunkerque, rue de Tunis et rue Julienne Rozé). Le projet prévoit aussi de structurer une coulée verte qui relie l'ensemble des espaces verts et de loisirs du secteur (Plaine des Sports, Hippodrome et les différents espaces verts du secteur) avec in fine l'objectif de développer une continuité des modes doux entre la Gare, Paul Féval, la Découverte et Saint-Servan centre.

3.3.3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGÉES

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
CONSOMMATION D'ESPACE ET OCCUPATION DU SOL	- **Démolition potentielle de plusieurs bâtiments :** nombreuses maisons individuelles - **Suppression de plusieurs jardins privatifs** attenant aux habitations - **Construction de logements collectifs** (environ 400 logements répartis sur 4 séquences) - **Maintien et développement des polarités commerciales existantes**	- Evitement : Projet de renouvellement urbain donc **non-consommation de foncier agricole ou naturel** - Réduction : **mixité fonctionnelle sur certains secteurs :** outre le logement, les bâtiments devront accueillir des activités à vocation tertiaire, de services et de commerces, **notamment autour de la Gare (séquence 3)** - Réduction : **mixité sociale** (20 % de logements locatifs sociaux et 25 % de logements en accession à prix maîtrisé) - Réduction : **Mixité de taille des logements** (35 %, de T3 et 25 % de T4/T5) - Réduction : **Densité globale importante** (62 log/ha)

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
CADRE DE VIE, PAYSAGE	- Projet de **renouvellement urbain** - **Substitution de maisons individuelles par des collectifs** - **Démolition ou réhabilitation de certains bâtiments, notamment au niveau de la séquence 2** - **Suppression de plusieurs jardins privatifs** attenant aux habitations. - **Maillage des espaces de nature publics**	- Réduction : **projet de renouvellement urbain qui participe à la constitution d'une nouvelle image de l'avenue de Marville** - Réduction : Prise en compte des orientations de l'**OAP Trame Verte et Bleue**, ainsi que du **plan de végétalisation** et du **plan biodiversité** de la Ville, pour l'aménagement des espaces publics et privatifs - Réduction : **bonne intégration avec le tissu urbain environnant** (pavillons et immeubles environnants) **grâce à des failles et un épannelage des hauteurs** : • sur la Séquence n°1, les constructions les plus denses et les plus hautes (2R+5+S à R+5+S) sont localisées au contact de l'avenue de Marville • sur la séquence 2, à l'articulation entre le pôle Gare et le quartier Alsace-Poitou, il est envisagé la réalisation d'un îlot à vocation de services et d'activités avec une hauteur maximale en R+7+Sommet • sur la séquence 3, évolution du bâtiment voyageur et déplacement du pôle multimodal avec un programme immobilier dont la hauteur maximale est en R+3+S • sur la séquence 4, hauteur plus importante dans le cœur du quartier (R+4+S) et moindre au contact du tissu pavillonnaire (R+2+S)
PATRIMOINE BÂTI	Pas d'enjeu	
MILIEU NATUREL, BIODIVERSITÉ	**Suppression de plusieurs jardins privatifs** attenant aux habitations	- Evitement : **pas d'impact sur des zones humides** - Evitement : **pas d'impact sur un réservoir de biodiversité** - Evitement : **maintien de plusieurs cœurs d'îlots verts,** notamment au niveau de la séquence 4 - Réduction : Prise en compte des orientations de l'**OAP Trame Verte et Bleue**, ainsi que du plan de végétalisation et du **plan biodiversité** de la Ville, pour l'aménagement des espaces publics et privatifs, ainsi que sur le maintien et le développement de la biodiversité - Compensation : **Création de plusieurs espaces verts collectifs** - Compensation : **poursuite des aménagements autour du skate-park** - Compensation : **mise en réseau de l'ensemble des espaces verts et de loisirs** allant de la Plaine des Sports au quartier Alsace-Poitou en passant par l'espace vert qui longe l'Hippodrome et la Gare en direction du plateau des Anglais - Compensation : espaces verts support d'une **gestion aérienne des eaux pluviales** (noues, jardins de pluies, ...) - Compensation : **nombreuses plantations de haies et d'alignements d'arbres** sur chacun des secteurs

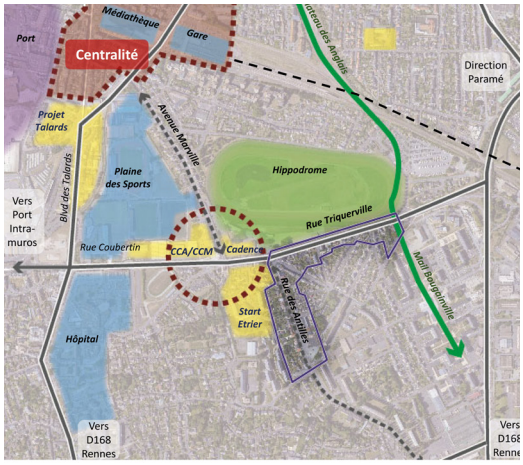
Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
MOBILITÉ	Augmentation du nombre de logements par rapport à la situation initiale ce qui génère une **augmentation du nombre de véhicules** : Situation future : 600 véhicules en moyenne (400 logements collectifs x 1,5 véhicules)	- Réduction : **projet de renouvellement urbain qui participe à la constitution d'une nouvelle image de l'avenue de Marville** - Réduction : **Déplacement et agrandissement du pôle multimodal** en particulier la gare routière, au nord-est de la Gare sur les espaces laissés libres par les anciens faisceaux ferrés. La voie d'accès au pôle multimodal est prolongée afin de desservir le futur pôle - Réduction : **plusieurs voies seront aussi réaménagées et sécurisées,** notamment la rue de la Compagnie des Indes (séquence 4) - Réduction : **réorganisation du stationnement,** notamment autour de la Gare (séquence 3) - Réduction : **Prise en compte et prolongement des grands itinéraires de liaisons douces** avec pour point de départ l'Hippodrome et la Gare, pour assurer, encourager et faciliter les mobilités douces sur le quartier. L'Hippodrome va devenir le centre du réseau des cheminements doux de la ville
EAU POTABLE	- Raccordement au réseau d'alimentation en eau potable existant - Augmentation de la consommation en eau potable	- Réduction : **Respect du règlement du PLU** sur les conditions d'équipements des terrains - Réduction : récupération des eaux de toitures obligatoire pour les nouvelles constructions relevant de certaines destinations, usage des équipements hydro-économes et installation de réducteurs de pression encouragés (OAP TVB)
ASSAINISSEMENT	- Augmentation des rejets d'eaux usées à collecter et à traiter - Raccordement de cette zone au réseaux EU/EP existants	- Réduction : **Respect du règlement du PLU** et du **zonage d'assainissement** sur les conditions d'équipement des terrains - Compensation : espaces verts supports d'une **gestion aérienne des eaux pluviales** (noues, jardins de pluies, ...) - Réduction : **récupération des eaux de toitures** obligatoire pour les nouvelles constructions relevant de certaines destinations, usage des équipements hydro-économes et installation de réducteurs de pression encouragés (OAP TVB)
DÉCHETS	**Production de déchets** ménagers et recyclables supplémentaires	Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets...

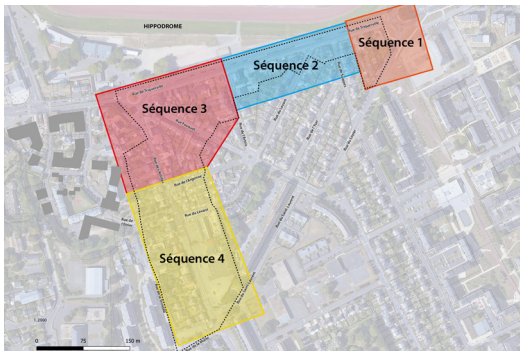
3.4 OAP SECTORIELLE N°4 TRIQUERVILLE - ANTILLES (6,2 HA)

3.4.1 RAPPEL DU CONTEXTE

Pour plus de détails voir les OAP sectorielles







L'OAP n°4 "Triquerville - Antilles" couvre une superficie de 6,2 ha et se situe en cœur de ville, au Sud de l'Hippodrome. La rue Jean Pierre de Triquerville constitue l'axe structurant du périmètre et la rue des Antilles, un axe secondaire.

Plusieurs projets de renouvellement sont en cours ou viennent d'être achevés à la fois au sein du périmètre et en frange immédiate. Actuellement le secteur est majoritairement occupé par un tissu pavillonnaire constitué de maisons individuelles en rez-de-chaussée ou R+1+Comble, accolées ou non et implantées généralement avec un retrait sur rue. Les terrains bénéficient de la proximité immédiate de nombreux équipements, du quartier de la Gare et de l'Hôpital, et d'un contact avec les espaces verts et de loisirs de la Plaine des Sports.

SÉQUENCE N°1 : **Carrefour Féval**

Cette séquence 1 situé à l'extrémité nord-est, comprend la partie Est de l'îlot délimité par les rues de Triquerville, du Lozier et de Suippes. Il se compose de quelques maisons individuelles.





SÉQUENCE N°2 : **Axe Triquerville**

Cette séquence comprend le premier rang de construction le long de la rive sud de la rue de Triquerville, depuis la rue du Levant jusqu'à la rue de l'Artois.

SÉQUENCE N°3 : **Carrefour Triquerville/Antilles**





Cette séquence est localisée sur les parcelles situées au sud-est du carrefour entre les rues de Triquerville et des Antilles en face de l'Hippodrome, en continuité des projets de renouvellement urbain Start et Cadence.

SÉQUENCE N°4 : **Axe Antilles**





Cette séquence couvre les terrains en premier rang sur les deux rives de la rue des Antilles, sur le premier rang de construction depuis le carrefour avec la rue de Triquerville au croisement avec la rue de la Motte. On y trouve des maisons individuelles sur la partie ouest et des immeubles et commerces sur la partie Est.

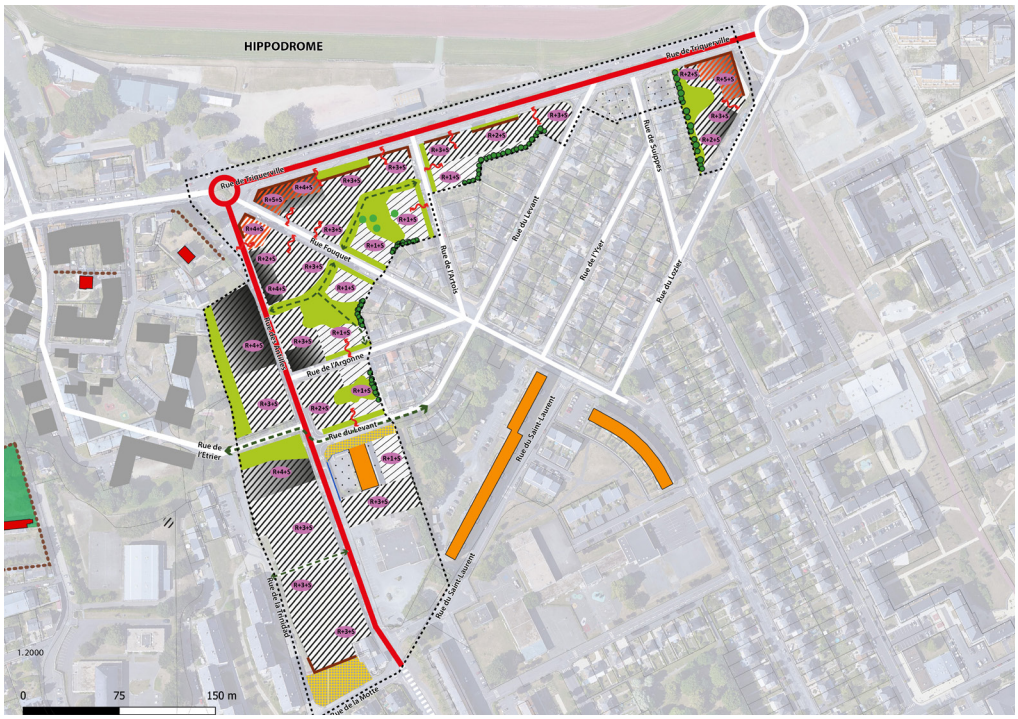




3.4.2 PRÉSENTATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DU PROGRAMME

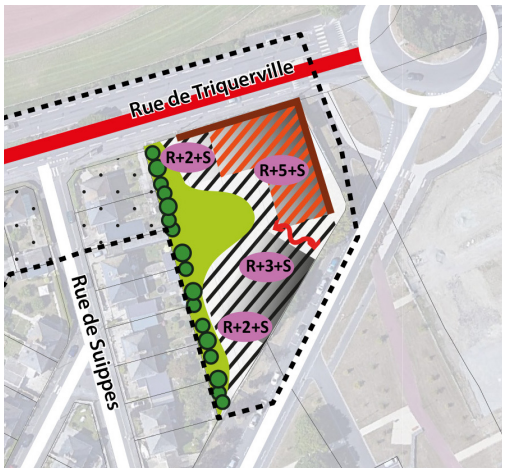
Le renouvellement urbain du secteur s'inscrit dans un secteur proche du centre-ville, au contact de nombreux équipements (Hôpital, ...), et dans le prolongement d'opérations immobilières récentes qui marquent la dynamique de transformation déjà en cours. L'un des enjeux est d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des opérations de densification en particulier au contact des tissus pavillonnaires, des éléments de patrimoine bâti ou paysager et en maillant les différents espaces de nature présents.

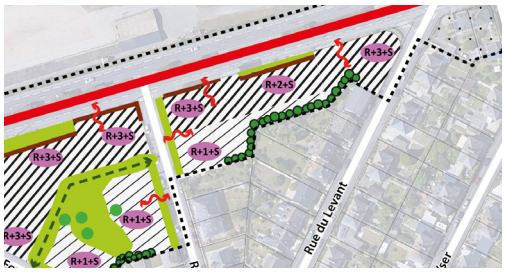
L'urbanisation s'organise selon quatre séquences permettant de contextualiser les objectifs d'urbanisme et d'aménagement à respecter par chacune des opérations susceptibles d'être réalisées sur les terrains inscrits dans le périmètre de l'OAP Triquerville-Antilles. **Les opérations doivent permettre la construction d'environ 350 logements sur le site selon une répartition équilibrée et diversifiée.**



SÉQUENCE N°1 : Le Carrefour Féval

Il s'agit de marquer l'entrée de ville de Saint-Malo dans une dimension plus urbaine depuis l'avenue du Général de Gaulle (marquée par le projet de la ZAC de Gaulle). Le renouvellement de ce secteur doit aussi permettre de créer une couture entre le quartier de la Découverte (logements collectifs), le projet de renouvellement urbain le long de l'avenue du Général de Gaulle et le secteur de l'Hippodrome, tout en assurant une bonne intégration avec le tissu pavillonnaire situé en limite ouest des terrains.



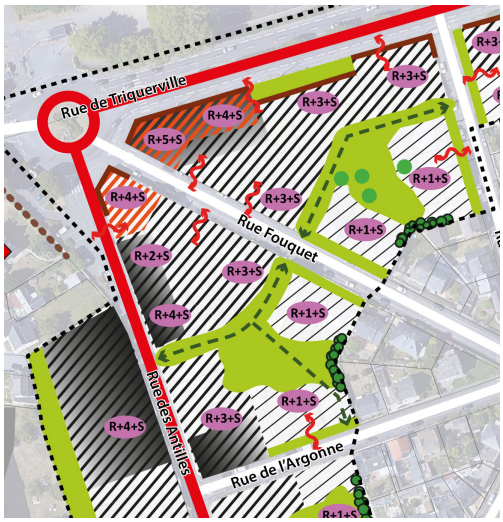


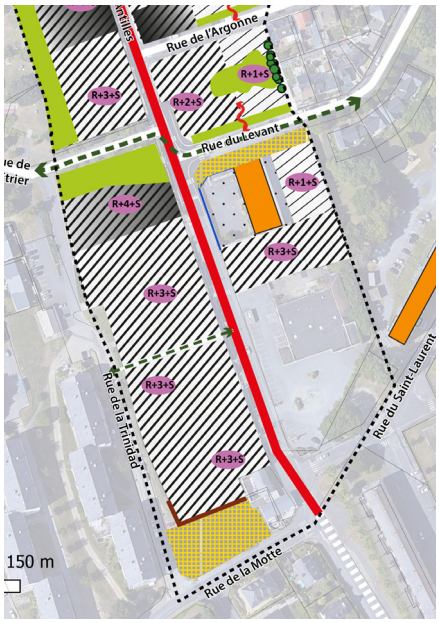
SÉQUENCE N°2 : **Axe Triquerville**

Le projet doit permettre de composer des fronts bâtis sur l'axe afin de qualifier la façade sur l'Hippodrome, tout en assurant une bonne intégration avec le tissu pavillonnaire situé en limite Sud des terrains.

SÉQUENCE N°3 : **Carrefour Triquerville/Antilles**

Le projet doit permettre de composer des fronts bâtis sur la rue de Triquerville afin de qualifier la façade sur l'Hippodrome mais aussi de constituer une polarité de quartier en favorisant une mixité des fonctions (habitat, équipements, commerces, services) en continuité avec les projets adjacents, tout en assurant une bonne intégration avec le tissu pavillonnaire situé en limite Sud-Est des terrains.





SÉQUENCE N°4 : **Axe Antilles.**

Le projet prévoit le renouvellement du tissu urbain, en composant avec la topographie particulière (notamment la rive Ouest de la rue surélevée par rapport à la voie), tout en assurant une bonne intégration avec le tissu pavillonnaire situé en limite Est des terrains et en préservant les éléments d'intérêt présents sur la séquence bâtie.

3.4.3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGÉES

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
CONSOMMATION D'ESPACE ET OCCUPATION DU SOL	- **Démolition potentielle de plusieurs bâtiments :** nombreuses maisons individuelles - **Suppression de plusieurs jardins privatifs** attenant aux habitations - **Construction de logements collectifs** (environ 350 logements répartis sur 4 séquences) - **Aménagement d'espaces publics qualitatifs**	- Evitement : projet de renouvellement urbain donc **non-consommation de foncier agricole ou naturel** - Réduction : **mixité fonctionnelle :** outre le logement, les bâtiments devront accueillir des commerces de proximité, des services et des équipements - Réduction : **mixité sociale** (20 % de logements locatifs sociaux et 25 % de logements en accession à prix maîtrisé) - Réduction : **mixité de taille des logements** (35 %, de T3 et 25 % de T4/T5) - Réduction : **densité globale importante** (73 log/ha)
CADRE DE VIE, PAYSAGE	- **Projet de renouvellement urbain** - **Substitution de maisons individuelles par des collectifs** - **Suppression de plusieurs jardins privatifs** attenant aux habitations. - **Création de trois espaces collectifs sous forme de place ou de parvis**	- Réduction : projet de renouvellement urbain qui participe à la constitution d'une nouvelle image des rues de Triquerville et des Antilles - Réduction : prise en compte des orientations de l'OAP Trame Verte et Bleue, ainsi que du plan de végétalisation et du plan biodiversité de la Ville, pour l'aménagement des espaces publics et privatifs - Réduction : **bonne intégration avec le tissu urbain environnant** (pavillons et immeubles environnants) **grâce à des failles et un épannelage des hauteurs** : • Les constructions les plus denses et les plus hautes sont localisées au contact des principaux axes et pour marquer les entrées de ville : R+5+S • Les constructions de hauteurs plus limitées le long des franges avec le tissu pavillonnaire : R+1+S à R+3+S - Réduction : importance du traitement des espaces libres, des clôtures ou des bâtiments situés au contact des rues
MILIEU NATUREL, BIODIVERSITÉ	**Suppression de plusieurs jardins privatifs** attenant aux habitations	- Evitement : **pas d'impact sur des zones humides** - Evitement : **pas d'impact sur un réservoir de biodiversité** - Evitement : **maintien de plusieurs cœurs d'îlots verts,** notamment au contact avec les jardins des tissus pavillonnaires - Réduction : prise en compte des orientations de l'**OAP Trame Verte et Bleue**, ainsi que du **plan de végétalisation** et du **plan biodiversité** de la Ville, pour l'aménagement des espaces publics et privatifs, ainsi que sur le maintien et le développement de la biodiversité

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
MILIEU NATUREL, BIODIVERSITÉ (SUITE)	**Suppression de plusieurs jardins privatifs** attenant aux habitations	- Compensation : **création de plusieurs espaces verts collectifs** (large espace vert le long de la rue de l'Étrier, espace vert de respiration afin de créer une frange paysagère arborée entre le projet et le tissu pavillonnaire) - Compensation : espaces verts supports d'une **gestion aérienne des eaux pluviales** (noues, jardins de pluies, ...) - Compensation : **nombreuses plantations de haies et d'alignements d'arbre**s sur chacun des secteurs
PATRIMOINE BÂTI	Prise en compte d'un élément bâti protégé (séquence 4)	
MOBILITÉ	Augmentation du nombre de logements par rapport à la situation initiale ce qui génère une **augmentation du nombre de véhicules** : Situation future : 525 véhicules en moyenne (350 logements collectifs x 1,5 véhicules)	- Réduction : **projet de renouvellement urbain qui participe aux réaménagements des rues de Triquerville et des Antilles (développement des mobilités douces, apaisement de la circulation)** - Réduction : **création d'une liaison douce structurante** entre le quartier de l'Étrier et la coulée verte de la Découverte - Réduction : **création d'un maillage de cheminements doux au sein du périmètre,** mettant en réseau les espaces verts et de nature en cœurs d'îlot, en particulier au sein de la séquence n°3
EAU POTABLE	- **Raccordement au réseau d'alimentation en eau potable existant** - **Augmentation de la consommation en eau potable**	- Réduction : **respect du règlement du PLU** sur les conditions d'équipements des terrains - Réduction : récupération des eaux de toitures obligatoire pour les nouvelles constructions relevant de certaines destinations, usage des équipements hydro-économes et installation de réducteurs de pression encouragés (OAP TVB)
ASSAINISSEMENT	- Augmentation des rejets d'eaux usées à collecter et à traiter - Raccordement de cette zone au réseaux EU/EP existants	- Réduction : **respect du règlement du PLU** et du **zonage d'assainissement** sur les conditions d'équipements des terrains - Compensation : espaces verts supports d'une **gestion aérienne des eaux pluviales** (noues, jardins de pluies, ...) - Réduction : **récupération des eaux de toitures** obligatoire pour les nouvelles constructions relevant de certaines destinations, usage des équipements hydro-économes et installation de réducteurs de pression encouragés (OAP TVB)
DÉCHETS	**Production de déchets ménagers et recyclables supplémentaires**	Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets...

3.5 OAP SECTORIELLE N° 5 - GAMBETTA (30,5 HA)

3.5.1 RAPPEL DU CONTEXTE

Pour plus de détails voir les OAP sectorielles

L'OAP n°5 "Gambetta" se trouve en cœur de ville, à proximité, de la Gare, du centre de Paramé, de l'avenue du Général de Gaulle ou encore des transports collectifs et des lieux de vie.

Il s'agit d'une enclave d'environ 30 ha, bordée de franges pavillonnaires et qui constitue la dernière zone industrielle de la ville-centre.

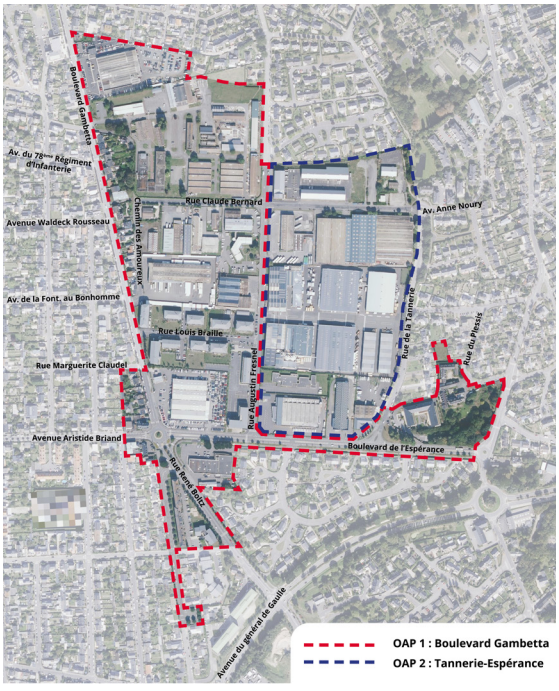
Depuis quelques années, cette zone est en mutation, et de nouveaux logements sont venus s'implanter sur ses franges.

Le site est desservi par une voie centrale, la Rue Augustin Fresnel.

Les stationnements sont nombreux dans la zone, les espaces publics fonctionnels mais sans qualité visuelle. Ils sont optimisés pour la desserte des poids lourds.

Au carrefour de deux boulevards majeurs de la ville (Aristide Briand en plein développement et Gambetta en lien entre le Sillon et l'avenue du Général de Gaulle), mais aussi à l'interface de deux entités géomorphologiques (l'ancien Estran et le trait de côte), le secteur Gambetta doit permettre de retrouver une forme urbaine mixte, et d'intégrer un espace public fédérateur.





3.5.2 PRÉSENTATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DU PROGRAMME

Cette OAP est destinée à une programmation mixte de logements, d'équipements, de tertiaire, d'activités et de commerces.

L'opération doit prévoir la construction de 830 à 880 logements environ sur le site (dont 450 logements au cours des 10 prochaines années), principalement sous la forme d'opérations collectives.



3.5.3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGÉES

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
CONSOMMATION D'ESPACE ET OCCUPATION DU SOL	- Projet de **renouvellement urbain** - Secteur Boulevard Gambetta : **programmation mixte de logements** (830 à 880 log), **d'équipements, de tertiaire, d'activités et de commerces**. - Secteur Tannerie / espérance : maintien d'une offre **exclusivement dédiée au développement économique** sur les îlots F et G, en cœur de Ville	- Evitement : projet de renouvellement urbain donc **non-consommation de foncier agricole ou naturel** - Réduction : **mixité fonctionnel** du quartier (cohabitation entre emplois / habitat / cadre de vie dans ce nouveau quartier de ville) - Réduction : **mixité de typologies d'habitats** (maisons individuelles groupés ou non, petits collectifs) ; (35 % de T3 et 25% de T4/T5 répartis sur cinq îlots) - Réduction : **mixité sociale du programme** • 50% en libre • 25% en LLS (locatif Social) • 25% en BRS (Bail réel Solidaire) - Réduction : **densité maitrisée en fonction du bâti environnant** - Réduction : **programmation exploitant les étages supérieurs afin de limiter la consommation d'espace** - Réduction : **stationnements principalement gérés en RDC/R+1** (éventuellement semi-enterrés ou en sous-sols) et en parkings silos.

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
CADRE DE VIE, PAYSAGE	- Projet de **renouvellement urbain** - **Recréation et affirmation du "trait de côte" morphologique et identitaire de l'histoire de la Ville**	- Evitement : **maintenir plusieurs cœurs d'îlots verts** - Réduction : prise en compte des orientations de l'**OAP Trame Verte et Bleue**, ainsi que du **plan de végétalisation** et du **plan biodiversité** de la Ville, pour l'aménagement des espaces publics et privatifs - Réduction : richesse programmatique et qualité architecturale recherchées - Réduction : **bonne intégration avec le tissu urbain environnant grâce à des failles et un épannelage des hauteurs** - Réduction : l**es trames verte, bleue et noire sont prolongées à l'intérieur du site avec l'espace paysager du trait de côte** permettant de proposer un cadre de vie qualitatif. - Réduction/compensation : **création et/ ou agrandissement d'espaces verts naturels**
MILIEU NATUREL, BIODIVERSITÉ	- **Développement de la trame verte et bleue sur le secteur** - **Le parc du Plessis sera rétrocédé et ouvert au public**	- Evitement/réduction : maintenir ou créer plusieurs cœurs d'îlots végétalisés (pleine terre, îlots de fraicheur, espaces verts), lieux de vie collective - Evitement/réduction : boisement existant redonné à une maîtrise Ville - Réduction : prise en compte des orientations de l'OAP Trame Verte et Bleue, ainsi que du plan de végétalisation et du plan biodiversité de la Ville, pour l'aménagement des espaces publics et privatifs, ainsi que sur le maintien et le développement de la biodiversité - Réduction/compensation : création et/ou agrandissement d'espaces verts naturels mettant en évidence le traite de côte et proposant un cadre de vie qualitatif - Compensation : espaces verts supports d'une gestion aérienne des eaux pluviales (noues, jardins de pluies, ...)
PATRIMOINE BÂTI	**Prise en compte et maintien des monuments naturels et historiques** présents sur le secteur : Malouinière de Rivasselou	- Evitement/réduction : **prise en compte et respect de ces servitudes :** La carte de ces servitudes à respecter est en annexe de l'OAP et dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme - Evitement : **conservation de murs en pierre**
MOBILITÉ	- Désenclavement du quartier par une **amélioration des mobilités, notamment les modes doux et les transports en commun** - Augmentation du nombre de logements par rapport à la situation initiale ce qui génère une **augmentation du nombre de véhicules** : 1320 véhicules en moyenne (880 logements x 1,5 véhicules) sur la partie habitat	- Réduction : **plusieurs voies seront réaménagées et sécurisées** - Réduction : **création de plusieurs liaisons douces** (vélo, piéton) pour assurer, encourager et faciliter les mobilités douces en prolongeant et connectant les itinéraires existants ou à créer sur le quartier et s'intégrer dans le réseau des cheminements doux de la ville

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
MOBILITÉ (SUITE)	- Désenclavement du quartier par une **amélioration des mobilités, notamment les modes doux et les transports en commun** - Augmentation du nombre de logements par rapport à la situation initiale ce qui génère une **augmentation du nombre de véhicules** : 1320 véhicules en moyenne (880 logements x 1,5 véhicules) sur la partie habitat	- Réduction : **reprofilage de certains axes pour permettre une desserte des transports en commun** (ex : rue Augustin Fresnel) - Réduction : **stationnement réglementé** (1 place/logement dans l'îlot, les places supplémentaires réglementaires mutualisées en silos commun ou par îlot)
EAU POTABLE	- **Raccordement au réseau d'alimentation en eau potable existant** - **Augmentation de la consommation en eau potable**	- Réduction : **respect du règlement du PLU** sur les conditions d'équipements des terrains - Réduction : récupération des eaux de toitures obligatoire pour les nouvelles constructions relevant de certaines destinations, usage des équipements hydro-économes et installation de réducteurs de pression encouragés (OAP TVB)
ASSAINISSEMENT	- **Augmentation des rejets d'eaux usées à collecter et à traiter** - **Raccordement de cette zone au réseaux EU/EP existants**	- Réduction : **respect du règlement du PLU** et du **zonage d'assainissement** sur les conditions d'équipements des terrains - Réduction : pour les eaux usées, **privilégier dans la mesure du possible la desserte gravitaire** des terrains à urbaniser - Réduction : **priorité à la gestion intermédiaire des eaux pluviales** (rétention, infiltration), **limitation du coefficient d'apport des surfaces aménagées, limitation du débit de fuite**, ... - Réduction : espaces verts supports d'une **gestion aérienne des eaux pluviales** (noues, jardins de pluies, ...) - Réduction : **récupération des eaux de toitures obligatoire** pour les nouvelles constructions relevant de certaines destinations, usage des équipements hydro-économes et installation de réducteurs de pression encouragés (OAP TVB)
RISQUES	- Le secteur est concerné par le **Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM) de la ville de Saint-Malo.**	- Evitement/réduction : Le **règlement du PPRSM devra être pris en compte** lors des opérations. - Evitement/réduction : **récupération des eaux de toitures** obligatoire pour les nouvelles constructions relevant de certaines destinations, usage des équipements hydro-économes et installation de réducteurs de pression encouragés - Evitement/réduction : S**tationnements principalement gérés en RDC/R+1** (éventuellement semi-enterrés) **et parkings silos pour répondre aux enjeux de submersion marine**
DÉCHETS	- **Production de déchets** ménagers et recyclables supplémentaires	- Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets...

3.6 OAP SECTORIELLE N° 6 - GÉNÉRAL DE GAULLE (28,7 HA)

3.6.1 RAPPEL DU CONTEXTE

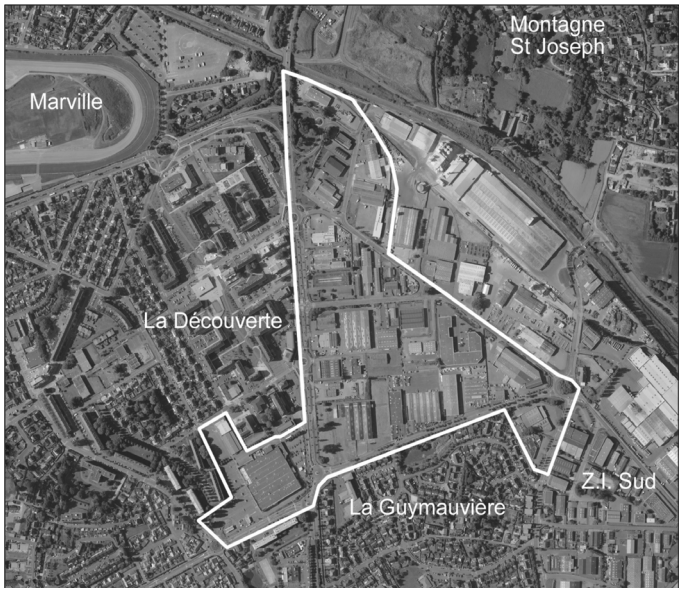
Pour plus de détails voir les OAP sectorielles

Le secteur de l'OAP n°6 "Général de Gaulle" se situe sur la partie Ouest de la zone industrielle Sud, à l'ouest de l'Avenue du Général de Gaulle qui est un axe majeur et pénétrant de Saint-Malo.

Sa superficie globale est d'environ 28,7 hectares et reprend le périmètre couvert par la ZAC du Général de Gaulle, élargie à l'ensemble de l'îlot constitué par l'avenue du Général Ferrié et la rue de la Guymauvière, ainsi que sur l'emplacement du centre commercial de l'Intermarché de la Découverte.

Le site est aujourd'hui occupé par des activités industrielles, artisanales, logistiques, de service, de quelques commerces, ainsi que par les services techniques de la Ville de Saint-Malo. Les bâtiments sont de grandes tailles et peu qualitatifs, et les extérieurs souvent imperméabilisées (stationnement, stockage de matériaux, matériels).













3.6.2 PRÉSENTATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DU PROGRAMME

La Ville de Saint-Malo s'est dotée d'une étude d'aménagement qui s'illustre sur la rive Est de l'avenue du Général de Gaulle par une procédure publique d'aménagement sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). L'objectif de cette OAP est de définir clairement les conditions de réalisation et de phasage d'une urbanisation cohérente et coordonnée sur le long terme.

Le secteur a une vocation mixte. Il a une capacité d'accueil :

- d'environ 1100 nouveaux logements dont 750 lors des 10 prochaines années ;
- d'environ 75 000 m² de surface de plancher dédiés aux activités économiques ;
- d'environ 11 000 m² de surface de plancher dédiés aux équipements.



3.6.3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGÉES

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
CONSOMMATION D'ESPACE ET OCCUPATION DU SOL	- **Projet de renouvellement urbain :** un quartier mixte remplace une zone industrielle - **Changement de vocation : la partie ouest de la zone industrielle va devenir un quartier d'habitat avec la construction de logements collectifs** (environ 1100 logements dont 750 lors des 10 prochaines années), des équipements (environ 11 00 m² de SP) et des commerces - **Des espaces dédiés aux activités économiques tertiaires et artisanales sur les parties Nord et Est** (environ 75 000 m² de SP)	- Evitement : projet de renouvellement urbain donc **non-consommation de foncier agricole ou naturel** - Réduction : **respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Malo Agglomération** - Réduction : mixité fonctionnelle du quartier (logements, activités, commerces, services, équipements) - Réduction : **mixité sociale** (55% de logements en accession libre, 30% de logements BRS et 15% de logements locatifs sociaux.) - Réduction : **mixité de taille des logements** (35 %, de T3 et 25 % de T4/T5) pour attirer les familles - Réduction : **respect du SCoT avec une densité minimale** (15 log/ha pour les opérations de plus de 2500 m² et une densité moyenne renforcée à l'échelle de la commune de 42 log/ha)
CADRE DE VIE, PAYSAGE	- Projet de **renouvellement urbain** et valorisation du cadre de vie - **Amélioration du cadre de vie du quartier** - **Démolition de bâtiments à vocation industrielle sur la partie Ouest** qui seront remplacés par des immeubles collectifs (commerces, logements) - **Renaturation du secteur** par une végétalisation accrue des espaces privés et publics - **Diminution de l'effet d'îlots de chaleur urbains** de par la diminution des emprises imperméabilisées et le développement de la TVB	- Réduction : obligation pour les porteurs de projets de se référer au Cahier des Recommandations et Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères, Environnementales et Énergétiques - Réduction : Prise en compte des orientations de l'**OAP Trame Verte et Bleue**, ainsi que du **plan de végétalisation** et du **plan biodiversité** de la Ville, pour l'aménagement des espaces publics et privatifs - Réduction : **bonne intégration avec le tissu urbain environnant grâce à un épannelage des hauteurs** (en niveaux pour les destinations habitats et activités tertiaires et en hauteur maximale pour les activités artisanales et industrielles et les équipements) • Pour l'habitat, le long de l'avenue du Général de Gaulle, des hauteurs plus importantes sont autorisées avec un socle actif sur 1 ou 2 niveaux en rez-de- chaussée (RdC). En limite de la zone industrielle, les hauteurs permises sont plus limitées • Pour les activités tertiaires au Nord, un RdC sur 2 niveaux est également imposé pour les bâtiments donnant sur l'avenue du Général de Gaulle afin de conserver une cohérence d'ensemble • Sur les secteurs dédiés aux activités industrielles, la hauteur maximale autorisée est de 15m maximum, sauf pour les bâtiments en limites du lotissement de la Guymauvière qui sont limités à 10m maximum afin d'assurer une transition douce avec les maisons de la rue des Narcisses

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
MILIEU NATUREL, BIODIVERSITÉ	- **Renaturation du secteur par une végétalisation accrue des espaces privés et publics :** • Une coulée verte centrale Nord-Sud qui est la colonne vertébrale du projet. • Une coulée verte Est-Ouest principale en continuité des aménagements du quartier de la Découverte. • Des porosités vertes entre les îlots. • Le paysagement des abords des voies requalifiées et nouvellement créées • Des espaces verts ponctuels au niveau des intersections. • Des espaces privés également plus "verts" : cœurs d'ilots, végétalisation des toitures et des parkings aériens - **Développement de la trame bleue :** gestion aérienne et alternative des eaux pluviales à travers la création de nombreuses noues - **Développement de la biodiversité de par le développement de la TVB à l'échelle du quartier**	- Evitement : **pas d'impact sur des zones humides** - Evitement : **pas d'impact sur un réservoir de biodiversité** - Réduction : prise en compte des orientations de l'**OAP Trame Verte et Bleue**, ainsi que du **plan de végétalisation** et du **plan biodiversité** de la Ville, pour l'aménagement des espaces publics et privatifs, ainsi que sur le maintien et le développement de la biodiversité - Compensation : **nombreuses plantations de haies et d'alignements d'arbres**
PATRIMOINE BÂTI	Pas d'enjeu particulier	
MOBILITÉ	- **Requalification de voiries existantes** - **Création de nouvelles voiries** pour accéder aux ilots - **Création de cheminements doux** - Augmentation du nombre de logements par rapport à la situation initiale ce qui génère une **augmentation du nombre de véhicules** - **Création de zones de stationnements**	- Réduction : Les arrêts de transports en commun seront maintenus et réhabilités dans le cadre de l'OAP - Réduction : Intégration des modes doux sur l'avenue du Général de Gaulle, qui se connecteront ensuite aux différents quartiers et irrigueront l'ensemble de l'OAP - Réduction : Le stationnement des futures habitations et activités économiques est géré sur les parcelles privées - Réduction : Dans le cas où le stationnement serait aérien, les places de parking devront être couvertes, soit par de la végétation, soit par des panneaux photovoltaïques
EAU POTABLE	- **Raccordement au réseau d'alimentation en eau potable existant** - **Augmentation de la consommation en eau potable**	- Réduction : **Respect du règlement du PLU** sur les conditions d'équipements des terrains - Réduction : **récupération des eaux de toitures obligatoire pour les nouvelles constructions relevant de certaines destinations, usage des équipements hydro-économes et installation de réducteurs de pression encouragé** (OAP TVB)
ASSAINISSEMENT	- **Augmentation des rejets d'eaux usées** à collecter et à traiter - **Raccordement de cette zone au réseaux EU/EP existants**	- Réduction : **Respect du règlement du PLU** et du **zonage d'assainissement** sur les conditions d'équipements des terrains - Compensation : espaces verts support d'une **gestion aérienne des eaux pluviales** (noues, jardins de pluies, ...) - Réduction : **récupération des eaux de toitures** obligatoire pour les nouvelles constructions relevant de certaines destinations, usage des équipements hydro-économes et installation de réducteurs de pression encouragés (OAP TVB)
DÉCHETS	**Production de déchets** ménagers et recyclables supplémentaires	Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets...

3.7 OAP SECTORIELLE N° 7 - ECOQUARTIER LORETTE (6,8 HA)

3.7.1 RAPPEL DU CONTEXTE

Pour plus de détails voir les OAP sectorielles

Le secteur de l'OAP " Ecoquartier de Lorette " se situe entre le Domaine de la Briantais (à l'Ouest) et le quartier de la Madeleine (à l'Est), respectivement matérialisés par un parc paysager bordant l'estuaire de la Rance et une large zone d'activités et de commerces.

D'une superficie de 6,8 ha, le périmètre de l'OAP Lorette correspond à celui de la ZAC du même nom créé le 29/06/2018. Le site est plus particulièrement délimité par la rue de la Balue à l'est, le boulevard de la Rance à l'ouest, la rue du Gros Chêne au nord, et la rue René Godest au sud. Le site est délimité physiquement par un mur d'enceinte.

Ce site abrite l'ancienne caserne de Lorette, construite en 1935 qui a connu une activité militaire en étant occupée par la gendarmerie nationale (114 logements répartis en 27 petits collectifs en R+1+C et 6 pavillons des officiers). Depuis 2010, la caserne était désaffectée et la Ville de Saint-Malo a souhaité reconvertir ce site pour un faire un écoquartier.









3.7.2 PRÉSENTATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DU PROGRAMME

Ce projet d'écoquartier allie les objectifs de production de logements, notamment les logements familiaux abordables, la préservation de l'histoire du site et du patrimoine, la mise en valeur de l'environnement et de la biodiversité.

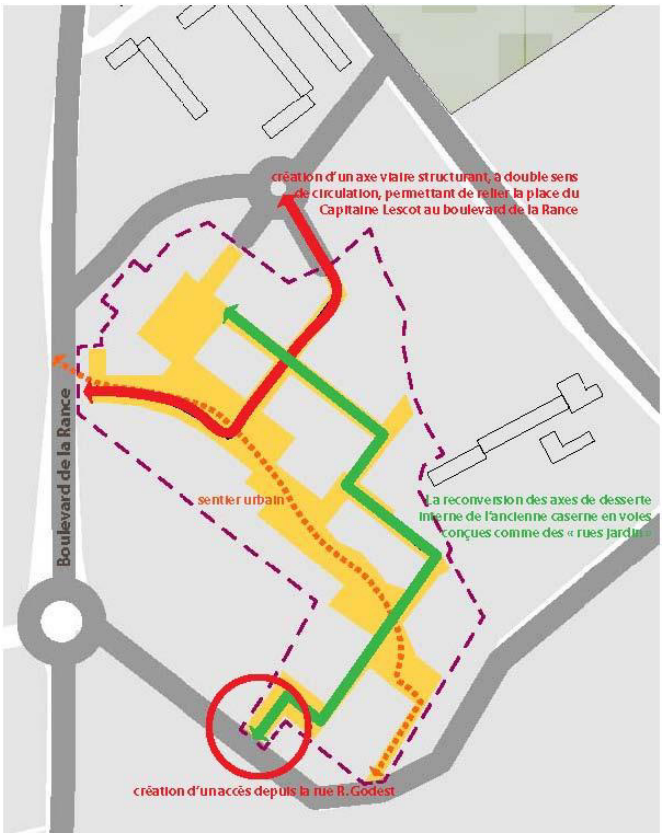
A l'échelle du quartier, les éléments de programmation seront les suivants (pour un total estimé d'environ 430 logements) :

- 75% de logements collectifs
- 15% de logements intermédiaires
- 10% de logements en individuel groupé.

En outre, le site comprend un patrimoine bâti à conserver.

Des espaces publics vont également être aménagés et devront avoir plusieurs vocations : convivialité, sécurité, mobilité douce, accompagnement paysager et support de biodiversité.

Pour desservir le site, le programme comprend d'une part la création d'un axe viaire structurant, à double sens de circulation, permettant de relier la place du Capitaine Lescot au boulevard de la Rance (en passant par l'actuelle impasse du Capitaine Lescot) et d'autre part la reconversion des axes de desserte interne de l'ancienne caserne.





3.7.3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGÉES

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
CONSOMMATION D'ESPACE ET OCCUPATION DU SOL	- **Démolition de plusieurs bâtiments de l'ancienne caserne** - **Suppression de plusieurs jardins privatifs** attenant aux habitations - **Construction de nouveaux logements** (environ 430 logements)	- Evitement : projet de renouvellement urbain donc **non-consommation de foncier agricole ou naturel** - Réduction : **mixité dans l'offre de logements** (75% de logements collectifs, 15% de logements intermédiaires et 10% de logements en individuel groupé) - Réduction : **mixité sociale** (45% de logements abordables) - Réduction : **mixité fonctionnelle** (création d'une crèche au cœur du quartier) - Réduction : **densité minimale** (63 log/ha)
CADRE DE VIE, PAYSAGE	- Projet de **renouvellement urbain** - **Démolition de plusieurs bâtiments de l'ancienne caserne** - **Construction de nouveaux bâtiments**	- Réduction : Prise en compte des orientations de l'**OAP Trame Verte et Bleue**, ainsi que du **plan de végétalisation** et du **plan de biodiversité** de la Ville, pour l'aménagement des espaces publics et privatifs - Réduction : **bonne intégration avec le tissu urbain environnant grâce à un épannelage des hauteurs épannelage des hauteurs :** • Des constructions de type maisons groupées ne dépassant pas R+1+C afin de préserver les habitations existantes aux pourtours de la ZAC (limitation des ombres portées, des covisibilités et vues plongeantes) • Des constructions plus hautes en cœur de site, allant de R+2 à R+4 (maximum), afin de créer une compacité plus importante autour des espaces publics majeurs à créer
MILIEU NATUREL, BIODIVERSITÉ	- **Suppression des jardins existants** - Aucun impact sur des zones humides	- Evitement : **pas d'impact sur des zones humides** - Evitement : **pas d'impact sur un réservoir de biodiversité** - Réduction : Prise en compte des orientations de l'**OAP Trame Verte et Bleue**, ainsi que du **plan de végétalisation** et du **plan biodiversité** de la Ville, pour l'aménagement des espaces publics et privatifs, ainsi que sur le maintien et le développement de la biodiversité - Compensation : **Réalisation d'un "parc linéaire"** qui traverse le site d'Est en Ouest et permettra de relier le parc du Rosais au parc boisé des Néréïdes : Jardins collectifs, Verger, parc boisé - Compensation : espaces verts support d'une **gestion aérienne des eaux pluviales** (noues, jardins de pluies, ...) - Compensation : **Intégration de la biodiversité** (nichoirs, toitures végétalisées, ...), **essences locales** et spécifiques, **dispositif d'éclaire intelligent** afin de réduire la pollution lumineuse

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
PATRIMOINE BÂTI	- **Conservation de 12 bâtiments patrimoniaux identitaires** - **Maintien des continuités de murs d'enceinte en pierre, support d'intégration paysagère et de délimitation avec le voisinage**	
MOBILITÉ	Augmentation du nombre de logements (430 logements) par rapport à la situation initiale (114 logements) ce qui génère une **augmentation du nombre de véhicules et donc du trafic sur les voies périphériques**	- Réduction : **structuration et aménagement d'une nouvelle trame viaire** (création d'un axe viaire structurant, à double sens de circulation, permettant de relier la place du Capitaine Lescot au boulevard de la Rance (en passant par l'actuelle impasse du Capitaine Lescot) - Réduction : **reconversion des axes de desserte interne de l'ancienne caserne** en voies conçues comme des « rues jardin » de manière à apaiser les circulations au sein du quartier - Réduction : **création d'un accès depuis la rue R. Godest.** - Réduction : **présence d'une ligne de transports en commun à proximité** (boulevard de la Balue) qui a vocation à devenir structurante - Réduction : **réalisation d'un sentier urbain pour encourager les mobilités douces**
EAU POTABLE	**Augmentation de la consommation en eau potable**	- Réduction : **respect du règlement du PLU** sur les conditions d'équipements des terrains - Réduction : **récupération des eaux de toitures** obligatoire pour les nouvelles constructions relevant de certaines destinations, usage des équipements hydro-économes et installation de réducteurs de pression encouragés (OAP TVB)
ASSAINISSEMENT	- Augmentation des rejets d'eaux usées à collecter et à traiter - Raccordement de cette zone au réseaux EU/EP existants	- Réduction : **Respect du règlement du PLU** et du **zonage d'assainissement** sur les conditions d'équipements des terrains - Compensation : espaces verts support d'une **gestion aérienne des eaux pluviales** (noues, jardins de pluies, ...) - Réduction : **récupération des eaux de toitures** obligatoire pour les nouvelles constructions relevant de certaines destinations, usage des équipements hydro-économes et installation de réducteurs de pression encouragés(OAP TVB)
DÉCHETS	**Production de déchets** ménagers et recyclables supplémentaires	Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets...

3.8 OAP SECTORIELLE N°8 - ROTHÉNEUF (30 HA)

3.8.1 RAPPEL DU CONTEXTE

Pour plus de détails voir les OAP sectorielles

L'OAP n°8 "Rothéneuf" se trouve au nord de Saint-Malo et plus précisément au niveau du bourg de Rothéneuf. Ce dernier bénéficie d'une réelle attractivité du fait de la proximité des plages, qu'il soit situé sur la route de la côte de Saint-Malo et Cancale et qu'il comprend de nombreux commerces et services diversifiés. Le secteur s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation le long de la frange sud de Rothéneuf entre deux polarités majeures ; la plage du pont à l'ouest et la plage du Havre de Rothéneuf à l'est. La proximité de la Pointe de la Varde, la présence de boisements, de connexions naturelles, de zones humides, d'espèces protégées, en font un secteur à enjeux écologiques majeurs.



Quatre séquences urbaines et paysagères aux caractéristiques bien définies marquent la transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels.

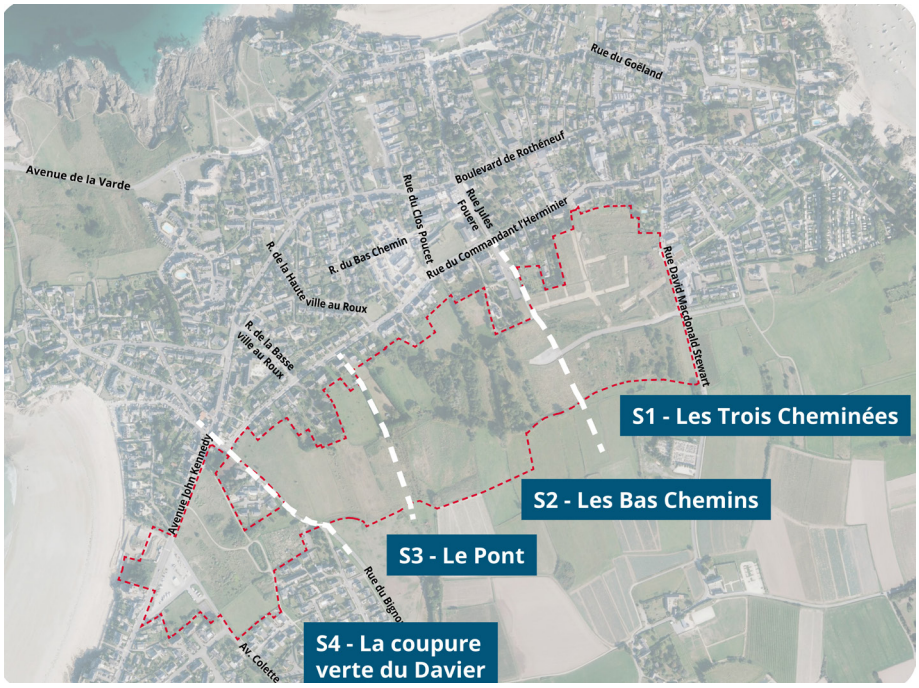
- S1 : les Trois Cheminées
- S2 : les Bas Chemins
- S3 : le Pont
- S4 : le secteur du Davier

SÉQUENCE 1 - **Les Trois Cheminées** constitue la partie Est du périmètre de l'OAP. Elle est occupée par des prairies et, dans sa partie sud, par des zones humides.

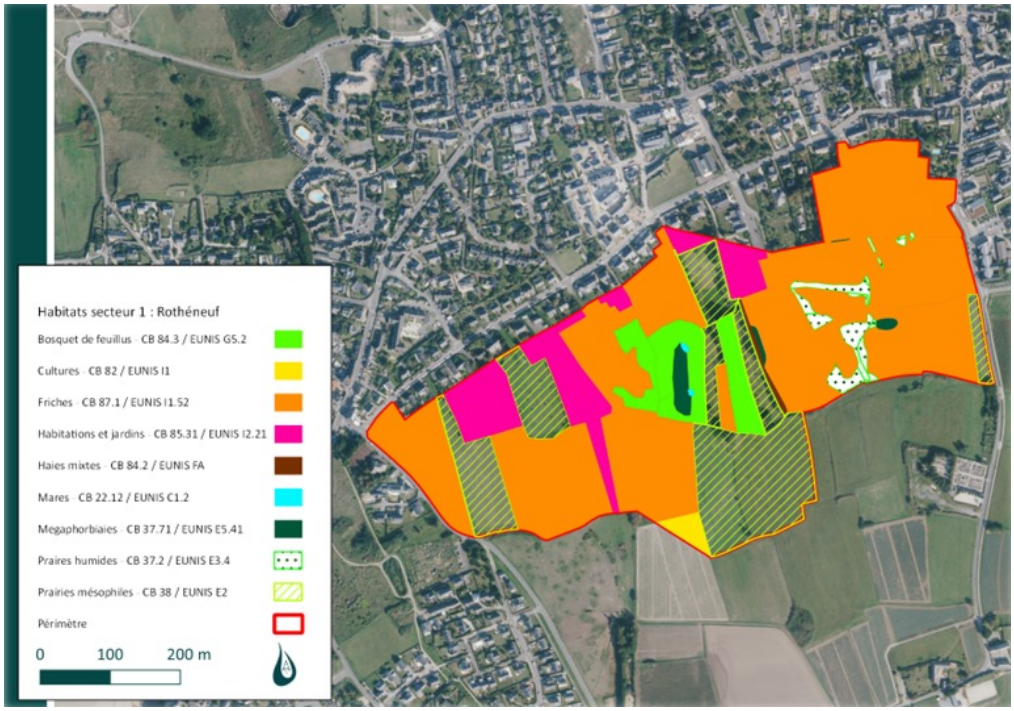
SÉQUENCE 2 - **Le secteur des Bas Chemins** est situé dans la partie centrale du site. Réel poumon vert du quartier constitué de zones humides et de haies bocagères, il est au croisement d'un réseau piéton informel.

SÉQUENCE 3 - **Le secteur du Pont** marque l'entrée de ville depuis la rue du Bignon vers le boulevard de Rothéneuf. Ce secteur comprend des prairies et des parcelles cultivées.

SÉQUENCE 4 - **Le secteur du Davier** constitue l'extrémité ouest du périmètre de l'OAP. Il constitue une coupure verte à préserver et à valoriser. Ancré depuis la plage du Pont, il s'ouvre sur un ensemble aux multiples fonctions (espace naturel, zone de stationnement, esplanade, jardins familiaux) et constitue l'amorce de la lisière naturelle.



Dans le cadre de la révision du PLU, un diagnostic écologique a été mené sur ce secteur de Rotheneuf. Les inventaires menés sur ce secteur ont permis d'identifier 13 habitats, il s'agit principalement d'espaces agricoles, néanmoins on retrouve quelques surfaces artificielles comme des zones pavillonnaires. La présence de milieux humides (prairies humides, mégaphorbiaies, mares...) présentant un enjeu de conservation fort. En outre, un inventaire non exhaustif de la flore a été réalisé, permettant de distinguer 48 espèces. Ces espèces sont néanmoins globalement très communes. L'intérêt floristique du secteur est donc très limité, sauf pour la station de Dactylorhiza praetermissa dans la mégaphorbiaie au centre.



Puis, ce secteur a déjà fait l'objet de nombreuses études permettant de mettre en lumière la présence d'un cortège varié d'espèces animales, on retrouve notamment des amphibiens au sein des mares (et probablement dans les haies en phase terrestre et hibernation), des passereaux et reptiles dans les diverses formations végétales du site, ainsi que des chiroptères en alimentation sur le site.







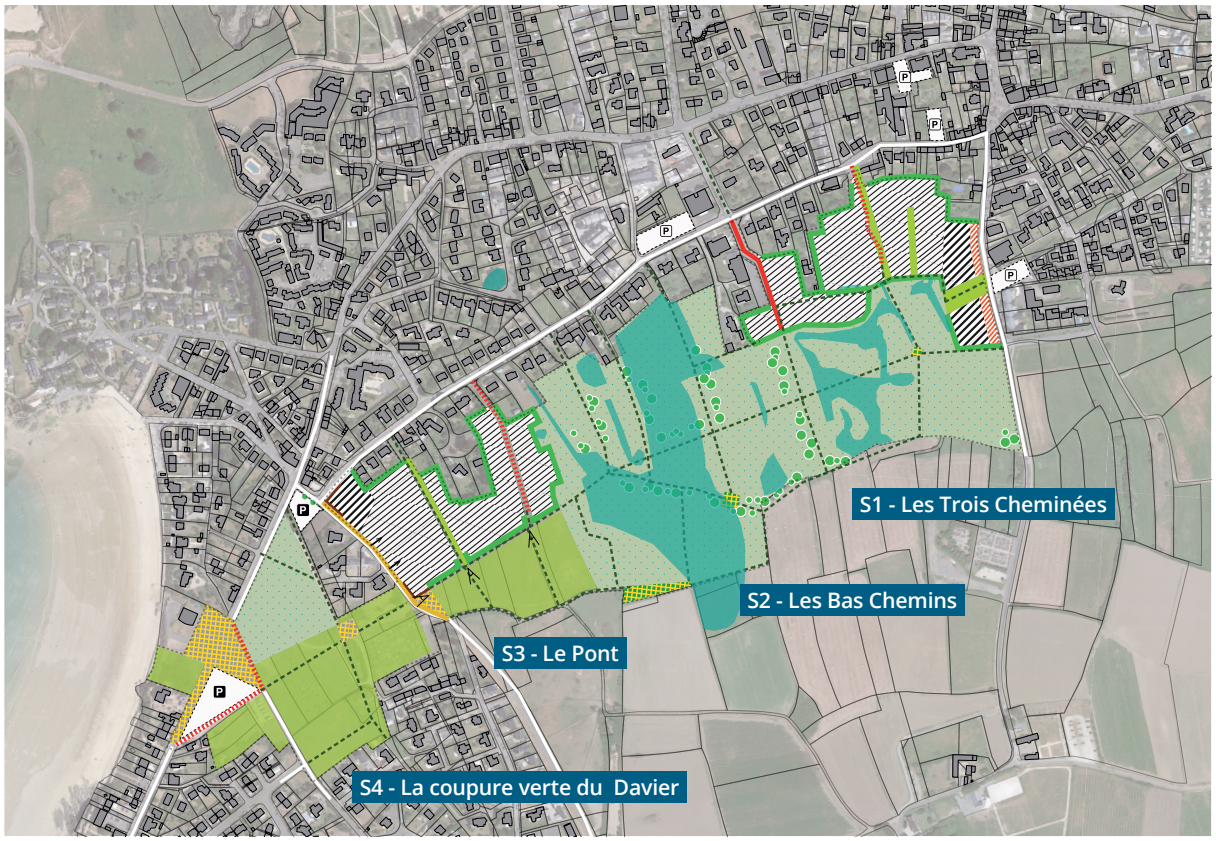
Des inventaires de zones humides (sondages à la tarières) ont permis de recenser précisément les zones humides.



Localisation des zones humides et des haies bocagères sur Rotheneuf

3.8.2 PRÉSENTATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DU PROGRAMME

Cette OAP a pour objectif la planification de l'extension urbaine de la frange sud de la rue du Commandant l'Herminier. 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. Le paysage sera l'élément fédérateur. Un parc linéaire naturel formera 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. Il permettra par un maillage piétonnier de relier les entités paysagères et écologiques du secteur. **Le programme prévoit environ 180 logements répartis sur les secteurs des Trois cheminées et du Pont.** 4 séquences paysagères et urbaines marqueront l'urbanisation de l'interface entre la lisière naturelle et la limite bâti existante.



3.8.3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGÉES

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
CONSOMMATION D'ESPACE ET OCCUPATION DU SOL	- **Suppression de prairies et de cultures** au niveau des séquences 1 (Les 3 cheminées - 4 ha) et 3 (Le Pont - 4,7 ha) - Construction de 180 logements mixtes • Secteur Le Pont : entre 80 et 100 logements, principalement sous la forme de logements individuels (groupées ou non) et de collectifs • Secteur Les 3 cheminées : entre 100 et 115 logements principalement sous la forme de logements individuels (groupées ou non) et de collectifs - Possibilité d'**accueillir en rez-de-chaussée** des constructions implantées Rue David Macdonald Stewart, **des cellules commerciales ou dédiées à des activités de services**.	- Réduction : **mixité sociale au sein du programme** (70% de Logements Libres et 30% de Bail Réel Solidaire (BRS) - Réduction : **mixité fonctionnelle** (logements + commerces) - Réduction : **Densité importante** (26 log/ha)
CADRE DE VIE, PAYSAGE	- **Construction de maisons individuelles sur la frange nord** à la place d'espace en friche et de prairies - **Aménagement d'une place comme espace collectif au niveau du secteur du Pont**, entre l'espace naturel récréatif et l'espace bâti. - En partie sud, le maintien de la zone naturelle accueillera des **espaces récréatifs et de détente du type pelouses récréatives, de prairies et de jardins familiaux.**	- Evitement : **maintien de la zone naturelle en un parc linéaire**, et création de pénétrantes vertes entre les zones bâties et la zone naturelle - Réduction : Prise en compte des orientations de l'**OAP Trame Verte et Bleue**, ainsi que du **plan de végétalisation** et du **plan biodiversité** de la Ville, pour l'aménagement des espaces publics et privatifs - Réduction : **bonne intégration avec le tissu urbain** environnant grâce à des hauteurs maximales : Les constructions n'excéderont pas R+1+C. - Réduction : **aménagement d'une lisière paysagère** en interface avec la zone constructible pour garantir une cohérence de traitement sur toute la frange sud. L'OAP s'appuiera sur l'Espace Naturel Sensible pour sanctuariser cette couture naturelle.
MILIEU NATUREL, BIODIVERSITÉ	**Suppression de prairies et de cultures** au niveau des séquences 1 (Les 3 cheminées - 4 ha) et 3 (Le Pont - 4,7 ha)	- Evitement : pas d'impact sur un réservoir de biodiversité - Evitement : préservation et protection des zones humides (L151-23 du CU) - Evitement : préservation et protection des haies bocagères (L151-23 du CU) - Evitement : maintien de la zone naturelle en un parc linéaire, en partie sud du sous-secteur des 3 cheminées, accueillera des espaces récréatifs, de détente et prendra en compte la forte présence des zones humides. - Réduction : Prise en compte des orientations de l'OAP Trame Verte et Bleue, ainsi que du plan de végétalisation et du plan de biodiversité de la Ville, pour l'aménagement des espaces publics et privatifs, ainsi que sur le maintien et le développement de la biodiversité
PATRIMOINE BÂTI	Aucun élément de patrimoine bâti n'est impacté par le projet	

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
MOBILITÉ	Augmentation du nombre de logements par rapport à la situation initiale ce qui génère une **augmentation du nombre de véhicules** : Situation future : 360 véhicules en moyenne (180 logements individuelles x 2 véhicules	- Réduction : **création de voies depuis La rue du Commandant l'Herminier pour permettre la desserte des constructions** sur les secteurs du Pont et des 3 Cheminées, mais également ouvriront de larges perspectives vers l'espace naturel. - Réduction : c**réation d'une sente piétonne** qui assurera une continuité sécurisée et une déambulation vers les espaces récréatifs au sud. - Réduction : **prolongation du mail des 2 Cheminées (coulée verte) vers le "poumon vert"**, le parc linéaire de la frange sud. - Réduction : **création d'une piste cyclable bidirectionnelle le long de la rue du Bignon** qui permettra de conforter une continuité des usages.
EAU POTABLE	- **Raccordement au réseau d'alimentation en eau potable existant** - **Augmentation de la consommation en eau potable**	- Réduction : **Respect du règlement du PLU** sur les conditions d'équipements des terrains - Réduction : récupération des eaux de toitures obligatoire pour les nouvelles constructions relevant de certaines destinations, usage des équipements hydro-économes et installation de réducteurs de pression encouragés (OAP TVB)
ASSAINISSEMENT	- **Augmentation des rejets d'eaux usées** à collecter et à traiter - **Raccordement de cette zone au réseaux EU/EP existants**	- Réduction : **Respect du règlement du PLU** et du **zonage d'assainissement** sur les conditions d'équipements des terrains - Compensation : espaces verts support d'une **gestion aérienne des eaux pluviales** (noues, jardins de pluies, ...) - Réduction : **récupération des eaux de toitures** obligatoire pour les nouvelles constructions relevant de certaines destinations, usage des équipements hydro-économes et installation de réducteurs de pression encouragés (OAP TVB)
DÉCHETS	**Production de déchets** ménagers et recyclables supplémentaires	Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets...

3.9 OAP SECTORIELLE N°9 - LA HOUSSAYE (19,6 HA)

3.9.1 RAPPEL DU CONTEXTE

Pour plus de détails voir les OAP sectorielles

L'OAP n°9 "La Houssaye" se trouve au nord-est de Saint-Malo, en limite de l'aire urbaine malouine. Ce secteur de la Houssaye est identifié comme un site stratégique d'entrée de ville à renforcer.

Aujourd'hui, le site est occupé sur la partie Est par des parcelles agricoles tandis que la partie ouest est dévolue à l'activité commerciale. Il s'agit de la zone d'activité de la croix Désilles (magasin but / Bricorama / ...) construite dans les années 80 à forte mutabilité.

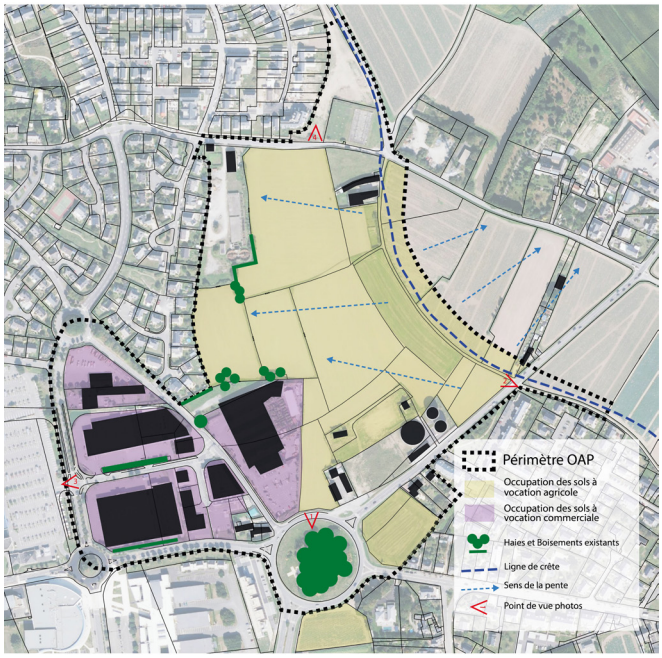








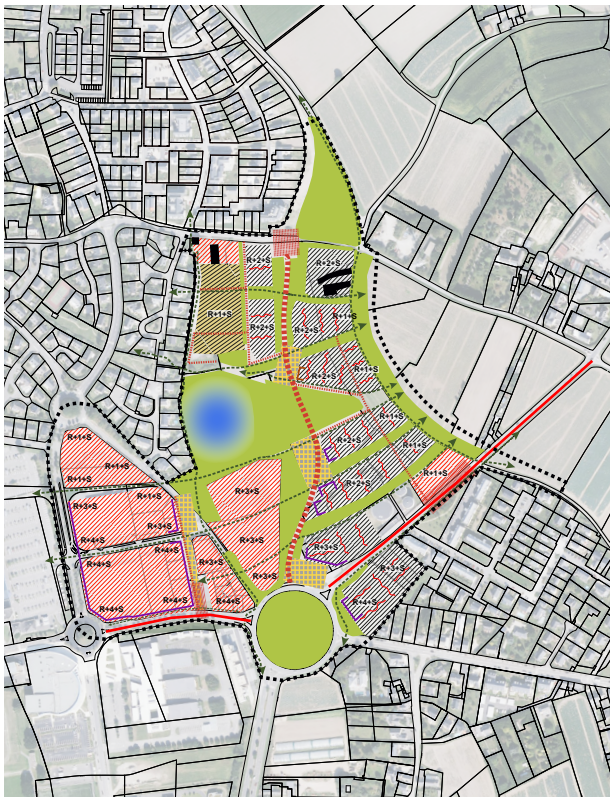




3.9.2 PRÉSENTATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DU PROGRAMME

L'aménagement de la Houssaye permettra à la fois de consolider la limite de la ville et de tisser du lien entre les entités disparates d'un territoire, notamment naturelles et rurales. Il permettra également d'étoffer l'offre de logement de la Ville en cohérence avec le contexte rural et urbain.

Sur la partie Est du secteur, il est prévu une programmation à dominante habitat de densité maitrisée (340 logements). Au Sud du site, la zone d'activités actuelle fera l'objet d'un programme de renouvellement urbain avec des commerces en rez-de-chaussée et des logements superposés.



3.9.3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGÉES

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
CONSOMMATION D'ESPACE ET OCCUPATION DU SOL	- Réalisation d'un nouveau quartier sur la partie Est avec la construction de 310 logements à la place des parcelles agricoles sur les 340 logements de l'OAP**Renouvellement urbain** sur la **partie ouest** avec une transformation des grandes parcelles commerciales vers des **ilots mixtes et urbains** associant commerces et logements - Réalisation d'un **équipement de quartier** au niveau de l'ancienne usine des eaux - Impact sur la zone agricole existante	- Réduction : **mixité de typologies d'habitats** (maisons de ville, logements intermédiaires et petits collectifs R+4+S) - Réduction : **mixité sociale du programme** • 55% en libre • 15% en LLS (locatif Social) • 30% en OFS (Organisme Foncier Solidaire) / BRS (Bail réel Solidaire) - Réduction : **Densité maitrisée** (38 log/ha) - Mesures de compensation collectives et individuelles pour les agriculteurs
CADRE DE VIE, PAYSAGE	- Projet de **renouvellement urbain** sur la partie Ouest - **Remplacement d'un paysage agricole ouvert sur la partie Est par un quartier d'habitat et mixte**	- Evitement : volonté de conserver un cadre de vie paysager préservé - Réduction : Prise en compte des orientations de l'**OAP Trame Verte et Bleue**, ainsi que du **plan de végétalisation** et du **plan biodiversité** de la Ville, pour l'aménagement des espaces publics et privatifs - Réduction : **bonne intégration avec le tissu urbain environnant** et formes urbaines associant densité bâtie et densité végétale. - Réduction : épannelage progressif des constructions

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
MILIEU NATUREL, BIODIVERSITÉ	- **Suppression de parcelles agricoles pour permettre la construction du quartier d'habitat** - **Renforcement du patrimoine naturel**	- Evitement : **pas d'impact sur des zones humides** - Evitement : **pas d'impact sur un réservoir de biodiversité** - Réduction : Prise en compte des orientations de l'**OAP Trame Verte et Bleue**, ainsi que du **plan de végétalisation** et du **plan de biodiversité** de la Ville, pour l'aménagement des espaces publics et privatifs, ainsi que sur le maintien et le développement de la biodiversité - Compensation : **Développement de la trame verte et bleue au sein du quartier** • Traitement des lisières (vergers, bosquets) • Maintien d'une importante surface non construite en cœur de site pour préserver la gestion durable de zones humides et le développement d'activités de plein air. • De larges transversales paysagères parcourront le site d'est en ouest et du nord au sud • Trame verte support de liaisons douces • Espaces verts supports d'une gestion aérienne des eaux pluviales (noues, jardins de pluies, ...)
PATRIMOINE BÂTI	Pas d'impact	
MOBILITÉ	- Augmentation du nombre de logements par rapport à la situation initiale ce qui génère une **augmentation du nombre de véhicules** : - Situation future : 510 véhicules en moyenne (340 logements collectifs x 1,5 véhicules)	- Réduction : **création d'une voie de quartier nord sud pour desservir le futur quartier** d'habitat et permettre la jonction vers les secteurs de la Haize et de Rothéneuf) - Réduction : **création de voies secondaires et tertiaires** desserviront les îlots d'habitations - Réduction : **création de plusieurs voies douces** paysagères allant d'Est en ouest permettant de relier l'ensemble du quartier vers la lisière rurale Est et vers les espaces de zones humides situées en cœur de projet - Réduction : **réaménagement du grand rond-point des Français libres** pour marquer l'entrée de ville et le démarrage en zone 30 du centre-ville malouin
EAU POTABLE	- **Raccordement au réseau d'alimentation en eau potable existant** - **Augmentation de la consommation en eau potable**	- Réduction : **Respect du règlement du PLU** sur les conditions d'équipements des terrains - Réduction : **récupération des eaux de toitures** obligatoire pour les nouvelles constructions relevant de certaines destinations, usage des équipements hydro-économes et installation de réducteurs de pression encouragés (OAP TVB)

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
ASSAINISSEMENT	- **Augmentation des rejets d'eaux usées** à collecter et à traiter - **Raccordement de cette zone au réseaux EU/EP existants**	- Réduction : **Respect du règlement du PLU** et du **zonage d'assainissement** sur les conditions d'équipements des terrains - Compensation : espaces verts support d'une **gestion aérienne des eaux pluviales** (noues, jardins de pluies, ...) - Réduction : **récupération des eaux de toitures** obligatoire pour les nouvelles constructions relevant de certaines destinations, usage des équipements hydro-économes et installation de réducteurs de pression encouragés (OAP TVB)
RISQUES	Risques d'inondation	- Réduction : Un recensement des événements majeurs (inondations) devra être fait pour pouvoir intégrer ces contraintes à l'aménagement.
DÉCHETS	**Production de déchets** ménagers et recyclables supplémentaires	Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets...

3.10 OAP SECTORIELLE N°10 - MONTAGNE SAINT-JOSEPH (13 HA)

3.10.1 RAPPEL DU CONTEXTE

Pour plus de détails voir les OAP sectorielles

L'OAP n°10 " *Montagne Saint Joseph* " se trouve au nord de la ZI du sud, en bordure des voies ferrées.

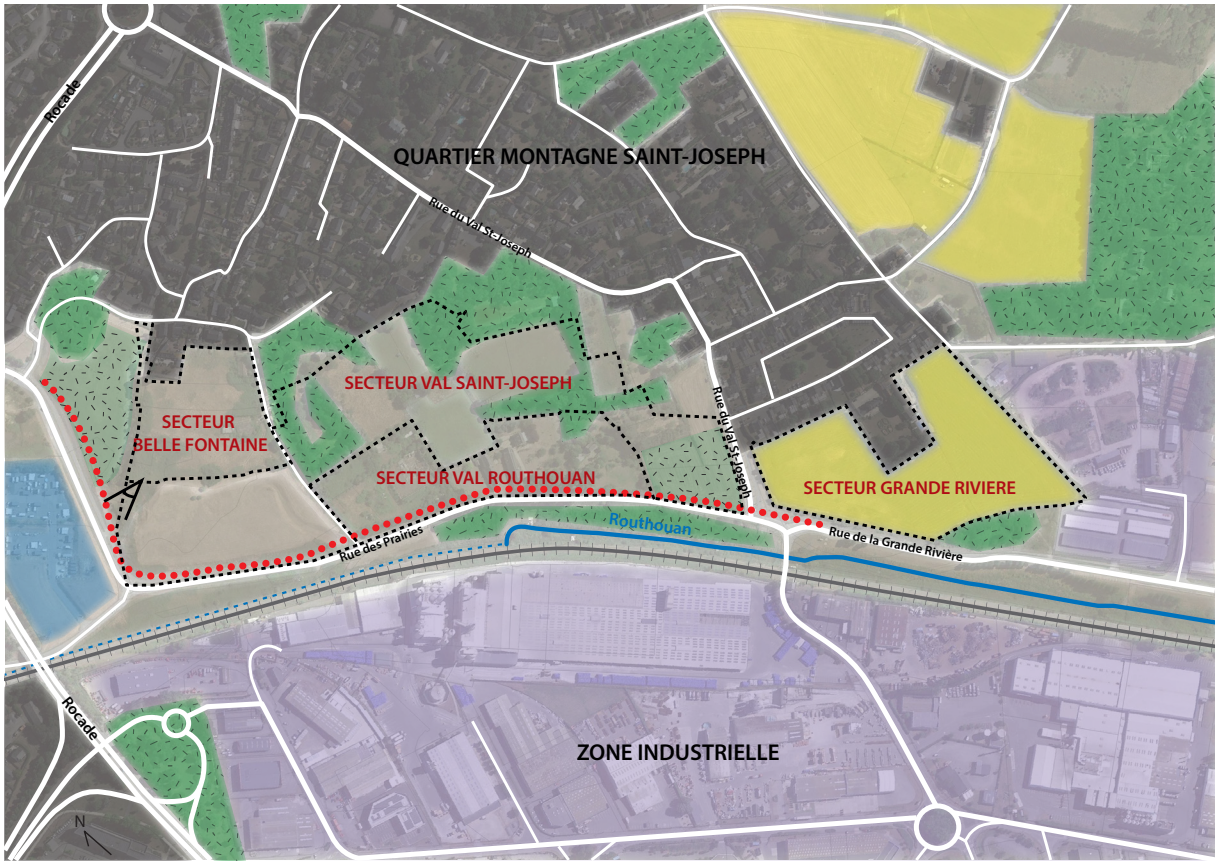


D'une surface de 13 hectares, ce secteur Montagne Saint-Joseph correspond à l'ancien trait de côte en bordure de l'ancien estran, marquant par sa pente prononcée une rupture entre l'ancien plateau agricole et l'ancien marais avec le lit du Routhouan, ancien fleuve côtier, aujourd'hui canalisé.

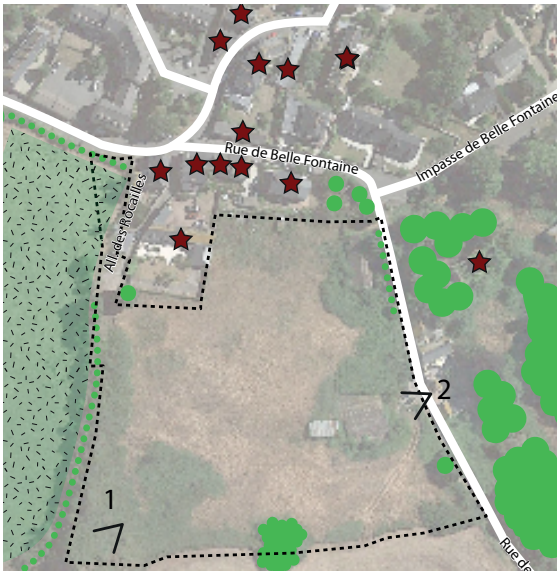
Les terrains sont actuellement occupés en partie par quelques champs cultivés ou en prairie, mais surtout par des friches, des jardins et quelques constructions dont certaines en ruines. Il s'agit d'un "morceau de campagne" au sein de l'enveloppe urbaine. En effet, les terrains sont actuellement enclavés par l'urbanisation. On trouve au Sud et à l'Ouest une zone industrielle et au Nord et à l'Est un quartier d'habitation composé essentiellement de maisons individuelles.

Le secteur est desservi par la rue des Prairies (orientation Sud-Est/Nord-Ouest) qui relie la zone industrielle à la rocade. La voie longe le lit du Routhouan et la voie ferrée.

L'OAP est composée de quatre secteurs :



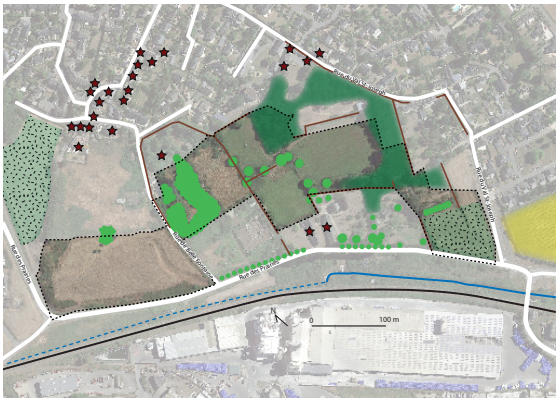
LE SECTEUR DE BELLE FONTAINE se trouve au nord. Le terrain, d'environ 2,2ha, est localisé sur le plateau en continuité du quartier d'habitations de la Montagne Saint-Joseph. Il offre un point de vue sur l'ensemble de la ville. Le site de Belle Fontaine est actuellement en friche et comprend uniquement 2 bâtiments à l'abandon. Aucune zone humide n'a été recensée sur ce secteur. On peut noter la présence d'un tout petit bosquet en limite sud-ouest à préserver. Concernant les environs, il est bordé à l'ouest par un terrain en friche sur lequel la commune a planté des arbres dans le cadre du projet "Breizh Biodiv". Au nord-est, le hameau de Belle Fontaine est composé de maisons pavillonnaires et groupées dont certaines présentent un intérêt d'un point de vue patrimonial (protégées par le PLU).



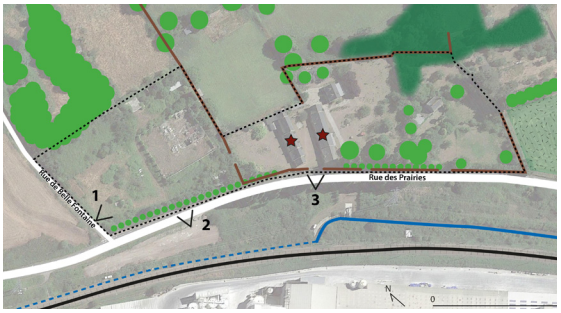




LE SECTEUR DU VAL SAINT-JOSEPH qui s'étend sur environ 6,2 ha, comprend les anciennes malouinières. Les parcs des anciennes malouinières sont aujourd'hui à l'abandon et constituent un reliquat de campagne à la jonction de la ville et de l'espace rural. D'un point de vue environnemental, le site ne comprend aucune zone humide. Le Routhouan s'écoule à ciel ouvert sur la moitié Sud-Est du site, avant d'être canalisé jusqu'à son exutoire au niveau du marégraphe. Concernant la trame verte, le site comprend plusieurs boisements composés principalement de feuillus et de quelques conifères. Des arbres remarquables ont également été recensés en cœur de site. Ces bois et arbres constituent des espaces riches en biodiversité qu'il est important de protéger et de mettre en valeur.



LE SECTEUR DU VAL DU ROUTHOUAN constitue la partie ouest du périmètre de l'OAP. Plus précisément, il est situé le long de la rue des Prairies et du Routhouan.



D'une superficie de 2,3 ha, Il s'agit de terrains en friches, comportant quelques constructions, dont certaines en ruines, et deux identifiées comme éléments bâtis à préserver. Les terrains comportent aussi des murs de clôtures en pierre dont certains sont identifiés au PLU comme étant à protéger. Aucune zone humide n'a été recensée. Des alignements d'arbres bordent la frange Ouest et la rue des Prairies tandis que l'Est comprend une frange boisée. Enfin, le site est bordé au sud par une parcelle sur laquelle la commune a planté des arbres dans le cadre du projet "Breizh Biodiv".









LE SECTEUR DE LA GRANDE RIVIÈRE constitue la partie sud de l'OAP. Ces terrains actuellement cultivés s'étendent sur environ 3 ha et sont bordés au nord par un quartier d'habitation et à l'Est par une zone d'activités. Aucune zone humide n'a été recensée. A noter la présence d'un bosquet au Sud et d'alignement d'arbres au Nord. Un mur de clôture borde la frange Nord.











3.10.2 PRÉSENTATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DU PROGRAMME

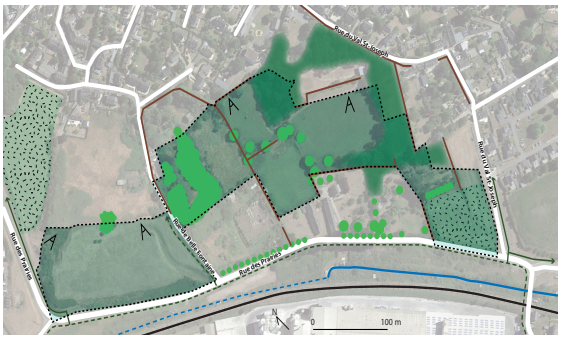
L'objectif est d'aménager ce secteur enclavé par la réalisation d'une OAP mixte, à la fois accueillant de l'habitat et des activités économiques, tout en s'insérant dans le cadre particulier du secteur, en particulier lié au dénivelé, aux vues sur le grand paysage, aux différents tissus urbain existants (habitat, zone d'activité) et en préservant au maximum les éléments de nature présents sur le site. **Au total, l'OAP prévoit un potentiel de production de 50 à 60 logements.**

Sur le Secteur de Belle Fontaine, le projet prévoit l'urbanisation des terrains en continuité du quartier d'habitation présent au nord tout en créant un parc paysager sur les bords du plateau comportant le point haut du secteur (NGF 29m) et les vues sur et depuis la ville. L'urbanisation doit aussi permettre de créer une lisière paysagère avec la zone industrielle présente au sud. L'OAP prévoit un potentiel de 30 à 40 logements sur ce secteur.

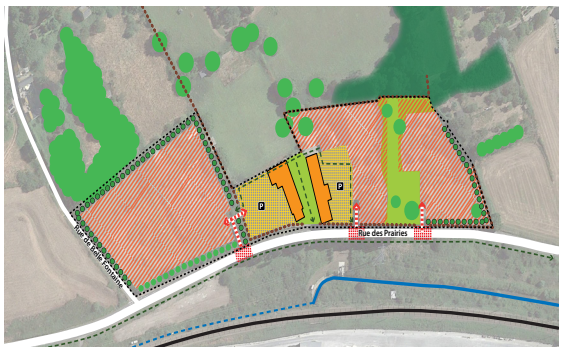
Un plan de circulation concerté avec les riverains devrait conduire à privilégier l'accès des futurs logements depuis la rue des Prairies, de façon à ne pas augmenter le trafic au cœur du quartier de la Montagne Saint-Joseph. Un accès au secteur à urbaniser pourra être recherché depuis la rue du Tertre aux Nèfles.



Sur le secteur du Val Saint-Joseph qui comprend les anciennes malouinières, l'objectif est de limiter l'urbanisation et de préserver le patrimoine bâti et végétal. C'est pourquoi ce secteur a été classé en zone Naturelle au PLU (zone N) et repéré et protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.



Sur le secteur du Val du Routhouan, la programmation prévoit la réalisation de constructions à vocation d'activités tout en conservant et réhabilitant les éléments à protéger (bâti, murs, espaces verts) identifiés par le PLU. L'objectif est d'accueillir des activités artisanales principalement qui ont besoin de la proximité des secteurs centraux de Saint-Malo sous la forme d'un village d'entreprises afin de répondre aux demandes des TPE ou des PME qui recherchent une implantation sur le territoire de la ville de Saint-Malo pour poursuivre leur développement, associant des activités artisanales et des activités de services.



Sur le secteur de la Grande Rivière, l'objectif est d'accueillir des activités en continuité de la zone industrielle présente sur l'autre rive du Routhouan et de l'habitat sur la partie haute des terrains (environ 15 logements). Le tout en s'insérant dans le tissu bâti à vocation d'habitat présent au Nord. Les activités économiques présentant le plus de nuisances doivent être implantées le long de la rue de la Grande Rivière (partie située en contrebas du secteur). A proximité des habitations existantes et futures, les activités économiques doivent être compatibles avec la fonction d'habitat permettant une cohabitation des fonctions (habitat et activités à vocation économiques). Il est prévu la création d'une lisière paysagère pour marquer la transition entre les deux parties de l'opération.



3.10.3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGÉES

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
CONSOMMATION D'ESPACE ET OCCUPATION DU SOL	- Belle Fontaine : **suppression d'une friche** et démolition de **2 anciens bâtiments (garages)**, remplacés par la construction de **30 à 40 logements** - Val Saint-Joseph : **maintien des espaces naturels et agricoles** - Val du Routhouan : **Maintien des éléments bâti à préserver, suppression d'une friche, démolition de quelques ruines et construction de bâtiments à usage d'activités** - Grande Rivière : **Suppression de parcelles cultivées (3 ha)** et remplacées par une **quinzaine de logements** sur la partie haute et des **activités économiques** sur le reste du périmètre	- Evitement : **secteur du Val Saint-Joseph classé en zone N** pour limiter l'urbanisation et préserver les entités naturelles - Réduction : **mixité de typologies d'habitats** (petits collectifs, logements intermédiaires, maisons individuelles groupées) - Réduction : **mixité sociale du programme :** au minimum 50% de logement en accession abordable en bail réel solidaire (BRS). - Réduction : **Densité maitrisée** (27 log/ha)
CADRE DE VIE, PAYSAGE	- Belle Fontaine : **remplacement d'un paysage naturel (friche) par un quartier d'habitat** en continuité du quartier d'habitation au nord - Val Saint-Joseph : **maintien des espaces naturels et agricoles** - Grande Rivière : **remplacement d'un paysage agricole (cultures) par un quartier mixte (habitat et activités)**	- Evitement : **maintien des haies et alignements d'arbres le long des rues** - Réduction : Prise en compte des orientations de l'**OAP Trame Verte et Bleue**, ainsi que du **plan de végétalisation** et du **plan biodiversité** de la Ville, pour l'aménagement des espaces publics et privatifs - Réduction : **bonne intégration avec le tissu urbain environnant** et formes urbaines associant densité bâtie, densité végétale et mixité des formes urbaines et architecturales - Réduction : **Ordonnancement du bâti** afin de souligner le paysage et préserver les vues sur la ville - Réduction : dispositifs de clôtures de qualité - Réduction : **création d'un parc paysager** au niveau du secteur de Belle Fontaine et de **franges paysagères** - Réduction : **création d'une lisière paysagèr**e au niveau du secteur de Grande Rivière pour marquer la transition entre les deux parties de l'opération.
MILIEU NATUREL, BIODIVERSITÉ	- **Suppression de parcelles agricoles (prairies en friches / cultures)** pour permettre la construction d'un quartier essentiellement à vocation d'habitat. - Val Saint Joseph : **maintien des entités naturelles et agricoles**	- Evitement : **pas d'impact sur un réservoir de biodiversité** - Evitement : **pas d'impact sur des zones humides** - Evitement : **protection des bois sous les dénominations «Arbres isolés à protéger», et «Espaces verts à protéger»** (Val Saint-Joseph et Val du Routhouan) - Evitement : **maintien et protection des haies et alignements d'arbres** - Evitement : secteur du Val Saint-Joseph classé en zone N pour limiter l'urbanisation et préserver les entités naturelles

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
MILIEU NATUREL, BIODIVERSITÉ (SUITE)	- **Suppression de parcelles agricoles (prairies en friches / cultures)** pour permettre la construction d'un quartier essentiellement à vocation d'habitat. - Val Saint-Joseph : **maintien des entités naturelles et agricoles**	- Réduction : Prise en compte des orientations de l'**OAP Trame Verte et Bleu**e, ainsi que du **plan de végétalisation** et du **plan biodiversité** de la Ville, pour l'aménagement des espaces publics et privatifs, ainsi que sur le maintien et le développement de la biodiversité - Compensation : **Développement de la trame verte et bleue au sein du quartier** • **Création de plusieurs espaces verts** (parc paysager sur Belle Fontaine, lisière paysagère sur Grande Rivière, espace vert du Val du Routhouan...) • **Création de parkings végétalisés** • Trame verte support de **liaisons douces** et d'une **gestion aérienne des eaux pluviales** (noues, jardins de pluies, ...)
PATRIMOINE BÂTI	Urbanisation sur ou à proximité de plusieurs éléments bâtis à protéger	- Evitement : **Conservation de l'identité rural et paysagère des anciens parcs de Malouinières** sur le secteur du Val du Routhouan, ainsi que des murs de clôtures en pierres - Evitement : **prise en compte du bâti à protéger à proximité du secteur de Belle Fontaine**
MOBILITÉ	- Augmentation du nombre de logements par rapport à la situation initiale ce qui génère une **augmentation du nombre de véhicules** : - Augmentation du nombre de logements par rapport à la situation initiale ce qui génère une augmentation du nombre de véhicules : - Situation future : 80 véhicules en moyenne (55 logements collectifs x 1,5 véhicules)	- Réduction : **optimisation des voies et des cheminements existants** - Réduction : de **nouveaux stationnements** vont être aménagés et ces derniers devront être **arborés et paysagés** - Réduction : **gabarits utiles minimaux des voies** afin d'obtenir des espaces publics, communs, partagés, à taille humaine Secteur Belle Fontaine - Réduction : **réaménagement de la rue de la Bellefontaine.** - Réduction : c**réation d'une voie de desserte** interne et d'un éventuel accès depuis la rue du terte aux Nèfles - Réduction : **création de plusieurs liaisons douces** dont mail planté depuis l'entrée nord -est Secteur Val Saint-Joseph - Réduction : **création d'une liaison douce** le long de la rue Bellefontaine Secteur Val du Routhouan - Réduction : **création de voies de desserte** depuis la rue des Prairies - Réduction : **création d'un cheminement doux** qui maille l'ensemble du secteur Secteur Grande Rivière - Réduction : **deux entrées de la zone d'activités**, par la rue de la Grande rivière et réaménagement de cette rue pour accueillir le futur trafic de la ZA - Réduction : sur la partie habitat, **réhabilitation de l'actuel accès et création d'une voie de desserte** - Réduction : **Plusieurs liaisons douces** maillent l'opération, dont une qui relie les deux secteurs

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
EAU POTABLE	- **Raccordement au réseau d'alimentation en eau potable existant** - **Augmentation de la consommation en eau potable**	- Réduction : **Respect du règlement du PLU** sur les conditions d'équipements des terrains - Réduction : **récupération des eaux de toitures** obligatoire pour les nouvelles constructions relevant de certaines destinations, usage des équipements hydro-économes et installation de réducteurs de pression encouragés (OAP TVB)
ASSAINISSEMENT	- **Augmentation des rejets d'eaux usées** à collecter et à traiter - **Raccordement de cette zone au réseaux EU/EP existants**	- Réduction : **Respect du règlement du PLU** et du **zonage d'assainissement** sur les conditions d'équipements des terrains - Compensation : espaces verts support d'une **gestion aérienne des eaux pluviales** (noues, jardins de pluies, ...) - Réduction : **récupération des eaux de toitures** obligatoire pour les nouvelles constructions relevant de certaines destinations, usage des équipements hydro-économes et installation de réducteurs de pression encouragés (OAP TVB)
DÉCHETS	- **Production de déchets** ménagers et recyclables supplémentaires	- Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets...

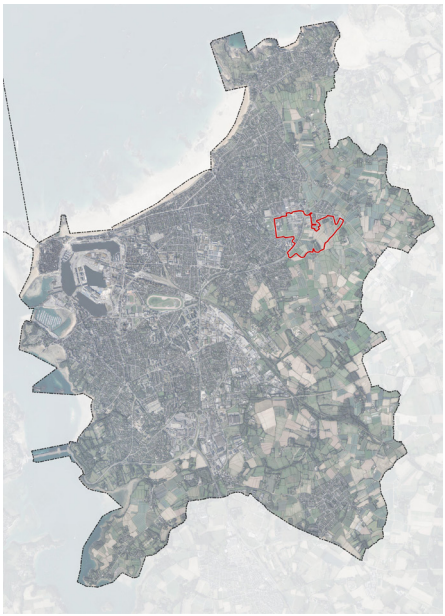
3.11 OAP SECTORIELLE N°11 – CAMPUS II (53,7 HA)

3.11.1 RAPPEL DU CONTEXTE

Pour plus de détails voir les OAP sectorielles

Le site Campus II se situe au nord de Saint-Malo. Son emplacement géographique est stratégique puisqu'il s'agit de l'entrée principale de Saint-Malo depuis Cancale, Saint-Coulomb et Saint-Méloir-des-Ondes.

La 2x2 voies, nommée avenue Maréchal Juin, partage le site de l'OAP en deux parties. A l'ouest se trouvent des établissements d'études supérieures (l'IUT, l'ENSM, la Providence), des lycées (Florence Arthaud, la Providence), des résidences étudiantes et des terrains de sport. L'est du site est, quant à lui, majoritairement composé de parcelles agricoles et d'habitat plus ou moins diffus. Au milieu des champs, des blockhaus témoignent du passé militaire du secteur, fortement occupé pendant la Seconde guerre mondiale.









3.11.2 PRÉSENTATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DU PROGRAMME

Cette OAP a pour objectif de donner à la Ville une vision stratégique de ses équipements d'enseignement supérieur, et de leur capacité de développement à long terme. Elle proposera des programmations durables, tout en assurant une facilité de projet à travers l'extension urbaine rendue possible à l'est. Cette dernière sera tout de même volontariste et respectueuse de l'environnement.

L'OAP prévoit l'implantation d'un pôle multimodal d'entrée de ville au Nord.

Cette OAP est destinée à une programmation mixte d'environ 500 logements, d'équipements, de tertiaires, d'activités et d'enseignements.



3.11.3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGÉES

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
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** - Secteur Campus Ouest : nouveaux lieux de formation, des logements, des commerces, des équipements de proximité, des loisirs et des transports sécurisés et performants pour les jeunes - Impact sur la zone agricole existante	- Réduction : mixité de typologies d'habitats (opérations individuelles denses et collectives.) - Réduction : différentes tailles de logement (35 % de T3 et 25% de T4/T5 répartis sur l'ensemble de la zone) - Réduction : mixité sociale du programme • 25% en LLS (locatif Social) • 30% en OFS (Organisme Foncier Solidaire) / BRS (Bail réel Solidaire) - Réduction : Densité minimum de 33 log/ha - Réduction : Les stationnements seront mutualisés autant que possible - Réduction : bâtis compacts, mettant à profit la hauteur plutôt que l'étalement urbain - Mesures de compensation collectives à envisager pour les CUMA
CADRE DE VIE, PAYSAGE	- Projet de **renouvellement urbain** sur la partie Ouest : **création de nouveaux établissements et équipements** - **Suppression de parcelles agricoles pour permettre l'extension Est**	- Réduction : Prise en compte des orientations de l'**OAP Trame Verte et Bleue**, ainsi que du **plan de végétalisation** et du **plan biodiversité** de la Ville, pour l'aménagement des espaces publics et privatifs - Réduction : **forte empreinte végétale**, rendue possible par la libération de l'espace, la compacité des programmes et la mutualisation des stationnements - Réduction : **bonne intégration avec le tissu urbain environnant** et formes urbaines associant densité bâtie et densité végétale - Réduction : clôtures harmonisées sur l'ensemble du secteur - Réduction : Implantations conformes au règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme
MILIEU NATUREL, BIODIVERSITÉ	- **Suppression de parcelles agricoles pour permettre l'extension Est** - **Aménagement de lisières végétalisées**	- Evitement : **pas d'impact sur des zones humides** - Evitement : **pas d'impact sur un réservoir de biodiversité** - Réduction : prise en compte des orientations de l'**OAP Trame Verte et Bleue**, ainsi que du **plan de végétalisation** et du **plan biodiversité** de la Ville, pour l'aménagement des espaces publics et privatifs, ainsi que sur le maintien et le développement de la biodiversité - Réduction : Une attention particulière sera accordée à la **qualité des cœurs d'îlots, qui seront végétalisés** et feront l'objet d'un travail sur des îlots de fraîcheur, la pleine terre, un coefficient de biotope par surface, une palette végétale, la gestion pluviale et la résidentialisation - Réduction : réalisation d'un **diagnostic phytosanitaire** évaluant les arbres qui seront à conserver dans le projet. - Compensation : développement de la trame verte et bleue au sein du quartier, trame verte support de liaisons douces - Compensation : espaces verts support d'une gestion aérienne des eaux pluviales (noues, jardins de pluies, ...)

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
PATRIMOINE BÂTI	Pas d'impact	
MOBILITÉ	- Augmentation du nombre de logements par rapport à la situation initiale ce qui génère une **augmentation du nombre de véhicules** - **Implantation d'un pôle d'échange multimodal**	- Réduction : implantation d'un grand nombre d'établissements **à proximité des infrastructures et transports** - **Réduction : avenue du Maréchal Juin dédiée uniquement aux mobilités douces** - Réduction : **réaménagement de l'avenue du Maréchal Juin pour crée un véritable boulevard urbain et aménagement d'une nouvelle voie de desserte locale permettant de desservir le nouveau quartier à l'est** - Réduction : **desserte de bus sécurisée à travers le Campus.** - Réduction : les stationnements seront mutualisés autant que possible - Réduction : pôle multimodal au Nord
EAU POTABLE	- **Raccordement au réseau d'alimentation en eau potable existant** - **Augmentation de la consommation en eau potable**	- Réduction : **respect du règlement du PLU** sur les conditions d'équipements des terrains - Réduction : **récupération et réutilisation des eaux de toitures** obligatoire pour les nouvelles constructions relevant de certaines destinations, usage des équipements hydro-économes et installation de réducteurs de pression encouragés
ASSAINISSEMENT	- **Augmentation des rejets d'eaux usée**s à collecter et à traiter - **Raccordement de cette zone au réseaux EU/EP existants**	- Réduction : **respect du règlement du PLU** et du **zonage d'assainissement** sur les conditions d'équipements des terrains - Compensation : espaces verts support d'une **gestion aérienne des eaux pluviales** (noues, jardins de pluies, ...) - Réduction : récupération des eaux de toitures obligatoire pour les nouvelles constructions relevant de certaines destinations, usage des équipements hydro-économes et installation de réducteurs de pression encouragés (OAP TVB)
DÉCHETS	- **Production de déchets** ménagers et recyclables supplémentaires	Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets...

3.12 OAP SECTORIELLE N° 12 –CHÂTEAU-MALO (1,67 HA)

3.12.1 RAPPEL DU CONTEXTE

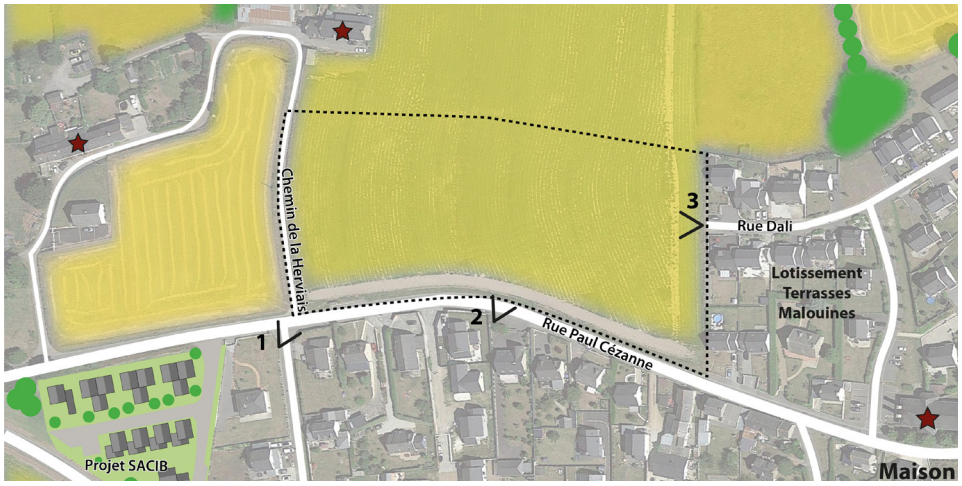
Pour plus de détails voir les OAP sectorielles

L'OAP n°12 " *Château Malo* " se trouve au Sud-Est du territoire communal, et plus précisément au nord-ouest du village de Château-Malo, au lieu-dit de La Herviais. Ce village est constitué majoritairement d'un habitat pavillonnaire. Ce périmètre d'OAP qui s'étend sur 1,67 ha, est bordé au sud par la rue Paul Cézanne. A l'Est, on trouve les deux lotissements des Terrasses malouines 1 et 2 et à l'ouest les anciens hameaux agricoles de la Herviais et de la Pie de Vacherie. Le secteur d'OAP est actuellement occupé par des terrains agricoles, et présente un point de vue sur le grand paysage et le plateau agricole qui sépare Château-Malo de l'enveloppe urbaine principale de la ville. Aucune zone humide n'a été inventoriée sur le secteur.



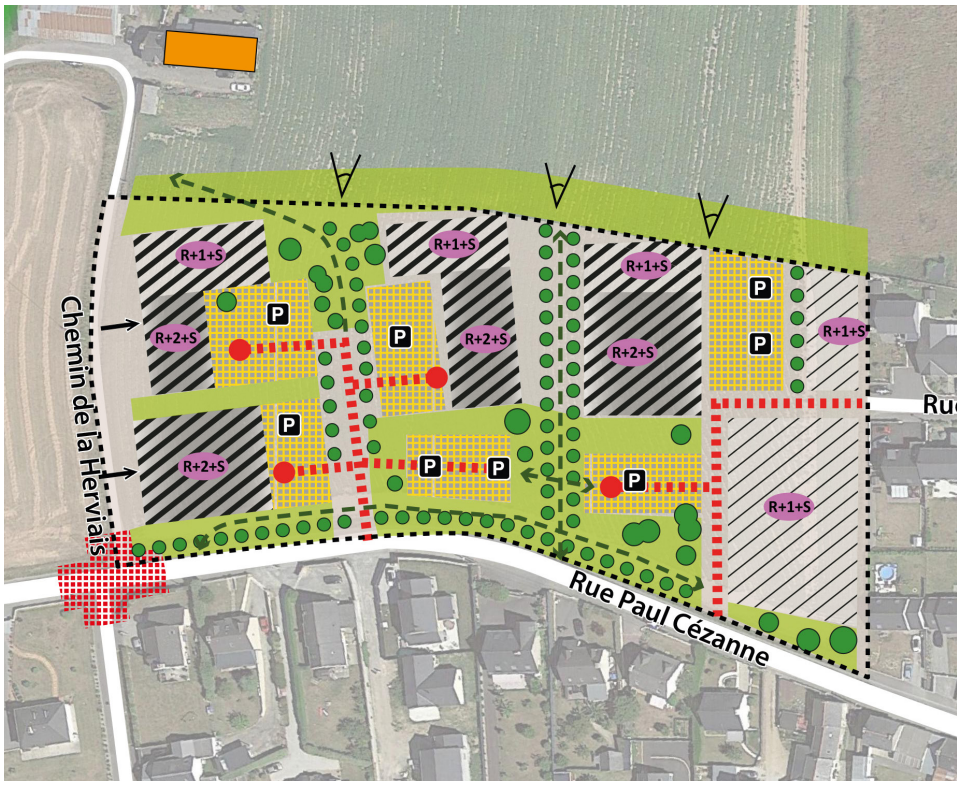






3.12.2 PRÉSENTATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DU PROGRAMME

L'objectif est de finaliser l'urbanisation de la frange bâtie du nord-est du village dans la continuité du lotissement récent présent à l'Est, tout en permettant de créer une entrée de village et en veillant à préserver la perspective sur le grand paysage situé au nord. **Au total, l'OAP prévoit un potentiel de production de 90 logements.**



3.12.3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGÉE

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
CONSOMMATION D'ESPACE ET OCCUPATION DU SOL	- **Suppression de parcelles cultivées (1,6 ha)** et remplacées par une environ **90 logements** - **Finalisation de l'urbanisation** de la frange nord du village de Château-Malo	- Réduction : **mixité de typologies d'habitats** (petits collectifs, maisons individuelles groupées, maisons individuelles) - Réduction : **mixité sociale du programme :** au minimum 75% de logement en accession abordable en bail réel solidaire (BRS), notamment en vue d'accueillir des primo-accédants - Réduction : **Densité minimum à respecter (55 log/ha)**
CADRE DE VIE, PAYSAGE	- **Remplacement d'un paysage agricole par un quartier d'habitat** en continuité des lotissements à l'Est - **Insertion du projet dans le grand paysage du plateau agricole au nord** - **Création d'une véritable entrée de village**	- Réduction : Prise en compte des orientations de l'**OAP Trame Verte et Bleue**, ainsi que du **plan de végétalisation** et du **plan biodiversité** de la Ville, pour l'aménagement des espaces publics et privatifs - Réduction : **bonne intégration avec le tissu urbain environnant** et formes urbaines associant densité bâtie, densité végétale et mixité des formes urbaines et architecturales

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
CADRE DE VIE, PAYSAGE (SUITE)	- **Remplacement d'un paysage agricole par un quartier d'habitat** en continuité des lotissements à l'Est - **Insertion du projet dans le grand paysage du plateau agricole au nord** - **Création d'une véritable entrée de village**	- Réduction : **Ordonnancement du bâti** afin de souligner le paysage et préserver les vues - Réduction : **dispositifs de clôtures de qualité** - Réduction : **création de plusieurs espaces verts** • Lisières paysagères au nord et au sud • Nombreuses plantations d'arbres et de haies
MILIEU NATUREL, BIODIVERSITÉ	**Suppression de parcelles agricoles (cultures)** pour permettre la construction d'un quartier à vocation d'habitat.	- Evitement : **pas d'impact sur des zones humides** - Evitement : **pas d'impact sur un réservoir de biodiversité** - Réduction : Prise en compte des orientations de l'**OAP Trame Verte et Bleue**, ainsi que du **plan de végétalisation** et du p**lan biodiversité** de la Ville, pour l'aménagement des espaces publics et privatifs, ainsi que sur le maintien et le développement de la biodiversité. - Compensation : **Développement de la trame verte et bleue au sein du quartier** • **Création de plusieurs espaces verts** (lisières paysagères nord et sud, espaces collectifs, alignements d'arbres, ...) • Trame verte support de **liaisons douces** et d'une **gestion aérienne des eaux pluviales** (noues, jardins de pluies, ...)
PATRIMOINE BÂTI	Urbanisation à proximité d'un bâti à protéger (au nord)	Evitement : composition des volumes bâtis qui permet une **bonne intégration des bâtiments par rapport au tissu pavillonnaire environnant** mais aussi par rapport aux vues vers le grand paysage, en particulier **les éléments bâtis à protéger présents aux alentours**.
MOBILITÉ	Augmentation du nombre de logements par rapport à la situation initiale ce qui génère une **augmentation du nombre de véhicules** : Situation future : 135 véhicules en moyenne (90 logements x 1,5 véhicules)	- Réduction : **optimisation des voies et des cheminements existants** - Réduction : **création de plusieurs voies de desserte** depuis la rue Paul Cézanne - Réduction : **création de poches de stationnements** arborés et paysagés - Réduction : **création de 3 liaisons douces** (vélos, piétons) structurantes qui permettent de relier les différents secteurs de l'opération
EAU POTABLE	- **Raccordement au réseau d'alimentation en eau potable existant** - **Augmentation de la consommation en eau potable**	- Réduction : **Respect du règlement du PLU** sur les conditions d'équipements des terrains - Réduction : **récupération des eaux de toitures** obligatoire pour les nouvelles constructions relevant de certaines destinations, usage des équipements hydro-économes et installation de réducteurs de pression encouragés(OAP TVB)

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
ASSAINISSEMENT	- **Augmentation des rejets d'eaux usées** à collecter et à traiter - **Raccordement de cette zone au réseaux EU/EP existants**	- Réduction : **Respect du règlement du PLU** et du **zonage d'assainissement** sur les conditions d'équipements des terrains - Compensation : espaces verts support d'une **gestion aérienne des eaux pluviales** (noues, jardins de pluies, ...) - Réduction : **récupération des eaux de toitures** obligatoire pour les nouvelles constructions relevant de certaines destinations, usage des équipements hydro-économes et installation de réducteurs de pression encouragés (OAP TVB)
DÉCHETS	**Production de déchets** ménagers et recyclables supplémentaires	- Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets...

3.13 OAP SECTORIELLE N°13 –LE PORT (110 HA)

3.13.1 RAPPEL DU CONTEXTE

Pour plus de détails voir les OAP sectorielles

L'OAP n°13 " *le Port* " comme son nom l'indique concerne le Port de Saint-Malo, qui est situé entre la vieille ville (Intra-Muros) à l'ouest, Rocabey et la gare ferroviaire à l'est et Saint-Servan au sud. Le port de Saint-Malo se caractérise par la diversité de ses activités maritimes ce qui le rend polyvalent : pêche, commerce, passagers, construction/réparation navale, plaisance, course nautique, escale de croisière...Ce secteur de 110 ha, regroupe des activités économiques à l'année et des activités saisonnières liées à la proximité des plages ou aux événements organisés par la Ville de Saint-Malo. Il est entièrement urbanisé (mise à part les bassins).

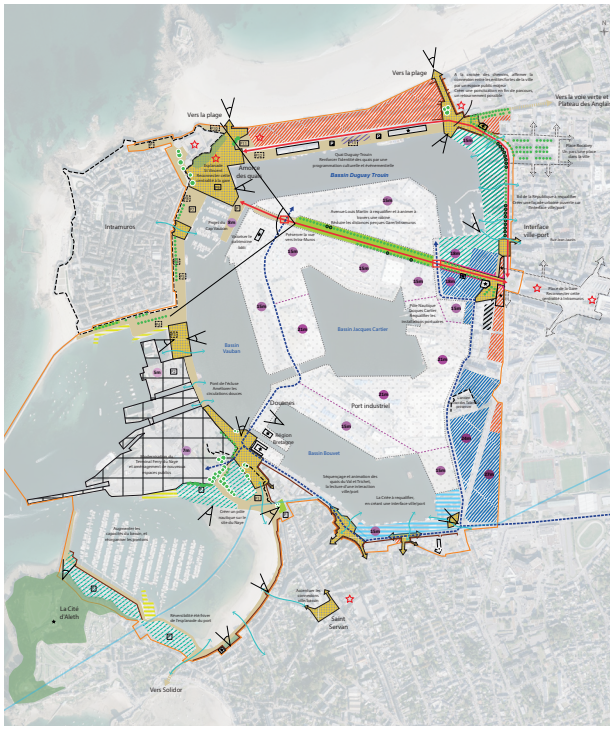




3.13.2 PRÉSENTATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DU PROGRAMME

Ce territoire urbanisé fait face à un double objectif :

- améliorer la cohabitation entre les diverses activités existantes qui peuvent sembler difficile à harmoniser de prime abord,
- utiliser le port comme interface entre l'intérieur de la ville, Intra-Muros et la mer.



3.13.3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGÉES

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
CONSOMMATION D'ESPACE ET OCCUPATION DU SOL	- **Projet de renouvellement urbain du secteur du port de Saint-Malo** - **Maintien des activités économiques et industrielles du port au sein de la Ville** - **Réaménagement des espaces publics pour améliorer la circulation de toutes les mobilités notamment les piétons et vélos**	Evitement : **non consommation de foncier agricole ou naturel**
CADRE DE VIE, PAYSAGE	- **Valorisation du caractère portuaire de la ville** en renforçant les perceptions du port depuis différents lieux clés de la ville - **Mise en évidence et valorisation des paysages et des points d'intérêt** (intra-muros, cité d'Alet, Mole des Noirs, Dinard, ...) **depuis les principaux espaces publics** - **Réaménagement et revalorisation de nombreux espaces publics (Place Chateaubriand, ...)** - **Modernisation de plusieurs bâtiments**	- Réduction : Prise en compte des orientations de l'**OAP Trame Verte et Bleue**, ainsi que du **plan de végétalisation** et du **plan biodiversité** de la Ville, pour l'aménagement des espaces publics et privatifs - Réduction : **Requalification et valorisation de plusieurs infrastructures notamment de l'Avenue Louis Martin** - Réduction : **réaménagement des parkings, notamment aux pieds des remparts pour aménager des espaces publics de qualité et désimperméabilisés** - Réduction : **arbres existants seront à préserver au maximum** - Réduction : **hauteurs maximales des nouveaux bâtiments** afin de préserver les vues, notamment sur la vieille ville.
MILIEU NATUREL, BIODIVERSITÉ	**OAP qui superpose en partie la ZNIEFFF de type 2 " estuaire de La Rance ": secteurs 7 et 8a**	- Evitement : **pas d'impact sur des zones humides** - Réduction : Prise en compte des orientations de l'**OAP Trame Verte et Bleue**, ainsi que du **plan de végétalisation** et du **plan biodiversité de la Ville**, pour l'aménagement des espaces publics et privatifs, ainsi que sur le maintien et le développement de la biodiversité. - Réduction : **Sur l'ensemble du périmètre, les arbres existants seront à préserver au maximum** - Réduction : **La végétation du site du Naye sera également à préserver** au maximum pour son intérêt écologique - Réduction : **Davantage de place pour le végétal sur les nouveaux espaces publics**, notamment au niveau de l'Avenue Louis Martin, parking végétalisé (Charcot, ...)
PATRIMOINE BÂTI	**Périmètre de OAP qui comprend des servitudes liées à la présence de monuments naturels et historiques sur le secteur**	Evitement/réduction : **prise en compte et respect de ces servitudes :** La carte de ces servitudes à respecter est en annexe de l'OAP et dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
MOBILITÉ	- **Projet de renouvellement urbain qui doit rendre la ville moins routière, et plus qualitative** - **Projet de renouvellement urbain qui doit renforcer la place des modes actifs (vélos, piétons), en interface avec la Ville**	Evènementiel/tourisme : - Réduction : **réaménagement du quai Duguay Trouin en boulevard urbain** pour permettre la circulation des modes doux et des TC Nautisme et naval : - Réduction : **requalification du boulevard de la République en boulevard urbain** pour permettre la circulation des modes doux Port de commerce : - Réduction : **requalification de l'avenue Louis Martin** (restructuration et végétalisation de la voirie, sécurisation des carrefours) **pour donner plus de place aux modes doux** Tertiaire : - Réduction : **création d'une voie dédiée aux piétons et aux cycles** en continuité de la voie verte existante Port de pêche : - Réduction : **modification de la voie portuaire en 2 voies** et suppression de la 4eme voie pour en faire une voie verte (cycles, piétons) - Réduction : **non accessibilité des quais aux piétons** afin de garantir leur sécurité Gare maritime / pole croisière : - Réduction : r**éduction de nombres de places de stationnement au pied des remparts** et donc diminution du flux de voitures vers Intra-Muros - Réduction : **développement des liaisons douces** entre Intra-Muros et la gare maritime - Réduction : **requalification des quais Saint-Louis et Saint-Vincent** en zone de rencontre - Réduction : **amélioration de la visibilité de l'embarcadère vers Dinard** Nautisme de Plaisance : - Réduction : **amélioration des connexions entre le Port des Bas Sablons et Saint Servan et Solidor et aménagement de parkings**
EAU POTABLE	**Raccordement au réseau d'alimentation en eau potable existant**	- Réduction : **Respect du règlement du PLU** sur les conditions d'équipements des terrains - Réduction : récupération des eaux de toitures obligatoire pour les nouvelles constructions relevant de certaines destinations, usage des équipements hydro-économes et installation de réducteurs de pression encouragés (OAP TVB)

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures (Evitement, Réduction, Compensation)
ASSAINISSEMENT	**Raccordement de cette zone au réseaux EU/EP existants**	- Réduction : **Respect du règlement du PLU** et du **zonage d'assainissement** sur les conditions d'équipements des terrains - Réduction : **récupération des eaux de toitures obligatoire** pour les nouvelles constructions relevant de certaines destinations, usage des équipements hydro-économes et installation de réducteurs de pression encouragés (OAP TVB)
RISQUES	- Périmètre soumis **au Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM) en vigueur réglementant les aménagements du secteur** - Périmètre qui dépend du **règlement particulier de police du Port de Saint-Malo qui peut notamment contraindre l'accès des bords à quai**	- Evitement/Réduction : **prise en compte et respect du PPRSM** pour la mise en œuvre de tout projet de cette OAP - Evitement/réduction : **le règlement de la police de Saint-Malo est annexé à l'OAP et sera bien sur pris en compte et respecté.**
DÉCHETS	Production de déchets ménagers et recyclables	Réduction : Collecte des déchets, tri des déchets…

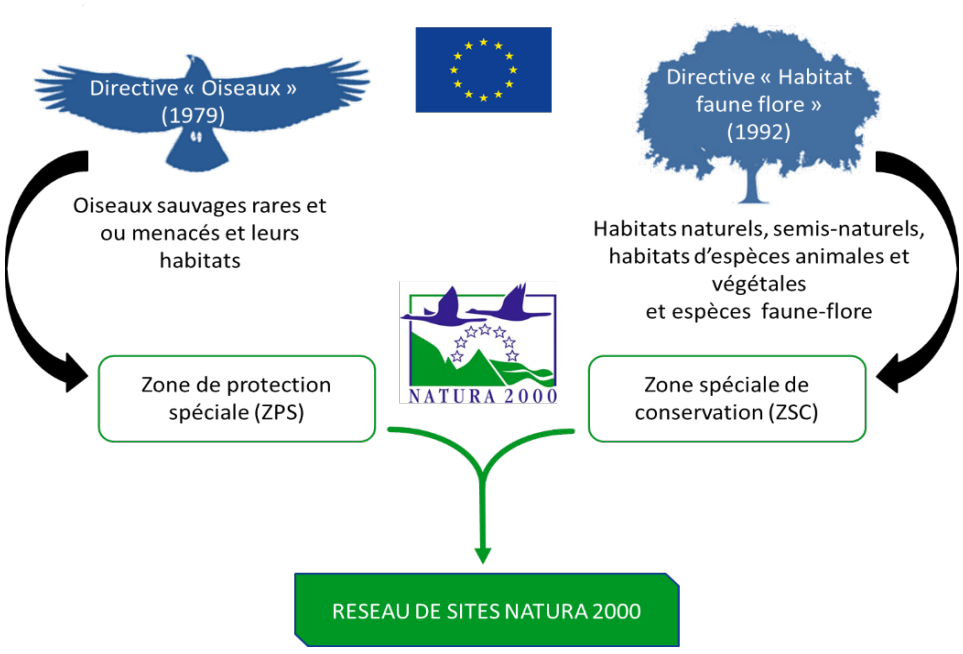
PARTIE 4. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000

4.1 QU'EST-CE QUE NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité.

La réglementation européenne repose essentiellement sur le Réseau Natura 2000 qui regroupe la Directive Oiseaux (du 2 avril 1979) et la Directive Habitats-Faune-Flore (du 21 mai 1992), transposées en droit français. Leur but est de préserver, maintenir ou rétablir, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et des espèces de faune et de flore sauvages d'intérêt communautaire.

- **La Directive " Oiseaux "** (79/409/CEE) désigne un certain nombre d'espèces d'oiseaux dont la conservation est jugée prioritaire sur le plan européen. Au niveau français, l'inventaire des Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) sert de base à la délimitation de sites appelés **Zones de Protection** Spéciale (ZPS) à l'intérieur desquels sont contenues les unités fonctionnelles écologiques nécessaires au développement harmonieux de leurs populations : les "habitats d'espèces". Ces habitats permettent d'assurer la survie et la reproduction des oiseaux sauvages menacés de disparition, vulnérables à certaines modifications de leurs habitats ou considérés comme rares.
- **La Directive " Habitats "** (92/43/CEE) concerne le reste de la faune et de la flore. Elle repose sur une prise en compte non seulement d'espèces mais également de milieux naturels (les habitats naturels) dont une liste figure en annexe I de la Directive. À la suite de la proposition de Site d'Importance Communautaire (pSIC) transmise par la France à l'U.E., elle conduit à l'établissement des Sites d'Importance Communautaire (SIC) qui permettent la désignation de **Zones Spéciales de Conservation (ZSC)**.



Les Directives imposent aux Etats membres la mise en place de régimes d'évaluation des incidences de toute intervention sur le milieu susceptible d'avoir un effet dommageable sur le patrimoine naturel d'intérêt européen à l'origine de la désignation de ces sites et plus globalement sur l'intégrité de ces sites.

Les documents d'urbanisme doivent ainsi faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur les sites Natura 2000 s'ils sont susceptibles de les affecter de manière significative (articles L. 414-4 et 5 puis R. 414-19 à 29 du Code de l'environnement).

4.2 LES SITES NATURA 2000 DE SAINT-MALO

→ *Localisation des 3 sites Natura 2000 à Saint-Malo*

La commune de Saint-Malo est concernée par 3 sites Natura 2000 :

- La ZSC " *Estuaire de la Rance* " (FR5300061) ;
- La ZSC " *Côte de Cancale à Paramé* " (FR5300052) ;
- La ZSC " *Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint Malo et Dinard* " (FR5300012).

→ *Description du site Natura 2000 "ZSC Estuaire de la Rance" (FR5300061)*

Ce site Natura 2000 s'étend sur près de 2 785 hectares, répartis sur 17 communes dont Saint-Malo.

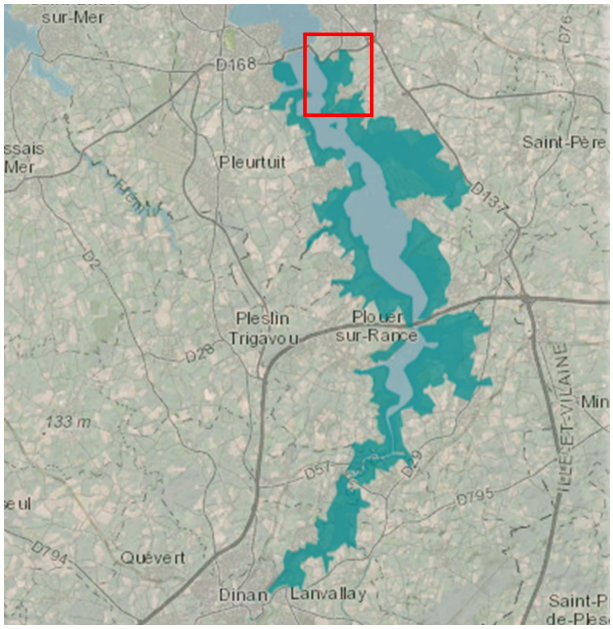
À Saint-Malo, cette zone Natura 2000 concerne les secteurs de Quelmer et la Baie de Troctin (carte ci-dessous).



Carte des zones Natura 2000 sur Saint-Malo



Description : Il s'agit d'un ensemble de côtes rocheuses et de coteaux boisés bordant une ancienne ria très large et découpée, avec présence d'importantes vasières localement colonisées par des schorres parcourus de nombreux chenaux. Le secteur retenu présente une portion maritime à régime hydraulique contrôlé par l'usine marémotrice de la Rance ainsi qu'une portion dulcicole en amont de l'écluse du Chatelier.



Qualité et importance : Les herbiers saumâtres et petites roselières des lagunes (1150) liées à d'anciens moulins à marée figurent parmi les habitats prioritaires les plus remarquables du site. A noter également la diversité des habitats du schorre avec en particulier des prés-salés atlantiques accompagnés de végétation annuelles à salicornes et de prairies pionnières à spartines ou graminées similaires.
La Rance maritime est par ailleurs un site d'hivernage majeur pour le Bécasseau variable. Quatre espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent les secteurs boisés plus ou moins clairs ainsi que les abords immédiats de la Rance (Murin à oreilles échancrées, Grand Murin, Petit et Grand Rinolophe). La Loutre d'Europe est présente au sein d'une population isolée sur la Rance et le Couesnon.



Vulnérabilité : L'envasement du lit de la Rance ainsi que l'altération de la qualité de l'eau par des pollutions, d'origine agricole notamment, ainsi que le dérangement de l'avifaune nicheuse ou hivernante par les activités de chasse et la navigation fluviale constituent les principales menaces pour le patrimoine faunistique et floristique d'intérêt communautaire de la Rance.

→ *Description du site Natura 2000 " ZSC Côte de Cancale à Paramé " (FR5300052)*

La ZSC "Côte de Cancale à Paramé" s'étend sur près de 1 751 hectares, dont 61% en superficie marine. Elle concerne 5 communes d'Ille-et- Vilaine (Saint-Malo, Cancale, Plerguer, Saint-Coulomb, Le Tronchet).



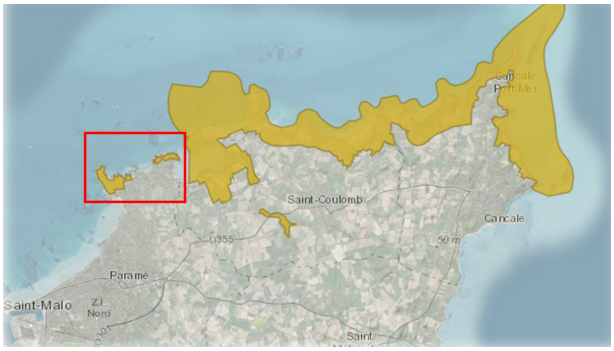
A Saint-Malo, elle concerne 2 secteurs situés au nord-est de la commune :

- Secteur de la Pointe de la Varde / Le Minihic ;
- Secteur de Rotheneuf.



Description : Côte rocheuse surplombant la mer d'une hauteur moyenne de 30 à 50 mètres. La côte nord présente une succession de pointes gneissiques (Nid, Moulière, Grouin) orientées suivant les nombreuses fractures de cette zone à fort métamorphisme. Entre les pointes, des anses ont été remblayées par des sédiments sableux avec localement des cordons dunaires associés à des marais arrière-littoraux installés au pied des falaises mortes (anse du Verger). La côte est est exclusivement rocheuse (schistes) et très abrupte avec un estran très limité.

Qualité et importance : Alternance de pointes rocheuses et de zones humides à l'abri de cordons dunaires avec, en particulier, l'unique complexe dune/marais du département d'Ille-et-Vilaine (anse du Verger). Le site présente deux types de dunes fixées à pelouses (habitats prioritaires) dont les ourlets thermophiles présents uniquement en France et au Royaume-Uni. Les falaises maritimes atlantiques sont représentées à travers un large échantillon de micro-habitats liés aux variations mésologiques. Le sommet des falaises est souvent occupé par des landes sèches atlantiques d'une qualité exceptionnelle, accueillant de nombreuses espèces rares. Parmi les espèces d'intérêt communautaire on note le Grand Rinolophe, chiroptère pour lequel il s'agit de l'unique gîte connu d'hivernage dans une grotte marine (presqu'île Besnard). On y trouve également de grands dauphins puisque le site est utilisé toute l'année par quelques individus avec parfois des jeunes.Cette population est résidente dans le Golfe Normano-Breton



Vulnérabilité : La surfréquentation touristique des hauts de falaises, dunes, grottes littorales accessibles et landes rases sommitales constitue la principale menace pour la flore remarquable du site.

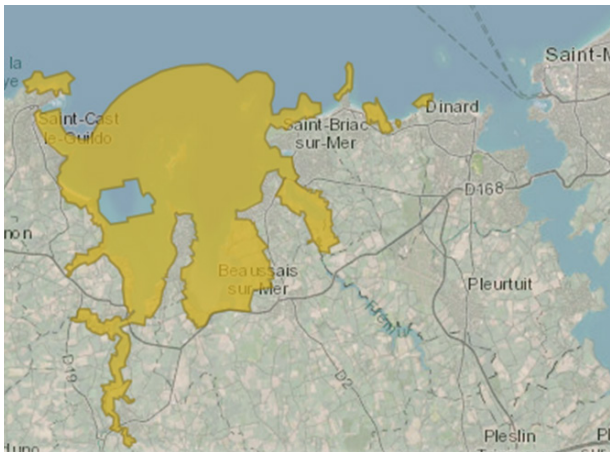
→ *Description du site Natura 2000 "ZSC Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint Malo et Dinard" (FR5300012)*

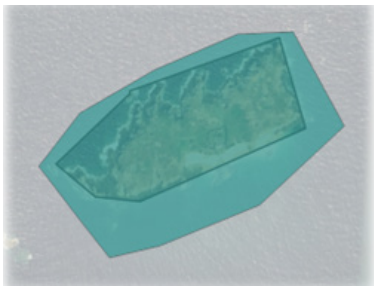
La ZSC "Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint Malo et Dinard" constitue une frange littorale rocheuse comportant de nombreuses îles et îlots, coupée par deux baies sablo-vaseuses :

- l'Arguenon, prolongée par son estuaire,
- la baie de Lancieux bordée de marais maritimes, de polders et de prairies humides alcalines.

Elle s'étend sur une dizaine de communes dont Saint-Malo.

A Saint-Malo, elle concerne L'île de Cézembre. Cette dernière est un refuge naturel pour les oiseaux marins qui ont petit à petit recolonisé l'île dévastée.







4.3 ANALYSE DES ÉLÉMENTS DU PLU POUVANT AVOIR UNE INCIDENCE SUR LES SITES NATURA 2000

4.3.1 INCIDENCES DIRECTES

→ ***Prise en compte de Natura 2000 dans les orientations du PADD du PLU***

Comme spécifié dans le PADD, " *les espaces marins, littoraux et rétro-littoraux de Saint Malo constituent une des plus grandes richesses du territoire communal. L'intérêt écologique de ces espaces, connu et reconnu depuis de nombreuses années, se traduit par de nombreux zonages réglementaires ou périmètres d'inventaires (Natura 2000, ZNIEFF…)* ".

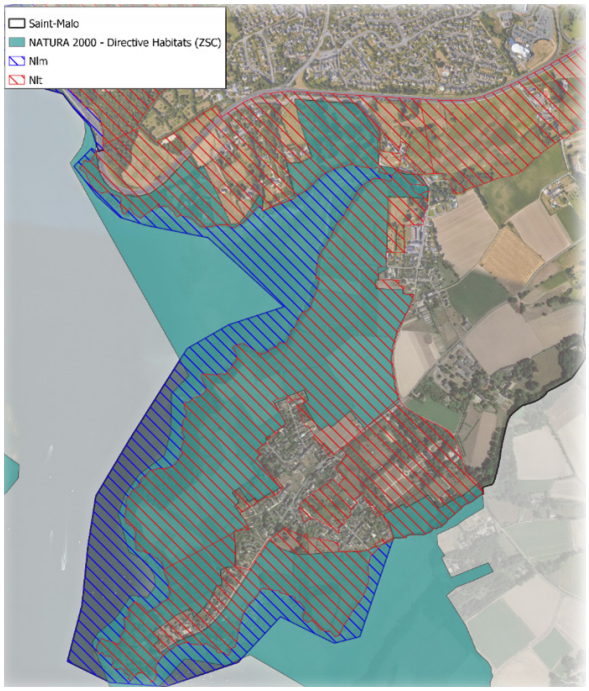
Le PADD rappelle l'importance de protéger et de préserver les zones Natura 2000 : " *La protection de ces espaces est donc la priorité pour la Ville, afin d'assurer la préservation de la biodiversité fréquentant ces habitats littoraux ou rétro-littoraux et le maintien d'un cadre de vie marin accessible à tous les Malouins. Les espaces naturels remarquables en retrait du littoral et rythmant la côte malouine, seront confortés dans leur vocation environnementale, paysagère et touristique. Cette prise en compte des enjeux littoraux se traduit notamment par une volonté de contenir le développement urbain dans des limites stables et clairement identifiées* ".

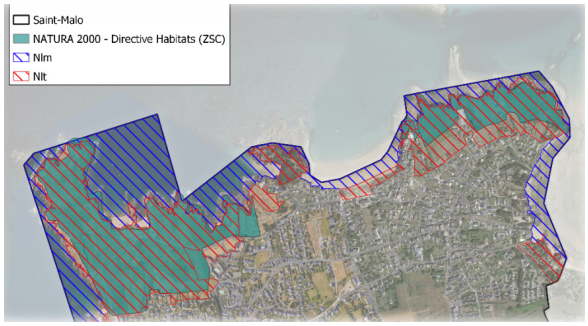
En outre, le PADD rappelle que cette TVB apporte de nombreux bienfaits (biodiversité, cadre de vie, ressources) et que son maintien nécessite " l'identification et la préservation des réservoirs de biodiversité du territoire ", dont les sites Natura 2000.

→ ***Prise en compte de Natura 2000 dans les parties réglementaires du PLU***

Analysés dans l'état initial de l'environnement (EIE), les sites Natura 2000 font l'objet d'une protection spécifique dans la partie règlementaire du PLU avec notamment un zonage adapté pour leur préservation.

Au sein du nouveau PLU, les zones Natura 2000 "Estuaire de la Rance" (FR5300061) et "Côte de Cancale à Paramé" (FR5300052) sont identifiés comme des réservoirs principaux de biodiversité et donc classés en zone Nlt, un secteur destiné à la protection des sites remarquables du littoral.





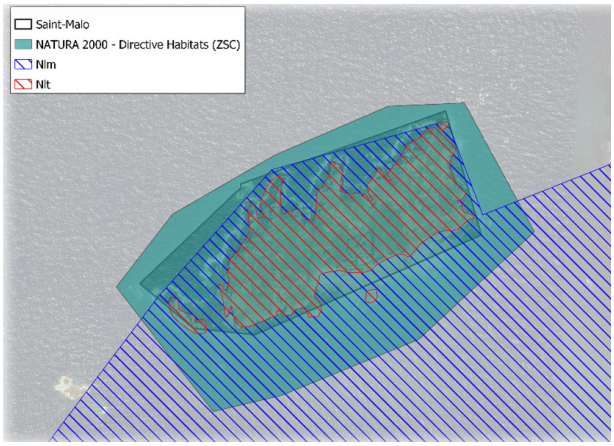
Superposition de la ZSC "Côte de Cancale à Paramé" et du secteur Nlt au PLU

Superposition de la ZSC "Estuaire de la Rance" et du secteur Nlt au PLU

Le 3e site Natura 2000, la ZSC " Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint Malo et Dinard " (FR5300012) qui concerne l'île de Cézembre, est également classé en zone Nlt et le pourtour en zone Nlm, un secteur destiné à la protection des sites remarquables maritimes.

Pour permettre la protection de ces secteurs, le règlement y interdit - sauf aménagements légers dans les espaces remarquables du littoral limitativement énumérés par le Code de l'urbanisme - toute construction.

Il s'agit d'une protection stricte de nature à garantir le maintien dans un bon état de conservation des habitats, des habitats d'espèces, ainsi que des espèces d'intérêt communautaire. En définitive, le PLU ne générera aucune incidence directe négative sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifiés la désignation des sites.



Superposition de la ZSC " Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint Malo et Dinard " et des secteurs Nlm et Nlt au PLU

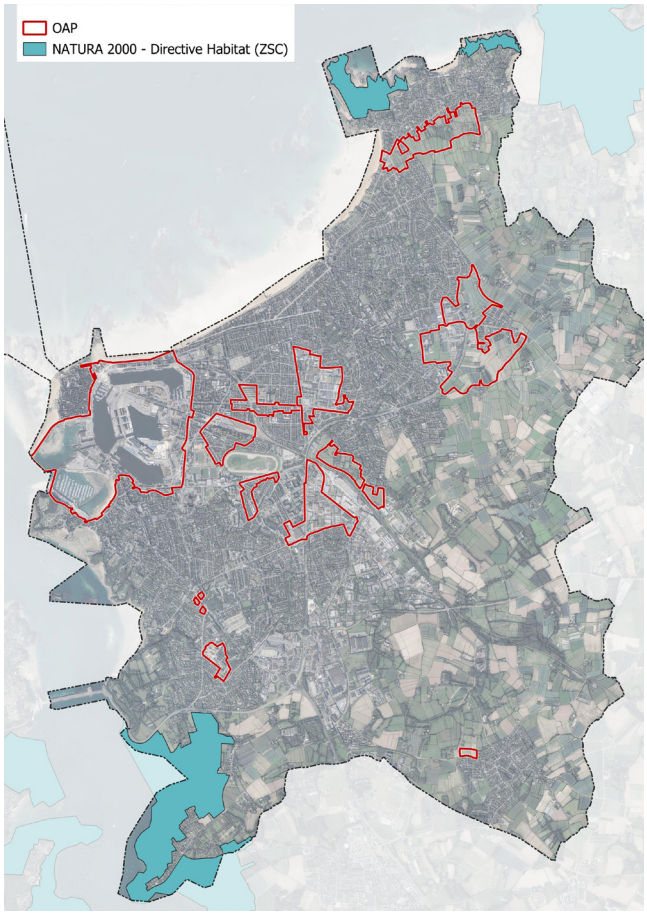
4.3.2 INCIDENCES INDIRECTES

→ Une distance par rapport aux zones à urbaniser

D'une manière générale, la proximité de futures zones à urbaniser peut-être néfaste pour la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire. Or, la maîtrise de la consommation foncière et l'utilisation économe de l'espace sont des objectifs clairement affichés dans le PLU révisé. L'objectif est de maitriser la consommation foncière et d'engager un projet urbain réaliste et opérationnel. Le renouvellement urbain et la densification constituent des priorités.

Pour limiter l'étalement urbain, c'est l'ensemble du tissu urbanisé qui a été analysé et priorisé avant d'envisager des extensions. Cette méthode permet d'améliorer la lisibilité et la gestion économe de l'espace, et de préserver les espaces naturels et agricoles de la commune.

Les projets de développement de l'urbanisation se font dans ou à proximité de la zone agglomérée et en dehors des sites Natura 2000.



Localisation des OAP et des sites Natura 2000

A noter toutefois la proximité de l'OAP sectorielle 8 Rothéneuf qui est située à environ 400 m au sud-est de la ZSC « Côte de Cancale à Paramé ». Pour rappel, dans le cadre de la révision du PLU, un diagnostic écologique a été mené sur ce secteur de Rotheneuf. Les inventaires menés sur ce secteur ont permis d'identifier 13 habitats, il s'agit principalement d'espaces agricoles, et quelques surfaces artificielles comme des zones pavillonnaires. La présence de milieux humides (prairies humides, mégaphorbiaies, mares...) présentant un enjeu de conservation fort. En outre, un inventaire non exhaustif de la flore a été réalisé, permettant de distinguer 48 espèces. Ces espèces sont néanmoins globalement très communes. L'intérêt floristique du secteur est donc très limité, sauf pour la station de Dactylorhiza praetermissa dans la mégaphorbiaie au centre. Ce secteur a fait l'objet également de nombreuses études permettant de mettre en lumière la présence d'un cortège varié d'espèces animales, on retrouve notamment des amphibiens au sein des mares (et probablement dans les haies en phase terrestre et hibernation), des passereaux et reptiles dans les diverses formations végétales du site, ainsi que des chiroptères en alimentation sur le site.

L'urbanisation de ce secteur va générer la suppression de quelques prairies et cultures au niveau des séquences 1 (Les 3 cheminées - 4 ha) et 3 (Le Pont - 4,1 ha), mais aucun habitat d'intérêt communautaire. De plus, plusieurs mesures d'évitement ont été mises en place dans le PLU pour préserver les composantes environnementales de ce secteur :

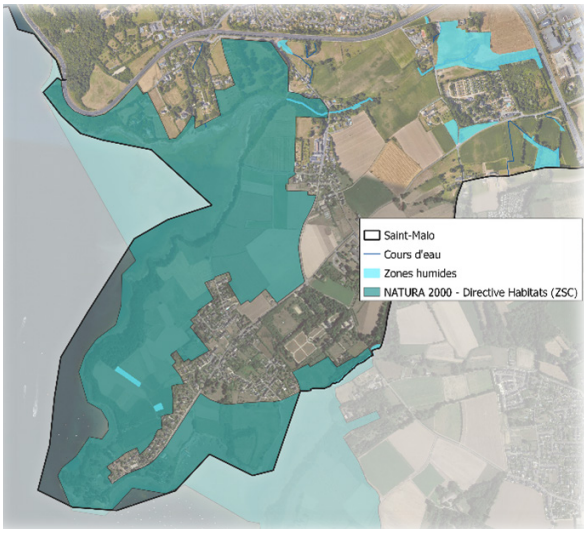
- préservation et protection des zones humides (L. 151-23 du Code de l'urbanisme) ;
- préservation et protection des haies bocagères (L. 151-23 du Code de l'urbanisme) ;
- maintien de la zone naturelle en un parc linéaire, en partie sud du sous- secteur des 3 cheminées, accueillera des espaces récréatifs, de détente et prendra en compte la forte présence des zones humides.

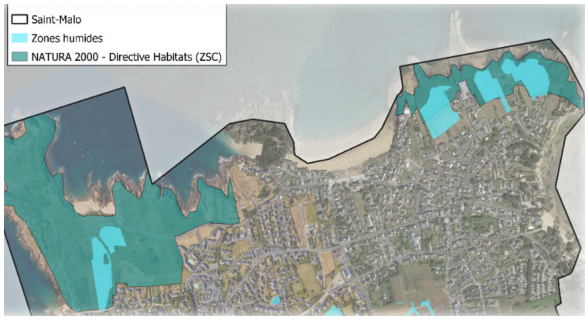
Par ailleurs, comme sur l'ensemble du territoire, les orientations et recommandations de l'OAP Trame Verte et Bleue, du plan de végétalisation et du plan de biodiversité de la Ville, seront pris en compte dans les aménagements futurs pour l'aménagement des espaces publics et privatifs, ainsi que sur le maintien et le développement de la biodiversité.

→ ***Une protection des composantes de la TVB nécessaires au cycle de vie des espèces d'intérêt communautaire***

Les espèces d'intérêt communautaire potentiellement présentes à Saint-Malo sont essentiellement des oiseaux et des chiroptères. Des dispositions spécifiques complémentaires au zonage figurent au sein du PLU et permettent de préserver les habitats et les espèces patrimoniales (dont ceux identifiés et protégés par le réseau Natura 2000).

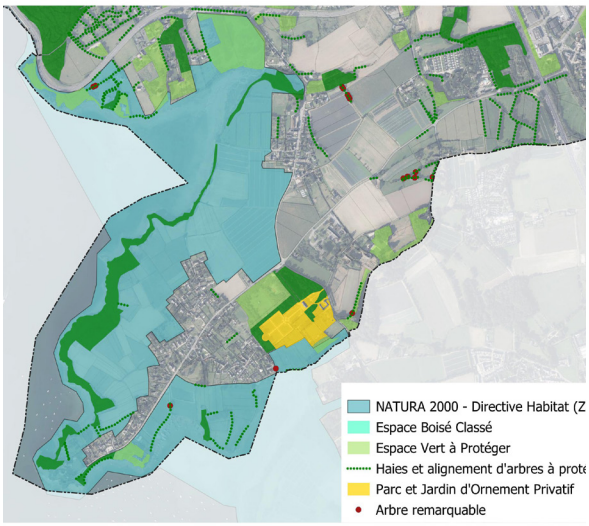
Tout d'abord, **le réseau hydrographique et les zones humides** recensés sur l'ensemble du territoire communal **ont été identifiés sur le plan de zonage et protégés dans les parties réglementaires du PLU**.



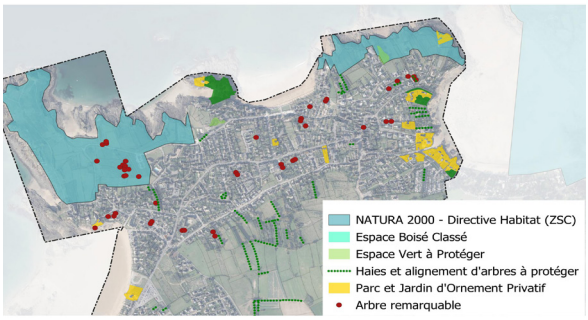


Localisation des zones humides au sein des sites Natura 2000, identifiées et protégées au PLU

Les oiseaux fréquentent également les milieux ouverts. **Les haies bocagères et alignements d'arbres, ainsi que les arbres remarquables du territoire ont été repérés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour leur intérêt paysager ou pour leur intérêt en faveur de la biodiversité.** De même, la prise en compte et la protection des habitats et espèces protégés repose aussi sur le classement des bois et bosquets en **Espaces Boisés Classés** (L. 113-1 du Code de l'urbanisme), interdisant là tout changement d'affection du sol.



Localisation des composantes de la trame verte (bois, haies, alignements d'arbres, jardins, parcs) situées au sein de la ZSC "Estuaire de la Rance", identifiées et protégées dans le PLU révisé



Localisation des composantes de la trame verte (arbres remarquables, espaces verts, jardins, parcs) situées au sein de la ZSC "Côte de Cancale à Paramé", identifiées et protégées dans le PLU révisé

En définitive, en plus du classement de la totalité des sites Natura 2000 en secteurs Nlm et Nlt, des mesures spécifiques (Espace Boisé Classé, haies et alignements d'arbres, cours d'eau, zones humides, parcs et jardins, protégés au titre des articles L. 151-23 et/ou L. 151-19 du Code de l'urbanisme) bénéficiant aux espèces d'intérêt communautaire, vont être appliquées sur l'ensemble du territoire communal et pas uniquement sur les zones Natura 2000.

→ *Une station en capacité de traiter les effluents supplémentaires*

A l'échelle du PLU, la charge supplémentaire attendue en situation de pointe, atteindra 11 846 Eq-hab, soit une charge organique de 711 kg de DBO5/j. Ajoutée à la charge actuelle de 6 410 kg de DBO5/j, la station arrivera à une charge à 97% de la capacité de traitement organique (station dimensionnée pour traiter 7 121 kg de DBO5/j).

Les projections du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) et de son Programme d'action indique que la capacité organique de la STEP est suffisante pour intégrer les projets et l'augmentation de la population.

D'ailleurs, des projets de travaux devraient permettre l'ajout d'un traitement pour les rejets (2031) et une diminution des déversements des réseaux de collecte (2034).

Au vu de la prise en compte des hypothèses du PLH, supérieure au projet de PLU, des travaux visant à limiter les eaux pluviales sur le réseau (mise en séparatif des réseaux et travaux de réhabilitation), le PLU est compatible avec les projections du Schéma directeur (SDA) et de son Programme d'action .

Saint-Malo Agglomération dans son avis rendu sur le projet de PLU arrêté le 6 mars 2025 indique que "*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*".

→ ***Augmentation des rejets d'eaux pluviales***

La production de nouveaux logements génère inévitablement une imperméabilisation des sols, et ainsi tend à augmenter les débits des eaux de ruissellement vers le milieu récepteur. En ruisselant, les eaux pluviales se chargent en polluants, notamment en hydrocarbures et en matières en suspension. L'urbanisation peut ainsi augmenter l'apport de polluants dans le milieu récepteur et donc générer des atteintes au réseau hydrographique (cours d'eau principaux ou petits affluents), aux zones humides associées et plus généralement au fonctionnement hydraulique des bassins versants (régime d'écoulement des eaux superficielles ou souterraines).

Ainsi, il peut y avoir une incidence indirecte sur l'état de conservation de certains habitats et espèces d'intérêt communautaire liés aux milieux aquatiques ayant conduit à la désignation des sites Natura 2000 concernés.

Le règlement du PLU impose plusieurs prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration seront à privilégier, tandis que les récupérateurs d'eau de pluie seront imposés.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 CONCLUSION

Le réseau Natura 2000 n'a pas vocation à la mise sous cloche d'un territoire mais bien de rechercher la compatibilité entre enjeux socio-économiques et écologiques, pour assurer la préservation des habitats et espèces menacés. Le PLU encourage, à travers les orientations de son PADD, la préservation et la protection de la richesse de la biodiversité et des milieux naturels. Cette préservation se traduit par une politique favorable au maintien des caractéristiques écologiques de la commune et des sites Natura 2000 :

- une localisation des secteurs de projets (OAP) en dehors des sites Natura 2000 ;
- un zonage adapté (Nlm et Nlt) pour les parcelles implantées au sein des zones Natura 2000, ainsi que des dispositions spécifiques complémentaires (trame verte et bleue protégée) qui respecte les objectifs de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire ;
- un maintien et un développement de la trame verte et bleue sur la commune.

Au vu de ces éléments, le projet de PLU n'aura pas d'incidences négatives notables sur les zones Natura 2000 ni sur l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire de ces sites.

PARTIE 5. INDICATEURS DE SUIVI

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.

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 "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.

5.2 DONNÉES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

Thématique /Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état "0")	Structure porteuse du suivi
EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE	Population	u	Tous les 5 ans	INSEE	**47 323 hab** en 2021	Commune
CARACTÉRISTIQUES DE L'HABITAT	Nombre de logements	u	Tous les 5 ans	INSEE	**37 306 log** en 2021	Commune
	Nombre de résidences principales	u	Tous les 5 ans	INSEE	**25 415 log** en 2021	Commune
	Nombre de résidences secondaires	u	Tous les 5 ans	INSEE	**10 017 log** en 2021	Commune
	Nombre de logements vacants	u	Tous les 5 ans	Données LOVAC	**1 414 log** en 2021	Commune

5.3 CONSOMMATION FONCIÈRE / URBANISATION

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fré-quence	Source de la donnée	Valeur de référence (état "0")	Structure porteuse du suivi	Objectifs
CONSOMMATION FONCIÈRE	Surfaces consommées d'espaces naturels, agricoles ou forestiers sur la période 2014-2024	ha	Durée du PLU	PLU	**68 ha entre 2014 et 2024**	Commune	↘
	Surfaces consommées d'espaces naturels, agricoles ou forestiers sur la période 2011-2021	ha	Durée du PLU	PLU	**77 ha entre 2011 et 2021.**	Commune	↘
URBANISATION FUTURE	Dans les futurs permis de construire (PC) : - Nombre de permis (dont accordé/ refusé) - Nombre de loge-ments construits - Densité moyenne - Surface moyenne de plancher - Surface moyenne d'espace vert ou non imperméabi-lisée - Nombre moyen de place de stationne-ment crée - Nombre de lo-gements vacants réutilisés - Changement de destination pour création de loge-ment	U ou m²	Annuelle	(Futurs PC et DP)*	**68 ha entre 2014 et 2024**	Commune	

5.4 ACTIVITÉ AGRICOLE

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état "0")	Structure porteuse du suivi	Objectifs
PRÉSERVATION ET VALORISATION DES MILIEUX AGRICOLES	Surface Agricole Utile (SAU) totale sur la commune	ha	Durée du PLU	Chambre d'agriculture	**951 ha** (PAC 2020)	Commune	↗ →
	Surface Agricole Utile (SAU) moyenne	ha	Durée du PLU	Chambre d'agriculture	**34,5 ha** (PAC 2020)	Commune	↗ →
	Nombre d'exploitations agricoles	U	Durée du PLU	Chambre d'agriculture	**32 sièges d'exploitations** en 2021	Commune	→
	Production brute standard (PBS)	Milliers d'euros standard	Durée du PLU	AGRESTE	**4 786 milliers d'euros standard** en 2020	Commune	↗ →

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état "0")	Structure porteuse du suivi	Objectifs
	Part des prairies dans la superficie agricole utilisée (SAU)	%	Durée du PLU	AGRESTE	**17,4 %** en 2020	Commune	→
PRÉSERVATION ET VALORISATION DES MILIEUX AGRICOLES	Part des céréales et oléo-protéagineux dans la superficie agricole utilisée (SAU)	%	Durée du PLU	AGRESTE	**23,1 % en 2020**	Commune	→
	Nombre d'unités gros bétail (UGB)	UGB	Durée du PLU	AGRESTE	**149 UGB**	Commune	→
	Permis de construire (PC) liés à l'activité agricole Nombre (dont accordé/refusé) Nombre de logement de fonction	U ou m²	Annuelle	(Futurs PC et DP)*		Commune	

5.5 MILIEU NATUREL / BIODIVERSITÉ

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état "0")	Structure porteuse du suivi	
TRAME BOISÉE	Superficie des **espaces boisés classés (EBC)** protégés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme	ha	Tous les 3 ans	PLU	**135 ha**	Commune	↗ →
	Surface nouvellement plantée	ha	Annuelle	(Futurs PC et DP)*		Commune	↗
	Surface nouvellement défrichée	ha	Annuelle	(Futurs PC et DP)*		Commune	↘
ESPACES VERTS À PROTÉGER	Superficie des **Espaces verts à protéger** au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme	ha	Tous les 3 ans	PLU	**95 ha**	Commune	↗ →
PARCS ET JARDINS D'ORNEMENTS PRIVATIFS	Superficie des **parcs et jardins d'ornements privés** à préserver au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme	ha	Tous les 3 ans	PLU	**69 ha**	Commune	↗ →

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état "0")	Structure porteuse du suivi	Objectifs
ARBRES REMARQUABLES	Nombre **d'arbres isolés (remarquables)** protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme	U	Tous les 3 ans	PLU	**207 unités**	Commune	
MAILLAGE BOCAGER / ALIGNEMENTS D'ARBRES	Linéaire de **haies et d'alignements d'arbres** protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme	km	Tous les 3 ans	PLU	**95 kms**	Commune	
	Linéaire de haies nouvellement plantées	ml	Annuelle	(Futurs PC)*		Commune	
	Linéaire de haies nouvellement défrichées	ml	Annuelle	(Futures DP)*		Commune	
ZONES HUMIDES	Surface de **zones humides** à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme	ha	Tous les 3 ans	PLU / SAGE	**81 ha**	Commune / SAGE	
	Nombre et superficie de zones humides nouvellement recen-sées	ha	Annuelle	(Futurs inventaires)		Commune	
	Nombre et superficie de zones humides créées ou renaturées (mesures de compensation)	ha	Annuelle	(Futurs inventaires)		Commune	
RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE	Linéaire de cours d'eau (aériens et souterrains)	km	Tous les 3 ans	SAGE	**47 kms**	Commune / SAGE	
	Linéaire de cours d'eau à protéger au titre de l'article L. 151-23 du	km	Tous les 3 ans	SAGE	**38, 5 kms**	Commune / SAGE	

5.6 PATRIMOINE BÂTI ET ARCHÉOLOGIQUE

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état "0")	Structure porteuse du suivi	Objectifs
PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER	Eléments de patrimoine bâti exceptionnels à protéger	U	Tous les 3 ans	PLU / Base de données MH	**147 unités**	Commune	↗ →
	Eléments de patrimoine bâti remarquables à protéger	U	Tous les 3 ans	PLU / Base de données MH	**1 168 unités**	Commune	↗ →
	Eléments de patrimoine bâti d'intérêt à protéger	U	Tous les 3 ans	PLU / Base de données MH	**3 148 unités**	Commune	↗ →
PETIT PATRIMOINE À PROTÉGER	Eléments de petit patrimoine	U	Tous les 3 ans	PLU /	**19 unités**	Commune / SAGE	↗ →
PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE	Nombre de zones de présomption de prescription archéologique	U	Tous les 3 ans	DRAC Service Régional de l'Archéologie PLU	**25 zones de présomption de prescription archéologique**	Commune / SAGE	→

5.7 EAU POTABLE

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état "0")	Structure porteuse du suivi	Objectifs
ALIMENTATION EN EAU POTABLE	Nombre d'abonnés sur la commune et évolution	U	Annuelle	RME	**38 888 Abonnés**	Eau du Pays de Saint-Malo	↗
	Consommation totale annuelle sur le territoire d'EPSM	m3	Annuelle	Eau du Pays de Saint-Malo	**7 341 000 m3 en 2019**	Gestionnaire	→
	Consommation totale annuelle sur Saint-Malo	m3	Annuelle	RME	**2 854 087 m3**	Eau du Pays de Saint-Malo	→
	Consommation par catégories de consommateurs (habitat domestique, hôtellerie, EHPAD, santé, bâtiments publics, bâtiments communaux, café-bars, restaurants, agroalimentaire, port de plaisance, port de commerce)	m3	Annuelle	RME	**Données à partir de fin 2025 ou début 2026**	RME	↘

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état "0")	Structure porteuse du suivi	Objectifs
ALIMENTATION EN EAU POTABLE	Volume mis en distribution – volumes comptabilisées – Ville de Saint-Malo	m3	Annuelle	RME	**261 715m3 en 2024**	RME	→
	Volume prélevé par les usines de traitement + volume importé depuis le SMAP	m3	Annuelle	Eau du Pays de Saint-Malo	**9 238 000 m3 en 2019**	Gestionnaire	→
	Volume mis en distribution aux points de vente en gros d'eau du Pays de Saint-Malo pour la Ville de Saint-Malo	m3	Annuelle	Eau du Pays de Saint-Malo / RME	**3 457 000 m3 en 2019 3 009 000 m3 en 2023**	Eau du Pays de Saint-Malo / RME	→
DÉFENSE INCENDIE	Nombre d'hydrants	U	Annuelle	Gestionnaire	**666 hydrants**	Gestionnaire	↗
	Nombre de poteaux incendie	U	Annuelle	Gestionnaire	**508 poteaux**	Gestionnaire	↗

5.8 ASSAINISSEMENT

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état "0")	Structure porteuse du suivi	Objectifs
PRODUCTION ET TRAITEMENT DES EAUX USÉES	Nombre d'abonnés	U	Annuelle	Gestionnaire	**38 531 abonnés**	Gestionnaire	↗
	Linéaire de réseau	kms	Annuelle	Gestionnaire	**293 kms** dont **131 km de réseau unitaire**	Gestionnaire	↗
	Nombre de postes de refoulement	U	Annuelle	Gestionnaire	**54 postes**	Gestionnaire	↗
	Nombre d'intercep-teurs	U	Annuelle	Gestionnaire	**10**	Gestionnaire	↗
	Capacité de la STEP	EH	Annuelle	Rapports annuels du gestionnaire	**122 000 EH**	Gestionnaire	↗
	Charge organique reçue en pointe	EH	Annuelle	Rapports annuels du gestionnaire	**88 % en 2024**	Gestionnaire	↗
ASSAINISSE-MENT NON COLLECTIF	Evolution du nombre d'installations d'ANC	U	Annuelle	Rapports annuels du gestionnaire	**289 ANC**	SPANC	↘
	Nombre d'ins-tallations " non conformes " néces-sitant des travaux sous quatre ans.	U	Annuelle	Rapports annuels du gestionnaire	**52**	SPANC	↘

5.9 RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état "0")	Structure porteuse du suivi	Objectifs
CONSOMMATION D'ÉNERGIE	Consommation annuelle d'électricité	MWh	Annuelle	Agence ORE Enedis RTE	**323 000 MWh** en 2022	Commune	↗
	Consommation annuelle de gaz	MWh	Annuelle	Agence ORE GRDF	**376 000 MWh** en 2022	Commune	↗
PRODUCTION D'ÉNERGIE	Production totale d'énergie renouvelable	GWh	Annuelle	Agence ORE TerriStory	**67 GWh** en 2022	Commune	↗
	Nombre d'installations photovoltaïques sur la commune	U	Annuelle	Bretagne Environnement Agence ORE Enedis	**154 installations** en 2022	Commune	↗
	Solaire photovoltaïque (production d'électricité)	GWh	Annuelle	Agence ORE TerriStory	**1,06 GWh** en 2022	Commune	↗
	Solaire thermique (production de chaleur)	GWh	Annuelle	Agence ORE TerriStory	**0,39 GWh** en 2022	Commune	↗
	PAC (aérothermie et géothermie)	GWh	Annuelle	Agence ORE TerriStory	**20,26 GWh** en 2022	Commune	↗
	Bois énergies (chaleur)	GWh	Annuelle	Agence ORE TerriStory	**45 GWh** en 2022	Commune	↗

5.10 DÉPLACEMENTS

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état "0")	Structure porteuse du suivi	Objectifs
MOBILITÉ / STATIONNEMENT	Nombre de lignes de bus dans Saint-Malo Agglomération	U	Durée du PLU	Saint-Malo Agglomération	**15 lignes de bus**	Commune	↗ →
	Nombre d'arrêts de bus dans Saint-Malo Agglomération	U	Durée du PLU	Saint-Malo Agglomération	**283 arrêts de bus**	Commune	↗ →
	Nombre de lignes de bus qui traversent le Ville de Saint-Malo	U	Durée du PLU	Saint-Malo Agglomération	**14 lignes de bus**	Commune	↗ →

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état "0")	Structure porteuse du suivi	Objectifs
MOBILITÉ / STATIONNEMENT	Linéaire de liaisons cyclables (pistes cyclables, bandes cyclables, voies vertes, ...)	km	Durée du PLU	Saint-Malo	**73 kms**	Commune	↗ →
	Offre de parkings voitures	U	Durée du PLU	Saint-Malo	**13 parkings payants aux abords d'Intra-Muros et un P+R à Paul Féval**	Commune	→
	Offre en sites de stationnement pour camping-car	U	Durée du PLU	Saint-Malo	**6 sites de stationnement**	Commune	↗ →

5.11 QUALITÉ DE L'AIR

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état "0")	Structure porteuse du suivi	Objectifs
QUALITE DE L'AIR	Suivi de la qualité de l'air sur les 2 stations de Saint-Malo (concentrations en polluants) : • Indice de qualité de l'air IQA, • PM2,5, • PM10, • NO2, ...)	µg/m3	Durée du PLU	Air Breizh	**Données journalières sur le site Air Breizh**	Air Breizh	→ ↘

5.12 RISQUES

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état "0")	Structure porteuse du suivi	Objectifs
VULNÉRABILITÉ VIS-À-VIS DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	Nombre de risques naturels connus	U	Durée du PLU	Géorisques	**6 risques naturels**	Commune DDTM	→
	Nombre de risques techno-logiques connus	U	Durée du PLU	Géorisques	**3 risques technologiques**	Commune DDTM	→
	Nombre d'arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle	U	Durée du PLU	Géorisques	**10 Arrêtés**	Commune DDTM	→

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état "0")	Structure porteuse du suivi	Objectifs
VULNÉRABILITÉ VIS-À-VIS DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	Nombre d'installations classées manipulant des substances et mélanges dangereux sur la commune	U	Durée du PLU	Géorisques	**6 IC**	Commune DDTM	→ ↘
	Nombre de travaux réalisés par la collectivité pour réduire la vulnérabilité des territoires	U	Annuelle	Commune	-	Commune	↗

5.13 POLLUTION DES SOLS

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état "0")	Structure porteuse du suivi
POLLUTION DES SOLS	Ancien(s) site(s) industriel(s) ou activité(s) de service sur la commune (base de données CASIAS) en 2024	U	Durée du PLU	Géorisques	**441 sites CASIAS**	Commune
	Secteur d'information sur les sols sur la commune (SIS) en 2024	U	Durée du PLU	Géorisques	**5 SIS**	Commune
	Nombre de sites et sols potentiellement pollués (BASOL) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif	U	Durée du PLU	BASOL	**3 sites BASOL**	Commune

5.14 DÉCHETS

Thématique / Impact suivi	Indicateur	Unité	Fréquence	Source de la donnée	Valeur de référence (état "0")	Structure porteuse du suivi	Objectifs
DÉCHETS (À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION)	Gisement d'ordures ménagères résiduelles (OMR) par habitant	kg/hab	Annuelle	Rapports annuels	**250 kg/hab en 2024**	SMA	↘
	Gisement des emballages ménagers recyclables par habitant	kg/hab	Annuelle	Rapports annuels	**62 kg/hab en 2024**	SMA	↘
	Gisement de verres par habitant	kg/hab	Annuelle	Rapports annuels	**60 kg/hab** en 2024	SMA	↘
	Gisement dans les déchetteries par habitant	kg/hab	Annuelle	Rapports annuels	**303 kg/hab** en 2024	SMA	↘

PARTIE 6. ARTICULATION DU PLU RÉVISÉ AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS OU PROGRAMMES

Le PLU révisé doit être compatible avec les documents supra-communaux applicables sur le territoire communal.

L'article L. 131-4 du Code de l'urbanisme prévoit spécifiquement que le PLU doit être compatible, lorsqu'ils existent, avec :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;
- le Schéma de mise en valeur de la mer ;
- les plans de mobilité applicables ;
- le Programme Local de l'Habitat (PLH).

L'article L. 131-5 du Code de l'urbanisme vise quant à lui la compatibilité du PLU avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

En l'espèce,

- le Schéma de cohérence territorial (SCoT) du Pays de Saint-Malo a été approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 06 mars 2020 ;
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Malo Agglomération pour la période 2023-2028 a été approuvé le 28 septembre 2023 ;
- le SCoT du Pays de Saint-Malo ne dispose pas Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) ;
- un Plan Global de Déplacements de Saint-Malo Agglomération a été approuvé le 16 mai 2019 ;
- le plan climat-air-énergie territorial a été approuvé en décembre 2019.

Par ailleurs, le SCoT doit lui-même être compatible avec divers documents supra-communaux (article L. 131-1 du Code de l'urbanisme). Sera évoquée dans la présente partie la seule articulation du PLU avec les documents approuvés postérieurement à la date d'approbation du SCoT (approuvé le 8 décembre 2017), à savoir :

- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalite des Territoires (SRADDET) de Bretagne approuvé en 2020, et modifié en février 2024, qui englobe quatre schémas régionaux existants, élaborés et votés ces dernières années :
  - Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ;
  - Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) ;
  - Schéma Régional des Infrastructures et des Transports ;
  - Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne ;
- le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027 ;
- la Charte du Parc Naturel Régional (PNR) de la vallée de la Rance-côte d'Émeraude ;
- le Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA).

6.1 COMPATIBILITÉ DU PLU RÉVISÉ AVEC LE SCOT ET LE PLH CONCERNANT LE LOGEMENT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo a été approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 6 mars 2020.

La révision du SCoT a été prescrite par délibération du comité du PETR du Pays de Saint-Malo en date du 3 mars 2023.

Le projet de SCoT révisé a été arrêté par délibération du 28 février 2025. Soumis à enquête publique du 20 juin au 23 juillet 2025, il devrait être approuvé en fin d'année 2025.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH 3) à quant à lui été approuvé par délibération du 28 septembre 2023 de Saint-Malo Agglomération.

Thématique	Orientations des documents supra communaux	Compatibilité avec le PLU révisé
PRODUCTION DE LOGEMENTS	SCoT : 13 160 logements sur 14 ans soit une production annuelle de 940 logements pour Saint-Malo Agglomération (64% en résidence principale)	Le PLU révisé prévoit une production de 5 265 logements sur la durée de vie du PLU (environ 10 ans) **soit une production annuelle d'environ 526 logements par an.**
	PLH : 5 000 logements sur 6 ans soit une production annuelle de 833 logements pour Saint-Malo Agglomération. (81% en résidence principale) 3 180 logements soit 530 logements par an dont 500 logements neufs pour la ville de Saint-Malo	
DENSITÉ DE LOGEMENTS	SCoT : densité moyenne de 42 logements/ha en logement (pour les surfaces potentielles d'extension urbaine comme pour celles en renouvellement urbain) (à plus ou moins 2 lgt/ha)	Sur la durée de vie du PLU révisé (10 ans), il est prévu, - en intensification dans les secteurs urbanisés et couverts par une OAP, environ 2660 logements sur environ 62 ha, soit une densité brute d'environ 43 lgt/ha. - en extension, il est prévu environ 1095 logements sur environ 46 ha soit une densité brute d'environ 24 lgt/ha. Dans les secteurs proches de la Gare (Marville et Briand) la densité est estimée entre 42 et 47 lgt/hectares.
	Les surfaces de plus de 2500 m² présentent une densité minimale de 15 logements à l'hectare par opération pour les communes dont l'objectif de densité moyenne est égal à 42 logements /ha (à plus ou moins 2 lgt/ha	
	Intensité urbaine majorée autour des gares avec 50 logements/ha (à plus ou moins 2 lgt/ha)	
DIVERSITÉ DE LOGEMENTS	SCoT : Favoriser l'existence d'une offre locative suffisante, pour répondre à la demande des jeunes ménages, mais aussi des personnes âgées	Le PLU révisé est compatible avec les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la production de logements sociaux ou en accession aidée. 1000 logements sont prévus en densification douce et moyenne. Le PLU prévoit une servitude de mixité sociale sur l'ensemble des zones accueillant de l'habitat. Les secteurs couverts par des OAP au sein de l'enveloppe urbaine devront comporter un pourcentage minimal de logements sociaux et *a minima* 35% de T3 et 25% de T4/T5 (logements familiaux).
	Rechercher une diversité des tailles de logements et de parcelles, afin de disposer d'un parc immobilier varié	
	Assurer la production de logements individuels groupés, intermédiaires et collectifs afin de favoriser les mixités urbaines	
	La production de logements comprend, à l'échelle de la commune, une proportion d'au moins 20 % de logements à coût abordable. Elle comprend également une part de logements à coût abordable, au sein de chaque surface à urbaniser de plus de 10 logements	
	PLH : 27% de locatif social, 29% d'accession pour la production future de logements	

Thématique	Orientations des documents supra communaux	Compatibilité avec le PLU révisé
CONSOMMATION FONCIÈRE	SCoT : Favoriser l'émergence d'opérations de renouvellement urbain sur l'ensemble du pays	80% de la production de logements est prévue au sein de l'enveloppe urbaine Le PLU révisé prévoit de consommer environ 37,5 ha pour la production de logements. Le PLU révisé prévoit une diminution de la consommation d'espaces de 30 à 40%
	85 ha de surfaces potentielles d'extension urbaines (-7 ha au regard des dynamiques démographiques constatées)	
	43,2 ha pour l'habitat et tous les équipements et services associés pour la période 2021-2031	

En synthèse :

Le SCoT approuvé le 8 décembre 2017 confirme le rôle de pôle majeur de la ville de Saint-Malo à l'échelle du territoire du SCoT du Pays de Saint Malo.[1]

Les orientations du PLU révisé tendent vers un objectif de production de logements compatible avec les orientations du SCoT et celles du PLH.

Concernant la densité de logements, le PLU prévoit des densités légèrement inférieures à ce que préconisent les orientations du SCoT. Néanmoins, sur de nombreux projets, les prévisions de production de logements vont au-delà de la durée de vie du PLU. In fine, le nombre de logement prévue est supérieure pour une surface égale (augmentant ainsi la densité finale de ces opérations).

Concernant la diversité de logements, le PLU révisé prévoit une production de logements locatifs sociaux et de logements abordables compatibles avec les orientations du SCoT et du PLH. De plus, le PLU prévoit la réalisation de logements en T3 et en T4/T5 au sein de certaines OAP (logements familiaux).

La commune a néanmoins fait le choix de ne pas imposer de logements locatifs sociaux ou de logements abordables pour les opérations de plus de 10 logements. La servitude de mixité sociale prévue dans le PLU révisé fixe le seuil à 20 logements. En effet, ce seuil de 10 logements peut s'avérer pénalisant pour la réalisation de petits projets en recomposition urbaine, notamment au regard des problématiques de gestion des parties communes ou de la réalisation d'entrées séparées entre logements "libres" et logements à vocation sociale.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la production de logements du PLU révisé est compatible avec les orientations du SCoT et du PLH. 78% de la production de logements est prévue au sein de l'enveloppe urbaine constitué.

Le PLU révisé est compatible avec les orientations du SCoT et du PLH concernant le logement.

[1] surface dédiée à l'habitat, aux équipements, services et activités compatible

6.2 COMPATIBILITÉ DU PLU RÉVISÉ AVEC LE SCOT CONCERNANT LES AUTRES THÉMATIQUES

Thématique	Orientations du SCoT	Compatibilité avec le PLU révisé
EMPLOIS ET CENTRALITÉ	Permettre l'implantation d'activités au cœur des centralités et identifier des secteurs privilégiés pour le développement d'activités économiques au cœur des centralités	Le PLU révisé prévoit une multifonctionnalité d'une grande partie des zones urbaines permettant l'accueil d'activités de services, de bureaux, de commerces, ... Les secteurs d'OAP, en particulier ceux en renouvellement urbain, prévoient le développement des activités compatibles avec l'habitat (OAP Marville, Gambetta, Général de Gaulle pour les plus importantes)
	Prévoir la production de locaux pour les activités de services et bureaux, notamment au sein des secteurs stratégiques de renouvellement urbain	
ZONES D'ACTIVITÉS	Soutenir le développement économique lié aux spécificités territoriales	Le PLU révisé prévoit une réorganisation des zones d'activités de son territoire, avec en particulier la transformation et l'optimisation de certaines zones d'activités (ZI Nord couverte par l'OAP Gambetta), le maintien des zones d'activités existantes et une différenciation des zones d'activités (secteurs de zones UAi, UAt, UAp). Il est aussi prévu la création de zones d'activités (OAP Montagne Saint-Joseph).
	Disposer de zones d'activités de proximité pour l'artisanat et la petite industrie	
	Optimiser et veiller à la qualité des zones d'activités	
COMMERCE	Prioriser la pérennisation des activités commerciales au sein des centralités (à Saint-Malo : Gare, Intra-Muros, La Découverte, La Houssaye, Paramé, Saint-Servan)	Le PLU révisé autorise l'implantation de commerces de détail dans certaines zones dites "multifonctionnelles", excepté en zones UR0 et UR1. De plus, sont mis en place des "secteurs et linéaires commerciaux" afin de protéger l'implantation de commerces et de services caractéristiques des centralités. Le document prévoit aussi le confortement des sites commerciaux, des "sites de flux" identifiés par le SCoT avec un zonage spécifique (UAc)
	Assurer la densification et la qualification des sites de flux existants (La Madeleine)	
TOURISME	Permettre un développement du tourisme sur l'ensemble du territoire	En plus de la mise en place de certains STECAL à vocation de loisirs (Nl), le PLU révisé autorise dans l'ensemble des zones urbaines à vocation multifonctionnelle (zones Ui, UBal, UH, UC, UR/1AUR) les constructions et installations à destination hôtelière et dans certaines zones (zones UH, UC, UR), les autres hébergements sont autorisés. Deux secteurs de zones sont situés dans la zone portuaire en lien avec le tourisme, notamment la zone UApn liée au nautisme et la zone UApt regroupant des activités à vocation portuaires et touristiques.
CONSOMMATION FONCIÈRE POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	Surfaces potentielles de création ou d'extension pour Saint-Malo : environ 30 hectares. A cela, il peut être ajouté un potentiel de 15 hectares pour les ZA de proximité à l'échelle de Saint-Malo Agglomération.	Le PLU révisé prévoit la création de deux zones d'activité en extension de l'enveloppe urbaine consommant 4,8 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers (Montagne Saint-Joseph et Campus II). D'autres secteurs accueillant des activités sont inclus au sein de zones en extension "multifonctionnelles" (accueillant aussi de l'habitat).
	131 ha pour les activités économiques à l'échelle de la Saint-Malo agglomération pour la période 2021-2031	

En synthèse :

Le SCoT approuvé le 8 décembre 2017 confirme le rôle de pôle majeur de la ville de Saint-Malo à l'échelle du territoire du SCoT du Pays de Saint Malo.

Les orientations du PLU révisé prévoient une multifonctionnalité de la grande majorité des zones urbaines et à urbaniser (zones autorisant le logement), permettant le développement d'activités économiques et de l'emploi, en particulier dans les zones centrales, excepté au sein des petites zones pavillonnaires (UR0 et UR1). Au sein des secteurs d'OAP, il est prévu l'accueil d'activités, notamment tertiaires.

En compatibilité avec les orientations du SCoT, le PLU révisé prévoit de conforter les zones d'activités existantes et même la création de zones spécifiques.

La consommation d'espaces prévue dans le PLU révisé pour l'accueil d'activités économiques respecte les orientations du SCoT.

Concernant le commerce, le PLU révisé prévoit l'accueil de commerces au sein des zones multifonctionnelles, préserve les commerces au sein des centralités de la commune (" secteurs et linéaires commerciaux ") et conforte les zones commerciales présentes en périphérie de la commune.

Thématique	Orientations du SCoT	Compatibilité avec le PLU révisé
AGRICULTURE	Assurer la prise en compte des enjeux locaux liés aux activités primaires	Le document d'urbanisme entend pérenniser l'activité agricole toujours dynamique sur le territoire. Le PLU révisé classe en zones agricole et agricole protégé (hauteur des constructions limitée) les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des sols. De plus le document prévoit, sur les limites entre zones urbaines et zones agricoles, des marges de retrait paysagées de manière à créer des espaces tampons.
	Mettre en œuvre la préservation des terres agricoles stratégiques	
	Prendre en compte les enjeux agricoles dans le cadre des projets d'extension urbaine	
	Limiter les conflits d'usage avec les tiers relatifs aux activités primaires	

Thématique	Orientations du SCoT	Compatibilité avec le PLU révisé
MOBILITÉS	Favoriser les mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture	Le PLU révisé prévoit d'améliorer l'accessibilité et promouvoir des mobilités durables, notamment par la mise en place d'emplacements réservés dédiés au stationnement, aux liaisons douces et aux voiries. Les OAP prévoient aussi la création et le renforcement de liaisons douces au sein de leur périmètre. A noter, l'OAP de Marville prévoit la requalification du pôle d'échange multimodal, une évolution de la Gare et la requalification des espaces publics de son parvis notamment en termes de mobilité douce
	Développer le réseau des transports collectifs et l'intermodalité	
	Concevoir de véritables projets urbains à proximité des secteurs de gare	
	Adapter les infrastructures et équipements routiers aux besoins et nouveaux usages	
	Accompagner le développement des mobilités douces	

Thématique	Orientations du SCoT	Compatibilité avec le PLU révisé
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Assurer la valorisation et la qualité des grands paysages	Le PLU révisé prévoit des " cônes de vue " à préserver pour 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. Le PLU révisé prévoit un découpage en zones qui tient compte des caractéristiques des différents cadres de vie présents. Une partie des zones urbaines prévoit ainsi la préservation de ces caractéristiques. De plus, le document identifie sur le plan de zonage des éléments de patrimoine bâti à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.
	Préserver les patrimoines bâtis, des plus remarquables, aux plus communs	
	Protéger et renforcer l'armature naturelle du territoire	Les réservoirs de biodiversité sont protégés règlementairement ce qui permet un maintien de l'armature naturelle du territoire, par le découpage en zones (zones Nlt, Nlm et N) et la mise en place de prescriptions graphiques spécifiques. Le PLU révisé protège et met en valeur les espaces naturels remarquables identifiés comme des réservoirs principaux de biodiversité, pour préserver toutes les composantes naturelles, faunistiques et floristiques. Les cours d'eau, les zones humides, les boisements et les haies sont protégés, permettant d'affirmer et de maintenir les corridors écologiques
	Assurer la valorisation et la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques	
	Préserver les cours d'eau en tant que réservoirs et corridors aquatiques	
	Diffuser la biodiversité sur l'ensemble du territoire	Les composantes environnementales (réseau hydrographique, zones humides, bocage, bois, parcs et jardins) sont protégées et permettent un maintien et un développement de la biodiversité à l'échelle communale. Le PLU révisé met en place une OAP thématique Trame Verte et Bleue comprenant de nombreuses prescriptions et recommandations en faveur du maintien et du développement de la biodiversité à l'échelle communale
	Favoriser la présence de la Nature en Ville	Le PLU révisé prévoit de favoriser la nature en ville au sein des parcelles avec la mise en place d'outils dédiés (coefficient de biotope, prescriptions graphiques). Enfin, l'OAP thématique Trame Verte et Bleue vient définir des orientations en faveur du développement des espaces de nature en ville.
	Maintenir les conditions de préservation de la ressource en eau	Les cours d'eau, les zones humides ainsi que les haies sont repérées sur le plan de zonage et protégés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Conformément au SAGE, la destruction de zones humides est interdite.

Thématique	Orientations du SCoT	Compatibilité avec le PLU révisé
RISQUES ET NUISANCES	Assurer la prise en compte des risques naturels, notamment de submersion marine	Le PLU révisé prend en compte le Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM). Les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM) sont identifiés sur le plan des servitudes d'utilité publique présenté en annexe. Le règlement écrit précise qu'au sein de ces secteurs, les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques du règlement du PPRSM, notamment vis à vis des hauteurs de construction
	Limiter l'exposition des populations aux risques technologiques	

Thématique	Orientations du SCoT	Compatibilité avec le PLU révisé
LOI LITTORAL	Structurer l'urbanisation autour des principales zones urbanisées	Le PLU révisé identifie les espaces agglomérés et les villages au sens de la loi Littoral qui sont classés en zone urbaines et à urbaniser. Les Secteurs Déjà Urbanisés bénéficient d'un secteur de zone spécifique, au sein de ces secteurs seules les extensions mesurées de bâtiments sont autorisées
	Coupures d'urbanisation	Les coupures d'urbanisation sont classées en zones naturelles et agricoles au PLU révisé.
	Limiter les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage	Les espaces proches du rivage ont fait l'objet d'une analyse spécifique qui a permis de préciser ses contours. Les règles inscrites dans les espaces proches du rivage respectent les caractéristiques du quartier. De même, l'unique OAP présente dans ces espaces (Rothéneuf), prévoit des caractéristiques bâties (hauteurs, implantation, densité) similaire au tissu environnant.
	Réglementer les nouvelles constructions dans la bande des 100 mètres	La bande littorale de 100 mètres à partir du rivage a été redéfinie pour tenir compte de la limite du rivage figurant au cadastre. Le règlement du PLU précise que sur une bande littorale de 100 mètres, les constructions ou installations sont interdites en dehors des espaces urbanisés ; cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (L. 121-16 et 17 du code de l'urbanisme).
	Veiller à la préservation des espaces littoraux remarquables	Le PLU révisé a identifié les espaces remarquables du littoral à travers le secteur Nlt, destiné à la protection des sites remarquables du littoral et le secteur Nlm, destiné à la protection des sites remarquables maritimes. Seuls peuvent être implantés les aménagements légers visés par le Code de l'urbanisme.

Le PLU révisé est compatible avec l'ensemble des orientations du SCoT.

Pour compléter les données, un second tableau est proposé. Il diffère de l'analyse présentée précédemment (par thématique) en reprenant, point par point, les éléments figurant dans le SCoT. Sauf mention contraire, la référence au PADD correspond à celui du PLU et non à celui du SCoT.

Orientations et objectifs du SCoT		Articulation avec le PLU de Saint-Malo
I – STRUCTURER DES CAPACITES D'ACCUEIL AMBITIEUSES MAIS ECONOMES EN ESPACE		
1) Organiser l'armature territoriale du pays en 4 niveaux de fonction		Le SCoT du Pays de Saint-Malo considère que les deux territoires de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets participent d'une même entité territoriale et constituent le Pôle Majeur du territoire.
2) Anticiper une production annuelle moyenne de 1 840 logements	- Produire une offre suffisante de nouvelles résidences principales, - Définit Saint-Malo comme "pôle majeur" et pose comme objectif la construction de 940 logements par an à l'échelle de Saint-Malo agglomération	Sur 10 ans, le PLU révisé prévoit environ 5265 nouveaux logements, dont une grande majorité en renouvellement urbain, pour maintenir la stabilité démographique et ainsi contribuer à atteindre les objectifs du SCoT. La ville de Saint-Malo prévoit dans son PADD la production d'environ 500 logements neuf par an en moyenne.
	Prendre en compte les spécificités de chaque Intercommunalité	A Saint- Malo, le maintien dans la durée d'une production de logements neufs nécessite de réaliser un travail particulier sur son acceptabilité, avec des formes urbaines et des densités circonstanciées à chacun des cadres de vie. Cette approche passera par le renforcement du rôle de la collectivité dans l'encadrement des projets, notamment des typologies produites avec une part exigée de logements à vocation sociale (office foncier solidaire, accession abordable, logements locatifs sociaux).
3) Assurer un développement, notamment de l'habitat, économe en espace	- Identifier des densités moyennes en logement différenciées mais renforcées - Définir des densités spécifiques pour certains secteurs à enjeux • Assurer la tenue d'objectifs de densité minimum pour les surfaces les plus importantes • Majorer l'intensité urbaine des secteurs de gare	Sur la durée de vie du PLU révisé (10 ans), il est prévu, dans les secteurs urbanisés et couverts par une OAP, et en intensification, une densité brute d'environ 43 lgt/ha. En extension, une densité brute d'environ 25 lgt/ha. Dans les secteurs proches de la Gare (Marville et Briand) la densité est estimée entre 42 et 47 lgt/ha.
	Contenir les surfaces potentielles liées à l'extension urbaine	En privilégiant les constructions d'un maximum de nouveaux logements en centre-ville (densification, renouvellement urbain) et en procédant à la réorganisation + optimisation foncière des zones d'activités existantes, un maximum d'espaces naturels et agricoles de Saint-Malo seront préservés. Environ 20% de la production de logements sera réalisée au sein de secteurs en extension urbaine.
	Favoriser l'émergence d'opérations de renouvellement urbain sur l'ensemble du pays	Le projet de développement urbain de Saint-Malo privilégie le renouvellement du tissu urbain plutôt que l'extension urbaine : environ 80 % du programme sera en renouvellement urbain

Orientations et objectifs du SCoT		Articulation avec le PLU de Saint-Malo
II – DEFINIR DES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT ADAPTEES AUX BESOINS ET AUX RESSOURCES		
1) Travailler les cohérences de l'offre de logement et des formes urbaines	Avoir un parc immobilier diversifié qui répondent à tous les besoins : - Permettre le renouvellement des populations et les mixités générationnelles - Favoriser la diversité sociale et disposer de logements à coût abordable - Assurer l'accueil des gens du voyage dans de bonnes conditions	Le PLU révisé assure le déploiement d'options résidentielles diversifiées (accession et locatif abordable à l'année), permettant à une plus grande partie des ménages de se maintenir sur la ville-centre. Cette approche passe par le renforcement du rôle de la collectivité dans l'encadrement des projets, notamment des typologies produites avec une part exigée de logements à vocation sociale (office foncier solidaire, accession abordable, logements locatifs sociaux). Une partie de la zone UE est consacrée à l'accueil des gens du voyage.
	Résorber la vacance immobilière pour renforcer les centralités	Le programme de renouvellement urbain participera à réduire la vacance en centre-ville.
	Privilégier les formes urbaines limitant l'étalement urbain	Le projet de développement urbain de Saint-Malo privilégie le renouvellement du tissu urbain plutôt que l'extension urbaine, tout en veillant à préserver le caractère identitaire des différents quartiers, notamment pavillonnaires. Les densités, les typologies de logements, les hauteurs des bâtiments et les formes urbaines vont permettre que 80 % du programme de logement puisse se faire en renouvellement urbain et ainsi limiter l'étalement urbain. Le PLU révisé prévoit une diminution de 30 à 40 % de la consommation d'ENAF.
	Organiser les principaux développements urbains	
	Préserver les vues et perceptions sur les bourgs et les villes du pays	Les liens entre chacune des entités urbaines, naturelles, littorales et agricoles seront conservés : vues remarquables depuis l'espace urbain vers le littoral ou l'arrière-pays, coupures d'urbanisation, perceptions de l'ancien trait de côte, afin de permettre à tous les habitants de profiter pleinement du patrimoine naturel malouin et des paysages. Enfin, le traitement des lisières urbaines en contact avec l'espace naturel et agricole fera l'objet d'une attention particulière dans les nouvelles opérations.
2) Prévoir les conditions nécessaires au développement économique	Maintenir et développer les emplois au cœur des centralités	Le PLU révisé développe une économie génératrice d'emplois, une économie durable en renforçant et diversifiant les fonctions de centralité économique de la ville (centralités historiques, port, secteur de la gare, zones d'activités à vocations industrielle, artisanale, commerciale ou tertiaire)
	Conforter le maillage de zones d'activités structurantes du pays	Le PLU révisé permet l'évolution des abords du port pour l'ouvrir sur la ville et à d'autres usages. Il accompagne son développement, notamment par le renforcement de certaines infrastructures comme la gare maritime ou la réorganisation de la desserte routière pour les poids lourds. Dans l'optique du maintien d'une offre de proximité, la priorité sera donnée à la réorganisation et à l'optimisation foncière des zones d'activités existantes, afin de permettre l'agrandissement ou l'implantation d'entreprises.

Orientations et objectifs du SCoT		Articulation avec le PLU de Saint-Malo
II – DEFINIR DES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT ADAPTEES AUX BESOINS ET AUX RESSOURCES		
2) Prévoir les conditions nécessaires au développement économique	Soutenir le développement économique lié aux spécificités territoriales	La Ville prévoit la création d'une / de nouvelles zones d'activités et ou d'équipements afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises ou d'activités industrielles et artisanales endogènes issues d'un transfert de site.
	Disposer de zones d'activités de proximité pour l'artisanat et la petite industrie	
	Optimiser et veiller à la qualité des zones d'activités	
3) Maintenir l'équilibre de l'armature commerciale du pays de Saint-Malo	Prioriser la pérennisation des activités commerciales au sein des centralités	Le PLU révisé a pour objectifs de : - conforter le maillage commercial existant ; - stopper l'extension des sites commerciaux en périphérie, afin d'éviter la concurrence centre-périphérie, en répartissant les fonctions selon une logique de taille des surfaces commerciales ; - identifier les secteurs où la destination commerciale en rez-de-chaussée doit être maintenue ; - autoriser avec mesure, de nouvelles implantations de commerces et services de proximité dans les quartiers situés hors des centralités existantes ou dans les nouvelles opérations d'aménagement stratégiques afin de répondre aux besoins du quotidien
	Assurer la densification et la qualification des sites de flux existants	
	Prévoir des conditions spécifiques et adaptées aux circuits courts	Le PLU permet de développer une économie génératrice d'emplois, une économie durable, respectueuse de l'environnement, favorisant les circuits courts, et le modèle inclusif
	Eviter toute autre forme d'implantation commerciale isolée, à l'exception de la vente directe de produits locaux	
4) Préserver les capacités de production nécessaires aux activités primaires	Assurer la prise en compte des enjeux locaux liés aux activités primaires	Le document d'urbanisme entend pérenniser l'activité agricole toujours dynamique sur le territoire. En particulier, le PADD vise à : - assurer la cohabitation urbaine et agricole en frange d'agglomération ; - densifier les zones urbaines au sein de la zone agglomérée, réduisant d'autant les consommations d'espaces agricoles ; - préserver des marges de recul suffisantes entre les sièges d'exploitations pérennes et les zones à urbaniser, ainsi que leurs conditions d'exploitations (accessibilité aux parcelles, distances aux sièges...) ; - permettre des évolutions en milieu rural ; - encourager la modernisation et l'extension des exploitations ; - la mise en place d'une Zone Agricole Protégée (ZAP).
	Mettre en œuvre la préservation des terres agricoles stratégiques	
	Prendre en compte les enjeux agricoles dans le cadre des projets d'extension urbaine	
	Limiter les conflits d'usage avec les tiers relatifs aux activités primaires	

Orientations et objectifs du SCoT		Articulation avec le PLU de Saint-Malo
II – DEFINIR DES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT ADAPTEES AUX BESOINS ET AUX RESSOURCES		
5) Permettre un développement du tourisme sur l'ensemble du territoire		Le PLU a pour objectif de développer de nouveaux projets d'équipements pour répondre aux besoins de la population. Le site de la Briantais (le manoir et le parc qui l'accompagne) fera l'objet d'un vaste programme de réhabilitation et de valorisation autour des thématiques liées au développement durable, à la culture et au tourisme responsable. La Ville souhaite redonner vie à cet espace et le rendre plus attractif pour les malouins et les visiteurs. De façon globale, les projets d'aménagement des espaces publics veilleront à être conçus de façon polyvalente afin de favoriser des usages de loisirs extérieurs. La Ville souhaite aussi une politique globale de mise en valeur de tous les sites. L'implantation du Musée Maritime visera à développer le potentiel touristique de la ville. D'autres espaces à fort potentiel restent assez confidentiels ou souffrent encore d'une faible visibilité, notamment la Pointe de la Varde, les parcs urbains en bordure de Rance (Alet, Corbières, Briantais…), ou encore le port de plaisance des Bas-Sablons.
6) Favoriser l'émergence d'une offre globale de déplacements à l'échelle du pays	Favoriser les mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture	Le PLU a pour objectif de favoriser le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture, notamment pour lutter contre les émissions de gaz à effet de serre : - Promouvoir l'usage des transports en commun, faciliter leur accès et leur mode de fonctionnement, corrélé à des mesures de réduction de l'usage particulier de la voiture - Développer la pratique de liaisons douces.
	Développer le réseau des transports collectifs et l'intermodalité	Le PLU a pour objectifs : - la promotion des modes de déplacements durables et alternatifs à la voiture - le renforcement urbain autour du pôle d'échanges multimodal majeur de la gare - la constitution de 2 pôles d'échanges multimodaux - la promotion de l'usage du bus en fluidifiant les parcours, voir en augmentant la fréquence. - l'aménagement ou la restauration des liaisons douces entre les quartiers.
	Concevoir de véritables projets urbains à proximité des secteurs de gare	Le Plu révisé prévoit le renforcement urbain autour du pôle d'échanges multimodal majeur de la gare par une densité plus forte des projets urbains en proximité et l'accueil préférentiel des grands équipements ou de l'activité tertiaire. Le secteur de la gare fait d'ailleurs l'objet d'une OAP qui prévoit la construction de nouveaux logements mais aussi la création de surfaces à vocation tertiaire et commerciale
	Adapter les infrastructures et équipements routiers aux besoins et nouveaux usages : - Faire évoluer les grandes infrastructures routières - Optimiser les stationnements en secteurs commerciaux - Faciliter la pratique du covoiturage - Mettre en place un réseau de bornes électriques efficient	Le PLU révisé : - améliore l'accessibilité et promeut les mobilités durables; - réorganise l'usage des voies principales pour pacifier la circulation ; - réaménage des axes structurants d'entrée de ville ; - crée un itinéraire spécifique au trafic poids lourds lié à l'activité portuaire et au fonctionnement de la ville (livraisons…) ; - aménager ou restaure des liaisons douces entre les quartiers ; - conforte le réseau de transports en commun des futurs secteurs de projet en extension urbaine ; - constituer 2 pôles d'échanges multimodaux ; - optimiser l'offre de stationnement dans la ville.

Orientations et objectifs du SCoT		Articulation avec le PLU de Saint-Malo
II – DEFINIR DES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT ADAPTEES AUX BESOINS ET AUX RESSOURCES		
6) Favoriser l'émergence d'une offre globale de déplacements à l'échelle du pays	Accompagner le développement des mobilités douces - Les déplacements doux de proximité au sein de chaque commune - La pratique cyclable pour les déplacements du quotidien - Les liaisons douces touristiques et de loisirs - Accessibilité numérique	Le PLU a pour objectifs de favoriser le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture et poursuivre le développement de liaisons douces à vocation multimodales et récréatives.
III – PRENDRE APPUI SUR LES « MURS PORTEURS » DU PAYS		
1) Assurer la prise en compte des paysages et des patrimoines	Assurer la valorisation et la qualité des grands paysages	Le PLU révisé préserve les paysages emblématiques de la commune, les bords de Rance, les habitats littoraux ou rétro-littoraux, maintient un cadre de vie marin accessible à tous les Malouins et contient le développement urbain dans des limites stables et clairement identifiées. Les dispositions réglementaires et le respect de la loi Littoral participent à préserver et à valoriser ces paysages emblématiques.
	Préserver les patrimoines bâtis, des plus remarquables, aux plus communs	Pour préserver et protéger le patrimoine bâti, le PLU a identifié sur le plan de zonage des éléments de patrimoine bâti à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Le document d'urbanisme a hiérarchisé ces éléments patrimoniaux à protéger selon 3 niveaux d'intérêt : - éléments de patrimoine bâti exceptionnels à protéger - éléments de patrimoine bâti remarquables à protéger - éléments de patrimoine bâti d'intérêt à protéger De même, Saint-Malo comprend quelques éléments patrimoniaux qualifiés de « petits patrimoines » contribuant à l'identité de la commune et participant à son attractivité : des éléments du petit patrimoine recensés parmi lesquels on trouve des calvaires, des croix, des puits, des fontaines, des cheminées, des statues, des commémorations. Sur le plan de zonage, ils sont identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et sont ainsi à préserver. Concernant le patrimoine archéologique, le PLU révisé a listé et cartographié une vingtaine de zones de présomption de prescription archéologique à Saint-Malo. Le PLU prévoit aussi un découpage en zones qui tient compte des caractéristiques des différents cadres de vie présents.
2) Composer un projet de développement favorable à la biodiversité	Protéger et renforcer l'armature naturelle du territoire	Les réservoirs de biodiversité ainsi que l'ensemble des sous trames (réseau hydrographique, zones humides, bocage, bois, parcs et jardins) est protégé règlementairement permettant une maintien de l'armature naturelle du territoire, par le découpage en zones et la mise en place de prescriptions graphiques

Orientations et objectifs du SCoT		Articulation avec le PLU de Saint-Malo
III – PRENDRE APPUI SUR LES « MURS PORTEURS » DU PAYS		
2) Composer un projet de développement favorable à la biodiversité	Assurer la valorisation et la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques - Valoriser et préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques - Limiter le développement urbain aux abords des réservoirs de biodiversité - Favoriser la restauration des corridors écologiques	Le PLU protège et valorise les espaces naturels remarquables (Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF, ...) identifiés comme des réservoirs principaux de biodiversité, pour préserver toutes les composantes naturelles, faunistiques et floristiques. Les cours d'eau, les zones humides, les boisements et les haies sont protégés, permettant d'affirmer et de maintenir les corridors écologiques.
	Préserver les cours d'eau en tant que réservoirs et corridors aquatiques - Assurer la valorisation et la préservation des cours d'eau - Limiter le développement urbain aux abords des cours d'eau - Favoriser l'entretien et la restauration des cours d'eau	Le Plan de zonage du PLU identifie les cours d'eau inventoriés sur la Commune. Ils font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges. Afin de les protéger et de conserver les fonctions écologiques, le principe adopté est de définir une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Ces prescriptions réglementaires vont ainsi permettre une protection de ces éléments associés à la trame aquatique.
	Diffuser la biodiversité sur l'ensemble du territoire	Les composantes environnementales (réseau hydrographique, zones humides, bocage, bois, parcs et jardins) sont protégées et permettent un maintien et un développement de la biodiversité à l'échelle communale. L'OAP thématique Trame Verte et Bleue comprend de nombreuses prescriptions et recommandations en faveur du maintien et du développement de la biodiversité à l'échelle communale.
	Favoriser la présence de la Nature en Ville	Le PLU prévoit de réserver des zones dédiées aux espaces verts dans l'agglomération pour les espaces publics qui seront requalifiés, favoriser la biodiversité urbaine, et contribuer ainsi à l'amélioration du cadre de vie des malouins. Des liaisons douces végétalisées sont prévues au sein des OAP et font le lien entre les espaces bâtis, les divers quartiers et la campagne. De grands espaces libres, aujourd'hui inaccessibles ou en mono-usages (Hippodrome, stade de Marville...) et peu fréquentés par les habitants seront réaménagés et renaturé. En outre, l'OAP thématique Trame Verte et Bleue vient définir des orientations en faveur du développement des espaces de nature en ville. Enfin, le PLU prévoit de favoriser la nature en ville au sein des parcelles avec la mise en place d'outils dédiés (coefficient de biotope, prescriptions graphiques)

Orientations et objectifs du SCoT		Articulation avec le PLU de Saint-Malo
III – PRENDRE APPUI SUR LES « MURS PORTEURS » DU PAYS		
	Maintenir les conditions de préservation de la ressource en eau - Préserver les zones humides - Inventorier et protéger les cours d'eau - Protéger les éléments bocagers en tant que dispositif antiérosif - Assurer une bonne gestion du cycle de l'eau	- Les cours d'eau, les zones humides ainsi que les haies sont repérés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. - La destruction de zones humides est interdite. - Le PLU impose la récupération de l'eau de pluie (règlement écrit) et encourage l'installation d'équipements en faveur des économies d'eau potable (OAP TVB)
3) Assurer une gestion durable des ressources naturelles	Inscrire le territoire dans la transition énergétique - Associer habitat et sobriété énergétique - Mobiliser les ressources énergétiques locales et renouvelables	Le PLU entend développer une politique de l'habitat tournée vers la transition énergétique, à travers notamment la revalorisation des quartiers ayant un habitat à réhabiliter et la promotion de la rénovation énergétique de l'habitat. Le PLU a également pour objectifs de : - développer les principes de construction bioclimatique et limiter les consommations par la performance énergétique du bâti ; - favoriser l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants ; - favoriser et promouvoir le développement des énergies renouvelables, notamment dans les nouveaux équipements publics et les programmes d'ensembles.
	Définir les conditions de développement des activités d'extraction	Aucune carrière n'est en activité actuellement sur la commune.
4) Définir des projets d'aménagement adaptés aux risques et nuisances	Assurer la prise en compte des risques naturels, notamment de submersion marine	Le PLU révisé prend en compte le Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM). Les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM) sont identifiés sur le plan des servitudes d'utilité publique présenté en annexe. Le règlement écrit précise qu'au sein de ces secteurs, les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques du règlement du PPRSM, notamment vis à vis des hauteurs de construction.
	Limiter l'exposition des populations aux risques technologiques	Le PLU intègre le risque lié au transport de matières dangereuses (gaz). Les canalisations de gaz figurent sur le plan des servitudes.
	Organiser le traitement des déchets	Le document d'urbanisme communal se situe dans une logique de prise en compte des installations de collecte et de traitement en termes de localisation et de capacité en fonction des contraintes liées aux nuisances et à l'accessibilité en matière d'infrastructures. La gestion des déchets est peu encadrée par les pièces règlementaires du PLU. L'objectif est de poursuivre les efforts de maitrise des déchets : incitation au tri pour le recyclage, à la réduction des déchets, à la valorisation des déchets fermentescibles

Orientations et objectifs du SCoT	Articulation avec le PLU de Saint-Malo
IV – ASSURER L'AMENAGEMENT ET LA PROTECTION DU LITTORAL DU PAYS	
1) Structurer l'urbanisation autour des principales zones urbanisées	Sur le territoire de Saint-Malo sont identifiés 3 espaces agglomérés, 1 village et 3 secteurs déjà urbanisés (SDU).
2) Garantir le maintien d'espaces naturels et agricoles entre les espaces urbanisés = Coupures d'urbanisation	Dans le cadre du PLU révisé, de nouvelles limites au développement urbain vont voir le jour incluant les secteurs en extension urbaine. Le traitement de ses limites s'appuie sur les structures végétales existantes ou à renforcer et définit la transition avec l'arrière-pays. Les projets urbains situés en lisière de ces espaces sensibles doivent préserver ces franges, et s'ouvrir à ces espaces par une intégration paysagère du bâti, un traitement des lisières et des aménagements adaptés aux bords de ville (maintien en zone naturelle de la majeure partie de la frange sud de Rothéneuf, ...). Le PLU prévoit le classement des coupures d'urbanisation en zone Naturelles (N, Nlt) et Agricoles (A et Ap)
3) Limiter les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage	Les espaces proches du rivage ont fait l'objet d'une analyse spécifique qui a permis de préciser ses contours. Cette analyse figure dans la partie Justification. Les règles inscrites dans les espaces proches du rivage respectent les caractéristiques du quartier. De même, l'unique OAP présente dans ces espaces prévoit des caractéristiques bâties (hauteurs, implantation, densité) similaires au tissu environnant. Les dispositions générales du règlement rappellent le Code de l'urbanisme concernant les espaces proches du rivage (extension de l'urbanisation limitée et justifiée).
4) Réglementer les nouvelles constructions dans la bande des 100 mètres Pour règlementer les nouvelles constructions dans la bande des 100 mètres, le DOO rappelle les principes associés à la loi Littoral.	La bande littorale de 100 mètres à partir du rivage a été redéfinie pour tenir compte de la limite du rivage figurant au cadastre. Les dispositions générales du règlement rappellent le Code de l'urbanisme concernant la bande littorale. Le règlement du PLU précise que sur une bande littorale de 100 mètres, les constructions ou installations sont interdites en dehors des espaces urbanisés ; cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (L. 121-16 et 17 du Code de l'urbanisme).
5) Veiller à la préservation des espaces littoraux remarquables Pour veiller à la préservation des espaces littoraux remarquables, le DOO localise les espaces remarquables potentiels du territoire.	Le PLU a identifié les espaces remarquables du littoral à travers le secteur Nlt, destiné à la protection des sites remarquables du littoral et le secteur Nlm, destiné à la protection des sites remarquables maritimes. Seuls peuvent être implantés les aménagements légers visés par le Code de l'urbanisme. Ainsi, les espaces naturels remarquables en retrait du littoral et rythmant la côte malouine, seront confortés dans leur vocation environnementale, paysagère et touristique.
6) Assurer les conditions d'évolution des terrains de camping et de caravanning Pour assurer les conditions d'évolution des terrains de camping et de caravanning, le DOO rappelle les principes associés à la loi Littoral	Le PLU révisé autorise ces activités dans certains secteurs et dans le respect de la loi Littoral

6.3 COMPATIBILITÉ DU PLU RÉVISÉ AVEC LE PLAN GLOBAL DES DÉPLACEMENTS (PGD)

Le Plan Global des Déplacements de Saint-Malo Agglomération (PGD) a été approuvé par le Conseil communautaire en mai 2019.

Comme exposé dans le PDG, " l*a Communauté d'Agglomération de Saint-Malo Agglomération (SMA) a décidé d'élaborer à l'échelle du territoire un Plan Global de Déplacements, pour mieux connaître les conditions de mobilité des habitants, et dresser un plan d'actions hiérarchisées afin d'améliorer les déplacements quotidiens et touristiques. Il s'agit d'une démarche volontaire, puisque l'agglomération, du fait de sa taille (moins de 100 000 hab. au sens d'une agglomération INSEE) n'est pas concernée par l'obligation de réaliser un tel document* " [2].

29 actions réparties en trois axes définissent la stratégie de mobilité du PGD. Les orientations pouvant recevoir une traduction dans un document d'urbanisme tel le PLU révisé sont analysées dans le tableau ci-après.

Axe	Orientations du PGD	Articulation avec le PLU révisé
1) Organiser le territoire afin que chacun puisse s'y déplacer, de manière sûre et durable, avec une place plus équilibrée entre les différents modes de transport	Poursuivre la hiérarchisation du réseau viaire	Le PLU révisé prévoit des emplacements réservés pour l'amélioration des conditions d'accessibilité de la commune à travers l'amélioration du maillage d'infrastructures routières.
	Accompagner les communes pour développer la pratique de la marche pour des déplacements de courte distance	Le PLU révisé prévoit des emplacements réservés pour l'amélioration des liaisons douces. Les secteurs couverts par des OAP prévoit aussi la réalisation d'un maillage de liaisons douces.
	Mieux lier urbanisme et mobilité durable en amont des projets d'aménagement	Les projets de densification forte sont principalement localisés au sein de l'enveloppe urbaine, à proximité des centralités et des lignes de transport en commun. Trois secteurs d'OAP sont directement situés à proximité de la Gare (OAP Aristide Briand, Marville et Triquerville). L'OAP Marville prévoit d'ailleurs un agrandissement de la gare de Saint-Malo, le réaménagement de son parvis et du pôle multimodal. Le règlement intègre aussi les évolutions en termes de mobilité en prévoyant des règles différenciées sur les normes de stationnement pour les voitures et pour les vélos.
	Développer des parkings en périphérie des zones urbaines	Le PLU révisé, au travers d'emplacements réservés et au sein des secteurs couverts par des OAP, prévoit la réalisation de parkings relais en périphérie de la ville.
	Envisager la création de parcs en silos	Au sein secteurs couverts par des OAP, sont prévus la réalisation de parkings silos afin de limiter les surfaces dédiées au stationnement (OAP Gambetta, OAP Général de Gaulle, ...)

[2] https://www.stmalo-agglomeration.fr/lagglo/grandes-strategies/plan-de-deplacement-et-schema-directeur-cyclable/

Axe	Orientations du PGD	Articulation avec le PLU révisé
1) Organiser le territoire afin que chacun puisse s'y déplacer, de manière sûre et durable, avec une place plus équilibrée entre les différents modes de transport	Ouvrir un nouvel échangeur réservé aux Poids lourds	Le PLU révisé prévoit un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) afin de créer un nouvel échangeur
	Aménager en périphérie, des espaces de stationnement Poids lourds, de moyenne à longue durée en lien avec le transit maritime	
2) Mettre en œuvre, à travers l'offre de transports collectifs et les conditions d'intermodalité, les moyens de développer le report modal et d'inciter aux changements de comportements	Développer les aménagements favorisant la circulation des bus sur les lignes structurantes	Au sein de l'OAP Campus II, il est prévu la création d'un site propre pour les transports en commun.
	Revoir l'organisation des mobilités sur le pôle Gare, véritable hub des mobilités	L'OAP Marville, qui inclue la gare au sein de son périmètre prévoit : - de permettre une évolution de la gare face à l'augmentation du flux de voyageurs - la requalification des espaces publics de son parvis notamment en termes de mobilité douces, - de répondre aux besoins en termes de stationnement autour de la Gare, - de reconfigurer et requalifier le pôle d'échange multimodal dans le cadre d'une nouvelle organisation des flux et des mobilités ; - de permettre le développement d'une offre tertiaire autour de ce pôle.
	Développer le Pôle d'Echanges Multimodal principal en entrée Sud de la Ville centre	Le PLU révisé prévoit un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) pour un échangeur sur le secteur Atalante. Le positionnement définitif du PEM reste à préciser.
	Développer un Pôle d'Echanges Multimodal secondaire en entrée Nord de la Ville-centre	Au sein de l'OAP Campus II sont prévues des aménagements favorisant l'émergence d'un pôle de transport en commun avec la création d'un parking relais et la création d'un site propre pour les transport en commun.
3) Mettre en œuvre, à travers l'offre de transports collectifs et les conditions d'intermodalité, les moyens de développer le report modal et d'inciter aux changements de comportements	Faire émerger un territoire cyclable	Le PLU révisé prévoit des emplacements réservés pour l'amélioration des liaisons douces. Les secteurs couverts par des OAP prévoit aussi la réalisation d'un maillage de liaisons douces.
	Proposer un maillage fin d'aires de covoiturage favorisant le rabattement multimodal	Les PLU révisé, au travers d'emplacements réservés et au sein des secteurs couverts par des OAP, prévoit la réalisation de parkings relais en périphérie de la ville.

Le PLU révisé est compatible avec le Plan Global des Déplacements de Saint-Malo Agglomération.

6.4 COMPATIBILITÉ DU PLU RÉVISÉ AVEC LE PLAN CLIMAT-AIR-ÉNERGIE TERRITORIAL (PCAET)

A l'échelle locale, le conseil communautaire de Saint-Malo Agglomération a approuvé le Plan Climat Air et Energie Territorial (PCAET) en décembre 2019. Le Plan Climat Air et Energie Territorial est un document de programmation élaboré par l'intercommunalité qui vise à établir une liste d'actions permettant de réduire les émissions de gaz à effet de serre, les consommations énergétiques du territoire et à promouvoir les énergies renouvelables, tout cela en renforçant l'attractivité du territoire.

Le plan Climat-Air-Énergie territorial interagit avec l'ensemble des politiques publiques de la collectivité, qui sont généralement traitées de manière segmentée et cloisonnée. Un programme de 36 actions a ainsi été mis en place. Il s'articule autour de 3 axes :

1. "vers la neutralité carbone"
2. "l'innovation et la mobilisation comme leviers de transition écologique"
3. "pour un territoire résilient", c'est-à-dire un territoire qui a la capacité à anticiper des perturbations brutales ou lentes, à réagir pour en atténuer les effets et à se relever grâce à l'apprentissage, l'adaptation et l'innovation[3].

Les actions en lien avec l'aménagement et l'urbanisme sont développées dans le tableau ci-après.

Axe	Programme d'actions du PCAET	Nom du projet	Articulation avec le PLU révisé
Vers la neutralité carbone	Un aménagement adapté aux enjeux climat-air-énergie	Préparer le patrimoine bâti et adapter les aménagements aux évolutions climatiques	Le patrimoine bâti de la commune est identifié et protégé par le PLU révisé. Cette protection permet néanmoins des aménagements et des adaptations.
		Encourager la densification des zones urbaines existantes et la reconversion des friches urbaines	Le PLU révisé prévoit la densification des zones urbaines existantes et la reconversion des friches urbaines. Environ 80% de la production de logements neufs est ainsi prévue au sein de l'enveloppe urbaine, par densification douce, moyenne ou forte selon les géographies prioritaires définies par le PADD. Le PLU révisé vise à modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

[3] https://www.stmalo-agglomeration.fr/lagglo/grandes-strategies/plan-climat-air-energie-territorial/

Axe	Programme d'actions du PCAET	Nom du projet	Articulation avec le PLU révisé
Vers la neutralité carbone	Un aménagement adapté aux enjeux climat-air-énergie	Développer les solutions pour limiter les impacts liés aux trajets domicile-travail	Plusieurs objectifs et actions du PADD vont permettre de limiter les incidences des déplacements domicile-travail : - Agir sur l'aménagement pour limiter les déplacements : réduire les distances et les obligations de déplacements en articulant l'habitat, les emplois, les services et les équipements. - Adopter un urbanisme dense pour raccourcir les déplacements. - Prioriser le développement urbain dans l'existant ou sa continuité et limiter les constructions hors agglomérations pour réduire les déplacements en voiture et favoriser l'usage des liaisons douces. - Promouvoir l'usage du transport en commun et développer le transport partagé (co-voiturage). - Réorganiser l'usage de plusieurs voies dans le centre-ville - Développer la pratique de liaisons douces - Le PLU révisé favorise la compacité des formes urbaines et la recherche d'une production de logements durables, notamment dans les secteurs couverts par des OAP, qui prévoient que les projets de construction devront garantir un confort d'usage, et notamment des espaces intérieurs : proposer des surfaces généreuses, veiller à l'ergonomie des pièces, maximiser la luminosité naturelle et éviter la mono-orientation, optimiser la disposition des pièces en fonction des usages, possibilité d'une "pièce en plus" ou de locaux mutualisés, principe de réversibilité, etc.
	Une réhabilitation massive de bâtiments et une production de logements neufs durables	Politique publique en matière d'habitat	
		Des constructions neuves exemplaires	
	Une mobilité durable encouragée	Développer et optimiser l'usage des transports collectifs	A travers les orientations suivantes, le PLU révisé va développer et encourager l'usage des transports en commun : - un renforcement de l'accessibilité multimodale des pôles d'emploi et des centralités, notamment le pôle gare, par une place définie pour chaque usage, par le renforcement du réseau structurant de transport en commun corrélé à des mesures de réduction de l'usage particulier de la voiture - Un confortement du réseau de transports en commun des futurs secteurs de projet en extension urbaine. L'intensité urbaine et la mixité des fonctions permettront de justifier l'extension de lignes ou la fréquence de desserte des nouveaux quartiers.
		Adapter les infrastructures et l'aménagement urbain aux modes de déplacement alternatifs	Le PLU révisé prévoit le développement des liaisons douces (au sein des OAP, par des emplacements réservés, réhabilitation du pôle multimodal, ...). Le règlement intègre aussi les évolutions en termes de mobilité en prévoyant des règles différencié sur les normes de stationnement pour les voitures et pour les vélos.

Axe	Programme d'actions du PCAET	Nom du projet	Articulation avec le PLU révisé
Vers la neutralité carbone	Des écosystèmes comme gisements d'excellence	Accompagner et conforter une agriculture durable et environnementale	Elargissement de la zone agricole dans le PLU révisé par rapport au PLU de 2006 + création d'une zone agricole patrimoniales (zone Ap). Le règlement prévoit qu'en limite d'une zone A, non séparée par une voirie (mais aussi en zone naturelle), les marges de retrait seront paysagées de manière à créer des espaces tampons.
	Le déploiement des énergies renouvelables		Le règlement du PLU révisé 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 PLU révisé prévoit aussi la création d'un secteur de zone dédié aux activités de production d'énergies renouvelables, la zone UAer.
	Une préservation des ressources naturelles du territoire		Le PLU révisé préserve les réservoirs et corridors écologique par un classement spécifique (zones Nlt/Nlm et N) couplé à la mise en place de prescriptions graphiques dont l'objectif est la préservation des éléments naturelles de la commune (EBC, EVP, haies et alignements d'arbres à protéger, ...). Le PLU révisé prévoit aussi la mise en place d'un nouvel outil en vue de la préservation de la nature en ville (Coefficient de Biotope). Enfin, le PLU impose la récupération de l'eau de pluie et l'installation d'équipements en faveur des économies d'eau potable.
Pour un territoire résilient	La préparation du territoire aux évolutions climatiques		Le PLU révisé intègre les différents plans de prévention des risques et notamment le Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM). Le document prévoit aussi la protection de la ressource en eau en limitant l'imperméabilisation des sols par : - la modération de la consommation d'espaces - une production de logement très majoritairement réalisée en densification - la mise en place d'un coefficient de biotope dans toutes les zones urbaines et à urbaniser

Le PLU révisé est compatible avec le Plan Climat-Air-Énergie territorial de Saint-Malo Agglomération.

6.5 ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITÉ DES TERRITOIRES (SRADDET)

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Bretagne a été approuvé le 18 décembre 2020 et rendu opposable par le préfet le 16 mars 2021.

Le SRADDET est amené à prendre en compte les évolutions législatives en matière de transition écologique et d'aménagement du territoire. Ainsi le 16 février 2024, la Région a adopté la première modification du SRADDET Bretagne pour répondre aux évolutions en matière de gestion du trait de côte, de gestion et de valorisation des déchets, de développement et de localisation des constructions logistiques, de stratégie aéroportuaire, de lutte contre l'artificialisation des sols, de climat et d'énergie .

Le site de la région Bretagne indique à propos du SRADDET Bretagne :

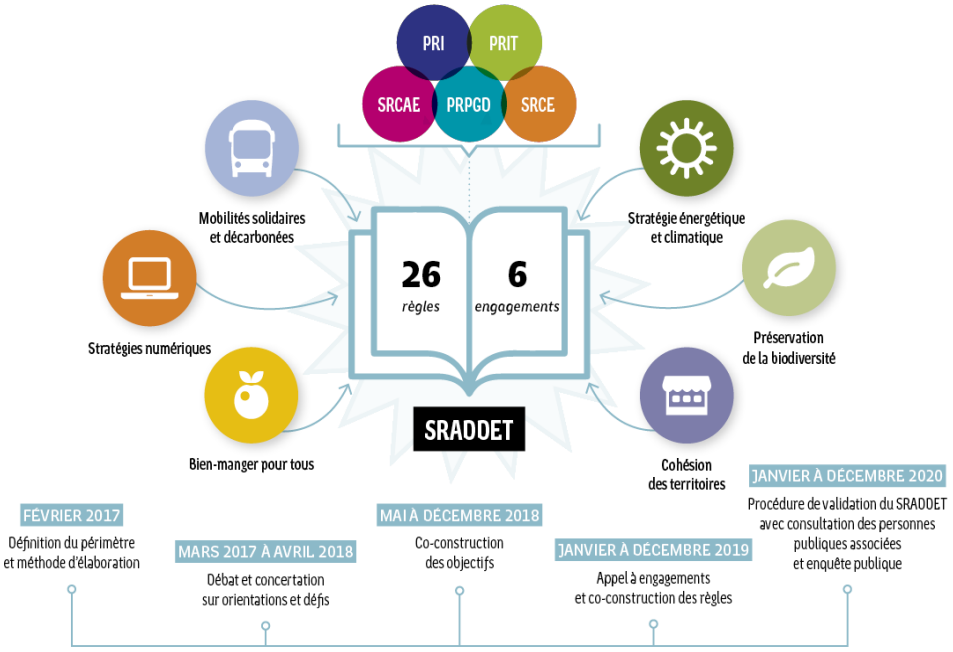
" Le SRADDET se substitue aux cinq schémas régionaux existants, élaborés et votés ces dernières années :

- *Schéma Régional de Cohérence Écologique (trame verte et bleue) ;*
- *Schéma Régional Climat Air Energie ;*
- *Schéma Régional de l'Intermodalité ;*
- *Schéma Régional des Infrastructures et des Transports ;*
- *Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets.*

Document unique et transversal, ce « schéma des schémas » simplifie sans pour autant diluer le contenu de l'ensemble de ces plans. Les enjeux environnementaux vont désormais intégrer l'ensemble des nouvelles stratégies d'aménagement territorial. Au-delà d'une première partie comportant un diagnostic complet du territoire et des objectifs à atteindre (les 38 objectifs de la Breizh COP), le SRADDET pose 26 règles.

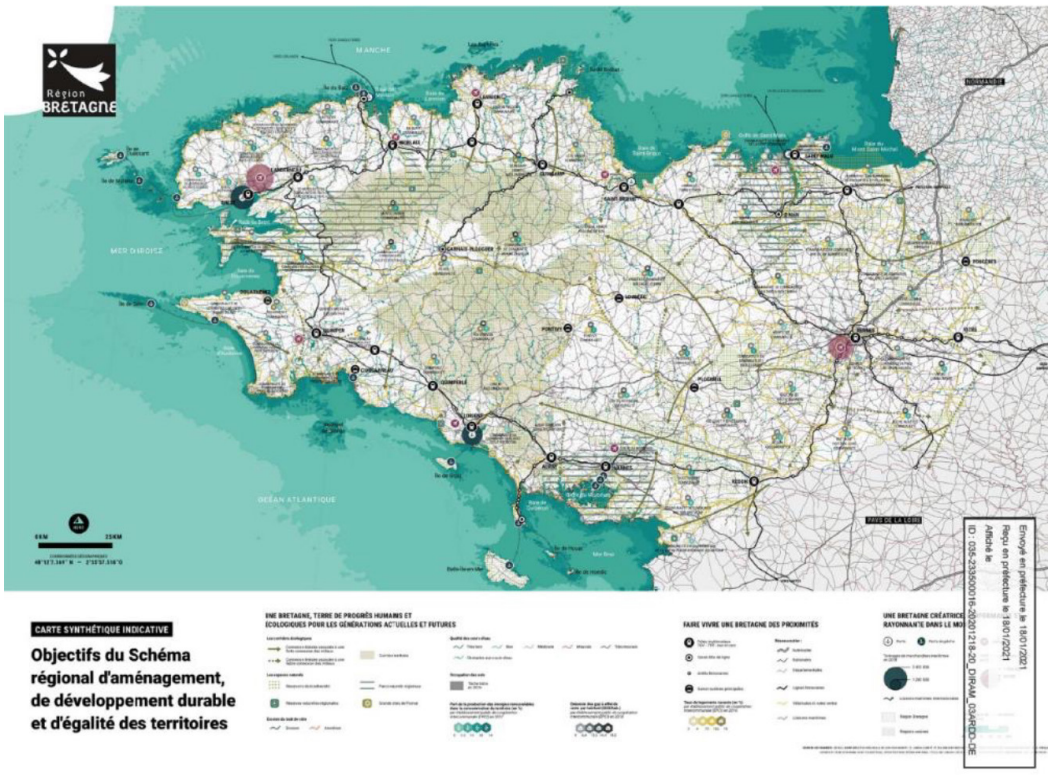
La nouveauté de ce document réside dans le fait qu'il est opposable aux documents d'urbanismes locaux et de planification, comme les SCoT -Schémas de cohérence territoriale– ou, à défaut, les PLUi, les plans de déplacement urbains, les plans climat air énergie territoriaux (PCAET) et la charte des parcs naturels régionaux (PNR).

Si l'adoption du SRADDET marque une étape importante dans l'histoire des Régions, le pouvoir réglementaire qu'il leur attribue reste toutefois limité. Ce document renforce le rôle de la Région comme autorité coordinatrice et organisatrice en matière d'aménagement durable du territoire, et ce, en lien étroit avec les EPCI. Les collectivités locales resteront maîtres des moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du SRADDET. Les règles phares du schéma visent par exemple le zéro construction dans les zones de continuité écologique, la prise en compte de la ressource en eau dans les projets d'aménagement, la lutte contre l'étalement urbain ou l'inscription dans les documents d'urbanisme d'une projection du niveau de la mer à horizon 2100. Elles ne s'appliquent qu'à l'échelle des SCoT, lors de leurs révisions, ou de grands ensembles comme les corridors écologiques. Pour faire vivre le projet d'avenir qu'est le SRADDET, la Région mettra sur pied de nouvelles contractualisations avec les territoires, un chantier d'ampleur qui s'ouvrira courant 2020.



Les six 6 engagements :

- *Engagement pour des stratégies numériques responsables ;*
- *Engagement pour réussir le bien-manger pour tous ;*
- *Engagement pour une nouvelle stratégie énergétique et climatique ;*
- *Engagement pour la préservation et la valorisation de la biodiversité et des ressources ;*
- *Engagement pour la cohésion des territoires".*



→ ***Consommation foncière***

Le but ici n'est pas de montrer comment le PLU répond à l'ensemble des objectifs du SRADDET, ce qui est le rôle du SCoT en tant que document intégrateur, mais de prendre en compte certaines mesures phares, à commencer par la Règle 1-8 qui se donne pour objectif central de " *mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels* " d'ici 2040.

Il s'agit donc pour le PLU de s'inscrire dans cette démarche tout en répondant aux objectifs de développement du SCoT.

Comme indiqué dans le PADD, en cohérence avec les orientations du SRADDET en cours de révision, et au regard des objectifs fixés dans le projet de SCoT en cours de révision, le projet de PLU se donne pour objectif, pour la période 2021-2031, de réduire la consommation de ces espaces en limitant les futurs prélèvements d'espaces naturels, agricoles ou forestiers d'environ 30 à 40% de la superficie consommée entre 2011 et 2021. A l'horizon 2034, cela représente une diminution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestière de 30 à 40% par rapport à la consommation de la dernière décennie.

Le PLU prévoit donc une consommation des espaces NAF qui s'inscrit dans les perspectives du ZAN à un rythme nettement moindre que celui estimé sur la période précédente, tout en répondant aux nombreux objectifs d'accueil demandé par le SCoT. Cette évolution s'inscrit comme une étape importante allant dans le sens de l'objectif du SRADDET.

→ ***Ressource en eau / assainissement***

Le SRADDET comporte également des objectifs en matière de qualité des eaux (objectif 26) et de préservation de la biodiversité (objectif 29).

Le PLU prend bien en compte l'une des mesures du SRADDET de " *Déterminer les capacités de développement de l'urbanisation et des activités économiques en fonction de la ressource disponible actuelle et à venir ainsi qu'en fonction de la capacité du milieu à recevoir des rejets* ".

La croissance démographique prévue par le projet de PLU aura pour incidence une augmentation des prélèvements dans la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable et des rejets d'eaux usées à traiter, pouvant avoir des incidences sur la qualité des eaux, notamment par l'augmentation des rejets d'eaux usées.

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, une estimation de la population municipale projetée en 2035 a été faite sur la base d'une hypothèse d'environ 500 logements supplémentaires produits par an, soit environ 5265 logements supplémentaires à l'horizon 2035. Pour autant, en 2035, la population municipale de Saint-Malo n'augmentera que de 3 440 habitants supplémentaires par rapport à 2025, du fait notamment de la réduction de la population dans le parc existant (desserrement des ménages et évolutions en résidences secondaire.

Pour estimer la consommation d'eau potable supplémentaire, nous nous sommes basés sur les données chiffrées suivantes :

- La consommation moyenne d'eau potable par an et par habitant intégrant l'ensemble des usages du quotidien (bureaux, petits commerces, services,...) soit 33,66 m3/hab/an (ce chiffre correspond à une économie de 10% par rapport à la consommation actuelle : 39,62 m3/hab/an) ;
- Une croissance démographique de 380 habitants/an sur la période 2025-2031 ;
- Une croissance démographique de 290 habitants/an sur la période 2031-2035.

En définitive, à l'horizon 2035, la consommation supplémentaire annuelle est estimée à 123 000m3.

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.

Pour estimer l'apport futur des charges sur la station d'épuration, on retient pour les zones d'habitat :

- un taux d'occupation de 3 habitants par logement (base de calcul retenu pour estimer les charges futures);
- 1 habitant rejette une charge de 45 g de DBO5/j ;
- 1 Eq-hab (valeur européenne) = 60 g de DBO5/j.

Soit = 2,25 Eq-hab pour un logement.

Ainsi, avec 5265 logements supplémentaires, la station recevra, dans la projection des dix ans du PLU, un apport supplémentaire d'environ 11 846 Eq-hab à traiter.

A l'échelle du PLU, la charge supplémentaire attendue en situation de pointe, atteindra 11 846 Eq-hab, soit une charge organique de 711 kg de DBO5/j. Ajoutée à la charge actuelle de 6 410 kg de DBO5/j, la station arrivera à une charge à 97% de la capacité de traitement organique (station dimensionnée pour traiter 7 121 kg de DBO5/j).

Les projections du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) et de son Programme d'action indique que la capacité organique de la STEP est suffisante pour intégrer les projets et l'augmentation de la population.

D'ailleurs, des projets de travaux devraient permettre l'ajout d'un traitement pour les rejets (2031) et une diminution des déversements des réseaux de collecte (2034).

Au vu de la prise en compte des hypothèses du PLH, supérieure au projet de PLU, des travaux visant à limiter les eaux pluviales sur le réseau (mise en séparatif des réseaux et travaux de réhabilitation), le PLU est compatible avec les projections du Schéma directeur (SDA) et de son Programme d'action .

Saint-Malo Agglomération dans son avis rendu sur le projet de PLU arrêté le 6 mars 2025 indique que "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".

→ ***Milieux naturels / biodiversité***

Le SRADDET a comme objectif de " *préserver et de reconquérir la biodiversité en l'intégrant comme une priorité des projets de développement et d'aménagement* " (objectif 29). Les principales mesures sont de " *préserver ou restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels (en particulier au travers du développement de la trame verte et bleue régionale : réservoirs et corridors de biodiversité), à toutes les échelles du territoire et de conforter et de développer la place de la nature en ville et dans les bourgs et favoriser la circulation des espèce* ".

Le PLU révisé reconnaît la trame verte et bleue du territoire et s'en sert comme cadre de son aménagement. La préservation des espaces naturels et des composantes de la Trame Verte et Bleue est une des ambitions pour le territoire, affichée par le PADD.

Pour permettre la préservation de l'ensemble des réservoirs de biodiversité, un zonage spécifique a été mis en place dans le PLU révisé avec la mise en place des secteurs Nlt (secteur destiné à la protection des sites remarquables du littoral) et Nlm (secteur destiné à la protection des sites remarquables maritimes) qui permettent une protection de ces espaces remarquables.

En outre, la révision du PLU a été l'occasion d'identifier précisément et de mettre à jour les éléments boisés protégés au sein du document d'urbanisme.

Ainsi, le PLU révisé protège environ 230 ha de bois et parcs boisés (135 hectares en EBC et 95 hectares au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme).

Le précédent PLU totalisait près de 162 ha de bois protégés, exclusivement en EBC. Le PLU révisé a permis de faire un gros travail sur la protection de la trame boisée, sur les choix d'outils de protection, sur la délimitation des périmètres afin de proposer une règlementation qui reflète précisément la réalité. En effet, par rapport au PLU

approuvé en 2006, plusieurs EBC ont été déclassés pour diverses raisons. En définitive, le PLU révisé applique une protection forte de la trame boisée à Saint-Malo et ajustée précisément à la réalité de terrain, ce qui va permettre à cette trame boisée de remplir au mieux son rôle dans la protection de la biodiversité, du captage du CO^2 et de régulateur des îlots de chaleur.

De la même manière, près de 95 kms de haies et alignements d'arbres sont protégés au sein du PLU révisé (contre 27 kms dans le PLU approuvé en 2006), ainsi que 207 arbres isolés (remarquables), 38,5 kms de cours d'eau et près de 81 hectares de zones humides.

A travers l'OAP spécifique aux continuités écologiques, l'OAP Trame Verte et Bleue, le projet de PLU révisé entend également maintenir et développer la trame verte et bleue à proximité et dans le milieu urbain. Elle valorise les espaces naturels au sein de l'enveloppe urbaine pour en faire des espaces de convivialité et de respiration, en leur donnant une fonction récréative et de poumons verts. Ils contribuent à l'amélioration du cadre de vie sur le territoire, et à la biodiversité en milieu urbain.

Le PLU prévoit donc une préservation et une protection des composantes naturelles du territoire et ainsi, prend en compte les principales orientations du SRADDET en matière de biodiversité.

6.6 ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) LOIRE BRETAGNE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne est en vigueur depuis le 4 avril 2022.

Le SDAGE est un outil de mise en œuvre de la politique communautaire dans le domaine de l'eau. Un plan de gestion des eaux est défini pour 6 ans. Le dernier SDAGE a été adopté par le comité de bassin le 3 mars 2022 pour la période 2022-2027, puis arrêté par le préfet coordonnateur du bassin le 18 mars 2022 et publié au Journal officiel de la République française le 3 avril 2022.

Le SDAGE répond à quatre questions importantes :

- que faire pour garantir des eaux de qualité pour la santé des hommes, la vie des milieux aquatiques et les différents usages, aujourd'hui, demain et pour les générations futures ?
- comment préserver et restaurer des milieux aquatiques vivants et diversifiés, des sources à la mer ?
- comment partager la ressource disponible et réguler ses usages ? Comment adapter les activités humaines et les territoires aux inondations et aux sécheresses ?
- comment s'organiser ensemble pour gérer ainsi l'eau et les milieux aquatiques dans les territoires, en cohérence avec les autres politiques publiques ? Comment mobiliser nos moyens de façon cohérente, équitable et efficiente ?

Les réponses à ces questions sont organisées au sein de 14 chapitres qui définissent les grandes orientations et des dispositions à caractère juridique pour la gestion de l'eau.

- Repenser les aménagements de cours d'eau ;
- Réduire la pollution par les nitrates : les nitrates ont des effets négatifs sur la santé humaine et le milieu naturel ;
- Réduire la pollution organique et bactériologique ;
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ;
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses ;
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau ;
- Maîtriser les prélèvements d'eau ;
- Préserver les zones humides ;

- Préserver la biodiversité aquatique ;
- Préserver le littoral ;
- Préserver les têtes de bassin versant ;
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ;
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers ;
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le document d'urbanisme tient compte d'un certain nombre d'orientations identifiées dans le SDAGE Loire-Bretagne :

Orientations du SDAGE Loire-Bretagne	Traduction dans le PLU de Saint-Malo
Thématique 1 : Cours d'eau - Disposition 1A Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux - Disposition 1C Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau, des zones estuariennes et des annexes hydrauliques - Disposition 1D Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau - Disposition 1E Limiter et encadrer la création des plans d'eau	Le territoire compte 47,2 kms de cours d'eau dont 38,5 kms aériens et 8,7 kms busés (dont Le Routhouan). Les cours d'eau sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges. Le règlement écrit prévoit - afin de les protéger et de conserver les fonctions écologiques -, une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Ces prescriptions réglementaires vont ainsi permettre une protection de ces éléments associés à la trame aquatique. **Au total, le PLU révisé protège plus de 38,5 kms de cours d'eau.**
Thématique 2 : Zones humides - Disposition 8A Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités - Disposition 8B Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités - Disposition 8C Préserver les grands marais littoraux - Disposition 8E Améliorer la connaissance - Pour un territoire résilient	Comme le stipule le règlement écrit du PLU, toute atteinte à leur fonctionnement est soumise à la réglementation en vigueur, conformément aux dispositions respectives de la loi sur l'Eau, du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Rance, Frémur et baie de Beaussais. Les zones humides inventoriées sont représentées au Plan de zonage par une trame spécifique identifiée au titre de la loi Paysage (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme). Elles font l'objet de mesures de préservation définies dans le règlement. Ainsi, sont interdits tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers et la création de plans d'eau. **Au total, le PLU protège près de 81 hectares de zones humides.**
Thématique 3 : Haies 4B Aménager les bassins versants pour réduire le transfert de pollutions diffuses	Le PLU révisé identifie les haies et alignements d'arbres sur le plan de zonage, et les protège au titre des articles L. 151-23 et L. 151-19 du Code de l'urbanisme pour leur intérêt paysager ou en faveur de la biodiversité. Ces haies présentent différents intérêts (paysagers, écologiques, régulation des eaux pluviales, protection contre les vents) et seront préservées. La préservation des haies, notamment celles perpendiculaires à la pente, permet de réduire les transferts de polluants vers les cours d'eau (fonction anti-érosive et épuratoire). **Au total, le PLU révisé protège près de 95 kms de haies et alignements d'arbres**

Orientations du SDAGE Loire-Bretagne	Traduction dans le PLU de Saint-Malo
Thématique 4 : Risque d'inondation - Disposition 1B Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines - Disposition 3D : Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée	Le PLU révisé prend en compte le Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM). Les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM) sont identifiés sur le plan des servitudes d'utilité publique présenté en annexe. Le règlement écrit précise qu'au sein de ces secteurs, les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques du règlement du PPRSM, notamment vis à vis des hauteurs de construction. Pour limiter les risques d'inondation par ruissellement, le PLU révisé entend réduire fortement l'imperméabilisation en privilégiant les espaces de pleine terre et les surfaces perméables (règlement écrit, OAP sectorielles et thématique) et impose une gestion alternative des eaux pluviales.
Thématique 5 : Eau potable - Disposition 6C Lutter contre les pollutions diffuses, par les nitrates et pesticides dans les aires d'alimentation des captages - Disposition 7A Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau - Disposition 7B Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins à l'étiage	Le développement de l'urbanisation et donc l'accroissement démographique génèrent inévitablement des consommations supplémentaires en eau potable. Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, une estimation de la population municipale projetée en 2035 a été faite sur la base d'une hypothèse d'environ 500 logements supplémentaires produits par an, soit environ 5265 logements supplémentaires à l'horizon 2035. Pour autant, en 2035, la population municipale de Saint-Malo n'augmentera que de 3 440 habitants supplémentaires par rapport à 2025, du fait notamment de la réduction de la population dans le parc existant (desserrement des ménages et évolutions en résidences secondaire. Pour estimer la consommation d'eau potable supplémentaire, nous nous sommes basés sur les données chiffrées suivantes : - La consommation moyenne d'eau potable par an et par habitant sur le territoire intégrant l'ensemble des usages du quotidien (bureaux, petits commerces, services,...) soit 33,66 m3/hab/an (ce chiffre correspond à une économie de 10% par rapport à la consommation actuelle : 39,62 m3/hab/an) - Une croissance démographique de 380 habitants/an sur la période 2025-2031 - Une croissance démographique de 290 habitants/an sur la période 2031-2035. En définitive, à l'horizon 2035, la consommation supplémentaire annuelle est estimée à 123 000m3. Enfin, le PLU impose la récupération de l'eau de pluie (règlement écrit) et encourage l'installation d'équipements en faveur des économies d'eau potable (OAP TVB).
Thématique 6 : Assainissement - Disposition 3C : Améliorer l'efficacité de la collecte des effluents - Disposition 3D : Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée	Le développement de l'urbanisation aura pour incidence un accroissement des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter. La Station d'épuration a une capacité de de 122 000 Eq-hab. Elle reçoit, au maximum des trois années analysées, 88 % de la capacité de traitement de la station (les pics apparaissent au cours de la saison estivale). La station recevra, au terme du PLU, un apport supplémentaire d'environ 11 846 Eq-hab. à traiter. Les projections du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) et de son Programme d'action indique que la capacité organique de la STEP est suffisante pour intégrer les projets et l'augmentation de la population.

En définitive, le PLU révisé de Saint-Malo est compatible avec les orientations et objectifs du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027.

6.7 ARTICULATION DU PLU AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI) LOIRE-BRETAGNE

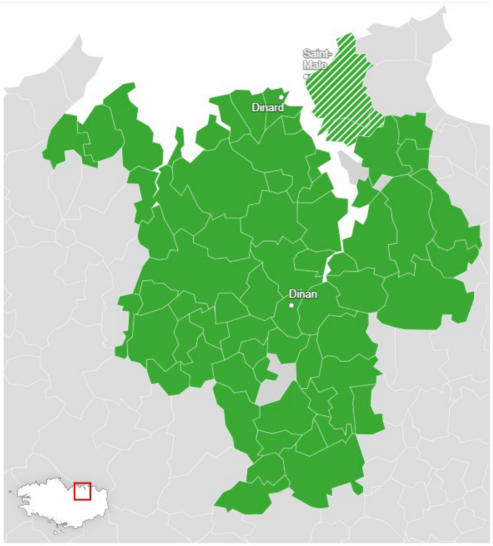
Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne a été arrêté le 15 mars 2022 par la préfète coordonnatrice de bassin, après avoir été soumis à une consultation publique du 1er mars 2021 au 1er septembre 2021. L'arrêté préfectoral a été publié au Journal officiel de la République française du 7 avril 2022.

Il s'agit du est le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin et pour la période 2022-2027. Il a été élaboré par l'État avec les parties prenantes à l'échelle du bassin hydrographique dans le cadre de la mise en œuvre de la directive "Inondations". Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027 établie plusieurs dispositions qui concernent directement les PLU.

Orientations du PGRI	Traduction dans le PLU de Saint-Malo
Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines. Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées	La commune de Saint-Malo est concernée par le risque de submersion marine et à ce titre le PLU révisé respecte le PPRSM en vigueur. Les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM) sont identifiés sur le plan des servitudes d'utilité publique présenté en annexe. Le règlement écrit précise qu'au sein de ces secteurs, les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques du règlement du PPRSM, notamment vis à vis des hauteurs de construction.
Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque - Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses - Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation	Un indicateur de prise en compte du risque est inscrit dans les indicateurs de suivi.
Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable - Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important - Disposition 3-8 : Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru	La réflexion sur la délocalisation d'équipements existants en dehors des zones inondables n'a donc pas eu lieu. Par ailleurs, les secteurs inondables n'ont pas fait l'objet d'emplacements réservés pour acquérir des biens soumis au risque inondable.
Objectif n°4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale Disposition 4-3 : Prise en compte des limites des systèmes de protection contre les inondations	Le territoire communal n'est pas exposé à ce risque.

En définitive, le PLU révisé est compatible avec le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne (2022 – 2027).

6.8 ARTICULATION DU PLU AVEC LA CHARTE DU PARC NATUREL RÉGIONAL (PNR) DE LA VALLÉE DE LA RANCE-CÔTE D'ÉMERAUDE



Source: Journal officiel du 20 octobre 2024

Après ceux d'Armorique et du Golfe du Morbihan, la Bretagne compte officiellement depuis octobre 2024, un troisième parc naturel régional (PNR), celui de la vallée de la Rance - Côte d'Émeraude. Un décret du Premier ministre le rend officiel depuis le 19 octobre 2024.

Ce PNR englobe 66 communes des Côtes-d'Armor et de l'Ille-et-Vilaine pour une durée de quinze ans.

A noter que Saint-Malo (au même titre que Saint-Jouan-des-Guérets) n'est que partiellement classée PNR. Le caractère urbain de la ville ne permet pas de l'intégrer entièrement. Il a donc été proposé de faire entrer la partie rurale, soit les bords de Rance et la frange est, dans le périmètre.

Plus précisément, les différents secteurs du territoire de Saint-Malo intégrés au territoire du Parc couvrent la partie Est de la ville de Saint-Malo plutôt agricole, le secteur de Quelmer et de La Passagère, l'île de Cézembre et les hameaux identifiés au plan de Parc avec les « enveloppes foncières » qui y sont associées. Ces derniers correspondent à des « secteurs déjà urbanisés » au sens de la Loi Littoral .

La Charte du Parc est le fruit d'un processus de concertation engagé depuis plusieurs années par l'association COEUR Emeraude, puis par le Syndicat mixte de préfiguration du Parc, en matière d'environnement, d'économie, d'aménagement, de paysage, de cadre de vie, de tourisme, de culture, de vie sociale...

Cette charte comporte 31 mesures concrètes. Le fait que Saint-Malo soit partiellement classée au PNR fait qu'elle n'est pas tenue d'avoir un document d'urbanisme compatible avec la Charte pour la partie " non classée " de son territoire, mais uniquement sur la partie "classée" de son territoire.

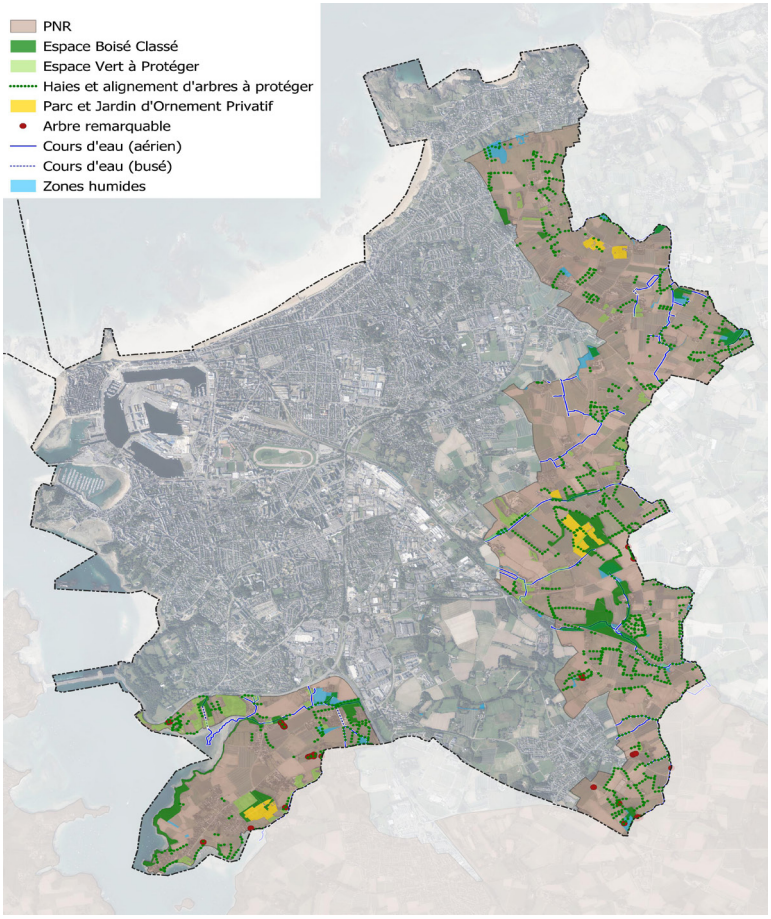
Le PLU révisé de Saint-Malo est compatible avec les orientations et mesures inscrites dans la Charte du PNR à savoir notamment :

- Mesure 3 : Protéger les habitats naturels et les espèces animales et végétales du Parc
- Mesure 4 : Préserver les milieux aquatiques et leurs richesses naturelles : restaurer les zones humides et les cours d'eau et leurs continuités
- Mesure 5 : Accentuer les efforts pour reconstituer un bocage fonctionnel, nécessaire à la continuité écologique
- Mesure 7 : Préserver l'identité des unités de paysage de notre territoire Vallée de la Rance - Côte d'Emeraude
- Mesure 10 : Préserver nos espaces naturels et agricoles par un aménagement du territoire économe en foncier et la maîtrise de l'urbanisation
- Mesure 13 : Permettre le développement d'une mobilité éco-responsable
- Mesure 15 : Réussir la transition énergétique sur le territoire Vallée de la Rance-Côte d'Emeraude.

En effet, le PLU révisé intègre des objectifs, des orientations et des prescriptions réglementaires en faveur de la préservation des espaces naturels, de la biodiversité et des paysages, notamment :

- des sites Natura 2000 identifiés comme réservoirs de biodiversité principaux et protégés dans le PLU révisé ;
- des Espaces Naturels Sensibles (ENS) protégés et valorisés au sein du PLU révisé ;
- des ZNIEFF protégées et préservées au sein du PLU révisé ;

- une trame boisée identifiée et protégée précisément par le PLU révisé : 135 ha d'EBC dont près de 95 ha au sein du PNR
- près de 95 hectares de bois, bosquets et parcs boisés repérés en tant que "espaces verts protégés" dont plus de 45 ha au sein du PNR
- davantage de haies et d'alignements d'arbres protégés dans le PLU révisé (près de 95 kms dont plus de 37 kms au sein du PNR)
- près de 69 hectares de parcs et jardins d'ornement privés dont plus de 17 ha au sein du PNR, une composante importante de la trame verte malouine, que le PLU révisé prend en compte et protège ;
- 207 arbres remarquables protéger dont 31 arbres au sein du PNR,
- 38,5 kms de cours d'eau dont 27 kms au sein du PNR
- près de 81 hectares de zones humides protégées dont plus de 39 ha au sein du PNR
- une OAP thématique Trame Verte et Bleue qui vient compléter l'intégration des enjeux relatifs aux continuités écologiques au sein des pièces règlementaires du PLU en prévoyant :
    - une meilleure gestion de l'éclairage
    - une lutte contre les espèces invasives et allergisantes
- un développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture et la poursuite d'un développement de liaisons douces à vocation multimodales et récréatives ;
- une préservation des paysages emblématiques de la commune, des bords de Rance, des habitats littoraux ou rétro-littoraux
- le maintien d'un cadre de vie marin accessible à tous les Malouins et un développement urbain dans des limites stables et clairement identifiées. Les dispositions réglementaires et le respect de la loi Littoral participent à préserver et à valoriser ces paysages emblématiques ;
- une politique de l'habitat tournée vers la transition énergétique, à travers notamment la revalorisation des quartiers ayant un habitat à réhabiliter et la promotion de la rénovation énergétique de l'habitat.



6.9 LE PROGRAMME LOCAL DE PRÉVENTION DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS (PLPDMA)

Le programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés (PLPDMA) de Saint-Malo Agglomération est un document qui explique en détail les objectifs et actions sur le territoire pour atteindre les objectifs demandés par la Région Bretagne.

L'élaboration de ce document est obligatoire depuis le 1er janvier 2012. L'objectif ambitieux de ce programme est de réduire de 25% la production des déchets des ménages et assimilés (déchèterie, ordures ménagères, collectes sélectives et déchets végétaux), d'ici à 2030, soit une baisse de 220 kg de déchets par an et par habitant. Autrement dit, de 840 kg/hab en 2022 à 620 kg/hab par an en 2030.

Ce document propose 5 axes prioritaires et 10 actions majeures pour un total de 33 fiches actions.

Axe Exemplarité	• Action 1 : Développer l'exemplarité au sein des services	5
Axe Communication	• Action 2 : Sensibiliser et accompagner • Action 3 : Valoriser • Action 4 : Mutualiser les outils et informations	13
Axe Lutte contre le gaspillage Alimentaire	• Action 5 : Sensibiliser à la lutte contre le gaspillage alimentaire	2
Axe Déchets verts et biodéchets	• Action 6 : Développer le compostage individuel • Action 7 : Développer le compostage collectif de proximité • Action 8 : Limiter les apports de végétaux en déchetterie • Action 9 : Développer les déchets verts en ressource	9
Axe Réemploi	• Action 10 : Promouvoir le réemploi des objets et leur réparabilité	4

La question des déchets n'est pas gérée directement par les documents d'urbanisme. Cependant elle représente une nuisance que le PLU doit intégrer. Le document d'urbanisme communal se situe dans une logique de prise en compte des installations de collecte et de traitement en termes de localisation et de capacité en fonction des contraintes liées aux nuisances et à l'accessibilité en matière d'infrastructures.

La gestion des déchets s'appuie sur le respect du Plan Régional des Déchets et le Plan Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés, adopté fin 2024. Dans les zones urbaines, naturelles et agricoles, tout nouvel accès ou nouvelle voie devra présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des Déchets Ménagers et Assimilés (DMA) en application de la règlementation applicable et du règlement de collecte communautaire. Une collecte en point d'apport volontaire est même possible si elle recueille l'accord des services de l'Agglomération compétents en concertation avec la Ville. En outre, les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets : dans les opérations de trois logements ou plus doit être prévu un espace - individuel ou collectif - réservé au stockage des déchets ménagers. Cet espace doit être d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés aux flux collectés. Il doit s'implanter sur la parcelle, en limite du domaine public. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Enfin, différentes actions de prévention sont déjà menées pour réduire la quantité de déchets : éduquer les jeunes, compostage individuel, site internet pour inciter à la réutilisation, le réemploi, et la réparation, promotion du stop pub. La commune souhaite poursuivre les efforts de maitrise des déchets : incitation au tri pour le recyclage, à la réduction des déchets, à la valorisation des déchets fermentescibles.

PARTIE 7. DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

Comme pour toute évaluation, la difficulté d'une telle mission résulte :

- de la difficulté d'accéder à certaines données : certaines thématiques sont peu ou ne sont pas documentées, ce qui rend délicate toute évaluation ;
- de contraintes temporelles : l'élaboration du PLU est le résultat d'un travail de longue haleine s'étalant sur plusieurs années. Cela génère une difficulté relative à l'actualisation, et par conséquent, la fiabilité de certaines données. Par ailleurs, le travail itératif comporte nécessairement des allers retours qui nécessitent de soumettre le projet modifié à l'évaluation plusieurs fois.

Par ailleurs, comme toute appréciation d'impacts, l'évaluation comporte une part d'incertitude liée au fait que l'on estime a priori des effets qui peuvent ne pas se produire, ou se produire différemment (avec une autre intensité, ailleurs...). Ceci tient notamment au fait que l'on ne connaît et ne maîtrise pas tous les paramètres d'évolution d'un territoire, ni de réactions des espaces sur lesquels on intervient.

PARTIE 8. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

8.1 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT PAR UNE APPROCHE THÉMATIQUE

L'évaluation des incidences du projet de PLU comporte plusieurs analyses différentes mais complémentaires pour aboutir à une perception réelle et la plus exhaustive possible des impacts potentiels positifs et négatifs du PLU sur l'environnement.

Une première analyse des incidences du PLU sur l'environnement est faite à travers une approche thématique, au cours de laquelle les incidences de l'ensemble des pièces réglementaires du PLU sur les diverses grandes thématiques environnementales sont établies. Des mesures sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté.

Cette approche se focalise sur les principales thématiques analysées dans l'état initial de l'environnement.

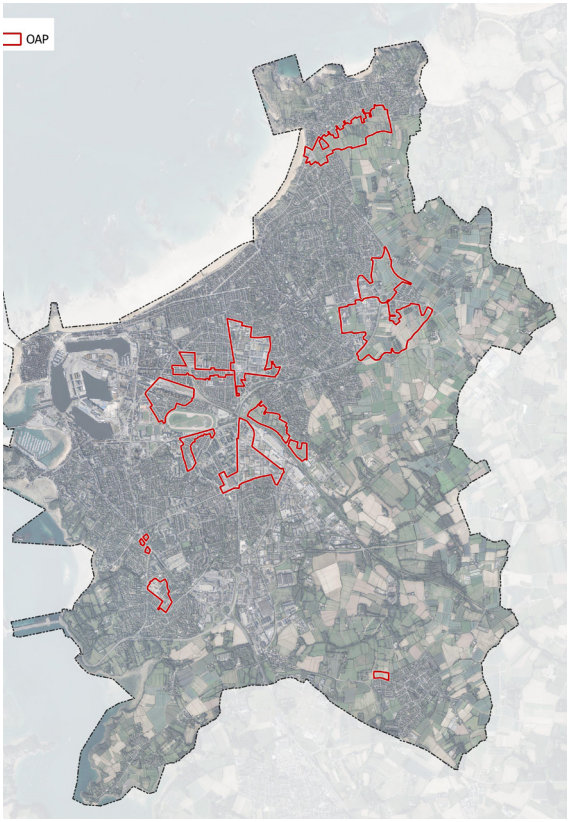
Incidences et mesures du PLU sur les sols et la consommation foncière	**Incidences négatives**	- Des objectifs fixés par le SCoT du Pays de Saint-Malo et le PLH en matière de production de logements : + 500 log/an - Des besoins d'accueil d'activités économiques ou d'équipements - La nécessité de consommer du foncier pour continuer l'accueil de populations et d'entreprises
	Incidences positives ou mesures prises	- Le renouvellement urbain comme priorité dans le PLU révisé : • Au moins 80 % de la production de nouveaux logements se fera en renouvellement urbain • Seulement 20 % de la production de nouveaux logements se fera en extension urbaine - une diminution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestière entre 30 à 40% par rapport à la consommation de la dernière décennie
Incidences et mesures du PLU sur les milieux naturels et la biodiversité	**Incidences négatives**	- Une consommation et une potentielle fragmentation des milieux naturels : Un des objectifs pour la Ville de Saint-Malo est de poursuivre le développement territorial. Le PLU révisé prévoit de la consommation d'ENAF en extension urbaine. La croissance démographique et le développement économique qui l'accompagne va donc générer une consommation foncière, notamment d'espaces naturels - Un dérangement potentiel des espèces

Incidences et mesures du PLU sur les milieux naturels et la biodiversité	**Incidences positives ou mesures prises**	- Des objectifs et des orientations au sein du PADD en faveur de la préservation des espaces naturels et de la biodiversité - Des sites Natura 2000 identifiés comme réservoirs de biodiversité principaux et protégés dans le nouveau PLU - Des Espaces Naturels Sensibles (ENS) protégés et valorisés au sein du PLU révisé - Des ZNIEFF protégées et préservées au sein du PLU révisé - Une trame boisée identifiée et protégée précisément par le PLU révisé : 135 ha d'EBC - Près de 95 ha de bois, bosquets et parcs boisés repérés en tant que "espaces verts protégés" - Davantage de haies et d'alignements d'arbres protégés dans le PLU révisé : près de 95 kms - près de 69 ha de parcs et jardins d'ornement privés, une composante importante de la trame verte malouine, que le PLU révisé prend en compte et protège - 207 arbres remarquables protéger - 38,5 kms de cours d'eau et près de 81 ha de zones humides protégées - Une OAP thématique "Trame Verte et Bleue" qui vient compléter l'intégration des enjeux relatifs aux continuités écologiques au sein des pièces règlementaires du PLU - Vers une meilleure gestion de l'éclairage - Une lutte contre les espèces invasives et allergisantes
Incidences et mesures du PLU sur les milieux agricoles	**Incidences négatives**	- Une consommation de terres agricoles obligatoire pour répondre aux objectifs démographiques et économiques. - Des changements de destination pour certains bâtiments en milieu rural, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole - Augmentation des surfaces imperméabilisées et des phénomènes de lessivage des terres agricoles
	Incidences positives ou mesures prises	- Une consommation d'ENAF réduite de 30 à 40 % pour les 10 prochaines années (par rapport aux 68 hectares consommés sur les 10 dernières années) - Un PLU révisé en faveur de la préservation des espaces et des activités agricoles - Un zonage spécifique pour préserver la valeur patrimoniale des terres agricoles : la zone Ap - Le PLU encourage le développement du photovoltaïque sur les toitures des bâtiments agricoles - Des haies protégées dans le PLU révisé et utiles pour l'agriculture
Incidences et mesures du PLU sur le paysage et le cadre de vie	**Incidences négatives**	Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine, pour répondre aux besoins démographiques du territoire, pourraient porter atteinte à la qualité paysagère du territoire, au cadre de vie si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place. La localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont importantes pour assurer la préservation des paysages et des perspectives.
	Incidences positives ou mesures prises	- Divers objectifs et orientations du PADD en faveur de la protection des paysages - Protection des entités naturelles qui sont des vecteurs d'attractivité et des éléments indispensables à la qualité paysagère et au cadre de vie - Une identification des cônes de vue à préserver - Des prescriptions pour maitriser l'insertion de nouveaux éléments bâtis - Valorisation et protection des espaces de respiration et des espaces de nature dans le tissu aggloméré de Saint-Malo, participant à la qualité du cadre de vie - Développement des liaisons douces permettant une meilleure valorisation et découverte des paysages malouins

Incidences et mesures du PLU sur le patrimoine	**Incidences négatives**	Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine, pour répondre aux besoins démographiques du territoire, pourraient porter atteinte à la préservation des éléments patrimoniaux si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place. La localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont importantes pour assurer la préservation du patrimoine.
	Incidences positives ou mesures prises	- Une protection forte du patrimoine bâti en fonction du niveau d'intérêt : • éléments de patrimoine bâti exceptionnels à protéger • éléments de patrimoine bâti remarquables à protéger • éléments de patrimoine bâti d'intérêt à protéger - Saint-Malo comprend quelques éléments patrimoniaux qualifiés de « petits patrimoines » contribuant à l'identité de la commune et participant à son attractivité : des éléments du petit patrimoine (calvaires, des croix, des puits, des fontaines, des cheminées, des statues, des commémorations,...) protégés également par le PLU - Un patrimoine archéologique à préserver : une vingtaine de zones de présomption de prescription archéologique à Saint-Malo.
Incidences et mesures du PLU sur l'eau potable	**Incidences négatives**	Une augmentation des consommations en eau potable : Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, il est prévu la construction de 5 265 logements supplémentaires. A l'horizon 2035, la consommation supplémentaire annuelle est estimée à 123 000m3. Ce chiffre ne prend pas en compte l'extension des zones d'activité où les consommations eau potable à venir sont difficilement quantifiables.
	Incidences positives ou mesures prises	- Des baisses de consommation depuis quelques années et une ressource suffisante en eau pour les années à venir - Réhabilitation du réseau actuel et d'extension. - Le syndicat de production a développé sa stratégie pour assurer la production d'eau potable dans les années à venir (courrier dans les annexes sanitaires). - Les différents projets prévus sur la commune de Saint-Malo devront être présentés à la régie malouine pour le raccordement au réseau eau potable, ainsi que pour l'analyse des éventuels besoins de renforcement. - Le PLU impose la récupération de l'eau de pluie (règlement écrit) et encourage l'installation d'équipements en faveur des économies d'eau potable (OAP TVB)
Incidences et mesures du PLU sur les eaux usées	**Incidences négatives**	Une augmentation des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter : avec 5 265 logements supplémentaires, la station recevra, au terme du PLU, un apport supplémentaire d'environ 11 846 Eq-hab. à traiter. .
	Incidences positives ou mesures prises	Les projections du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) et de son Programme d'action indique que la capacité organique de la STEP est suffisante pour intégrer les projets et l'augmentation de la population.
Incidences et mesures du PLU sur les eaux pluviales	**Incidences négatives**	Une augmentation du volume des eaux de ruissellement

Incidences et mesures du PLU sur les eaux pluviales	**Incidences positives ou mesures prises**	- Des prescriptions réglementaires pour améliorer la gestion des eaux pluviales : Le règlement du PLU et l'OAP thématique précise 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 : • 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 • Prévoir un rejet régulé 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) - Par ailleurs, la réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics. Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.
Incidences et mesures du PLU sur le climat, l'air et les énergies	**Incidences négatives**	Une augmentation des consommations énergétiques et des émissions de GES du fait de l'accroissement démographique
	Incidences positives ou mesures prises	- Des formes urbaines et d'habitat, plus compactes et économes en termes d'artificialisation des sols et de consommation d'énergie - Une volonté de produire davantage d'énergies renouvelables sur le territoire malouin - Un PLU qui encourage et développe fortement les déplacements doux - Une trame boisée et bocagère préservée afin de favoriser la filière Bois-énergie
Incidences et mesures du PLU sur les risques et nuisances	**Incidences négatives**	- Le développement communal et l'ensemble des évolutions territoriales que cela suppose (accueil d'habitants supplémentaires, nouvelles constructions, développement économique, etc.), conduit inévitablement à augmenter la vulnérabilité du territoire face aux risques en présence. - Concernant le risque d'événements météorologiques, le PLU prévoit la construction de nouveaux logements, ce qui induit obligatoirement une imperméabilisation des sols et donc un accroissement du ruissellement sur le bassin versant et par conséquent, l'accentuation des débits aux exutoires.
	Incidences positives ou mesures prises	- En cas de fortes précipitations, le PLU révisé limite le ruissellement en agissant sur l'imperméabilisation et le ralentissement des ruissellements des eaux pluviales - Le risque de submersion marine intégré au PLU révisé : PPRSM pris en compte - Le PLU révisé constitue un moyen de développer la connaissance et la résilience par l'information de la population - De nombreuses liaisons douces à aménager permettant une réduction des nuisances sonores et une amélioration de la qualité de l'air - Une prise en compte des nuisances sonores générées par la D137 et la D4 : normes d'isolation et marges de recul respectées - Une préservation de la trame verte qui participe à améliorer la qualité de l'air

8.2 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT PAR UNE APPROCHE SPATIALISÉE



En plus de l'approche par thématique réalisée précédemment, une analyse des incidences du PLU révisé de Saint-Malo sur l'environnement a été faite à travers une approche spatialisée. Cette approche se focalise sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU.

Il s'agit alors d'évaluer les incidences des projets portés par le document d'urbanisme sur ces espaces présentant une sensibilité spécifique. Il s'agit essentiellement des secteurs de développement des communes qui bénéficient d'une OAP sectorielle. La présence plus ou moins marquée de ces principaux enjeux, ou leur absence, a été prépondérante dans le choix et le périmètre des secteurs de projet retenus. Certains secteurs ne présentent aucune trace de zones humides ou habitats d'intérêt. Leurs emprises n'ont pas fait l'objet de modification, ou alors ils n'ont pas été conservés pour d'autres raisons (accès, besoins, rétention, localisation...).

A l'inverse, d'autres secteurs ont, par ailleurs, été abandonnés du fait de la présence avérée, et sur des emprises non négligeables, de zones humides, d'habitats d'intérêt écologique majeur et d'éléments patrimoniaux. Leurs localisations, au centre de certains parcellaires ou sur des emprises peu adéquates pour l'aménagement et la desserte du site, ont ainsi joué un rôle majeur dans la redéfinition de certains secteurs de projet retenus ou redécoupés. Ce choix établi dans la définition des secteurs d'OAP et de leurs emprises spatiales répond ainsi à une stratégie première d'évitement, premier volet de la doctrine " Eviter – Réduire – Compenser ".

En définitive, le PLU définit 13 secteurs de développement sur le territoire communal. Certains sont en renouvellement urbain et n'auront pas d'impact sur les milieux mais sur l'environnement proche de leurs espaces. Tous ont donc fait l'objet d'analyses spécifiques. Certains, pouvant avoir des incidences potentielles sur l'environnement car ce sont des zones agricoles ou naturelles qui sont à considérer comme de la consommation d'espace.

8.3 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000 ET PROPOSITION DE MESURES

La commune de Saint-Malo est concernée par 3 sites Natura 2000 :

- (1) La ZSC " *Estuaire de la Rance* " (FR5300061)
- (2) La ZSC " *Côte de Cancale à Paramé* " (FR5300052).
- (3) La ZSC " *Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint Malo et Dinard* " (FR5300012).

Le réseau Natura 2000 n'a pas vocation à la mise sous cloche d'un territoire mais bien à rechercher la compatibilité entre enjeux socio-économiques et écologiques, pour assurer la préservation des habitats et espèces menacés. Le PLU encourage, à travers les orientations de son PADD, la préservation et la protection de la richesse de la biodiversité et des milieux naturels. Cette préservation se traduit par une politique favorable au maintien des caractéristiques écologiques de la commune et des sites Natura 2000 :

- Une localisation des secteurs de projets (OAP) en dehors des sites Natura 2000.
- Un zonage adapté (Nlm et Nlt) pour les parcelles implantées au sein des zones Natura 2000, ainsi que des dispositions spécifiques complémentaires (trame verte et bleue protégée) qui respecte les objectifs de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire.
- Un maintien et un développement de la trame verte et bleue sur la commune
- Une station d'épuration des eaux usées en capacité de traiter les effluents générés par le développement démographique souhaité par le PLU.



Au vu de ces éléments, le projet de PLU aura des incidences positives sur les zones Natura 2000 et ne générera pas d'incidences négatives notables sur l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire de ces sites.

8.4 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DES CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS RETENUES POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Afin d'évaluer les incidences réelles du PLU sur son environnement direct et indirect, la commune met en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre de son projet de territoire. Plusieurs indicateurs sont proposés, et feront l'objet d'un suivi spécifique.

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 ville de Saint-Malo 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, ou durant toute la durée du PLU. Enfin, certains critères seront à analyser grâce aux informations recueillies lors des dépôts futurs de permis de construire (PC) et de déclaration préalable (DP). En synthèse, voici quelques indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU.

SOCIO DÉMOGRAPHIE	- Nombre de logements - Nombre de résidences principales - Nombre de résidences secondaires - Nombre de logements vacants
CONSOMMATION FONCIÈRE	- Surface consommée d'espaces naturels, agricoles ou forestiers sur la période 2014-2024 - Surface consommée d'espaces naturels, agricoles ou forestiers sur la période 2011-2021
AGRICULTURE	- Surface Agricole Utile (SAU) totale sur la commune - Surface Agricole Utile (SAU) moyenne - Nombre d'exploitations agricoles
MILIEU NATUREL	- Superficie des espaces boisés classés (EBC) protégés au titre du L. 113-1 du Code de l'urbanisme - Superficie des Espaces verts à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme - Superficie des parcs et jardins d'ornement privés protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme - Nombre d'arbres isolés à protéger au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme - Linéaire de haies et d'alignements d'arbres protégées au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme - Surface de zones humides protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme - Linéaire de cours d'eau
PATRIMOINE	- Eléments de patrimoine bâti exceptionnels à protéger - Eléments de patrimoine bâti remarquables à protéger - Eléments de patrimoine bâti d'intérêt à protéger - Eléments de petit patrimoine - Nombre de zones de présomption de prescription archéologique
EAU POTABLE	- Nombre d'abonnés sur la commune et évolution - Consommation totale annuelle sur le territoire d'EPSM - Consommation totale annuelle sur Saint-Malo - Consommation par catégories de consommateurs (habitat domestique, hôtellerie, EHPAD, santé, bâtiments publics, bâtiments communaux, café-bars, restaurants, agroalimentaire, port de plaisance, port de commerce) - Volume mis en distribution – volumes comptabilisées – Ville de Saint-Malo - Volume prélevé par les usines de traitement + volume importé depuis le SMAP - Volume mis en distribution aux points de vente en gros d'eau du Pays de Saint-Malo pour la Ville de Saint-Malo - Nombre d'hydrants - Nombre de poteaux incendie
ASSAINISSEMENT	- Nombre d'abonnés - Linéaire de réseau - Nombre de postes de refoulement - Nombre d'intercepteurs - Capacité de la STEP - Charge organique reçue en pointe - L'évolution du nombre d'installations d'ANC. - Nombre d'installations "non conformes" nécessitant des travaux sous quatre ans
ENERGIE	- Consommation annuelle d'électricité - Consommation annuelle de gaz - Production totale d'énergie renouvelable - Nombre d'installations photovoltaïques sur la commune - Solaire photovoltaïque (production d'électricité)

MOBILITÉ	- Nombre de lignes de bus dans Saint-Malo Agglomération - Nombre d'arrêts de bus dans Saint-Malo Agglomération - Nombre de lignes de bus qui traversent le Ville de Saint-Malo - Linéaire de liaisons cyclables (pistes cyclables, bandes cyclables, voies vertes, ...) - Offre de parkings voitures - Offre en sites de stationnement pour camping-car
QUALITÉ DE L'AIR	- Suivi de la qualité de l'air sur les 2 stations de Saint-Malo (concentrations en polluants) : • Indice de qualité de l'air IQA, • PM2,5, • PM10, - NO2, ...)
RISQUES ET NUISANCES	- Nombre de risques naturels connus - Nombre de risques technologiques connus - Nombre d'arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle - Nombre d'installations classées manipulant des substances et mélanges dangereux sur la commune - Ancien(s) site(s) industriel(s) ou activité(s) de service sur la commune (base de données CASIAS) en 2024 - Secteur d'information sur les sols sur la commune (SIS) en 2024 - Nombre de sites et sols potentiellement pollués (BASOL) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif
DÉCHETS (À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION)	- Gisement d'ordures ménagères résiduelles (OMR) par habitant - Gisement des emballages ménagers recyclables par habitant - Gisement de verres par habitant - Gisement dans les déchetteries par habitant

8.5 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Le PLU révisé est compatible avec les documents supra-communaux applicables sur le territoire communal.

L'article L. 131-4 du Code de l'urbanisme prévoit spécifiquement que le PLU doit être compatible, lorsqu'ils existent, avec :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;
- le Schéma de mise en valeur de la mer ;
- les plans de mobilité applicables ;
- le Programme Local de l'Habitat (PLH).

L'article L. 131-5 du Code de l'urbanisme vise quant à lui la compatibilité du PLU avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

En l'espèce,

- le Schéma de cohérence territorial (SCoT) du Pays de Saint-Malo a été approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 06 mars 2020 ;
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Malo Agglomération pour la période 2023-2028 a été approuvé le 28 septembre 2023 ;
- le SCoT du Pays de Saint-Malo ne dispose pas Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) ;
- un Plan Global de Déplacements de Saint-Malo Agglomération a été approuvé le 16 mai 2019 ;
- le plan climat-air-énergie territorial a été approuvé en décembre 2019.

Par ailleurs, le SCoT doit lui-même être compatible avec divers documents supra-communaux (article L. 131-1 du Code de l'urbanisme). Le PLU révisé est compatible avec les documents approuvés postérieurement à la date d'approbation du SCoT (approuvé le 8 décembre 2017), à savoir :

- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalite des Territoires (SRADDET) de Bretagne approuvé en 2020, modifié en février 2024, qui englobe quatre schémas régionaux existants, élaborés et votés ces dernières années :
  - Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ;
  - Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) ;
  - Schéma Régional des Infrastructures et des Transports ;
  - Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne ;
- le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027 ;
- la Charte du Parc Naturel Régional (PNR) de la vallée de la Rance-côte d'Émeraude ;
- le Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA).

Plus d'informations

DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'URBANISME

27 Quai Duguay Trouin - 35400 SAINT-MALO

02 99 21 53 00

dau@saint-malo.fr

RAPPORT DE PRÉSENTATION



Tome 5

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Dossier 671 Q 2

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération approuvant le PLU révisé du Conseil municipal du 4 novembre 2025

Cachet
Signature

VILLE DE Saint-Malo

SOMMAIRE

PARTIE 1. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE ET PADD

1.1 ENVIRONNEMENT, LOI LITTORAL ET RISQUES NATURELS 4

1.2 PAYSAGE ET PATRIMOINE 6

1.3 PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DÉVELOPPEMENT URBAIN 7

1.4 ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 8

1.5 MOBILITÉS 8

1.6 CONSOMMATION D'ESPACES 9

1.7 TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD 10

PARTIE 2. MÉTHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 13

2.1 MÉTHODE GÉNÉRALE 13

2.2 ÉTAPES CONDUISANT À L'ÉVALUATION DES INCIDENCES 13

2.2.1 ÉVALUATION DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 13

2.2.2 ÉVALUATION DU PADD, DU PLAN DE ZONAGE, DU RÈGLEMENT ET DES OAP 14

2.2.3 MODALITÉS DE SUIVI 14

PARTIE 3. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 15

3.1 ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT PAR UNE APPROCHE THÉMATIQUE 15

3.2 ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT PAR UNE APPROCHE SPATIALISÉE 19

3.3 ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000 ET PROPOSITION DE MESURES 20

3.4 CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU 21

3.5 ARTICULATION DU PLU AVEC LE AUTRES PLANS ET PROGRAMMES 23

PARTIE 1. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE ET PADD

Saint-Malo est située en Région Bretagne, au nord du département de l'Ille-et-Vilaine à environ 70 km au nord de Rennes. La ville est marquée par une large façade littorale formée de la Manche au nord, de l'estuaire de la Rance à l'Ouest et du port implanté dans le cœur de la ville.

L'actuel territoire de Saint-Malo (environ 37 km²) résulte de la fusion en 1967 des trois centralités historiques :

- Saint-Malo Intra-Muros ;
- Paramé ;
- Saint-Servan.

Saint-Malo est la 2ème ville d'Ille-et-Vilaine en nombre d'habitants et son attractivité est due en partie aux activités économiques liées à la mer (port) et au tourisme. La ville compte 47 323 habitants en 2021 (Source INSEE).

La ville de Saint-Malo est la ville-centre de la communauté d'agglomération (Saint-Malo Agglomération). Avec ses 47 323 habitants, la ville de Saint-Malo représente 55% de la population de l'agglomération (86 105 habitants au 1er janvier 2021 au sein de l'agglomération). De même, la ville centre contient 62% des 59 488 logements recensés à l'échelle communautaire.

La ville de Saint-Malo connaît une reprise démographique depuis 2013 du fait d'une production de logements soutenue pour répondre à la problématique de la décohabitation des ménages, du vieillissement de la population et de la concurrence du logement touristique.

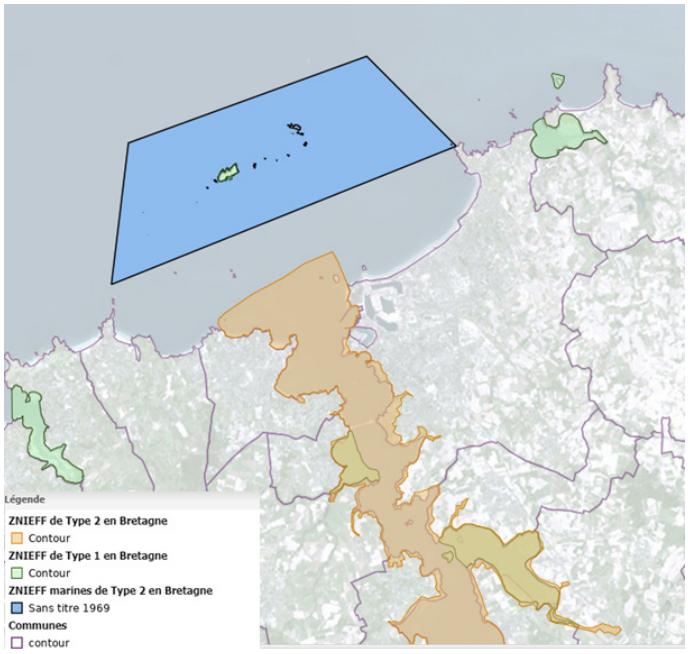
Le territoire apparaît comme un territoire riche, tant d'un point de vue environnemental que paysager (patrimoine naturel et bâti). Il est contraint géographiquement et par les risques qui y sont identifiés (submersion marine, événements météorologiques...). Son attractivité touristique est à l'origine de nombreux atouts, notamment économiques, mais impacte aussi les capacités d'accueil de population (compte-tenu de la part importante de résidences secondaires).

1.1 ENVIRONNEMENT, LOI LITTORAL ET RISQUES NATURELS

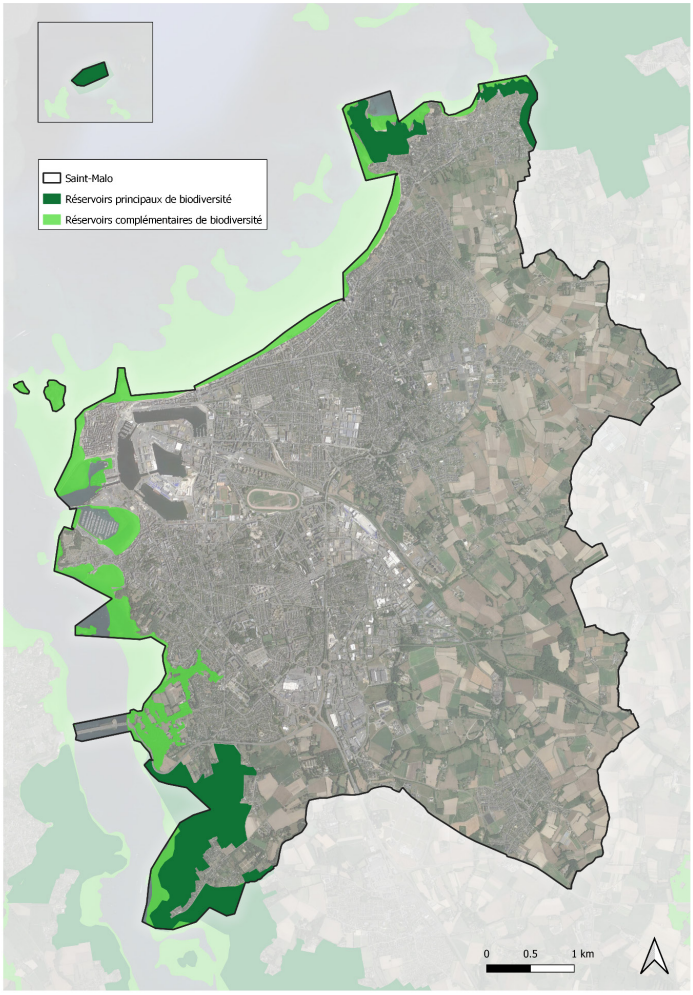
Le territoire de Saint-Malo est marqué par la présence de nombreux espaces naturels identifiés dans le diagnostic territorial (Cf. Tome 1), notamment des espaces marins, littoraux et rétro-littoraux ainsi que de nombreux zonages réglementaires ou périmètres d'inventaires (Natura 2000, ZNIEFF...).



Carte des zones Natura 2000



Carte des ZNIEFF de Type 1 et de Type 2, Source : GéoBretagne



Carte des réservoirs de biodiversité, Source : Ville de Saint-Malo

D'autres espaces naturels sont identifiés par le diagnostic, comme participant à la diversité et à la richesse de l'environnement naturel de la commune de Saint-Malo. Ces espaces naturels forment une matrice écologique support de biodiversité, y compris les espaces de nature présents au sein de l'enveloppe urbaine, tels :

- les principaux boisements de la commune ;
- les cours d'eau dont le Routhouan ;
- les zones humides ;
- les jardins et espaces verts ;
- les alignements de haies et d'arbres, qu'ils soient localisés sur le plateau agricole, le littoral ou au sein de l'enveloppe urbaine.

Ainsi, en cohérence avec les orientations du SCoT du Pays de Saint-Malo et plus particulièrement les orientations définies au chapitres III-2 et III-3 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO du SCoT) la commune souhaite à la fois :

- protéger et renforcer l'armature naturelle du territoire ;
- valoriser et préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques ;
- préserver les cours d'eau en tant que réservoirs et corridors aquatiques ;
- favoriser la présence de la nature en ville ;
- préserver les zones humides.

La préservation de l'environnement est justifiée par des raisons intrinsèques - prise en compte de l'environnement - mais aussi par son rôle dans la vitalité des secteurs touristiques et/ou économiques. La protection et la mise en valeur des ressources environnementales du territoire concernent en effet directement l'attractivité de ce dernier. L'enjeu majeur est de concilier la préservation des capacités écologiques de la commune et les activités humaines, sans les opposer.

La ville de Saint-Malo est soumise à la loi Littoral de 1986. La traduction locale de cette loi dans le PLU révisé constitue un outil solide de protection de la richesse environnementale et paysagère de la commune. La loi Littoral est ainsi prise en compte, en cohérence avec les orientations définies au sein de son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et en particulier dans son chapitre IV.

Le territoire communal est soumis à différents risques naturels notamment les risques de submersion marine. La prise en compte de ces risques dans les projets urbains est une nécessité afin de préserver les biens et les personnes.

1.2 PAYSAGE ET PATRIMOINE

La ville de Saint-Malo possède un riche patrimoine architectural, historique et urbain qui forme une part importante de son identité.

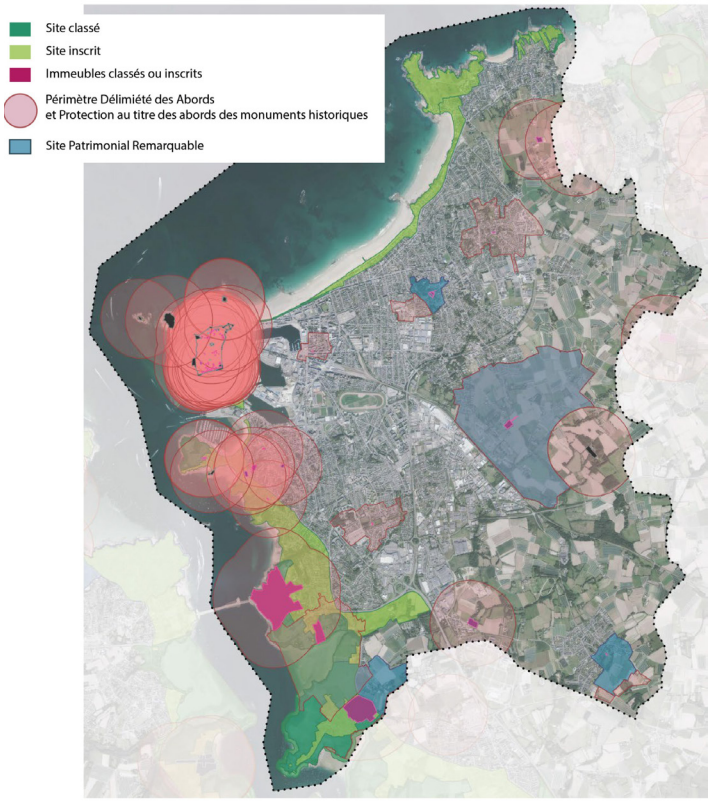
Une partie de ce patrimoine architectural, historique et urbain est actuellement protégé par plusieurs protections :

- les monuments historiques classés et inscrits et les périmètres délimités des abords de ces monuments ;
- les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR).

Mais la ville comprend aussi de nombreux éléments bâtis (Malouinières, bâtiments de la reconstruction, murs, ...), d'espaces paysagers et d'ambiances urbaines ayant leurs propres caractéristiques qui forment l'identité unique de la ville. L'enjeu est la préservation et la mise en valeur de ce patrimoine particulier.

Ainsi, en cohérence avec les orientations du SCoT du Pays de Saint-Malo, en particulier l'orientation définie au chapitre III-1, les élus ont choisi de préserver et de mettre en valeur ces éléments de patrimoine ainsi que différents cadres de vie de la ville. Cela est retranscrit dans les deux orientations de l'axe 2 du PADD de la ville (Préserver et valoriser les patrimoines, socle de l'identité malouine) :

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



Carte du patrimoine bâti et naturel de Saint-Malo

1.3 PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DÉVELOPPEMENT URBAIN

Saint-Malo est à la fois la ville-centre d'un bassin d'emplois allant au-delà des limites de l'agglomération et une destination touristique et résidentielle à rayonnement national. Cette situation génère une tension sur le marché immobilier malouin, excluante pour les actifs de l'agglomération dont les emplois sont localisés pour 76% à Saint-Malo. Le maintien du dynamisme économique du territoire dépend de la qualité de l'accueil des actifs. Saint-Malo doit donc répondre à sa responsabilité de ville-centre de l'agglomération par le maintien et l'accueil de population pour agir sur les déséquilibres sociodémographiques à l'échelle du territoire.

En cohérence avec les orientations du SCoT - notamment celles du SCoT en cours de révision dont l'approbation est prévue en fin d'année 2025 - mais aussi les objectifs définis dans la troisième version du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Malo Agglomération et le point mort démographique mis en évidence dans le diagnostic, la commune a fait le choix de produire environ 500 logements/an permettant ainsi de poursuivre une croissance modérée.

A la vue du potentiel de densification identifié dans le diagnostic prenant en compte les différents cadres de vie de la commune, les protections architecturales, paysagères, environnementales et les risques naturels présents sur la commune mais aussi le choix des élus de préserver une part du tissu bâti existant, la commune a fait le choix de produire l'essentiel des nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine (environ 80%).

Le rôle de ville-centre d'agglomération prévoit aussi d'assurer le déploiement d'options résidentielles diversifiées, permettant de répondre à un large spectre des besoins en logements, alors que la commune compte une grande part de résidences secondaires. En outre, la typologie des logements actuels ainsi que les prix immobiliers ne permettent pas une accession facile à la propriété pour les ménages modestes et les familles qui font défaut sur la commune.

La diversification de l'offre de logements répond à la fois aux orientations du SCoT du Pays de Saint-Malo mais aussi aux objectifs chiffrés de la troisième version du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Malo Agglomération.

En tant que ville-centre de l'agglomération, Saint-Malo possède un grand nombre d'équipements, destinés à répondre aux besoins de la population de la ville et à ceux de la population de l'agglomération. En cohérence avec la volonté d'accueil d'actifs et de jeunes sur le territoire, la ville souhaite développer des structures d'accueil de la petite enfance (crèches), améliorer la qualité de ses équipements sportifs, permettre le développement des équipements médico-sociaux et permettre le développement d'équipements à l'échelle de l'agglomération.

1.4 ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La ville de Saint-Malo est la locomotive économique de Saint-Malo Agglomération et du nord de l'Ille-et-Vilaine avec, notamment, plus de 76% des emplois de l'agglomération. La préservation et le développement de l'activité économique est un enjeu majeur pour la ville-centre de l'agglomération. Ainsi les élus souhaitent affirmer, renforcer et diversifier les fonctions de centralité économique de la ville, notamment par la réorganisation et l'optimisation des zones d'activités déjà existantes.

En tant que ville-centre de l'agglomération, Saint-Malo constitue une centralité commerciale importante, liée à une zone de chalandise recouvrant une partie du territoire de l'agglomération et s'étendant au Nord du département, complétée par les flux touristiques. L'appareil commercial de la ville est composé à la fois d'une offre répondant aux besoins du quotidien localisée principalement au sein des différentes centralités de la ville, mais aussi d'une offre commerciale dédiée aux achats plus occasionnels, principalement située dans des zones commerciales en périphérie de la ville. Les enjeux sont à la fois de développer les commerces dans les centralités, en adéquation avec les besoins de la population et de conforter l'offre commerciale en périphérie.

La ville accueille un port commercial. Cet équipement est indissociable de la commune de Saint-Malo car il y occupe une place centrale par sa position dans la ville, à l'interface entre les principaux quartiers. Il marque aussi le paysage urbain de la commune à travers son caractère industrialo-portuaire. La Ville souhaite le conforter et le développer.

Le secteur tertiaire représente une part importante de l'économie locale et son développement est conditionné à une augmentation et une diversification de l'immobilier à vocation économique.

Le tourisme est l'un des moteurs de l'économie malouine. Renommée pour sa cité corsaire, ses longues plages, la beauté des paysages de la côte d'Émeraude, ou encore ses équipements attractifs de thalassothérapie et son palais des congrès au rayonnement national et international , Saint-Malo accueille un nombre important de visiteurs chaque année. L'enjeu est à la fois de conforter l'activité touristique mais aussi de mieux répartir la fréquentation encore trop concentrée sur la bande littorale.

Le paysage malouin, à dominante rurale dans son arrière-pays, est fortement marqué par l'activité agricole qui est productrice de richesses et qui maintient des paysages ruraux de qualité. Afin de préserver l'activité agricole qui occupe une part importante du territoire de la ville, il a été fait le choix de pérenniser l'activité agricole. Le PLU révisé s'inscrit en cela en cohérence avec les orientations du SCoT.

1.5 MOBILITÉS

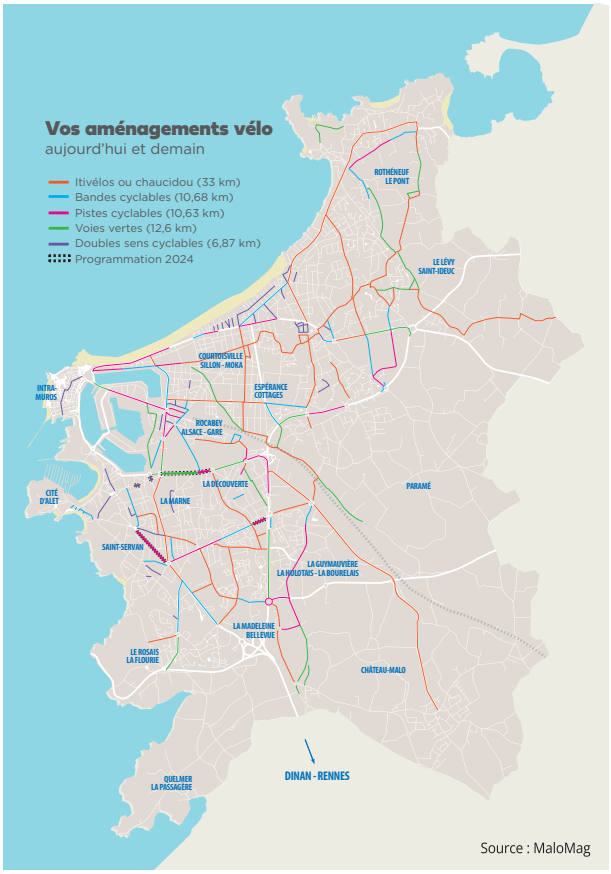
La ville de Saint-Malo est bien dotée en infrastructures de mobilité et les modes de déplacement doux restent un enjeu pour les années à venir. En effet, les déplacements en voiture restent dominants sur le territoire malouin avec des parkings qui enregistrent une fréquentation saisonnière importante voire saturée dans certains secteurs.

L'offre de transport en commun est importante, accessible et dessert l'ensemble de la ville. Cette offre est différenciée en fonction des périodes de l'année pour correspondre aux attentes des différentes usagers (visiteurs et habitants).

La commune continue de développer le maillage de liaisons douces, notamment celles dédiées aux vélos afin de favoriser le report modal mais également les cheminements piétons pour conforter la pratique et confirmer Saint-Malo comme "ville de proximité".

Les principales fonctions urbaines (équipements, zones d'emplois, sites touristiques...) sont toutes accessibles à vélo en peu de temps (10 à 20 minutes) mais cela nécessite de penser globalement la chaîne de déplacement.

Saint-Malo a fait le choix de privilégier le développement d'une ville accessible à l'ensemble des mobilités, en favorisant les alternatives à la voiture (transports en commun, mobilités douces). L'objectif est de disposer d'un cadre urbain permettant aux habitants et aux actifs de répondre à la grande majorité de leurs besoins quotidiens sans avoir à parcourir des distances qui requièrent l'utilisation systématique de la voiture individuelle.

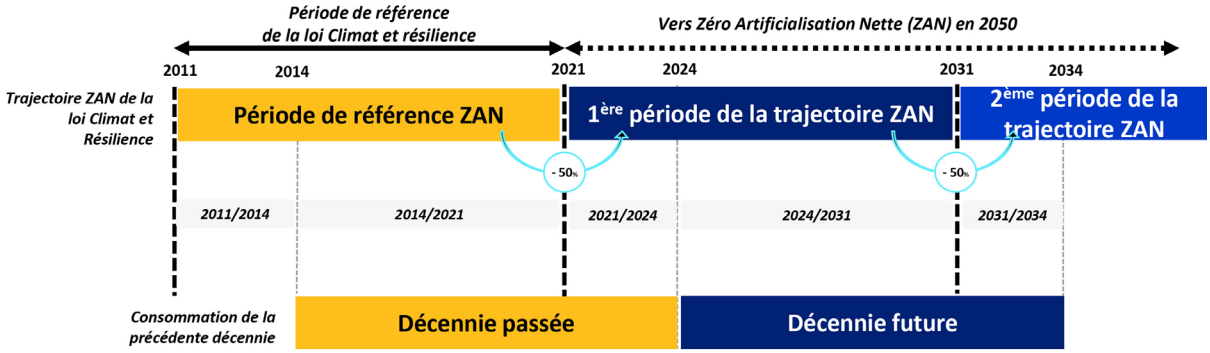


1.6 CONSOMMATION D'ESPACES

La Ville a souhaité fournir un réel effort en matière de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ainsi, en termes de besoins liés à l'habitat, l'objectif est de considérer en priorité les possibilités de densification / intensification de la ville existante avant tout projet d'extension, mais aussi de définir les outils permettant d'apprécier les emprises consommant des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'extérieur de l'enveloppe urbaine pour atteindre ses objectifs en termes de production de logements.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (espaces NAF ou ENAF) du PLU révisé doit répondre à la fois :

- aux objectifs de modération dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain renforcée par le législateur par la loi ALUR de 2014, en prenant en considération la consommation sur la dernière décennie (2014-2024) ;
- aux objectifs de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) issus de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et résilience du 22 août 2021, en prenant en considération la consommation sur la période 2021-2031.



En synthèse, la consommation d'espaces NAF sur la période de référence de la loi Climat et résilience est estimée à 77,1 hectares. Sur la dernière décennie (2014-2024), cette consommation d'espaces est d'environ 68 hectares.

En ce qui concerne la planification de la consommation d'ENAF pour la période 2021-2031 (53,9 ha) :

- le plafond prévu par le projet de SCoT du Pays de Saint-Malo en cours de révision pour la consommation d'ENAF pour l'habitat, les équipements et les services associés pour la commune de Saint-Malo de 43,2 hectares pour la période 2021-2031 est respecté :
  - quasiment les trois quarts sont prévus pour de l'habitat (37,5 ha) étant pointé que les espaces consommés pour la production de logements permettront de réaliser environ 20% des objectifs de production de logements de la commune (80% réalisés au sein de l'enveloppe urbaine) et ainsi atteindre les prévisions d'environ 500 logements/an à produire sur la durée du PLU (cf. Tome 2 du rapport de présentation) ;
  - à cela s'ajoute la consommation au titre des équipements de la Ville (5,7 ha) ;
  - la consommation au titre des équipements structurants supra communaux (5 ha) est intégrée dans les enveloppes supra-communales au titre du SCoT ;
- le PLU prévoit une enveloppe de consommation foncière de 5,7 hectares pour le développement économique, étant pointé que le plafond prévu par le SCoT est de 130,8 hectares pour la période 2021-2031.

1.7 TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables est donc la pièce maîtresse du plan local d'urbanisme : il formalise de manière simple et lisible les grandes orientations de protection, d'aménagement et de développement retenues par la commune, leur déclinaison réglementaire se formalisant dans d'autres documents du PLU tels le règlement graphique, le règlement écrit, ou encore les orientations d'aménagement et de programmation.

Le PADD actuel se décline autour des 5 axes suivants, eux-mêmes déclinés en objectifs stratégiques :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **S'engager pour un développement du territoire en harmonie avec sa géographie et son socle environnemental** se concrétise par :
  - la protection des espaces de biodiversité par le découpage en zones naturelles et la mise en place de prescriptions graphiques spécifiques ;
  - le traitement des interfaces entre l'enveloppe urbaine et les milieux naturels ;
  - la traduction locale de la loi Littoral, qui cantonne les possibilités de densification et d'extension sur certains pôles urbains, préserve de vastes ensembles naturels et agricoles de la commune, protège le littoral et ses abords, ainsi qu'un ensemble d'éléments boisés ;
  - la prise en compte des risques naturels dans les choix de développement ;
  - la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
- **Préserver et valoriser les patrimoines, socle de l'identité malouine** se concrétise par :
  - la mise en place d'un zonage spécifique en faveur de la préservation du patrimoine dans Intra-Muros, les centralités historiques de Saint-Malo (Paramé, Saint-Servan, Rothéneuf, Château Malo...) et le quartier balnéaire ;
  - la mise en place de prescriptions réglementaires pour la mise en valeur des éléments bâtis et la valorisation du paysage.
- **Renforcer et développer l'attractivité de la ville de Saint-Malo pour les familles et les actifs** se concrétise par :
  - le découpage en zones en fonction des objectifs de production de logements (zones en densification forte, moyenne, douce et diffuses) ;
  - l'identification et la mise en place d'OAP sur les secteurs de renouvellement urbain et sur les secteurs en extension urbaine ;

- la mise en place d'outils pour la diversification de l'offre de logements (typologie de logements, tailles de logements, ...) ;
- la définition de dispositions écrites œuvrant en faveur de la qualité des futures opérations (règles d'implantation, de volumétrie, d'aspect des constructions, de traitement des espaces non bâtis, de végétalisation) ;
- la délimitation de secteurs destinés à accueillir les équipements souhaités (cimetière, équipements publics).

- **Renforcer les piliers économiques malouins et le développement local** se traduit par :
  - la définition de zones et de secteurs spécifiques aux activités économiques (zones d'activités industrielles, zones commerciales, zones portuaires) ;
  - l'instauration d'une mixité des fonctions urbaines dans les zones accueillant de l'habitat (commerces, bureaux, services, ...) ;
  - la préservation des centralités commerciales ;
  - la délimitation d'un secteur "agricole patrimonial" correspondant à une zone agricole faisant l'objet d'une protection renforcée.

- **Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée** s'envisage à travers :
  - la délimitation d'emplacements réservés dont le but est d'améliorer la pratique de certaines voies et / ou de désenclaver certaines parties de la ville ;
  - des règles édictées en matière de stationnement, dont l'objectif est d'éviter que les nouveaux projets n'impactent le stationnement existant dans l'espace public ;
  - la création de cheminements doux, à la fois au sein de la ville existante par l'intermédiaire d'emplacements réservés, et dans les secteurs de développement, via les OAP.

PARTIE 2. MÉTHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

2.1 MÉTHODE GÉNÉRALE

L'évaluation environnementale se base sur :

- l'ensemble des données disponibles à l'échelle nationale, régionale, départementale, intercommunale et communale ;
- des relevés de terrains complémentaires réalisés par les membres du groupement en charge de l'élaboration du PLU et de ses documents annexes.

Dans le respect des doctrines élaborées par les différents services de l'État - et notamment à partir du guide pratique " *de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme* " du Ministère de la transition écologique et solidaire -, la présente évaluation reprend notamment les grands thèmes suivants :

- Occupation de sols,
- Milieux naturels et biodiversité,
- Milieux agricoles,
- Paysage et cadre de vie,
- Patrimoine bâti et archéologique,
- Ressource et gestion des eaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales),
- Climat, qualité de l'air, énergies,
- Risques et nuisances,
- Gestion des déchets.

Deux grands types d'incidences sont à étudier, à savoir : les incidences directes et indirectes, positives et négatives. En cas d'incidences négatives, des mesures sont mises en place dans le cadre du PLU révisé pour éviter, réduire, ou compenser les incidences. Dans un souci de clarté, les mesures mises en place par la commune sont explicitées dans les mêmes paragraphes que ceux des incidences. À noter que l'évaluation environnementale se construit depuis l'état initial de l'environnement jusqu'à l'arrêt du PLU.

2.2 ÉTAPES CONDUISANT À L'ÉVALUATION DES INCIDENCES

2.2.1 ÉLABORATION DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Cette étape a consisté à dresser un état initial précis, rigoureux et actualisé des différentes thématiques de l'environnement. L'état initial constitue le document de référence pour caractériser l'environnement et apprécier les conséquences du projet. Il doit permettre d'identifier et de hiérarchiser les enjeux environnementaux du territoire.

L'état initial de l'environnement a concerné tous les compartiments de l'environnement et s'est basé sur :

- l'intégration des résultats des études thématiques réalisées par ailleurs sur le territoire ;
- la prise en compte de données récentes (publiées ou non) disponibles auprès des services de l'État, des gestionnaires, des associations, des structures socioprofessionnelles ;
- l'analyse des éléments environnementaux et d'occupation de l'espace, complétée de prospections de terrain permettant d'appréhender l'organisation spatiale du territoire.

2.2.2 ÉVALUATION DU PADD, DU PLAN DE ZONAGE, DU RÈGLEMENT ET DES OAP

La méthode utilisée comporte diverses étapes se répondant les unes aux autres :

- les enjeux prioritaires du territoire ont été identifiés : sur la base de l'état initial de l'environnement, ont été sélectionnés des thèmes prioritaires pour le territoire (cf. paragraphe précédent) au regard des objectifs du développement durable et des spécificités du territoire ;
- les orientations qui répondaient aux enjeux mis en évidence ont été recherchées. Cette analyse a conduit à guider l'élaboration du projet ;
- enfin, une analyse des incidences, positives ou négatives, du PLU pour chaque thématique environnementale a été effectuée. Des mesures prises en compte dans le PLU permettent d'éviter, de réduire ou de compenser certaines incidences négatives du PLU.

2.2.3 MODALITÉS DE SUIVI

La dernière étape consiste à proposer un ensemble d'indicateurs qui permet un suivi portant sur les incidences notables (positives, nuisibles, prévues et imprévues) prises en compte dans le rapport d'environnement. Ces indicateurs vont être utiles pour la commune afin d'entreprendre les actions correctrices appropriées s'ils révèlent l'existence d'impacts négatifs sur l'environnement qui n'ont pas été envisagés dans l'évaluation environnementale.

PARTIE 3. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

3.1 ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT PAR UNE APPROCHE THÉMATIQUE

L'évaluation des incidences du projet de PLU comporte plusieurs analyses différentes mais complémentaires pour aboutir à une perception réelle et la plus exhaustive possible des impacts potentiels positifs et négatifs du PLU sur l'environnement.

Une première analyse des incidences du PLU sur l'environnement est faite à travers une approche thématique, au cours de laquelle les incidences de l'ensemble des pièces réglementaires du PLU sur les diverses grandes thématiques environnementales sont établies. Des mesures sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté.

Cette approche se focalise sur les principales thématiques analysées dans l'état initial de l'environnement.

Incidences et mesures du PLU sur les sols et la consommation foncière	**Incidences négatives**	- Des objectifs fixés par le SCoT du Pays de Saint-Malo et le PLH en matière de production de logements : + 500 log/an - Des besoins d'accueil d'activités économiques ou d'équipements - La nécessité de consommer du foncier pour continuer l'accueil de populations et d'entreprises
	Incidences positives ou mesures prises	- Le renouvellement urbain comme priorité dans le PLU révisé : • Au moins 80 % de la production de nouveaux logements se fera en renouvellement urbain • Seulement 20 % de la production de nouveaux logements se fera en extension urbaine - une diminution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestière entre 30 à 40% par rapport à la consommation de la dernière décennie
Incidences et mesures du PLU sur les milieux naturels et la biodiversité	**Incidences négatives**	- Une consommation et une potentielle fragmentation des milieux naturels : un des objectifs pour la ville de Saint-Malo est de poursuivre le développement territorial. Le PLU révisé prévoit de la consommation d'ENAF en extension urbaine. La croissance démographique et le développement économique qui l'accompagne va donc générer une consommation foncière, notamment d'espaces naturels - Un dérangement potentiel des espèces

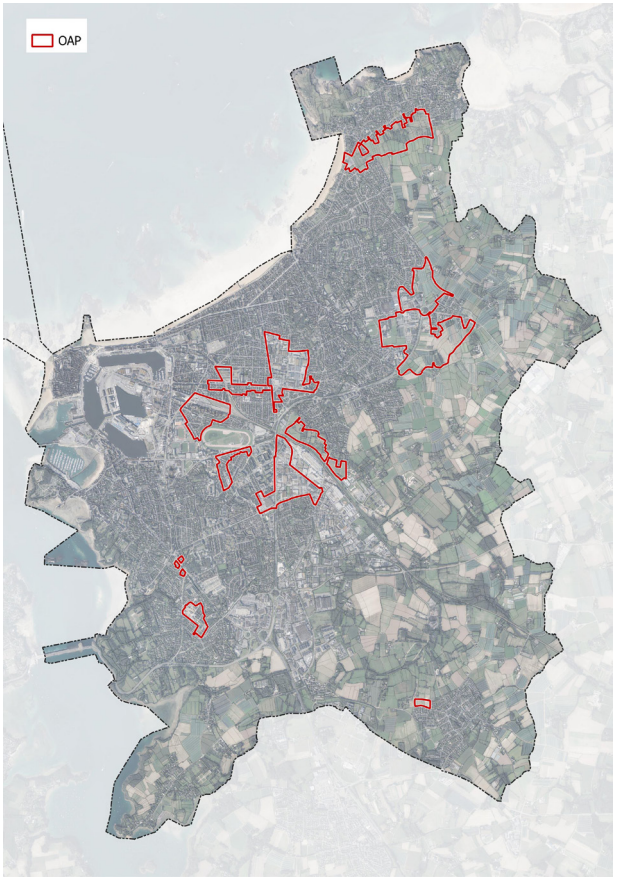
Incidences et mesures du PLU sur les milieux naturels et la biodiversité	**Incidences positives ou mesures prises**	- Des objectifs et des orientations au sein du PADD en faveur de la préservation des espaces naturels et de la biodiversité - Des sites Natura 2000 identifiés comme réservoirs de biodiversité principaux et protégés dans le nouveau PLU - Des Espaces Naturels Sensibles (ENS) protégés et valorisés au sein du PLU révisé - Des ZNIEFF protégées et préservées au sein du PLU révisé - Une trame boisée identifiée et protégée précisément par le PLU révisé : 135 ha d'EBC - Près de 95 ha de bois, bosquets et parcs boisés repérés en tant que "espaces verts protégés" - Davantage de haies et d'alignements d'arbres protégés dans le PLU révisé : près de 95 kms - près de 69 ha de parcs et jardins d'ornement privés, une composante importante de la trame verte malouine, que le PLU révisé prend en compte et protège - 207 arbres remarquables protéger - 38,5 kms de cours d'eau et près de 81 ha de zones humides protégées - Une OAP thématique "Trame Verte et Bleue" qui vient compléter l'intégration des enjeux relatifs aux continuités écologiques au sein des pièces règlementaires du PLU - Vers une meilleure gestion de l'éclairage - Une lutte contre les espèces invasives et allergisantes
Incidences et mesures du PLU sur les milieux agricoles	**Incidences négatives**	- Une consommation de terres agricoles obligatoire pour répondre aux objectifs démographiques et économiques - Des changements de destination pour certains bâtiments en milieu rural, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole - Augmentation des surfaces imperméabilisées et des phénomènes de lessivage des terres agricoles
	Incidences positives ou mesures prises	- Une consommation d'ENAF réduite de 30 à 40% pour les 10 prochaines années - Un PLU révisé en faveur de la préservation des espaces et des activités agricoles - Un zonage spécifique pour garantir à long terme le maintien des terres agricoles : ZAP - Le PLU encourage le développement du photovoltaïque sur les toitures des bâtiments agricoles - Des haies protégées dans le PLU révisé et utiles pour l'agriculture
Incidences et mesures du PLU sur le paysage et le cadre de vie	**Incidences négatives**	Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine, pour répondre aux besoins démographiques du territoire pourraient porter atteinte à la qualité paysagère du territoire, au cadre de vie si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place. La localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement sont importantes pour assurer la préservation des paysages et des perspectives.
	Incidences positives ou mesures prises	- Divers objectifs et orientations du PADD en faveur de la protection des paysages - Protection des entités naturelles qui sont des vecteurs d'attractivité et des éléments indispensables à la qualité paysagère et au cadre de vie - Une identification des cônes de vue à préserver - Des prescriptions pour maitriser l'insertion de nouveaux éléments bâtis - Valorisation et protection des espaces de respiration et des espaces de nature dans le tissu aggloméré de Saint-Malo, participant à la qualité du cadre de vie - Développement des liaisons douces permettant une meilleure valorisation et découverte des paysages malouins

Incidences et mesures du PLU sur le patrimoine	**Incidences négatives**	Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine, pour répondre aux besoins démographiques du territoire pourraient porter atteinte à la préservation des éléments patrimoniaux si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place. La localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement sont importantes pour assurer la préservation du patrimoine.
	Incidences positives ou mesures prises	- Une protection forte du patrimoine bâti en fonction du niveau d'intérêt : • éléments de patrimoine bâti exceptionnels à protéger • éléments de patrimoine bâti remarquables à protéger • éléments de patrimoine bâti d'intérêt à protéger - Saint-Malo comprend quelques éléments patrimoniaux qualifiés de « petits patrimoines » contribuant à l'identité de la commune et participant à son attractivité : des éléments du petit patrimoine (calvaires, des croix, des puits, des fontaines, des cheminées, des statues, des commémorations,...) protégés également par le PLU - Un patrimoine archéologique à préserver : une vingtaine de zones de présomption de prescription archéologique à Saint-Malo.
Incidences et mesures du PLU sur l'eau potable	**Incidences négatives**	Une augmentation des consommations en eau potable : Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, il est prévu la construction de 5 265 logements supplémentaires. A l'horizon 2035, la consommation supplémentaire annuelle est estimée à 123 000m3. Ce chiffre ne prend pas en compte l'extension des zones d'activité où les consommations eau potable à venir sont difficilement quantifiables.
	Incidences positives ou mesures prises	- Des baisses de consommation depuis quelques années et une ressource suffisante en eau pour les années à venir - Réhabilitation du réseau actuel et d'extension - Le syndicat de production a développé sa stratégie pour assurer la production d'eau potable dans les années à venir (courrier dans les annexes sanitaires) - Les différents projets prévus sur la commune de Saint-Malo devront être présentés à la régie malouine pour le raccordement au réseau eau potable, ainsi que pour l'analyse des éventuels besoins de renforcement - Le PLU impose la récupération de l'eau de pluie (règlement écrit) et encourage l'installation d'équipements en faveur des économies d'eau potable (OAP TVB)
Incidences et mesures du PLU sur les eaux usées	**Incidences négatives**	Une augmentation des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter : avec 5 265 logements supplémentaires, la station recevra, au terme du PLU, un apport supplémentaire d'environ 11 846 Eq-hab. à traiter.
	Incidences positives ou mesures prises	Les projections du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) et de son Programme d'action indique que la capacité organique de la STEP est suffisante pour intégrer les projets et l'augmentation de la population.

Incidences et mesures du PLU sur les eaux pluviales	**Incidences négatives**	Une augmentation du volume des eaux de ruissellement
	Incidences positives ou mesures prises	- Des prescriptions réglementaires pour améliorer la gestion des eaux pluviales : le règlement du PLU et l'OAP thématique précisent que l'ensemble des zones devra respecter la réglementation générale de l'ensemble des documents supra-communaux applicables et notamment : • 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 • Prévoir un rejet régulé 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) - Par ailleurs, la réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics. Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente
Incidences et mesures du PLU sur le climat, l'air et les énergies	**Incidences négatives**	Une augmentation des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (GES) du fait de l'accroissement démographique
	Incidences positives ou mesures prises	- Des formes urbaines et d'habitat plus compactes et économes en termes d'artificialisation des sols et de consommation d'énergie - Une volonté de produire davantage d'énergies renouvelables sur le territoire malouin - Un PLU qui encourage et développe fortement les déplacements doux - Une trame boisée et bocagère préservée afin de favoriser la filière bois-énergie
Incidences et mesures du PLU sur les risques et nuisances	**Incidences négatives**	- Le développement communal et l'ensemble des évolutions territoriales que cela suppose (accueil d'habitants supplémentaires, nouvelles constructions, développement économique, etc.) conduisent inévitablement à augmenter la vulnérabilité du territoire face aux risques en présence - Concernant le risque d'événements météorologiques, le PLU prévoit la construction de nouveaux logements, ce qui induit obligatoirement une imperméabilisation des sols et donc un accroissement du ruissellement sur le bassin versant et par conséquent l'accentuation des débits aux exutoires
	Incidences positives ou mesures prises	- En cas de fortes précipitations, le PLU révisé limite le ruissellement en agissant sur l'imperméabilisation et le ralentissement des ruissellements des eaux pluviales - Le risque de submersion marine intégré au PLU révisé : PPRSM pris en compte - Le PLU révisé constitue un moyen de développer la connaissance et la résilience par l'information de la population - De nombreuses liaisons douces à aménager permettant une réduction des nuisances sonores et une amélioration de la qualité de l'air - Une prise en compte des nuisances sonores générées par la D137 et la D4 : normes d'isolation et marges de recul respectées - Une préservation de la trame verte qui participe à améliorer la qualité de l'air

3.2 ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT PAR UNE APPROCHE SPATIALISÉE

En plus de l'approche par thématique réalisée précédemment, une analyse des incidences du PLU révisé de Saint-Malo sur l'environnement a été faite à travers une approche spatialisée. Cette approche se focalise sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU.



Carte des OAP

Il s'agit alors d'évaluer les incidences des projets portés par le document d'urbanisme sur ces espaces présentant une sensibilité spécifique. Il s'agit essentiellement des secteurs de développement des communes qui bénéficient d'une OAP sectorielle. La présence plus ou moins marquée de ces principaux enjeux, ou leur absence, a été prépondérante dans le choix et le périmètre des secteurs de projet retenus. Certains secteurs ne présentent aucune trace de zones humides ou habitats d'intérêt. Leurs emprises n'ont pas fait l'objet de modification, ou alors ils n'ont pas été conservés pour d'autres raisons (accès, besoins, rétention, localisation...).

A l'inverse, d'autres secteurs ont, par ailleurs, été abandonnés du fait de la présence avérée, et sur des emprises non négligeables, de zones humides, d'habitats d'intérêt écologique majeur et d'éléments patrimoniaux. Leurs localisations au centre de certains parcellaires ou sur des emprises peu adéquates pour l'aménagement et la desserte du site, ont ainsi joué un rôle majeur dans la redéfinition de certains secteurs de projet retenus ou redécoupés. Ce choix établi dans la définition des secteurs d'OAP et de leurs emprises spatiales répond ainsi à une stratégie première d'évitement, premier volet de la doctrine " Eviter – Réduire – Compenser ".

En définitive, le PLU définit 13 secteurs de développement sur le territoire communal. Certains sont en renouvellement urbain et n'auront pas d'impact sur les milieux mais sur l'environnement proche de leurs espaces. Tous ont donc fait l'objet d'analyses spécifiques. Certains peuvent avoir des incidences potentielles sur l'environnement car ce sont des zones agricoles ou naturelles qui sont à considérer comme de la consommation d'espace.

3.3 ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000 ET PROPOSITION DE MESURES

La commune de Saint-Malo est concernée par 3 sites Natura 2000 :

- (1) La ZSC "Estuaire de la Rance" (FR5300061)
- (2) La ZSC "Côte de Cancale à Paramé" (FR5300052).
- (3) La ZSC "Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint Malo et Dinard" (FR5300012).



Carte des zones Natura 2000

Le réseau Natura 2000 n'a pas vocation à la mise sous cloche d'un territoire mais bien à rechercher la compatibilité entre enjeux socio-économiques et écologiques, pour assurer la préservation des habitats et espèces menacés. Le PLU encourage, à travers les orientations de son PADD, la préservation et la protection de la richesse de la biodiversité et des milieux naturels. Cette préservation se traduit par une politique favorable au maintien des caractéristiques écologiques de la commune et des sites Natura 2000 :

- Une localisation des secteurs de projets (OAP) en dehors des sites Natura 2000 ;
- Un zonage adapté (Nlm et Nlt) pour les parcelles implantées au sein des zones Natura 2000, ainsi que des dispositions spécifiques complémentaires (trame verte et bleue protégée) qui respecte les objectifs de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire ;
- Un maintien et un développement de la trame verte et bleue sur la commune ;
- Une station d'épuration des eaux usées en capacité de traiter les effluents générés par le développement démographique souhaité par le PLU.

Au vu de ces éléments, le projet de PLU n'aura pas d'incidences négatives sur les zones Natura 2000 et sur l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire de ces sites.

3.4 CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Afin d'évaluer les incidences réelles du PLU sur son environnement direct et indirect, la commune met en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre de son projet de territoire. Plusieurs indicateurs sont proposés et feront l'objet d'un suivi spécifique.

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 ville de Saint-Malo 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, ou durant toute la durée du PLU. Enfin, certains critères seront à analyser grâce aux informations recueillies lors des dépôts futurs de permis de construire (PC) et de déclaration préalable (DP). En synthèse, voici quelques indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU.

SOCIO-DÉMOGRAPHIE	- Nombre de logements - Nombre de résidences principales - Nombre de résidences secondaires - Nombre de logements vacants
CONSOMMATION FONCIÈRE	- Surface consommée d'espaces naturels, agricoles ou forestiers sur la période 2014-2024 - Surface consommée d'espaces naturels, agricoles ou forestiers sur la période 2011-2021
AGRICULTURE	- Surface Agricole Utile (SAU) totale sur la commune - Surface Agricole Utile (SAU) moyenne - Nombre d'exploitations agricoles
MILIEU NATUREL	- Superficie des espaces boisés classés (EBC) protégés au titre du L. 113-1 du Code de l'urbanisme - Superficie des Espaces verts à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme - Superficie des parcs et jardins d'ornement privés protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme - Nombre d'arbres isolés à protéger au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme - Linéaire de haies et d'alignements d'arbres protégées au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme - Surface de zones humides protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme - Linéaire de cours d'eau
PATRIMOINE	- Eléments de patrimoine bâti exceptionnels à protéger - Eléments de patrimoine bâti remarquables à protéger - Eléments de patrimoine bâti d'intérêt à protéger - Eléments de petit patrimoine - Nombre de zones de présomption de prescription archéologique
EAU POTABLE	- Nombre d'abonnés sur la commune et évolution - Consommation totale annuelle sur le territoire d'EPSM - Consommation totale annuelle sur Saint-Malo - Consommation par catégories de consommateurs (habitat domestique, hôtellerie, EHPAD, santé, bâtiments publics, bâtiments communaux, café-bars, restaurants, agroalimentaire, port de plaisance, port de commerce) - Volume mis en distribution – volumes comptabilisées – Ville de Saint-Malo - Volume prélevé par les usines de traitement + volume importé depuis le SMAP - Volume mis en distribution aux points de vente en gros d'eau du Pays de Saint-Malo pour la Ville de Saint-Malo - Nombre d'hydrants - Nombre de poteaux incendie

ASSAINISSEMENT	- Nombre d'abonnés - Linéaire de réseau - Nombre de postes de refoulement - Nombre d'intercepteurs - Capacité de la STEP - Charge organique reçue en pointe - L'évolution du nombre d'installations d'ANC. - Nombre d'installations "non conformes" nécessitant des travaux sous quatre ans
ÉNERGIE	- Consommation annuelle d'électricité - Consommation annuelle de gaz - Production totale d'énergie renouvelable - Nombre d'installations photovoltaïques sur la commune - Solaire photovoltaïque (production d'électricité)
MOBILITÉ	- Nombre de lignes de bus dans Saint-Malo Agglomération - Nombre d'arrêts de bus dans Saint-Malo Agglomération - Nombre de lignes de bus qui traversent le Ville de Saint-Malo - Linéaire de liaisons cyclables (pistes cyclables, bandes cyclables, voies vertes, ...) - Offre de parkings voitures - Offre en sites de stationnement pour camping-car
QUALITÉ DE L'AIR	- Suivi de la qualité de l'air sur les 2 stations de Saint-Malo (concentrations en polluants) : • Indice de qualité de l'air IQA, • PM2,5, • PM10, - NO2, ...)
RISQUES ET NUISANCES	- Nombre de risques naturels connus - Nombre de risques technologiques connus - Nombre d'arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle - Nombre d'installations classées manipulant des substances et mélanges dangereux sur la commune - Ancien(s) site(s) industriel(s) ou activité(s) de service sur la commune (base de données CASIAS) en 2024 - Secteur d'information sur les sols sur la commune (SIS) en 2024 - Nombre de sites et sols potentiellement pollués (BASOL) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif
DÉCHETS (À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION)	- Gisement d'ordures ménagères résiduelles (OMR) par habitant - Gisement des emballages ménagers recyclables par habitant - Gisement de verres par habitant - Gisement dans les déchetteries par habitant

3.5 ARTICULATION DU PLU AVEC LE AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Le PLU révisé est compatible avec les documents supra-communaux applicables sur le territoire communal.

L'article L. 131-4 du Code de l'urbanisme prévoit spécifiquement que le PLU doit être compatible, lorsqu'ils existent, avec :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;
- le Schéma de mise en valeur de la mer ;
- les plans de mobilité applicables ;
- le Programme Local de l'Habitat (PLH).

L'article L. 131-5 du Code de l'urbanisme vise quant à lui la compatibilité du PLU avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

En l'espèce,

- le Schéma de cohérence territorial (SCoT) du Pays de Saint-Malo a été approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 06 mars 2020 ;
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Malo Agglomération pour la période 2023-2028 a été approuvé le 28 septembre 2023 ;
- le SCoT du Pays de Saint-Malo ne dispose pas Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) ;
- un Plan Global de Déplacements de Saint-Malo Agglomération a été approuvé le 16 mai 2019 ;
- le plan climat-air-énergie territorial a été approuvé en décembre 2019.

Par ailleurs, le SCoT doit lui-même être compatible avec divers documents supra-communaux (article L. 131-1 du Code de l'urbanisme). Le PLU révisé est compatible avec les documents approuvés postérieurement à la date d'approbation du SCoT (approuvé le 8 décembre 2017), à savoir :

- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalite des Territoires (SRADDET) de Bretagne approuvé en 2020, et modifié en février 2024, qui englobe quatre schémas régionaux existants, élaborés et votés ces dernières années :
  - Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ;
  - Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) ;
  - Schéma Régional des Infrastructures et des Transports ;
  - Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne ;
- le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027 ;
- la Charte du Parc Naturel Régional (PNR) de la Vallée de la Rance-Côte d'Émeraude ;
- le Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA).

Plus d'informations

DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'URBANISME

27 Quai Duguay Trouin - 35400 SAINT-MALO

02 99 21 53 00

dau@saint-malo.fr