

Délégation Ille et Vilaine

Maison de la Consommation et de l'Environnement
48 boulevard Magenta
35000 RENNES
dossier suivi par :ille-et-vilaine@eau-et-rivieres.org

**Madame Anne RAMEAU,
présidente de la commission d'enquête**

le jeudi 12 juin 2025 à Saint-Malo

Objet : Avis d'Eau & Rivières de Bretagne sur la demande de révision de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Malo (35)

Madame la présidente de la commission d'enquête

L'association Eau et Rivières de Bretagne est agréée par l'État au titre de la protection de l'environnement, pour assurer « ***dans l'intérêt général la protection, la mise en valeur, la gestion et la restauration de la ressource en eau et des écosystèmes aquatiques, dans une perspective de société écologiquement viable*** ». Nous vous prions de bien vouloir prendre note de nos questions dans le cadre de l'enquête publique pour une demande de révision de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Malo.

Les éléments présentés ci-dessous dans notre avis conduisent notre association à émettre un avis pour l'instant défavorable sur ce projet de révision de PLU. En conséquence, nous vous demandons Madame la Présidente de la commission d'enquête, de retenir nos arguments et d'émettre un avis défavorable à cette demande. Mais pour ne pas prolonger le PLU actuel, qui est obsolète, propose que le PLU 2025 soit adopté sans les OAP d'extension urbaine. Toutes nos demandes sont identifiées en bleu et en gras.

En préambule :

Sur la hiérarchie des normes :

Le PLU de Saint-Malo doit être compatible avec la charte du Parc naturel régional Vallée de la Rance – Côte d'Emeraude. En effet « *L'article L. 333-1 du code de l'environnement fixe un principe selon lequel les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec la charte du PNR, qui leur est supérieur dans la hiérarchie des normes* ». Le PNR a été adopté récemment ce qui peut expliquer qu'il n'a pas été pris en compte pendant le travail d'élaboration mais il nous semble indispensable de rattraper cet oubli.

Sur le Schéma de Cohérence Territoriale ou SCoT :

Le 3 mars 2023, il a été prescrit la révision du SCoT du pays de Saint-Malo, avec pour objectif principal d'intégrer les dispositions de la loi dite Climat et Résilience (22/08/2021). Le projet du SCoT révisé a été adopté à l'unanimité le 28 février 2025 et son approbation définitive est prévue d'ici fin 2025.

Or le projet de révision du PLU de St Malo quant à lui arrive en légère avance par rapport à cette révision, mais il se doit malgré tout de ne pas être en contradiction avec les positions prises par le Comité du Pays de St Malo, afin d'être jugé compatible notamment en matière de sobriété foncière. Dans ces conditions, le risque, compte tenu de ce décalage, est d'avoir recours encore à de nouvelles révisions nécessaires pour rendre l'ensemble de ces documents cohérents entre eux. Il aurait été préférable que cet important document d'urbanisme soit élaboré à l'échelle de l'agglomération, à travers l'élaboration d'un PLUi. Cette échelle permettant d'avoir une appréhension plus large du territoire.

L'association :

- s'interroge sur le constat de différences notables entre les deux documents SCoT et PLU, malgré des réunions conjointes, ateliers, dialogues et positions prises par le Pays de St Malo pour coordonner les démarches communes.
- souligne que le principe fondamental de compatibilité ascendant n'est pas respecté. En effet les orientations et les règles définies par le PLU contredisent manifestement les objectifs et les choix stratégiques du SCOT comme notamment sur la limitation de la consommation des ENAF.
- Demande à ce que soit effectué une analyse juridique et technique du dossier et en particulier du rapport de présentation. Cela apparaît nécessaire pour confirmer ces incompatibilités lors de l'approbation du PLU, en se référant au projet arrêté du nouveau SCoT.

L'association demande que le PLU ne soit pas approuvé avant le ScoT.

Sur le risque de submersion marine :

À ce titre l'association partage l'avis et les recommandations de l'Autorité environnementale « *Le dossier aborde la prise en compte du risque de submersion marine, que l'élévation du niveau de la mer est susceptible d'aggraver, et se conforme aux dispositions du plan de prévention du risque de submersion marine (PPRSM) en vigueur, approuvé en 2017, qui détermine un niveau marin à l'horizon 2100. Or, le PPRSM est actuellement en révision et devrait se référer à des études plus récentes, traduisant un niveau marin encore plus élevé et impliquant donc davantage de secteurs urbanisés dans le risque de submersion marine. Il conviendrait donc que, par précaution, le projet de PLU identifie ces secteurs et leur applique des mesures de réduction du risque par anticipation* »... « *recommande d'identifier les secteurs potentiellement concernés par l'extension du risque de submersion marine du fait de l'élévation du niveau marin, et d'y prescrire des mesures de réduction du risque sans attendre la révision du PPRSM.* ». Le fait que le PLU soit adopté avant la révision du PPRSM est un problème important. Le PLU ne prenant pas en compte la mise à jour des zones en risque de submersion. L'association souligne que la révision du PPRSM rendra probablement aussi le PLH obsolète, et donc les hypothèses retenues par le PLU de Saint-Malo. La révision du PPRSM a été demandée par l'Etat et le document mis à jour devrait être publié en 2026. Il y a une incohérence manifeste dans cette procédure.

Quelle échelle cohérente pour un document d'urbanisme ? Communale ou intercommunale

L'association souligne également qu'il aurait été intéressant que cet important document d'urbanisme, qui engage l'aménagement du territoire pour 10 ans, soit élaboré à l'échelle de l'agglomération, dans le cadre d'un PLU Intercommunal. Cette échelle permet en effet d'avoir une appréhension plus large du territoire et de développer des cohérences, notamment en matière de préservation de la biodiversité (corridors écologiques), de la ressource en eau...

Sur l'OAP Trame verte et bleue :

Sur nos remarques générales :

Ce document apparaît intéressant en termes de pédagogie, il présente en effet les enjeux liés notamment à la préservation de la biodiversité, à la restauration des couverts végétaux, au développement des corridors écologiques, de la perméabilité des sols à développer et à restaurer, au respect du cycle naturel de l'eau...

Eau et Rivières de Bretagne partage les objectifs de cette OAP qui sont définis en page 6 « *La présente OAP thématique « trame verte et bleue » 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 l'existant 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.* ». **L'association souligne l'importance de cette OAP**, puisqu'elle s'impose à l'ensemble des projets sur le territoire « *La présente OAP thématique permet de compléter l'intégration des enjeux relatifs à la trame verte et bleue inscrits au sein des pièces réglementaires du PLU. De plus, cette OAP ne peut se substituer à l'application de la séquence éviter-réduire compenser dans le cadre d'études réglementaires. Tout projet mené sur le territoire devra justifier de la prise en compte de l'ensemble des thématiques de cette OAP* ».

Par contre nous regrettions :

- **que la portée de ce document soit très fortement restreinte** par le choix quasi systématiques, dans la partie « Orientations et actions stratégiques à l'échelle de la commune » de recommandations et de préconisations, avec des formules telles que « incités » « préconisés », « dans la mesure du possible »... L'importance des enjeux justifierait des contraintes plus fortes ; en l'état, on ne voit pas ce qui pourrait être facilement opposable à des projets ne prenant pas en compte les préconisations de cette OAP. La déclinaison de ces préconisations sous forme de prescriptions ou d'obligations dans le règlement écrit toutes zones est très inégale et ne paraît pas suffisante.
- **que la mise en œuvre des préconisations de la trame verte et bleue ne soit pas mise en œuvre dans les OAP sectorielles.** Il serait souhaitable que chaque OAP sectorielle détaillée sur le secteur concerné la trame verte et bleue. Les OAP sont très succinctes et renvoient à cette TVB

Nous souhaiterions donc que l'OAP Trame verte et bleue soit plus exigeante et fixe un cadre clair, décliné ensuite dans le règlement écrit toutes zones et dans le règlement écrit par zone :

- **sur le maintien de la perméabilité des sols, objectif primordial pour le cycle naturel de l'eau :**
 - **en prescrivant** l'usage généralisé de matériaux drainant pour les aires de stationnement,
 - **en obligeant** les porteurs de projets à privilégier les espaces de pleine terre dans leurs aménagements (accotements enherbés, dalles engazonnées, ...) afin de limiter les quantités d'eau collectées dans les réseaux d'assainissement,
 - **en systématisant la demande d'infiltration des eaux de pluie** par la réalisation de noues, de jardins de pluie, de bassins de rétention paysagers

- **sur le renforcement du végétal dans les ZAC et OAP du PLU :** il serait préférable de dire que les secteurs d'extension urbaine « doivent » contribuer à cet objectif, plutôt que de se contenter d'écrire qu'ils le « peuvent »
- **sur la composition des haies et espaces arborés :** l'obligation de prévoir dans les zones à urbaniser ou à fort renouvellement urbain, en limite des projets d'aménagement, plutôt que des clôtures: des haies vives, composées d'essences locales ou régionales, présentant des strates différenciées et ménageant le passage de la petite faune, conformément à la présentation détaillée faite dans la TVB

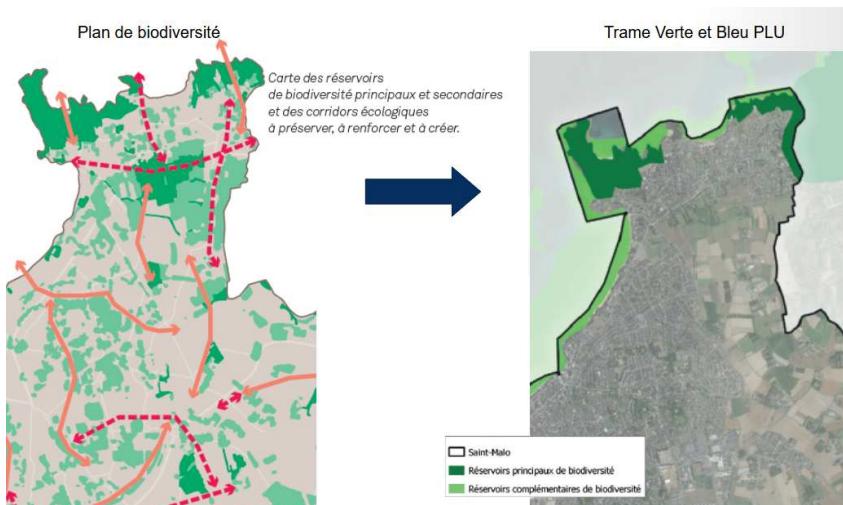
L'association invite aussi à ce que cette OAP soit déclinée en **guides, fiches pratiques, site** rendant concrètes les orientations stratégiques de cette OAP et mettant notamment en valeur les solutions fondées sur la nature. Ces documents pédagogiques et pratiques pourront permettre une meilleure compréhension pour les porteurs de projets de développement urbain (aménageurs) et les particuliers. Ils faciliteront l'appropriation des orientations de l'OAP et l'acceptation des prescriptions déclinées dans le règlement écrit et dans les OAP sectorielles, favorisant ainsi leur mise en œuvre."

Enfin sur cette partie l'association recommande la mise en œuvre d'un tableau de bord mis à jour, a minima tous les ans, et consultable sur le site de la commune, rendant visible la mise en œuvre des orientations stratégiques de cette OAP. L'appropriation des objectifs de cette OAP par l'ensemble des citoyens et par les porteurs de projets d'aménagements est primordiale.

Quelques observations complémentaires sur des cas précis :

Sur des erreurs de transposition :

Nous notons une insuffisance dans l'identification des réservoirs de biodiversité à l'intérieur du territoire. Les réservoirs de biodiversité reportés sur la trame verte et bleue sont uniquement les réservoirs déjà classés situés sur la côte. Tous les autres réservoirs qu'on peut apercevoir sur le plan de biodiversité sont absents donnant l'impression d'un territoire vide. Cette incohérence rend la présence de corridors écologiques incompréhensible car ils relient justement ces réservoirs de biodiversité.



Nous souhaitons donc que soient reportés les réservoirs de biodiversité identifiés au plan biodiversité sur la carte trame verte et bleue.

Absence de transposition de la TVB dans les OAP notamment en extensions urbaines malgré les impacts environnementaux évidents :

L'OAP TVB mentionne que les recommandations seront implantées dans les autres documents mais les OAP sectorielles font référence à l'OAP TVB. Ces références circulaires sont inquiétantes car elles ne traduisent pas une volonté ferme de prendre en compte en amont ces recommandations mais au contraire en ajustement de projet, sur le même modèle que la séquence ERC (éviter, réduire, compenser) où la partie Éviter est trop souvent ignorée.

Le cas de l'OAP Rothéneuf est très parlant car l'essentiel du périmètre (25 hectares) restera naturel alors que l'essentiel du document de l'OAP porte sur les 8 hectares d'habitats. De plus les informations sur ces 8 hectares en lien avec l'OAP TVB sont des traitements paysagers. On se demande par conséquent l'intérêt de faire une OAP de 25 hectares plutôt que de limiter cette OAP de type habitat aux 8 hectares d'habitat justement.

Nous souhaitons donc :

- **que soient transposées directement les recommandations de l'OAP TVB dans les OAP sectorielles.**
- **qu'en l'absence de projets environnementaux concrets, ne pas inclure les zones Naturelles dans les OAP sectorielles en extension urbaine.**

Absence de report des corridors écologiques sur les OAP sectorielles : Si le SCoT se contente dans la TVB de notion de zone de perméabilité écologique, le rôle de la TVB du PLU est d'indiquer concrètement les corridors écologiques à maintenir, renforcer ou créer. Malheureusement, contrairement à la TVB du futur SCoT qui se voit dédier une carte haute définition, l'OAP TVB du PLU intègre les cartes et les trames à une faible résolution dans un document explicatif. Il est donc très difficile de voir où passent ces corridors écologiques. Les OAP sectorielles qui sont les seuls OAP à avoir des cartes suffisamment précises ne fond pas apparaître ces corridors et semblent même les ignorer.

Nous souhaitons donc :

- **que soit produit des cartes hautes définition des différentes trames de la TVB en annexe de l'OAP TVB**
- **qu'il soit justifié plus précisément les corridors écologiques retenus, les qualifier (types d'espèces) et les délimiter précisément sur la carte**
- **que les corridors écologiques soient intégrés aux cartes des OAP sectorielles.**

Concernant les Zones Humides :

L'association souhaite souligner l'importance de réaliser un inventaire complet et détaillé des zones humides sur l'ensemble du territoire de la commune et se joint à la demande de l'Autorité environnementale « *d'intégrer au dossier l'ensemble des inventaires zones humides ayant été réalisés afin de justifier la délimitation des zones humides représentées au règlement graphique* ».

Nous notons avec satisfaction que **le règlement écrit** stipule que « *Tous cours d'eau et zones humides existants doivent être conservés et entretenus au droit de chaque unité foncière par le propriétaire, en préservant la biodiversité.* » et que « *les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple)* ».

L'association regrette par contre que cette logique forte ne soit pas reprise dans **l'orientation 18 de l'OAP Trame verte et bleue**, où il est stipulé page 53 : « *Lors de toute opération d'aménagement* :

- *Bien qu'un inventaire des zones humides ait été réalisé à l'échelle communale, il est recommandé de réaliser un inventaire précis des zones humides afin d'empêcher toute destruction nouvelle ;*
- *Il est interdit de porter atteinte aux zones humides et à leur zone tampon. Cette zone tampon doit dans l'idéal être évaluée selon les caractéristiques hydrologiques de la zone humide en question et recouvrir un minimum de 10 mètres ;*
- *Une réflexion sur l'alimentation hydraulique de la zone humide peut être menée. En effet, la pérennité d'une zone humide peut être remise en cause par des travaux ou aménagements (modification des écoulements superficiels, gestion des eaux pluviales aux points bas...) engendrant une perte de leurs fonctionnalités et leurs disparitions ».*

Nous souhaitons qu'un inventaire des zones humides et qu'une réflexion sur l'alimentation hydraulique de toute zone humide identifiée doivent être exigés lors de toute opération d'aménagement, et pas seulement recommandé comme le stipule actuellement l'OAP TVB.

De façon générale, il semble que les périmètres des Zones Humides ne sont pas mis à jours assez régulièrement.

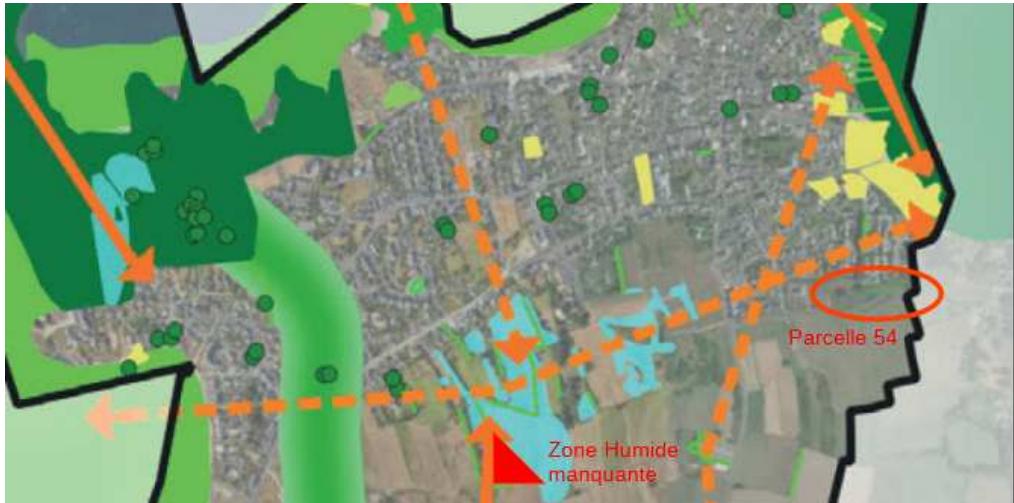
Cas de la Frange Sud de Rothéneuf (FSR)

Par exemple, le cœur de la Zone Humide de la FSR a été étendu vers le sud par des opérations de compensation écologiques en 2018. Cela ne se traduit pas sur la trame Zone Humide de l'OAP TVB. Cela pose un problème pour deux raisons :

1. L'OAP TVB ne précise pas une obligation mais une recommandation de recherche de Zone Humide lors de travaux ou d'extension : « *Bien qu'un inventaire des zones humides ait été réalisé à l'échelle communale, il est recommandé de réaliser un inventaire précis des zones humides afin d'empêcher toute destruction nouvelle* » (orientation 18, page 53). Cela signifie qu'une Zone Humide non répertoriée peut être détruite par inadvertance.
2. Les Zones Humides ne sont pas toujours visibles au moment des études. Par exemple, lors du recensement sur le périmètre des 3 cheminées (FSR) début mai 2021, le critère botanique n'a pas pu être utilisé car les terrains avaient été mis à nu un mois avant et la sécheresse inhabituelle de cette période n'avait pas permis de repousse.

Un relevé régulier des Zones Humides probables par un simple critère botanique rapide permettrait de mettre à jour la trame pour un effort minime et éviterait la destruction de Zone Humide. Par exemple, en mai, les oenanthes safranées sont en fleur et permettent de délimiter des Zones Humides probables. Ainsi, on peut remarquer dans la FSR un terrain (parcelle 54) en déprise agricole en contrebas de champs qui est en partie recouvert d'oenanthes safranées et en

parti recouvert d'un roncier d'où émerge progressivement un bois d'espèces diverses. Sa végétation, très similaire à celle de la Zone Humide principale de la Frange Sud, son emplacement et sa topographie laisse supposer la présence d'une Zone Humide non recensée. Son emplacement est tout à fait intéressant car il se trouve dans une coupure d'urbanisation recensée au SCoT et dans le prolongement des Zones Humides de la FSR recensées le long d'un corridor écologique à développer. Ce terrain n'apparaît cependant pas que ce soit en termes de Zone Humide ou de haie/bois.



Nous demandons :

- Actualiser régulièrement les inventaires Zones Humides probables par le critère botanique
- Prendre en compte la parcelle 54 située dans le prolongement des Zones Humides de la FSR, bon candidat pour intégrer le corridor écologique.

Sur le cas de la Banneville :

Sur l'OAP Campus 2, une zone humide a été découverte en 2015, documentée (étude pédologique de l'étude Théma 2015 pour le Plan Guide Environnemental 2018) puis a disparu suite à une remise en culture des terrains (confirmé par une étude DMEau 2021 lors de l'inventaire Zone Humide pour le PLU 2025). Il semble plus que probable qu'une nouvelle déprise agricole ferait réapparaître cette zone humide. Urbaniser ces terrains est contraire aux recommandations du SAGE Rance Frémur.

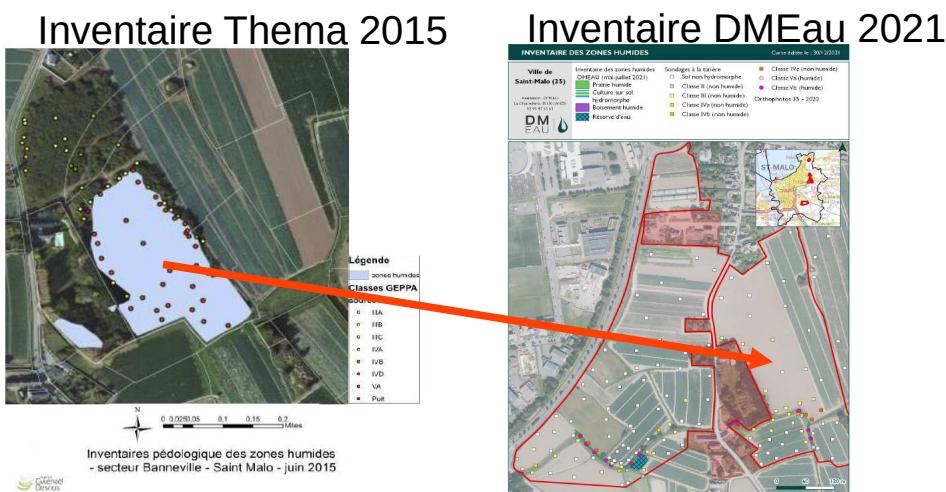
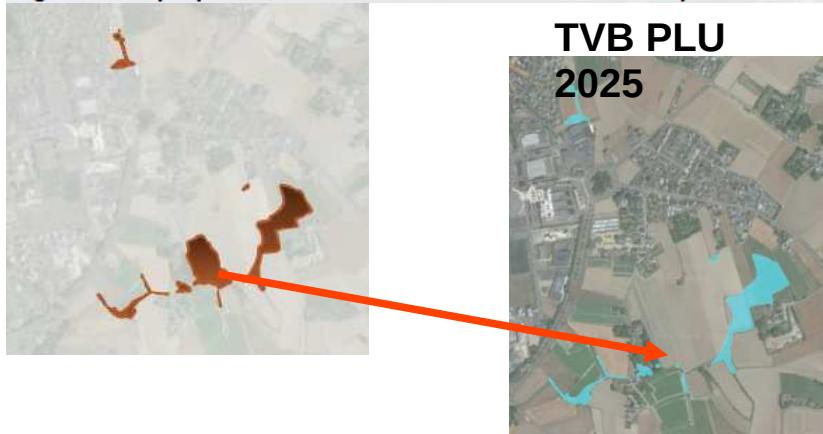


Figure 62 : Localisation des sondages pédologiques complémentaires- secteur de La Banneville

Notice de présentation - Identification de zones humides sur la commune de Saint-Malo (35), dans le cadre de l'élaboration du futur PLU
Figure 6 : Superposition des Zones Humides inventoriées par THEMA et DMEAU



Nous demandons d'identifier la parcelle 364 sur la TVB en tant que Zone Humide à préserver

Prise en Compte des fiches réalisées par l'association sur les Zones Humides :

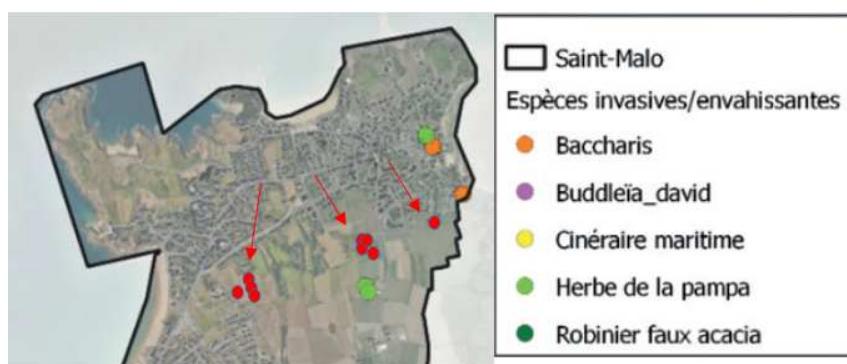
L'association a fait une contribution début 2024 en fournissant un certain nombre de fiches thématiques. Il y avait notamment dans ces fiches une fiche sur l'entretien des Zones Humides et une fiche sur la sauvegarde des Zones Humides. L'association regrette de ne pas retrouver ces éléments dans l'OAP TVB notamment :

- Étendre la notion de protection des zones humides à tout le système du cycle de l'eau dont elles font partie
- Accélérer la cartographie des zones humides au référentiel 1/10 000ème et avoir pour chaque zone humide une représentation précise des différents éléments du cycle de l'eau dont fait partie la zone humide
- Mettre en place un plan de sauvegarde / extension par Zone Humide

Nous demandons de prendre en compte les Fiches ERB d'entretien et de sauvegarde des Zones Humides

Carte espèces envahissantes / herbe de la pampa :

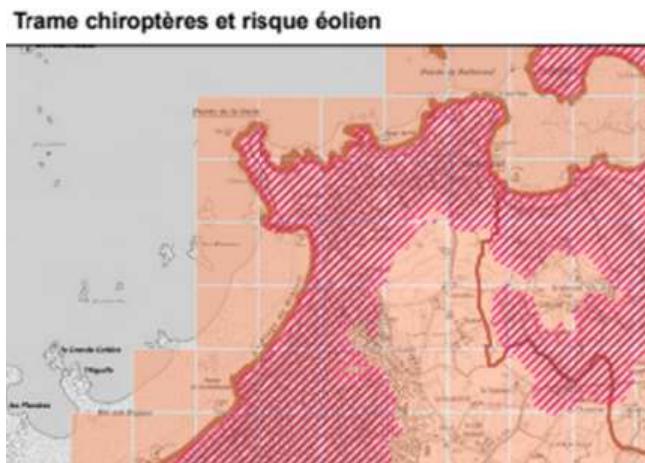
Cette carte semble très incomplète. Dans le cas de l'herbe de la pampa, elle est très répandue sur le territoire et si on se limite, par exemple, au périmètre de l'OAP de Rothéneuf, les points rouge sont des herbes de la pampa qu'ERB a identifiée comme manquantes sur la carte. À noter que ces pieds sont là depuis plusieurs années et facilement visibles de la route.



Nous souhaiterions que soit actualisée la carte des espèces invasives

Trame des chiroptères :

Il est dommage que certaines trames ne soient pas présentes. Par exemple, la trame des chiroptères montre un impact de l'OAP Rothéneuf.



Nous souhaiterions que soient ajoutées en annexe les autres trames à la disposition des services.

Sur la ressource en eau :

La disponibilité en eau potable

La quantité d'eau potable disponible est d'ores et déjà une préoccupation majeure sur le territoire et sur la commune de Saint-Malo. Comment est assurée l'alimentation des habitants en cas de sécheresse. Le risque de refus de transfert de la part des Côtes-d'Armor a-t-il été envisagé ? Dans ce cas comment fonctionnera la solidarité ? Les interconnexions seront elles suffisantes ?

Rien dans ce PLU n'aborde ce problème. A ce titre nous partageons l'analyse de l'autorité environnementale « *Le dossier ne met pas en perspective le projet de développement porté par le projet de PLU avec l'évolution de la ressource en eau, notamment du fait du changement climatique (années sèches plus fréquentes et d'intensité plus importante), alors que cette évolution pourrait être un facteur limitant la capacité d'accueil du territoire. La vulnérabilité du territoire au regard de l'approvisionnement en eau potable n'est donc pas prise en compte.* »...« ***recommande de compléter l'évaluation environnementale par une évaluation précise de la disponibilité en eau ainsi que les effets potentiels du changement climatique, au regard de l'accroissement démographique et du développement économique envisagés, compte tenu d'une ressource en eau potable fragile.*** ».

Pourtant le projet de révision du SCoT 2025 des Communautés du pays de Saint-Malo dans son DOO (objectif 30) indique que les documents d'urbanisme locaux doivent identifier les besoins en eau potable et en eau brute, et proportionner les projets de développement (résidentiel, économique, agricole et touristique) en tenant compte de la capacité de la ressource, en quantité et en qualité.

Malheureusement le projet PLU 2025 révisé de Saint-Malo ne développe pas les rapports : besoin/développement/ressource, hormis l'annonce générale de mesures d'économies

envisagées pour réduire la consommation d'eau par habitant de -10% en 2030 par rapport à 2021. De plus, le PLU ne donne aucune obligation plus précise pour une réduction de la consommation, en particulier dans son règlement.

Nous nous interrogeons sur la compatibilité du projet de PLU révisé avec le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP 35) 2030 – 2040. Il nous semblerait pertinent que le syndicat de production d'eau potable Eaux du Pays de St Malo puisse donner son positionnement sur les projets de développement de la ville sachant qu'il n'existe pas de ressource d'eau potable à Saint-Malo et que les sécheresses qui vont se multiplier doivent être prises en compte.

Les projets d'aménagement ou d'ouverture à l'urbanisation sont conditionnés à une capacité d'approvisionnement pour les structures futures, or le **projet PLU 2025 révisé de St Malo** n'offre pas dans sa rédaction de références et de niveaux d'études suffisantes pour garantir une bonne gestion maîtrisée de la desserte en eau potable dans la prochaine décennie.

La question de la sobriété quant à la consommation d'eau et aux économies nécessaires est également insuffisamment abordée, et aucune disposition à ce sujet n'est indiquée dans le règlement écrit au niveau des programmes urbains. Il s'agit pourtant à St Malo d'un enjeu majeur, qui concerne à la fois les particuliers, les activités industrielles, agricoles et touristiques et la question de la surconsommation d'eau en période d'affluence touristiques devrait être mieux prise en compte. Il est très surprenant, et incompréhensible dans le contexte malouin de la rareté de la ressource en eau potable, d'autoriser la réalisation de nouvelles piscines

L'association partage l'analyse de la Commission locale de l'eau Rance-Frémur sur l'approvisionnement en eau potable qui :

- regrette l'absence de prise en compte des enjeux d'économies d'eau du Plan Eau. Des objectifs de sobriété pourraient par exemple être prescrits pour les programmes urbains
- se questionne sur les ambitions du Programme local de l'habitat en termes d'économies d'eau
- regrette l'absence d'éléments sur la prise en compte du risque de rupture d'approvisionnement dans le Plan communal de sauvegarde

L'association demande aussi de restreindre la constructibilité des nouvelles piscines individuelles.

La gestion des eaux pluviales

En page 77 le règlement écrit stipule que : « *Les eaux pluviales doivent être gérées au plus près de leur production, la principale mesure à mettre en place est l'infiltration des eaux dans le sol. 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* ». Sont ensuite fournies des données sur les dispositifs d'infiltration et les dimensionnements des ouvrages de stockage. **Ces principes généraux nous semblent satisfaisants.**

L'association souligne que, pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales :

- il est également primordial de limiter au maximum l'artificialisation des sols, notamment dans le **traitement des espaces affectés au stationnement**

Le règlement écrit stipule en page 64 « *Suivant le contexte urbain et paysager, le recours à des matériaux perméables et la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne sont à privilégier. Les aires de stationnement en extérieur dont la surface excède 100 m² doivent être traitées avec des matériaux drainants ou perméables.* ». **L'association souhaite que le recours à des matériaux perméables soit généralisé, et que la formulation « à privilégier » soit remplacé par « prescrits ».**

Il convient de favoriser au maximum les surfaces en pleine terre et les espaces végétalisés, les haies, les arbres. La récupération des eaux de pluie est une réponse efficace à la consommation excessive d'eau potable, qui est à proscrire au maximum pour des usages tels que le lavage des sols, des véhicules, l'arrosage des espaces verts et des jardins. Elle devrait être également encouragée dans les projets d'habitat collectif ou un double circuit pourrait alimenter par exemple les chasses d'eau. **L'association souhaite aussi que soit prescrite de manière généralisée la récupération des eaux pluviales à la parcelle, y compris dans les projets collectifs et que soit demandée la mise en place de doubles circuits dans les habitats collectifs.**

Le coefficient de biotope par surface (CBS)

Le règlement écrit (dispositions toutes zones) « *impose une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, pondérées en fonction de leur nature* ».

Si cette disposition paraît à première vue favorable, **L'association émet une réserve d'ordre général** : la prise en compte de surfaces telles que des toits ou des murs végétalisés, ou des allées gravillonnées, même avec une pondération, peut conduire à minorer les surfaces de pleine terre, qui permettent le maximum d'infiltration des eaux de pluie et sont plus favorables à la biodiversité (petite faune).

Le CBS, tout comme l'emprise au sol (ES) sont ensuite déclinés par zone. L'association estime que le coefficient de biotope est trop faible dans de nombreuses zones, en corrélation avec une emprise au sol atteignant parfois 100%.

Exemples :

- en zones UH3 : ES à 80 %, CBS de 10 à 20 %
- en zones UC : ES de 100 %, CBS de 10 à 20 %
- en zones UR* et UR** : ES de 100 %, CBS de 15 à 20 % sans % de surfaces en pleine terre

Si on peut expliquer ce choix pour la zone UC, qui « *correspond aux secteurs bâtis du cœur d'agglomération dense, à vocation mixte* » tout en regrettant que les opérations d'aménagement nouvelles ne donnent pas lieu à un accroissement de la présence de la nature et de la biodiversité en cœur de ville, l'association questionne fortement ce choix pour les zones UR* et UR**, à fort potentiel de renouvellement urbain.

L'association se questionne sur la compatibilité, dans certaines zones (UC, UR*, UR) d'une emprise au sol de 100 %, avec des CBS de 10 à 20 % (zone UC) ou de 15 à 25 % (zones UR* et UR**) et s'étonne également qu'il n'y ait pas de CBS défini pour les terrains d'une surface inférieure à 200m².**

La densification, qui peut être souhaitable pour ne pas consommer toujours plus d'espaces naturels et agricoles, ne doit pas entraîner la disparition ou à minima le très fort effacement de la nature et de la biodiversité en ville et l'imperméabilisation des sols.

Sur l'hypothèse d'augmentation de population : un choix contestable

Le calcul du besoin de 530 logements/an du PLU est basé sur le PLH 2023-2028. Ce document sera obsolète dans 2 ans mais ses calculs sont déjà obsolètes vis-à-vis du SCoT 2025 arrêté. Le porteur de projet s'étant basé sur ce SCoT pour répondre à l'autorité environnementale sur la consommation foncière, il semble normal de le considérer également pour le nombre de logements, l'essentiel de la consommation foncière étant due à l'habitat.

Le besoin en logement du PLH 2023-2028 était principalement lié à l'hypothèse de croissance de la population de St Malo agglomération qui avait été estimée à 1.1 % à l'époque de la rédaction de ce document. Elle semblait déjà trop élevée vis-à-vis de la croissance passée (0.77% sur 2015-2018).

Dans le SCoT 2025 arrêté, il est reconnu explicitement que l'hypothèse de 1.1 % était exagérée. Les estimations les plus récentes prévoient dorénavant une croissance de la population de 0.6 % voir 0.42 % pour le scénario INSEE central sur la période 2021-2030 (donnée ici du SCoT 2025 dans l'annexe D en page 82). Dès 2031, moins de 5 ans après l'approbation possible du PLU, cette croissance est revue à 0.28 % dans le scénario central de l'INSEE. Le besoin en logement pour Saint-Malo agglomération prévu par le SCoT est alors divisé par deux. Cette révision majeure des hypothèses nécessite une réévaluation des besoins en logement du PLU.

L'association conteste donc le choix de l'hypothèse de croissance de la population retenue dans le PLU, dont découle le choix de construire 530 logements/an, qui entraîne de facto :

- **une consommation d'espaces agricoles ou naturels importante, le renouvellement urbain ne suffisant pas à atteindre cet objectif**
- **une augmentation notable des besoins en eau potable, et l'adaptation des réseaux d'assainissement.**

Une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) trop importante

Le projet de révision du SCoT 2025 des Communautés du pays de Saint-Malo dans son projet d'aménagement stratégique (PAS) rappelle les objectifs de la sobriété foncière du SCoT en réduisant la consommation des ENAF. Le projet actuellement soumis à consultation, pour sa part indique dans son PADD (page 22) que l'activité agricole sur le territoire jouit d'une bonne réputation, notamment par ses productions maraîchères et exprime le souhait de pérenniser ses terres dans leur vocation. Cependant, cet atout communal avec l'enjeu de maintenir le parcellaire agricole (Tome 4) n'est pas suffisamment pris en compte dans le projet du PLU.

Le PLH attribue 65 % des efforts de construction de logements à la commune de Saint-Malo alors qu'elle ne représente que 55 % de la population de l'agglomération. Cette surproduction de logements ne tient pas compte des capacités d'accueil de la commune et entraîne une surconsommation foncière (-30 % au lieu de l'objectif de -50 %). Cela est contraire au SCoT qui prévoit une prise en compte des capacités, minoration des capacités d'accueil des communes

littorales, et un redéploiement des efforts de construction de logement vers les villes retro-littorales.

Objectif Zéro artificialisation nette (ZAN) :

Les différents paliers du ZAN quant à l'objectif fixé par **la loi Climat et résilience** à l'échelle nationale visent dans un premier temps à réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici à 2031, par rapport à celle observée entre 2011 et 2021, afin d'atteindre le ZAN en 2050.

Le projet de révision du SCoT 2025 des Communautés du pays de Saint-Malo dans son DOO (objectif 56, page 53/54) prévoit que, compte tenu du projet de développement, les surfaces potentielles de consommation d'ENAF à vocation mixte et résidentielle sont limitées pour la ville de St Malo à **43,2 hectares**

Le projet PLU 2025 révisé de St Malo, en contradiction avec la loi Climat et résilience, mais aussi avec le projet de SCOT révisé, prévoit dans son rapport de présentation (Tome 2 : analyse de la consommation des sols et capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, p64) pour la période 2021- 2031 une consommation globale d'espaces NAF dans le PLU planifiée de 53,9 hectares, répartie comme suit :

Types	Surfaces
Habitat	38,6 ha
Équipements	4,6 ha
Développement économique	5,7 ha
Équipement structurant	5,0 ha
Total	53,9 ha

Cette consommation représente :

10 ha supplémentaires par rapport aux 43,2 ha prévus par le SCOT.

15 ha supplémentaires par rapport aux termes de la « loi Climat et résilience », selon laquelle le PLU de St Malo devrait se limiter, en référence à la période 2011-2021, à $77,1 \text{ ha}/2 = 39 \text{ ha}$. Ces 15 ha représentent une surconsommation de + 38 %.

Privilégier le renouvellement urbain, pour éviter l'urbanisation de zones NAF

Le porteur de projet dans sa réponse à l'autorité environnementale, affiche clairement commencer l'urbanisation par les ZAU. Selon nous il serait préférable de mettre en œuvre en priorité les opérations de renouvellement urbain qui représentent 3940 logements (chiffres de l'évaluation environnementale) puis celles en extension (environ 1290) avant d'ouvrir de nouvelles ZAU.

Le dossier dit vouloir privilégier la création de logement en extension urbaine dans l'immédiat car elle a un meilleur contrôle temporel de ces opérations. Cela signifie que la consommation foncière excessive va répondre à un besoin immédiat et temporaire de logements basé sur des hypothèses qui sont, nous l'avons vu, obsolètes.

Notre association ne peut que dénoncer à ce type d'urbanisation qui ne répond à aucun principe de développement durable.

Limiter la surproduction immobilière due aux résidences secondaires

La commune de Saint-Malo, en tant que pôle majeur du SCoT et ville littorale, fait face à un problème important de son taux de résidences secondaires (27 % des logements en 2021, ce chiffre est en constante augmentation depuis 1968¹) qui contribue à augmenter la production de logements. De ce fait, la réponse qui a été faite à l'autorité environnementale d'attendre la prochaine mise en conformité du PLU pour intégrer la loi Le Meur ne semble pas justifiée. Nous demandons donc à ce que l'intégration de cet outil de contrôle soit faite à l'occasion de la révision de ce PLU.

Zones d'activité économique : un manque de programmation des besoins dans la durée

Pour le développement économique proposé dans le PADD, à part la justification donnée pour la création d'un nouveau pôle économique à proximité du secteur Campus stratégiquement situé en partie Sud (page 16 – OAP Campus II), le PLU n'apporte pas suffisamment de précisions sur la programmation et les besoins dans la durée des autres zones d'activités projetées ainsi sur la requalification des zones commerciales déjà existantes ou leur devenir.

Le projet de révision du SCoT 2025 des Communautés du pays de Saint-Malo dans son DOO (objectif 69) indique des surfaces potentielles de consommation d'ENAF à vocation d'équipements structurants à partir de 2026, dont en particulier **l'extension du Campus**.

Le projet de révision du SCoT 2025 des Communautés du pays de Saint-Malo dans son DOO (objectif 98) indique que l'équipement commercial et artisanal a également vocation à se développer préférentiellement dans les secteurs d'implantation périphérique (SIP) et pour St Malo les localisations sont :

- La Madeleine/La Ville Jouan/La Janais
- La Houssaye – Campus
- Bellévent

Le projet PLU 2025 révisé de St Malo, selon le PADD en termes de stratégie économique, doit prévoir la création d'une / de nouvelles zones d'activités et ou équipements.

- **Pour le secteur de La HOUSSAYE**, le tome 3 du projet PLU précise les justifications des choix retenus. Il indique une évolution vers une programmation mixte associant commerces en rez-de-chaussée (sans définir ces nouveaux besoins commerciaux) et habitats superposés
- **Pour le secteur CAMPUS II**, il est prévu la création d'un pôle économique à proximité du secteur Campus, au Sud de l'OAP, qui pourrait s'apparenter à une SIP comme prévu au projet SCoT 2025. En plus il est indiqué que des besoins en équipements en lien avec l'évolution du Campus universitaire pourraient s'implanter en extension urbaine.

L'association partage l'avis de l'Autorité environnementale qui recommande:

- « *de réinterroger le projet de développement communal, d'une part en contingentant le développement des résidences secondaires au moyen des outils adaptés et, d'autre part, en se basant sur une hypothèse de croissance démographique réaliste pour déterminer le besoin de construction de résidences principales ;*

¹ Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024 du pays de Saint-Malo

- *de présenter différents scénarios de localisation des futures zones à urbaniser afin de justifier le choix du projet retenu, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement ».*

En conclusion pour Eau et Rivières de Bretagne :

- le PLU de St Malo est en rupture et incompatible avec le projet du SCoT arrêté 2025 du Pays de St Malo sur la consommation des ENAF et sur les objectifs d'optimisation et de densité en renouvellement urbain visant à terme une économie du foncier comme le prescrit le Code de l'urbanisme.
- le besoin pour le maintien de la population n'est pas de 530 mais semble plutôt de 200 logements par an. Avec 400 logements/an, les extensions urbaines (20 % de la production de logements) et les destructions des ENAF liées ne sont plus nécessaires. que, si on limite le besoin en résidences secondaires à 150-200/an, les champs et les zones naturelles sont sauvées.

La sobriété foncière est un objectif majeur du PADD en cohérence avec le SCoT et le SRADDET. Or le PLU, en se basant sur des hypothèses obsolètes et en ignorant le problème de résidences secondaires, entraîne une surconsommation foncière de 15 Hectare contraire à cet objectif. Cette surconsommation foncière se fait sur des espaces naturels et des espaces agricoles, en partie en espace proche du rivage, ce qui est plus que regrettable.

Donc l'association souhaite :

- **la révision des besoins en logements de la ville de St Malo**
- **la révision de la consommation foncière de la ville de St Malo pour se limiter à la consommation d'espaces ENAF prévue selon la loi Climat et résilience.**
- **que soit privilégié le renouvellement urbain plutôt que l'urbanisation de nouvelles zones**
- **l'intégration immédiate dans le PLU 2025 de la loi Le Meur (19 novembre 2024) et de sa transposition dans le code de l'urbanisme (article L 151-14-1), ouvrant la possibilité d'interdire, lors des mutations de propriété, les résidences secondaires, à minima pour toutes les OAP sectorielles et de préférence sur toute la ville de Saint-Malo**

Eau et Rivières de Bretagne souhaite plus globalement et dans une démarche participative sincère que les Solutions fondées sur la Nature « SfN », soient véritablement prises en compte en priorité avant toutes propositions technos solutionnistes. La dégradation de la biodiversité, le changement climatique et la pollution liée aux activités humaines ont des répercussions majeures sur les écosystèmes et sur les sociétés à Saint-Malo. La préservation ou la restauration de la biodiversité constitue un prérequis à la mise en œuvre de toute initiative, qu'elle concerne la réduction des risques naturels, la sécurité de l'approvisionnement en eau, le développement économique et social, la sécurité alimentaire, la santé humaine (voir la problématique du cadmium et autres métaux lourds), ou l'atténuation et l'adaptation au changement climatique.

En effet, l'application du concept des Solutions fondées sur la Nature participe à répondre à ces six grands défis sociétaux, à travers le partage d'initiatives aussi diverses que la restauration de zones humides pour réduire les inondations, la réouverture des milieux pour lutter contre les

incendies ou les submersions marines, l'installation de noues végétalisées pour limiter l'imperméabilisation des sols et ombrager les milieux urbains ou encore la diversification des cultures pour limiter au maximum les pesticides ou la diversification du patrimoine arbres afin de permettre à nos enfants d'avoir une ville arborée dans quelques dizaines d'années.

Nous remercions par avance de l'attention que vous porterez à nos remarques et alertes. Dans cette attente, veuillez agréer, Madame la présidente de la commission d'enquête, l'expression de notre considération distinguée.

Evelyne OLLIVIER-ORPHELIN
Administratrice d'Eau et Rivières de Bretagne
pour le groupe Nord 35 de travail PLU Saint-Malo