



Le jeudi 12 juin 2025

Association OSONS !  
Guichet des associations  
19 rue de la Chaussée  
35400 Saint-Malo

Commission d'enquête,  
Enquête publique relative à la révision  
générale du Plan Local d'Urbanisme –  
Hôtel de Ville – Place Chateaubriand –  
CS 21826 – 35418 Saint-Malo Cedex ;x

## **Enquête publique, Plan local d'urbanisme de Saint-Malo.**

### **Contribution de l'association Osons !**

Le présent document est la contribution de l'association citoyenne OSONS ! (guichet des associations - 19 rue de la Chaussée 35 400 Saint-Malo) à l'enquête publique relative à la révision du Plan local d'urbanisme de Saint-Malo dont le terme est fixé le 12 juin 2025.

Le choix de l'association est de consacrer sa contribution à l'axe 3 du PADD « *Renforcer et développer l'attractivité de la ville de Saint-Malo pour les familles et les actifs* » et sur la question du logement dans la ville de Saint-Malo. (Sans précision il sera donc toujours question de ce domaine dans les pages suivantes.)

### **Résumé rapide**

*L'amputation du corps social de la ville par l'exclusion des familles et des actifs sur des bases financières ne peut plus être niée. Obligation ou volonté de combattre cette exclusion, les objectifs du PADD sont formulés en termes de production de logements locatifs et d'acquisitions sociales.*

*Le rapport de présentation admet cette exclusion sociale sans en mesurer l'importance ni l'impact. Il attribue le fait que la ville a réussi à maintenir sa population à un rythme de construction soutenu. Sans plus d'approfondissement, il propose de maintenir ce rythme en densifiant les constructions, en construisant en hauteur et en artificialisant dans certains secteurs.*

*A contrario, Osons ! utilise les chiffres de l'INSEE détaillés par quartier IRIS\*, et démontre que le diagnostic du rapport de présentation du PLU est insuffisant et orienté. À eux seuls 2 quartiers sur 21 assurent la quasi-totalité du maintien de la population en quantité et caractéristiques socioprofessionnelles et d'âge. Le rythme de construction et la concurrence entre acteurs de l'immobilier, encouragés par la collectivité, ont contribué à l'inflation des prix du m<sup>2</sup> construit et au départ des familles et des actifs dans la plupart des autres quartiers.*

*Nous affirmons que le traitement des questions de logement locatif social et d'accession sociale est juridiquement fragile et concrètement inapplicable dans le cadre des OAP sans appui du règlement. Nous faisons remarquer que les choix en matière de secteurs de construction ou de logements sociaux restent sans réelle explication au-delà de choix utiles au marché immobilier, ils sont 'le fait du prince' par exemple à Rotheneuf, l'OAP n'a aucune obligation de production de logements sociaux ou l'AOP Charles de Gaulle, pour d'autres raisons.*

*Le projet présenté a pour caractère essentiel d'assurer les dix prochaines années des acteurs actuels de l'immobilier malouin. Il privilégie la quantité de logements à produire plutôt que leur destination avec l'aide d'un diagnostic opportunément superficiel pour être orienté. Il ne doit pas recevoir l'avis positif de la commission d'enquête. Il doit être reconstruit avec sincérité autour d'un PADD dont les objectifs de rééquilibrage au bénéfice des familles et des actifs doivent être accentués.*

**OSONS ! Guichet des Associations, 19 rue de la Chaussée –35400- Saint-Malo**

TEL 07 69 07 83 57 Courriel : [osons@osons-a-stmalo.com](mailto:osons@osons-a-stmalo.com) – site : <http://www.osons-a-stmalo.com>

## Préambule.

Cette contribution impose de brosser un portrait du contexte de Saint-Malo très différent de celui qui transparaît dans les pages du PADD ou du rapport de présentation pièce de l'enquête publique.

Depuis les années 2000, la ville est marquée par l'accélération d'un phénomène commun aux villes littorales en Bretagne et plus largement, la migration d'une population âgée et aisée vers la côte. Cette appétence pour la côte est le carburant des mutations des espaces littoraux et de l'artificialisation de leurs sols. À Saint-Malo, il alimente le marché immobilier pour atteindre des montants de l'ordre de 400 à 450 millions d'euros (source: base de données de l'État DVF). Un tel montant agit sur l'évolution de la ville qui se réalise au détriment de son peuplement, de son organisation sociale, de l'environnement et même de sa culture.

Les années 1990 ont été la fin d'une longue période d'accroissement de la population et des résidences principales, la ville dépassait les 50 000 habitants en 1999. Malgré des indicateurs déjà inquiétants, une certaine inertie s'est installée, et dix ans plus tard, à la fin des années 2000, seules 76 résidences principales avaient été créées et plus de 10 % de la population avait disparu. En revanche, deux éléments importants pour le marché immobilier étaient en place. Localement l'arrivée de la ligne TGV et nationalement le renforcement de la défiscalisation des logements dont la charge pour l'État a été plus que doublée entre 2010 et 2017. Pour la seule année 2010, plus de 400 logements défiscalisés ont été financés dans la ville.

La prédominance du marché immobilier et de ses acteurs dans les affaires de la ville a une histoire récente qui laisse des traces. Il faut le dire et l'écrire au moment de prendre des décisions importantes pour l'urbanisme de la commune.

Entre 2014 et 2020, une sorte de paroxysme a été atteint lorsque le marché immobilier malouin a achevé sa transformation en marché financier à coup de mutations foncières et immobilières toujours plus nombreuses et plus profitables. Cette période a été marquée par la permanence de conflits d'intérêts lors des décisions municipales en matière d'urbanisme ou de foncier. Le maire de l'époque et l'un de ses principaux adjoints partageaient une même SCI avec des notaires malouins et les responsables de l'une des plus grosses sociétés immobilières malouines. Sans déclarer cette situation, ils ont participé aux décisions concernant leurs partenaires de SCI, organisé les instances de décisions (jury et autres) et voté et fait voter les délibérations sur des affaires les intéressant, sans que les autres élus ou les différentes autorités réagissent.

En 2020, les élus ont partiellement changé, mettant fin à cette période. En revanche, le marché immobilier et le rythme de construction sont restés les mêmes.

L'omniprésence d'agents des promoteurs dans les quartiers de la ville est toujours la règle. L'association Osons ! est régulièrement alertée au sujet de prospections. Elles se déroulent dans un climat de confusion entre "obligation et éventualité de vendre", climat souvent entretenu par la simple mention d'une opération citée dans le document d'urbanisme ou de ses nombreuses modifications. Cette pression a conduit des particuliers excédés, à poser des banderoles sur leur propriété indiquant qu'elles n'étaient pas à vendre. Elle conduit également à un sentiment d'impuissance facilitant la prédation sur les propriétés existantes, qui, même si elle se fait en partie à bon prix, n'en est pas moins violente.

Au moment de réviser le Plu, un fait social ne peut plus être nié. Sous les termes « *Renforcer et développer l'attractivité de la ville de Saint-Malo pour les familles et les actifs* » apparaît ce qui devrait être nommé sans détour « *Mettre fin à l'amputation du corps social de la ville par l'exclusion des familles et des actifs sur des bases financières* ». Cela concerne autant les potentiels accédants que les locataires. Les premiers du fait de l'inflation des prix immobiliers, les seconds par la rareté des produits et leur coût.

**OSONS ! Guichet des Associations, 40 ter Square des Caraïbes –35400- Saint-Malo**

TEL 07 69 07 83 57 Courriel : [osons@osons-a-stmalo.com](mailto:osons@osons-a-stmalo.com) – site : <http://www.osons-a-stmalo.com>

Pour rappel, le taux d'effort des locataires du secteur privé est plus important que celui du propriétaire accédant (<https://www.insee.fr/fr/statistiques/3589066#graphique-Figure1b>). Par ailleurs, si 65 % des personnes peuvent prétendre à l'attribution d'un logement social, entre 2009 et 2021, le nombre de personnes en logement HLM a diminué de 8 % (Source INSEE) et entre 2015 et 2021 le nombre de logements sociaux n'a évolué que de 36 unités soit 1,2 % des logements réalisés. Actuellement les observatoires montrent que pour une attribution il y a 3,1 demandes.

Les multiples réactions au projet de PLU, sous des apparences diverses, parfois très localisées et ne semblant porter que par des intérêts particuliers sont aussi le reflet de l'angoisse et de l'insécurité devant le marché immobilier. Les Malouin-ne-s, y compris celles et ceux qui se font entendre pour cette enquête, doutent d'avoir le choix entre le développement d'une ville qui fait société par sa diversité et une ville basée sur le regroupement de profils sociaux similaires.

## Les objectifs du PADD et le rapport de présentation.

Le PADD fixe des objectifs en matière de logement qui sont exprimés par ce type de formule :

*« Tenir ce rôle revient à assurer 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. »*

Le rapport de présentation précise Page 24 du tome 1:

*« 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 »*

Et page 28 du même tome

*« En dépit des difficultés constatées pour que les ménages moyens puissent accéder au logement 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. »*

Dans son tome 2, le rapport de présentation à son chapitre « *Justification des choix retenus* » présente des tableaux dont l'objet est de fixer un « **poids mort** » à partir des chiffres globalisés sur le logement malouin. Plusieurs hypothèses sont formulées autour de ce « poids mort », pages 5,6,7. Ces pages illustrent un « diagnostic territorial » dont la conclusion valide le niveau de production de logements neufs (500 à 700) à Saint-Malo.

Exprimé de cette façon, le message est : « *la production de logements a permis une reprise démographique* ». C'est sur cette affirmation que repose une bonne partie des objectifs de construction du projet de PLU à l'enquête.

Nous considérons que ce diagnostic est **inexact** et que l'observation volontairement simpliste et globalisée sur le territoire de Saint-Malo **permet** d'introduire le biais nécessaire au formatage d'un diagnostic à la conclusion attendue : « *maintenir le rythme de construction de logements à un haut niveau.* »

Le diagnostic territorial sincère n'est pas au rendez-vous.

C'est un choix que nous dénonçons, il existe pourtant les outils pour brosser un portrait plus fiable de l'évolution de la question du logement. Les données de l'INSEE par quartier IRIS permettent un examen plus précis et une analyse plus fine. Nous avons observé la période 2009-2021 sur cette base.

### **Une autre vision conduit à une autre conclusion.**

*( La cartographie a été réalisée par un membre de l'association OSONS ! pour le journal banc public.)*

## Nombre de logements réalisés et évolution du nombre d'habitants



Les six quartiers (1, 2, 6, 9, 12, 16) dont le nombre de logements a augmenté de moins de 10 % ont tous perdu des habitants.

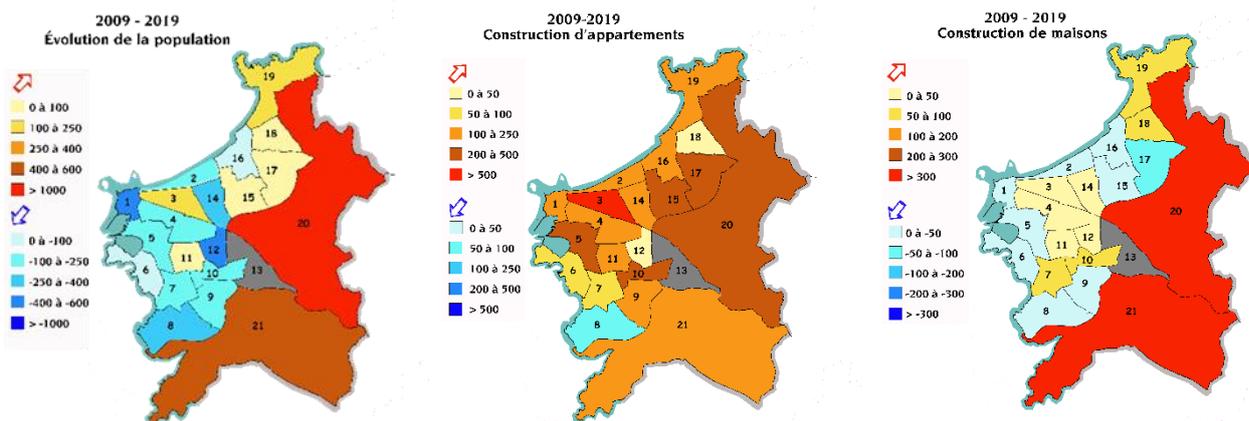
Sur les huit quartiers dont le nombre de logements a augmenté de 10 % à 20 %, 4 ont perdu des habitants (4, 5, 7, 14) et quatre en ont gagné (11, 15, 18, 19).

Sur les trois quartiers dont le nombre de logements a augmenté de 20 % à 50 %, un a perdu des habitants (10), deux en ont gagné (3, 17).

Seule l'augmentation du nombre de logements de plus de 50 % semble garantir le gain d'habitants (21, 20).

Cette première observation montre qu'il ne suffit pas de multiplier les logements produits pour maintenir la population. La majorité des quartiers dans lesquels le nombre de logements a augmenté voient le nombre des habitants diminué. En réalité, la construction dans deux quartiers (700 logements, 1598 habitants) a été presque suffisante pour maintenir la population entre 2009 et 2019...

## Typologie des logements réalisés et évolution du nombre d'habitants



Le quartier (3) dans lequel 579 appartements ont été réalisés voit sa population augmenter légèrement (193 personnes).

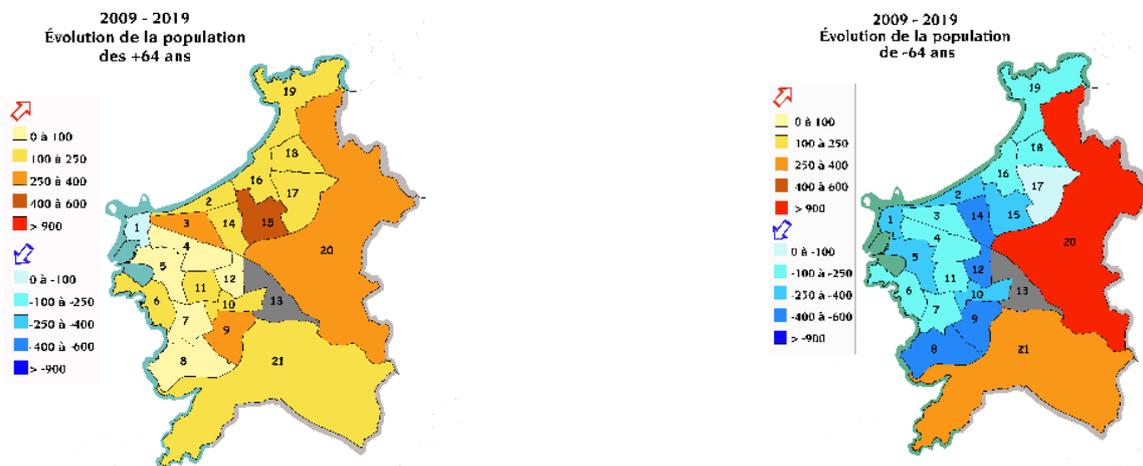
La réalisation de 200 à 500 appartements dans un quartier n'est pas toujours suffisante pour éviter la perte d'habitants (quartiers 5, 10).

La réalisation de 100 à 250 appartements a été insuffisante dans 6 quartiers sur 9 de cette catégorie (quartiers 1, 2, 4, 9, 12, 16) pour éviter la perte d'habitants.

Les quartiers (20, 21) qui conjuguent la réalisation de maisons et d'appartements, dans des volumes similaires (522 au total, voient leur population augmenter de façon importante.

Il n'y a pas de règle mathématique globale pour assurer la croissance de la population.

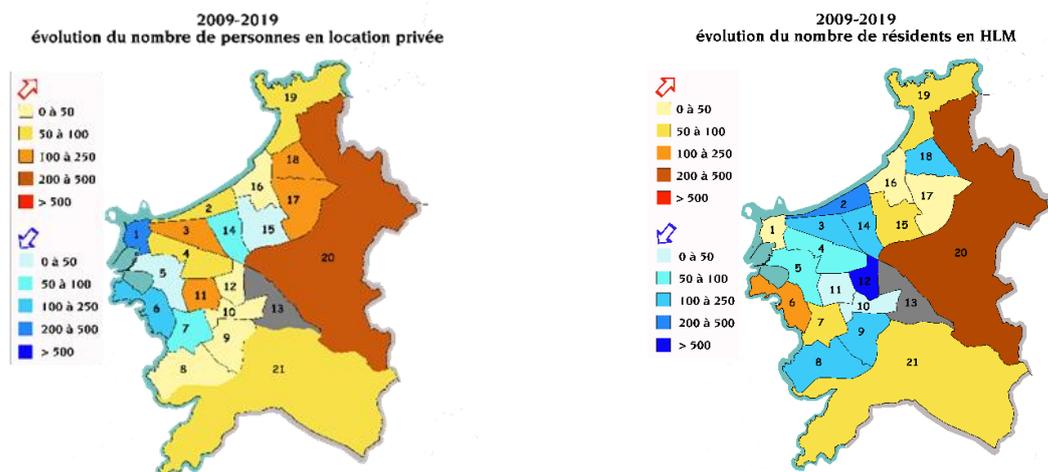
## Évolution de l'âge de la population par quartier IRIS



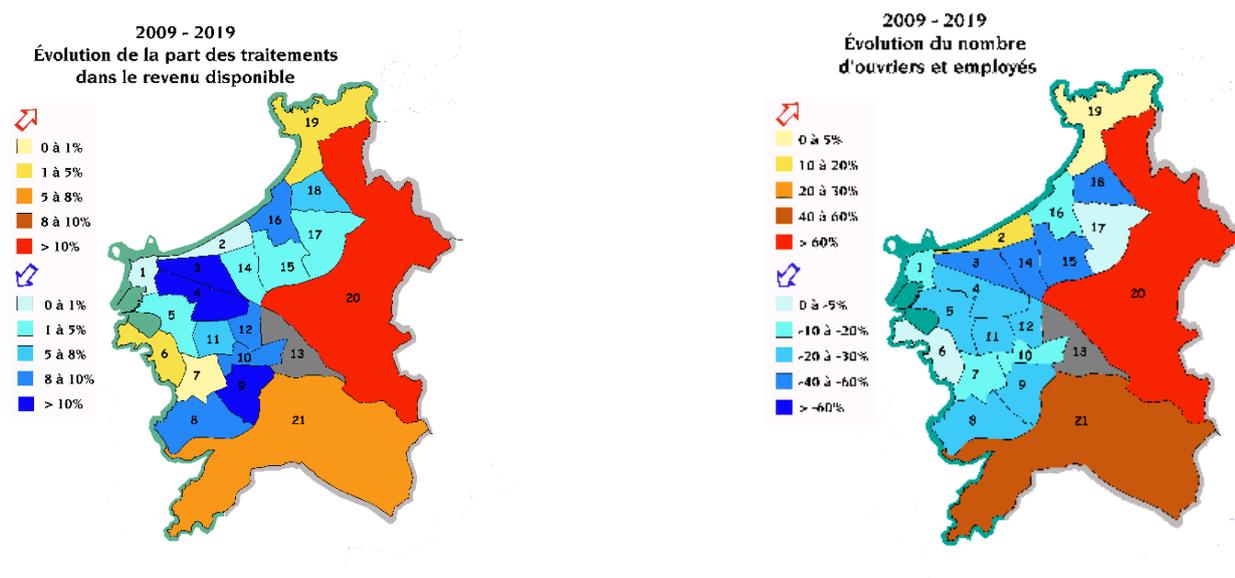
La population des + de 64 ans augmente dans 19 quartiers. Intra-Muros (quartier 1) est un cas particulier, sa perte massive d'habitants est de 20 %, ce quartier est à considérer de façon particulière.

La population des — de 64 ans baisse dans 18 quartiers. Elle n'augmente que dans les deux quartiers dont les nombres de locataires (HLM et secteur privé) augmentent simultanément (20 et 21).

Pour mémoire : Le nombre de personnes résidentes propriétaires a évolué de seulement 150 personnes pour presque 5000 nouveaux logements entre 2009 et 2019.



## Évolution de la population et de la composition des revenus



L'évolution de la population sur des critères socioprofessionnels et de la composition du revenu disponible confirme les cartes précédentes. Quasiment tous les quartiers perdent des ouvriers et employés y compris celui dans lequel ont été construits le plus d'appartements (3).

Seuls les deux mêmes quartiers (20 et 21) se distinguent.

### Un constat différent

Les chiffres sont têtus et le constat présenté dans le rapport de présentation ne permet pas de saisir l'ampleur des difficultés qui caractérisent Saint-Malo.

Sur 21 quartiers IRIS, seuls deux quartiers (20 et 21) vont à contre-courant de la tendance générale, perte d'habitants, perte de jeunes et perte d'actifs ouvriers ou employés, quel que soit le nombre de logements réalisés.

Alors que le peuplement (en nombre, en âge, en structure familiale et en origine socioprofessionnelle) constitue une partie essentielle des objectifs du PADD, l'examen des deux quartiers qui concentrent l'essentiel des nouveaux habitants et les autres, est absent du rapport de présentation. Le diagnostic se contente de conclure en attribuant une reprise démographique après 2013 à « *une production de logements soutenue* », ce qui est faux dans 19 quartiers sur 21 pour la population des moins de 64 ans...

Cette production de logements n'est pas seulement un échec dans 19 quartiers, elle constitue l'une des causes de l'exclusion des actifs de la ville. La concurrence, entre promoteurs et agents immobiliers de toutes sortes, concourt à l'accélération de l'inflation immobilière. Celle-ci ne semble pas avoir atteint ses limites, d'autant que les municipalités successives n'ont pas recherché une maîtrise réelle sur la construction de logement, considérant au mieux qu'il suffit d'agir dans le cadre des opérations privées.

Le diagnostic sur le logement présent dans le rapport de présentation n'est pas seulement faux par indigence, il est biaisé. Le choix de ce type de diagnostic permet l'évitement des questions qui pourraient contrarier la volonté de perpétuer le rythme de construction adopté depuis des années dont le résultat humain est tout aussi indigent.

### Zoom sur la location privée

L'un des objectifs du PADD est le maintien, voire la légère augmentation de la population, entre 2010 et 2021 +981 habitants. Cependant, le diagnostic du rapport de présentation n'analyse pas, malgré son

importance, le rôle de la location privée pourtant indispensable pour arrêter une politique au regard du nombre de nouveaux habitants concernés sur dix ans.

Entre 2009 et 2019 :

- Le nombre de logements occupés par leurs propriétaires a augmenté de 536 et le nombre d'habitants de ses logements a baissé de 156 personnes.
- Le nombre de logements du secteur privé loués a augmenté de 942 et le nombre d'habitants de ces logements a augmenté de 1104 personnes.
- Le nombre de logements HLM a augmenté de 595 et le nombre d'habitants de ces logements a baissé de 1025 personnes

Ces données montrent que :

- Des logements supplémentaires n'induisent pas automatiquement des habitants en plus.
- Les locations du secteur privé ont eu une grande importance sur l'évolution du nombre d'habitants de la ville.

À Saint-Malo, terrain de défiscalisation du logement, le nombre de logements privés en location est impacté par ses effets. L'obligation de louer à minima pendant 6 ans, doit être mesurée pour disposer d'un vrai bilan sur ce point.

Sur les 942 logements locatifs privés, combien sont des logements « défiscalisés » ? Malheureusement, nous ne disposons que du chiffre de logements défiscalisés produits en 2010 qui est au-delà des 400 unités. En revanche, les rédacteurs du PLU pouvaient disposer de ces éléments et dire combien de ces logements étaient des locations pérennes. Le nombre de personnes en locations privées va-t-il se dissoudre avec la fin de la période de défiscalisation ? Combien de locations pérennes survivront à la fin du dispositif de défiscalisation ? Basé majoritairement sur une durée de 6 ans, l'effet des locations arrivant et sortant du dispositif pouvait être mesuré, pour quelle raison ne l'est-il pas ?

Un autre calcul aurait dû apparaître dans le diagnostic pour répondre au constat dressé par les annexes du PADD présenté au conseil municipal de novembre 2023. Il y est expliqué que 40 % des 1700 ventes immobilières annuelles étaient des transformations de résidences principales en résidences secondaires. Cela représente 680 logements par an et donc la perte potentielle d'habitants, qui n'est pas compensée par un l'apport de nouveaux propriétaires occupants, selon les chiffres ci-dessus.

Il est probable que la réalisation de nouveaux logements 'Pinel' chaque année remplace les logements en fin de période de défiscalisation. Cette mécanique entretient-elle le parc de location et son nombre de locataires ? Le diagnostic ne l'explique pas, ne le mesure pas malgré l'importance des mutations. Cela entraîne la même question, combien de locations pérennes survivront à la fin de la défiscalisation ?

Par ailleurs, sans en avoir la certitude, nous pensons qu'en fin de cycle, les logements défiscalisés constituent une bonne partie du flot des mutations vers la résidence secondaire observée chaque année.

Aucune évaluation de l'effet de la défiscalisation n'est présente dans le rapport de présentation, celle-ci ne fait-elle qu'alimenter la masse des ventes de logements secondaires, les m<sup>2</sup> de béton inutile, l'artificialisation des sols et la fortune de la filière immobilière ?

### **Les objectifs du PADD, les OAP et le logement social et/ou abordable**

Le PADD indique :

*« 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 »*

Il indique également :

*« 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. »*

Les secteurs visés par des OAP sont donc, comme ceux où la servitude de mixité sociale s'applique, **dont les OAP sont exclues** (page 42 du règlement), des secteurs à enjeux forts pour le logement locatif social et le logement en accession abordable.

***L'association Osons ! s'interroge sur l'application des obligations de construction de logements sociaux.***

Le régime des OAP est défini dans le règlement de la manière suivante :

*« Les OAP complètent le règlement (OAP sectorielle, thématique ou patrimoniale) ou s'y substituent (OAP de secteurs d'aménagement).*

*Elles s'imposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.*

*Le présent Plu est composé uniquement d'OAP sectorielles et d'une OAP thématique. Les OAP sectorielles sont repérées au règlement graphique.*

*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. »*

Des objectifs généraux de réalisation de mixité sociale sont présents dans la plupart des OAP, sous la forme de deux lignes indiquant le pourcentage de logements locatifs sociaux et d'accessions sociales attendu. En revanche, le règlement, en particulier celui des zones U, ne comporte pas d'indications sur leur application.

Par ailleurs, les OAP sectorielles sont phasées en général en fonction de la réalisation d'équipements.

Il apparaît difficile, avec les deux lignes sur la mixité sociale, présentes dans la majorité des OAP, de juger de la compatibilité d'une opération sur le plan du logement. La diversité probable des projets à instruire, leur succession selon des phasages particuliers dans le temps, et l'obligation d'équité des décisions tout au long des opérations sur un même secteur d'OAP semble difficile à atteindre avec ces seules indications et sans éléments dans le règlement.

La partie 2 du rapport de présentation, « *Justification des choix retenus pour établir les OAP* ne permet pas de trouver de réponse fiable.

**Notre avis est que l'application des mesures de mixité sociale dans les OAP du projet de PLU est non seulement aléatoire sur le plan de la capacité à instruire les dossiers d'urbanisme, mais en plus fragile sur le plan réglementaire en l'absence de dispositions dans le règlement des zones concernées.**

Cette question est d'autant plus importante qu'il n'échappe à personne que selon l'équipe municipale la question du logement social peut être traitée très différemment.

Ainsi, entre 2015 et 2021, le nombre de logements sociaux a augmenté de 36 unités, soit 1,2 % des logements réalisés pour des objectifs à 20 %... (comme cité plus haut.)

De même, dans le projet de PLU à l'enquête, les critères appliqués en matière de mixité sociale dans les différents secteurs ne sont ni expliqués ni motivés. Ni la servitude de mixité sociale qui couvre la quasi-totalité de la ville, ni les taux de réalisation cités dans les OAP ne sont justifiés.

Il en va ainsi du fait du Prince, lorsque l'OAP de Rotheneuf, quartier où se concentrent beaucoup des plus hauts revenus de la ville, ne comprend aucune exigence de mixité sociale. La seule explication connue est celle donnée par le Maire actuel en réunion publique qui tient à l'intérêt privé du promoteur et non à l'intérêt général...

Nous considérons en l'état que la question de la mixité sociale exprimée par le PADD n'est pas correctement traitée dans le projet de PLU. Nous nous alertons de voir cette question essentielle du développement de Saint-Malo faire l'objet de tant d'annonces, sur un territoire où le poids des acteurs immobiliers est si fort, et de si peu d'assise juridique pour son application.

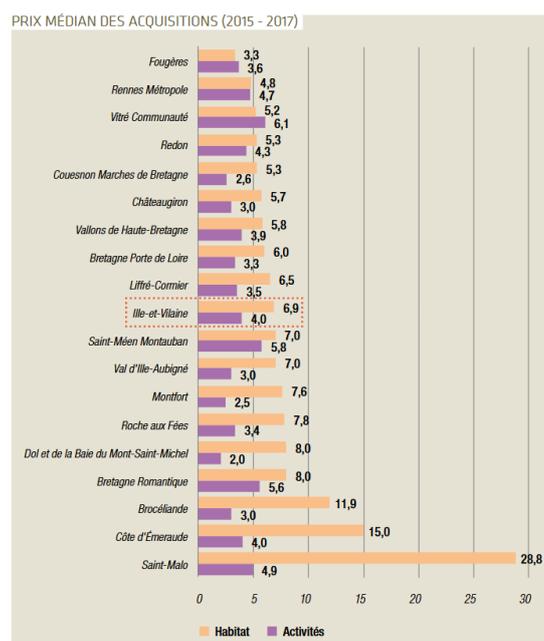
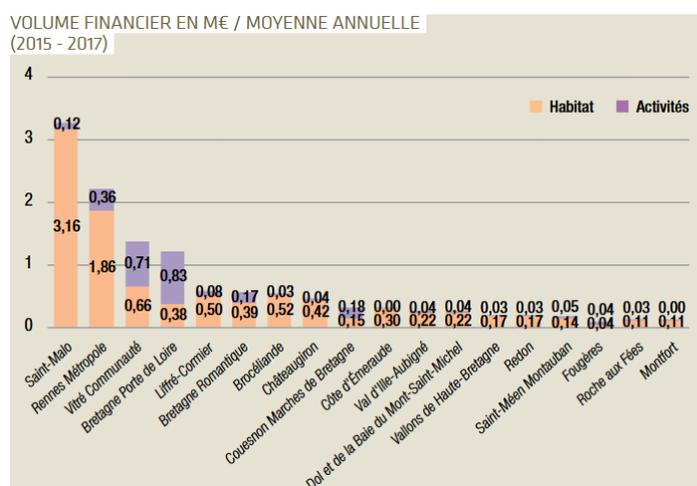
En l'état un tel projet ne doit pas être validé, le PLU présenté ne respecte pas et ne prend pas les moyens de respecter le PADD

## Les conséquences d'un diagnostic biaisé.

Les conséquences d'un diagnostic biaisé ne sont pas neutres sur la capacité à mettre en œuvre le PADD.

Ainsi l'artificialisation des sols en relation avec le départ de familles et d'actifs nécessite une observation plus large et plus précise que le territoire de Saint-Malo. Dans une publication sur le bilan foncier de 2017, l'Audiar publie ces illustrations relatives aux éléments financiers du marché foncier. Les chiffres ci-dessous montrent que le niveau du marché foncier malouin est hors de proportion dans le département.

Le diagnostic ignore ces éléments et en conséquence rien n'est dit sur les moyens de contrôle nécessaires du foncier pour réussir à mettre en œuvre les objectifs du PADD. La première condition qui serait d'infléchir l'inflation des prix du foncier, résultat de l'action des acteurs privés, n'est pas traitée dans le diagnostic du PLU. L'intervention publique est limitée à des orientations et les outils opérationnels publics (Création de ZAC...) qui peuvent être créés avec la révision du PLU sont inexistantes



TERRITOIRES	SURFACES					
	Ensemble	Variation	Habitat	Variation	Activités	Variation
Bretagne Porte de Loire	13,2	18,1%	5,0	18,2%	7,9	14,5%
Bretagne Romantique	6,6	-23,5%	3,9	13,2%	2,7	-48,0%
Brocéliande	5,1	80,0%	4,2	49,1%	1,0	1328,1%
Châteaugiron	8,7	64,5%	7,4	85,2%	1,3	0,0%
Côte d'Émeraude	2,0	3,8%	2,0	3,8%	0,0	0,0%
Couesnon Marches de Bretagne	9,5	20,6%	2,5	24,7%	7,1	19,2%
Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel	3,7	-22,5%	2,8	-6,1%	0,9	-49,2%
Fougères	4,5	-22,0%	1,6	-31,3%	1,2	-30,4%
Liffré-Cormier	9,4	-14,5%	6,5	-9,1%	2,7	-26,1%
Montfort	2,0	-52,6%	2,0	-13,5%	0,1	-97,2%
Redon	3,5	-23,4%	2,8	28,7%	0,7	-71,3%
Rennes Métropole	47,1	-28,4%	41,5	-31,9%	5,6	30,7%
Roche aux Fées	3,4	972,4%	2,7	894,0%	0,7	1418,3%
Saint-Malo	12,6	11,6%	10,4	15,9%	2,1	-5,5%
Saint-Méen Montauban	2,9	-35,0%	1,7	-26,3%	1,1	-46,1%
Val d'Île-Aubigné	3,0	-23,4%	1,9	-34,1%	1,2	2,6%
Vallons de Haute-Bretagne	4,7	-17,1%	3,7	-26,6%	0,9	144,7%
Vitré Communauté	21,6	-39,4%	9,4	-16,6%	11,5	-51,1%
Ille-et-Vilaine	163	-16,2%	112	-11,9%	49	-24,5%

## Quelques éléments particuliers

### L'urbanisation prévue par l'OAP n° 6 Général de Gaulle.

Cette OAP se distingue par son emplacement et par la hauteur des bâtiments prévus. Actuellement il s'agit d'une zone industrielle, il est prévu d'en chasser une partie des entreprises qui se sont exprimées défavorablement sur le sujet.

Mais ce qui est remarquable c'est la volonté de rapprocher les habitations d'une installation classée à la rubrique 3430 « Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'engrais à base de phosphore, d'azote ou de potassium ».

Depuis 2018 le caractère polluant de l'entreprise est l'objet de sanctions de la préfecture et de mesures d'Air Breizh (<https://www.airbreizh.asso.fr/publication/exploitation-des-donnees-de-mesure-de-lammoniac-a-saint-malo-2024/>) qui qualifie les taux d'ammoniac près de l'usine Timac d'anormaux au moment de pics non maîtrisés par l'industriel. L'ammoniac est un précurseur de particules fines dont les caractéristiques sont connues comme cause importante d'atteinte cardio-vasculaire. La proximité immédiate de l'implantation d'immeubles dont la hauteur est plus importante que les cheminées d'évacuation de l'industriel remet en cause les conditions locales d'exposition de la population et renforce les risques sur la santé.

Par ailleurs, ce quartier qui comporte les plus grandes hauteurs prévues dans le Plu 42 mètres et la densité la plus forte de la ville est une extension du quartier HLM de La Découverte (ANRU) (70 % de logements sociaux). L'ensemble est séparé par l'axe le plus circulé de Saint-Malo. Du point de vue de l'association Osons ! ce projet d'OAP prévoit l'organisation des conditions sanitaires les plus mauvaises pour la population la moins aisée.

Par ailleurs, pour 1100 habitants nouveaux prévus, l'OAP consacre 9 mots à une prévision d'équipements publics non définis. Ces 9 petits mots sont l'illustration du manque de projection des auteurs du PLU dans le futur de ce quartier exposé. La seule projection du document est celle relative à la production de m<sup>2</sup> de construction ce qui n'est plus acceptable en 2025.

### Artificialisation, densification, submersion.

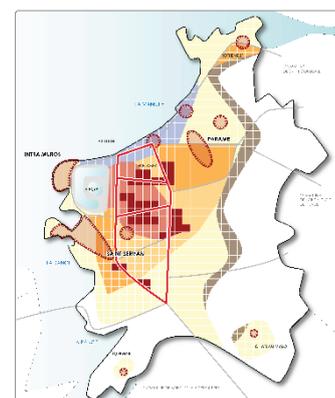
Ces trois mots clés organiseront l'urbanisme de la ville si ce projet de Plu est validé.

Les ingrédients et les arguments habituels de la reconstruction de la ville sur la ville, du desserrement des ménages (en restent-il à desserrer ?), de l'économie des terres agricoles justifiant la densité des bâtiments, de la plus grande hauteur et même l'artificialisation ne rencontrent l'intérêt général que lorsqu'ils se conjuguent avec le besoin, la vie des habitants. Ce n'est pas le cas dans ce projet d'un PPRSM à jour avant toute décision sur le PLU.

Pour mémoire et sans hasard, le périmètre principal de renforcement du logement social se situe dans le secteur potentiellement le plus touché par le risque de submersion marine. Le PLU sera-t-il modifié dans ces secteurs après l'adoption prochaine du PPRSM ? Et le délai pour cette modification permettra-t-elle l'éclosion de nombreux projets immobiliers de promoteurs opportunistes comme dans le quartier de Rocabey entre 2015 et 2022 ?

### Nos demandes.

Ce projet de PLU ne doit pas être validé. Le rapport de présentation n'assure pas sa fonction première selon la définition figurant à la page 6 du règlement.



- RENFORCER ET DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DE LA VILLE POUR LES FAMILLES ET LES ACTIFS**
- Mairie, voir l'initiative participative ou les locaux industriels
  - Assurer que les trois classes sociales s'épanouissent au sein d'un environnement de proximité sécurisée et de qualité
  - Confirmer ou améliorer le village fluvial en alignant la desserte des zones d'activités et de services
  - Organiser la réorganisation des axes structurants en assurant une desserte performante et sécurisée
  - Maintenir ou améliorer l'offre de logements sociaux dans le respect de leur vocation : types, surfaces, critères sociaux et paysagers
  - Répondre aux besoins de logements et en offrir certains collectifs par une extension accrue de l'habitat social
  - Qualifier les espaces publics en créant des points de repère et une identité architecturale

**OSONS ! Guichet des Associations, 40 ter Square des Caraïbes –35400- Saint-Malo**

TEL 07 69 07 83 57 Courriel : [osons@osons-a-stmalo.com](mailto:osons@osons-a-stmalo.com) – site : <http://www.osons-a-stmalo.com>

*« 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 du PLU.*

*Il s'appuie notamment 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 agricole, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, de commerce, d'équipement et de service.*

*Il évalue les incidences du PLU sur l'environnement.*

**Il est à reprendre au niveau du diagnostic et en conséquence ne peut être simplement modifié, il doit être reconstruit.**

En matière de logements locatifs sociaux et d'accession, le principe de la servitude de mixité sociale doit être étendu à tout le territoire et ses exigences rappelées dans le règlement. Cette servitude doit reposer sur un taux par quartier, au minimum de 25 % de logements sociaux par rapport aux résidences principales et cet objectif doit être majoré selon la proportion de résidences secondaires du quartier.

Pour valoir contribution lors de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'urbanisme de Saint-Malo.

Alain Guillard

Pour OSONS !

