

Carole LE BECHEC
Tête de liste Nouveau Cap Saint Malo

Saint Malo, le 5 mars 2026,

Monsieur le Président de Rothéneuf Environnement,

Je vous remercie pour la transmission du questionnaire adressé par votre association, dont je partage pleinement les préoccupations environnementales et l'importance pour l'avenir de notre territoire.

Vous trouverez ci-dessous mes réponses, qui constituent un engagement politique clair, pris en responsabilité et en transparence.

Réponse à la Question 1 – Sur la sincérité du diagnostic

Au regard des éléments que vous citez concernant l'évaluation de la croissance démographique (0,73 % par an indiqué dans le document PLU 2025, en contradiction avec le 0,15 % mentionné dans le SCoT), je m'engage, si je suis élue, à faire expertiser immédiatement la cohérence entre le PLU et le SCoT, de manière contradictoire et transparente.

Je ne peux qu'être en accord avec votre analyse. L'écart entre 0,15 % et 0,73 % est substantiel : il modifie profondément l'évaluation des besoins en logements et, par conséquent, la consommation foncière projetée. S'il est confirmé que le chiffre de 0,73 % repose sur une interprétation isolée et non sur les tableaux de répartition démographique du SCoT, il s'agirait d'une fragilité sérieuse du PLU, tant sur le plan juridique que sur celui de la sincérité du diagnostic territorial.

Si cette erreur était confirmée, j'engagerais une procédure de révision ou de modification du PLU. Cette décision ne serait toutefois prise qu'après :

- la remise de l'étude de cohérence PLU/SCoT ;
- et la publication du PPRSM (Plan de Prévention du Risque de Submersion Marine) et de la CLERTC (Cartographie Locale d'Exposition au Recul du Trait de Côte) dont les conclusions sont déterminantes et attendues.

Réponse à la Question 2 – Sur le besoin réel en logements

Vous indiquez la présence d'environ 1 900 logements en attente, en construction ou non commercialisés. Cette information est essentielle et, je partage votre analyse, elle remet en question l'idée selon laquelle Saint-Malo aurait un besoin immédiat et massif de nouveaux logements.

Pour répondre à votre question, je m'engage à :

1. Créer un observatoire indépendant du logement

Afin de suivre précisément :

- les délais de commercialisation (à noter les grandes difficultés financières du promoteur immobilier nantais Réalités, qui devraient allonger les délais d'exécution et donc de commercialisation des logements en cours) ;
- les logements vacants ;
- la typologie des biens produits ;
- les besoins réels des habitants (résidences principales versus résidences secondaires).

2. Mettre en place un phasage strict des nouvelles opérations

Conditionné :

- à l'écoulement du stock existant ;
- à la démonstration d'un besoin objectif.

3. Prioriser le renouvellement urbain (« la ville sur la ville » plutôt que l'extension)

- Réhabilitation du bâti existant ;
- Mobilisation des logements vacants ;
- Densification des « dents creuses » ;
- Transformation des friches.
- Innovation en termes de qualité du bâti, matériaux, de qualité des espaces publics autour, intensité de qualité de vie (commerces, services ...)
- Mode d'habitats intergénérationnels à réfléchir et expérimenter
- Innovations en termes d'habitats non pérennes dans des secteurs ou nous ne souhaitons pas imperméabiliser
- Médiation et accompagnement pour le partage des logements trop grands notamment en offrant des logements accessibles (ainés) dans le même quartier si souhaité

L'objectif ne serait pas d'arrêter toute construction, mais de construire mieux, de réguler la production afin qu'elle corresponde réellement aux besoins des Malouins, et non à une dynamique spéculative ou fondée sur des hypothèses surévaluées.

Réponse à la Question 3 – Sur la préservation des 40 hectares

Je partage votre analyse : ouvrir immédiatement à l'urbanisation 40 hectares entre 2026 et 2028, alors même que votre association a déposé un recours, comporte à la fois un risque environnemental irréversible et un risque juridique majeur.

Si je suis élue, je m'engage, comme indiqué précédemment, à demander à un expert indépendant de réaliser une étude sur la pertinence de construire un volume aussi important de logements neufs sur la seule commune de Saint-Malo, notamment au regard des risques littoraux et des évolutions à prévoir, pouvant impliquer à terme un recul stratégique de certaines habitations.

Je le réaffirme : aucune décision ne sera prise dans ce domaine sans :

- le retour de l'expertise indépendante ;
- et la publication du PPRSM et la CLERTC.

Sur le plan environnemental, je considère que notre liste porte aujourd'hui le projet le plus cohérent et ambitieux en matière de défense des zones humides, de biodiversité, de gestion de l'eau et de protection du littoral. Des solutions fondées sur la nature seront dans tous les cas recherchées.

En tant qu'élue, ma responsabilité sera d'éviter toute décision irréversible fondée sur des hypothèses contestées, et surtout je m'engage à associer l'ensemble des acteurs concernés à la réflexion sur ces projets urbains-ce qui n'a pas été fait par l'actuelle municipalité.

Enfin, nous veillerons aussi à rapprochement de ces thématiques de PLU à l'échelle de l'agglomération pour une meilleure cohérence globale.

Par ailleurs , et pour mieux comprendre mes convictions, je vous invite à consulter notre programme, disponible sur le site **Nouveau Cap** (<https://nouveau-cap-saint-malo.bzh/>). Celui-ci s'inscrit pleinement dans la continuité du travail engagé depuis plusieurs années par votre association.

Bien sincèrement.

Carole LE BECHEC