

PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DE LA HOUSSAYE

1. Rappel de la procédure de la participation du public par voie électronique

Une procédure de modification du dossier de création de la ZAC de la Houssaye a été initiée par une délibération du conseil municipal en date du 4 avril 2019. Au cours de cette procédure, le projet de modification du dossier de création de la ZAC de la Houssaye a été soumis à une évaluation environnementale, impliquant la restitution d'un avis de la Mrae en date du 21 décembre 2023. Conformément aux articles L. 123-19 et suivants, et R.123-46-1 du Code de l'environnement, le projet n'ayant pas fait l'objet d'une enquête publique, celui-ci est soumis à la mise en œuvre d'une participation du public par voie électronique (PPVE).

Dans ces conditions, un dossier conforme aux dispositions réglementaires a été mis à disposition du public du 17 juin 2024 à 9h00 au 17 juillet 2024 à 17h00. Pour cela, un arrêté en date du 22 mai 2024 a été pris par la Ville de Saint-Malo.

Le dossier mis à disposition était constitué des pièces suivantes :

- L'arrêté relatif à l'ouverture de la PPVE,
- Le projet de modification du dossier de création de la ZAC de la Houssaye,
- L'étude d'impact du projet et ses annexes,
- L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne sur l'étude d'impact du projet,
- Le mémoire en réponse de la Ville de Saint-Malo à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne,
- Le bilan de la concertation de la ZAC approuvé par la délibération du conseil municipal du 18 avril 2024,
- La position de Saint-Malo Agglomération sur l'avis sollicité par la Ville de Saint-Malo.

Le dossier était consultable sur le site internet de la Ville à l'adresse suivante : <https://www.saint-malo.fr/accueil/agir/projets-urbains/renouveler-les-quartiers/>

Le public avait la possibilité de transmettre ses observations et propositions à l'adresse suivante : zac-de-la-houssaye@saint-malo.fr

Une version papier était consultable sur demande dans les conditions précisées sur l'avis public.

2. Synthèse des observations et propositions du public, et réponses apportées par la Ville de Saint-Malo

A l'issue de la procédure de PPVE, six observations et propositions ont été déposées via l'adresse mail dédiée.

Une demande de mise à disposition du dossier en version papier a été demandée. Cette demande n'a pas fait l'objet, ensuite, d'une observation ou proposition.

Les réponses apportées sont organisées par demande de chaque particulier ou structure.

2.1 Participation de l'Association syndicale « Le Grand Clos » :

Deux documents d'observations et propositions ont été déposés, un premier en date du 6 mars 2024 et reçu le 27/06/2024, et un second en date du 15 juillet 2024, reçu le 15/07/2024. Le premier document du 6 mars 2024 est issu de la phase de concertation règlementaire de la ZAC, et a déjà fait l'objet d'une intégration dans le cadre du bilan de la concertation, adopté par le conseil municipal du 18 avril 2024. La présente synthèse se concentre ainsi sur les réponses à apporter sur le document du 15 juillet 2024.

Grand Clos - Propositions et observations du document en date du 15 juillet 2024 :

Proposition N°1 : « *Nous constatons que vous n'avez pas pris en compte notre demande collective de réétudier le scénario jaune: voie périphérique via chemin vicinal+ quartier «sans voiture»; opposant que: «le passage d'une voie sur le chemin vicinal, situé en haut de crête, augmente la dispersion du bruit de cette voie, et son statut de voie de contournement ne permettra pas de limiter la vitesse aisément ... »*

Nous contestons vos arguments; car la dispersion du bruit serait largement atténuée à l'intérieur de la ZAC par les futures constructions.

Permettez-nous de vous rappeler que la rue Roger Mette, initialement dimensionnée pour devenir une voie de circulation en direction de Rothéneuf; cette option n'a pas été retenue dans le cadre de l'opération «Bonne Rencontre» et une voie urbaine été réalisée par l'Est; ainsi que pour les opérations réalisées jusqu'au carrefour du Pont. Nous ne voyons pas les raisons pour lesquelles cette voie urbaine, réalisée dans le même esprit que celle imaginée en cœur d'ilot ne pourrait être prolongée à l'Est de la ZAC de la Houssaye à l'emplacement du chemin vicinal; améliorant considérablement la qualité de vie des 315 futurs résidents mais également pour l'ensemble des habitations riveraines. »

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

La Ville de Saint-Malo a pu développer ses arguments relatifs au choix d'une voie centrale dans le cadre du bilan de la concertation de la ZAC, et non d'une voie de contournement du quartier.

Différentes variantes de cette voie ont pu être abordées dans le cadre de la concertation, et notamment des ateliers thématiques. Ces ateliers ont été menés avec des représentants des

différents quartiers environnant le projet, secteur du Grand Clos, de Bonne Rencontre et de la Ville Besnard. Le choix d'une voie centrale correspond à l'équilibre entre les différents enjeux des quartiers environnant le projet. A ce titre, une voie passant sur la crête viendrait créer un impact supérieur pour les riverains de la Ville Besnard.

Enfin, la réalisation de la voie de desserte centrale est actée dans le dossier de création initial de la ZAC validé en conseil municipal du 5 mars 2010. Ce choix a permis la réalisation des aménagements du quartier de Bonne Rencontre (rue Gesril du Papeu, rue de la vierge de grâce), et notamment la réalisation d'un rond-point de connexion avec le projet de la Houssaye à l'ouest de la ferme de Bonne Rencontre. La réalisation de la voie centrale sur le projet de la Houssaye s'inscrit ainsi dans la continuité du dossier de création initial, et de fait dans celle des aménagements déjà engagés.

La Ville de Saint-Malo conserve ainsi le choix d'une voie centrale.

Proposition n°2 : « D'autre part nous profitons de la nouvelle concertation pour vous faire part de notre étonnement que nos demandes et revendications du mois de Mars dernier n'aient pas été relayées avec précision lors de la présentation du bilan de la concertation au conseil municipal du 18 Avril 2024. »

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

L'objet de la concertation règlementaire de la ZAC est de permettre aux citoyens de s'exprimer sur le projet par le biais de propositions et observations. Le bilan de la concertation de la ZAC apporte ensuite une synthèse de ces propositions et observations pour conclure la concertation. L'ensemble de la contribution du public est disponible à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la Ville de Saint-Malo. Ainsi, chaque demande est consignée, et la réponse aux observations de la concertation est thématisée.

2.2 Participation de M et Mme HERVE en date du 15/07/2024

Proposition N°1 : « Le bilan de concertation précise qu'une étude hydrogéologique sera menée en phase de réalisation de la ZAC, en réponse notamment aux observations des riverains de l'impasse des Camélias et du Grand Clos qui rapportent que leurs jardins connaissent des niveaux d'eau importants. Il faut souligner que les riverains de la Ville Besnard nettement en contrebas du projet de ZAC rencontrent également des niveaux d'eau dans leur terrain sur une période de l'année (Novembre à Avril). Le sol de notre secteur étant très aquifère, et il ne faudrait pas que le projet de ZAC aggrave la situation. Le sujet hydraulique étant sensible, nous souhaitons que les études hydrogéologiques à venir tiennent compte de cette contrainte. »

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Comme évoqué dans la réponse à la Mrae, une étude hydrogéologique sera réalisée pour s'assurer du fonctionnement global du secteur de projet. A ce titre, et au regard du contexte aquifère du secteur de la Ville Besnard, l'étude intégrera une réflexion sur le versant concernant ce secteur également. Il est ainsi tenu compte de cette proposition pour la suite du projet.

Proposition N°2 : « Le bilan de concertation précise au titre des mobilités et de la circulation qu'il n'est pas souhaitable de donner à la voie de la Ville Besnard le caractère d'une voie de contournement de la ZAC. Les riverains de Paramé, St Ideuc, Bonne Rencontre, La Ville Besnard, Rothéneuf ont d'ailleurs rappelé lors de la réunion publique du 12.02.2024, qu'ils sont en attente de la future nouvelle voie « La Croix Désilles – La Vierge de Grâce ». Les riverains de la Ville Besnard déplorent encore un trop grand nombre de véhicules sur la voie de la Ville Besnard, non adaptée pour un tel trafic, dont des engins et véhicules de plus de 3,5 tonnes (pourtant interdits), des usagers en provenance de la Vierge de Grâce/Rothéneuf empruntant la voie agricole (interdite) ou la voie de Bonne Rencontre/Gesril le Papeu à contre sens, et le non-respect de la zone 30 Km/h. Nous privilégions la fermeture de la voie de la Ville Besnard depuis la RD355 dans le cadre du projet de contournement. Par ailleurs, le carrefour de la Ville Besnard sur la RD355 étant très accidentogène. Les vitesses sont quotidiennement excessives sur la RD355, que ce soit les VL ou les motos. Nous sollicitons que le tronçon de RD 355 entre la Ville Besnard et la limite actuelle communale, devienne une voie communale, et soit traitée comme telle, avec un plateau surélevé pour contraindre efficacement les vitesses excessives constatées sur ce secteur. »

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Le projet de la ZAC de la Houssaye prévoit une déconnexion de la rue de la Ville Besnard avec la RD 355, cela pour des questions de sécurité. Un accès aux riverains de ce secteur sera aménagé depuis le futur carrefour situé entre la voie nouvelle centrale du projet et la rue Gesril du Papeu.

La RD 355 appartient actuellement au Département 35, et la Ville de Saint-Malo ne peut intervenir unilatéralement sur ce secteur. Pour autant, les questions relatives à l'intégration du quartier en entrée de ville sur cette voie sont déterminantes, notamment par la limitation de la vitesse. La Ville de Saint-Malo contactera le Département 35 pour déterminer collégalement les mesures appropriées. Il est ainsi tenu compte de cette proposition pour la suite du projet.

Proposition N°3 : Enfin l'absence d'aménagement d'un accotement le long de la RD355 entre La Ville Besnard et la Croix Désilles est dangereux pour les piétons qui cheminent vers ou depuis le rond-point de la Croix Désilles. Le traitement de ce tronçon en voie communale aménagée (Cf ci-avant) est également attendu par les riverains de la Ville Besnard, pour sécuriser les piétons.

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Comme évoqué au point précédent, ce sujet de la sécurisation des mobilités sur la RD 355, et notamment des piétons et des cycles, sera abordée avec le Département 35. L'aménagement de la ZAC de la Houssaye nécessite effectivement de questionner cette voie d'entrée de ville, et de la rendre praticable pour tous. Il est ainsi tenu compte de cette proposition pour la suite du projet.

2.3 Participation de M et Mme JOAN en date du 15/07/2024

Proposition N°1 : « Nous résidons au 3 La Ville Besnard et répondons par la présente à la sollicitation des riverains sur le projet portant sur la Zac de la Houssaye. En définitive, nous approuvons pleinement les observations et questions formulées par Mr et Mme Hervé, situés au 1 La Ville Besnard. Des 3 points principaux soulevés, celui qui nous préoccupe le plus est celui ayant trait à la sécurisation de cette zone dont nous avons déjà soulevé la dangerosité, en particulier pour les piétons. »

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Les réponses apportées sont identiques à celles apportées à la participation de M et Mme HERVE. Il est ainsi tenu compte de cette proposition pour la suite du projet.

2.4 Participation de M et Mme MAYBON en date du 15/07/2024

Proposition N°1 : « Après avoir participé aux différentes réunions de préparation sur la ZAC de la Houssaye et à la dernière restitution faite à la salle de Rotheneuf, mon épouse et moi-même, apportons notre soutien au mail adressé par Monsieur HERVÉ, issu de concertations des résidents de l'impasse de la ville Besnard. »

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Les réponses apportées sont identiques à celles apportées à la participation de M et Mme HERVE. Il est ainsi tenu compte de cette proposition pour la suite du projet.

2.5 Participation de Rotheneuf Environnement en date du 16/07/2024

Proposition N°1 : « R.E. s'interroge sur la forme et le contenu du procès-verbal valant résumé synthétique des observations et propositions formulées par le public et mis en ligne dans la mesure où le document consultable ne comprend pas de tableaux récapitulatifs par thèmes regroupant de façon exhaustive les questions et avis réellement exposés. Pour une parfaite information du public, mais aussi du conseil municipal qui s'est prononcé sur ce document, celui-ci aurait dû faire référence au N° d'ordre de l'intervenant, au nom de l'intervenant, au contenu et avis positif ou négatif de l'intervention, suivi d'une série de questions synthétisant de façon exhaustive les différents sujets abordés.

R.E. souligne que le public ne peut ainsi s'assurer que le bilan de la concertation soit exhaustif et constate que certaines observations et propositions n'ont pas été relevées et n'ont reçu aucune réponse de la part de la ville. Le fait que l'ensemble des observations du public sont disponibles à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de Saint-Malo ne saurait satisfaire à cette obligation de synthèse exhaustive. R.E. précise enfin que cette concertation étant obligatoire, selon la jurisprudence, celle-ci est entachée d'illégalité lorsque des informations importantes sont volontairement cachées. »

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

La réponse apportée est identique à celle apportée à la proposition N°2 du document du 15 juillet 2024 de l'association du Grand Clos.

Proposition N°2 « Le zonage actuel du PLU est en partie en zone « IAUa » « qui correspond à une zone d'extension urbaine ayant vocation à recevoir des installations industrielles, artisanales, des bureaux, commerces, et des services ». Au regard du PLU en vigueur, ce zonage ne permet pas de recevoir de l'habitation sur la totalité de son périmètre et son urbanisation est règlementairement « subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ». »

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

En complément des éléments de réponse sur ce sujet apportés dans le cadre du bilan de la concertation, il est nécessaire de préciser que l'acte de création de la ZAC n'est pas tenu de respecter les dispositions du règlement du PLU en vigueur à la date d'approbation. Une évolution du PLU est cependant nécessaire pour permettre la réalisation du programme du projet. A ce titre, la révision du PLU est en cours.

Proposition N°3 : *Sur le non-respect de la délibération du conseil municipal du 4 avril 2019, notamment sur la question du déplacement du centre commercial Leclerc : « L'absence de réponse de la ville sur ce point et de référence à cette observation dans le bilan approuvé par le conseil municipal témoigne de la non-exhaustivité de la synthèse des avis et de l'impossibilité pour le public et les élus de se prononcer en toute connaissance. R.E. précise également que si le bilan de la concertation ne lie aucunement l'autorité compétente, celle-ci ne peut adopter à l'achèvement de la concertation un projet comportant des modifications très importantes qui affectent la nature et les options essentielles initiales de l'opération.*

Tel est bien le cas du projet présenté en juin 2024 par rapport à la délibération du 04 avril 2019 visé pour la création de la ZAC à savoir :

- La réduction de 25 hectares à 11 hectares du périmètre de la ZAC. Selon la délibération initiale de 2019 « Le nouveau périmètre d'étude se porte désormais sur environ 25 ha, en intégrant le périmètre initial, et en ajoutant la zone commerciale existante » ;

- L'intégration de la station d'épuration dans le périmètre de la ZAC. Selon la délibération initiale «Le périmètre ne prend pas en compte le site de l'ancienne usine des eaux, puisque ce secteur fait l'objet d'un projet pour la construction d'un nouveau groupe scolaire public ».

- Un usage exclusif pour l'habitat alors que la délibération initiale définissait comme nouvel objectif de « Promouvoir la mixité programmatique du projet en associant différentes fonctions urbaines : logements, commerces, tertiaires, activités économiques ».

- La non prise en compte dans le futur projet de ZAC des orientations du SCOT du Pays de Saint-Malo, approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 06 mars 2020, dont le document d'orientation et d'objectifs (DOO), localise le secteur de la Houssaye comme secteur à vocation à concentrer « l'appareil commercial et qui accueille la multifonctionnalité [...] (équipements publics, commerces, densité d'habitat...) » p24.

- La non prise en compte dans le futur projet de ZAC des dispositions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), annexe 1 du DOO, qui vient également appuyer cet objectif en qualifiant le secteur de la Houssaye comme un « site de centralité à forte multifonctionnalité », « un espace de développement urbain multifonctionnel intégrant évolutions économiques, logements. » p14.

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

La délibération du 4 avril 2019 ayant pour objet l'actualisation du périmètre d'étude, des objectifs de la ZAC et des modalités de concertation, ainsi que le lancement des études préalables, a été approuvée par le conseil municipal. Celle-ci indiquait le déplacement du centre Leclerc, au stade initial de lancement du projet. Ainsi, les premières réflexions ont permis de définir différentes approches programmatiques, dont le déplacement du centre Leclerc. Parallèlement à ces réflexions, le cadre législatif national a évolué, notamment par les conditions d'application du Zéro Artificialisation Nette, et par des conditions limitées d'extension des surfaces commerciales de périphérie. Dans ces conditions, et au regard des différentes approches initiales du projet, ainsi qu'en lien avec les acteurs commerciaux du secteur, le choix s'est tourné vers le maintien du centre commercial en place.

C'est sur cette base que la concertation réglementaire a débuté, s'est déroulée, et sur cette même base que le dossier de modification du dossier de création a été constitué, et présenté pour approbation.

Sur la notion de périmètre de ZAC et d'étude, la délibération initiale du 4 avril 2019 précise que le périmètre d'étude s'est porté sur 25ha, et non celui du périmètre de ZAC. Le périmètre du dossier de modification du dossier de création s'accorde in fine sur près de 11ha, à l'issue de la réflexion portée sur le périmètre d'étude.

De même, le périmètre d'étude a évolué à la marge en intégrant l'usine des eaux, en cohérence avec l'évolution de la programmation de ce site, qui devait initialement accueillir une école. A ce titre, la concertation réglementaire menée intègre ce périmètre de réflexion.

Sur le sujet de la programmation, le projet intègre différentes fonctions urbaines, à savoir de l'habitat, ainsi que du commerce, du tertiaire et des activités économiques, cela par le biais des rez de chaussée actifs, mais également par le biais du tiers lieu du projet.

Enfin, sur le sujet de la compatibilité avec les documents du SCoT, et comme évoqué en page 66 du rapport de présentation, le projet de la Houssaye prend en compte les objectifs du SCoT actuel, tout en adoptant les prescriptions nouvelles imposées par la réglementation, en particulier l'objectif de réduction d'artificialisation des sols.

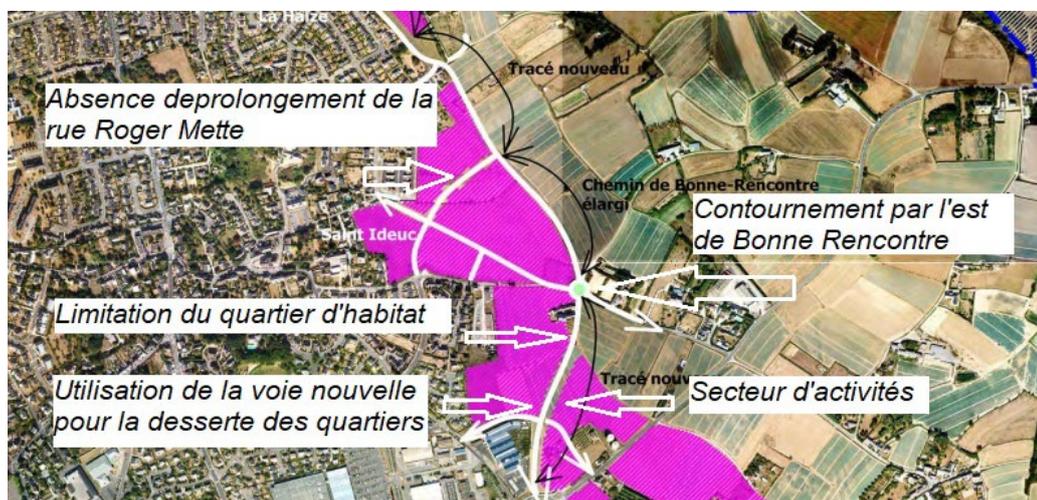
Proposition N°4 : Le SCoT du Pays de Saint-Malo est en cours de révision et c'est lui qui déterminera pour chaque intercommunalité les enveloppes prévisionnelles de chacune d'elle. Au stade actuel de cette élaboration, il serait prévu par le SRADETT pour le Pays de Saint-Malo 461 hectares pour la période 2021-2031 dont 33% pour la communauté d'Agglomération S.M.A., soit 152 hectares à répartir entre les 18 communes. A ce stade rien n'est encore validé au sein de la communauté d'agglomération pour cette répartition. Par contre le SCoT en cours d'études prévoit de porter les densités pour Saint-Malo de 42 logements hectares à 60 logements hectares. Le futur PLU dont les zones de rénovation urbaine ou d'extension urbaine devra être réétudié pour répondre à cette densification. Une telle densification peut d'ailleurs être incompatible avec la mise en œuvre de la ZAC de la Houssaye.

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

La réponse apportée par la Ville de Saint-Malo sur ce point est identique à celle développée dans le bilan de la concertation, à savoir que les échanges à l'échelle du SCoT permettent une enveloppe prévisionnelle d'extension urbaine de près de 46ha, intégrant le secteur de la Houssaye.

Proposition N°5 : L'inscription de la voie de desserte centrale ne répond pas aux orientations d'aménagement du PLU de 2006 en vigueur.

La ville de Saint-Malo ne peut répondre que le projet de voie de desserte centrale répond aux orientations du PLU en vigueur de 2006 pour les raisons cartographiées ci-après :



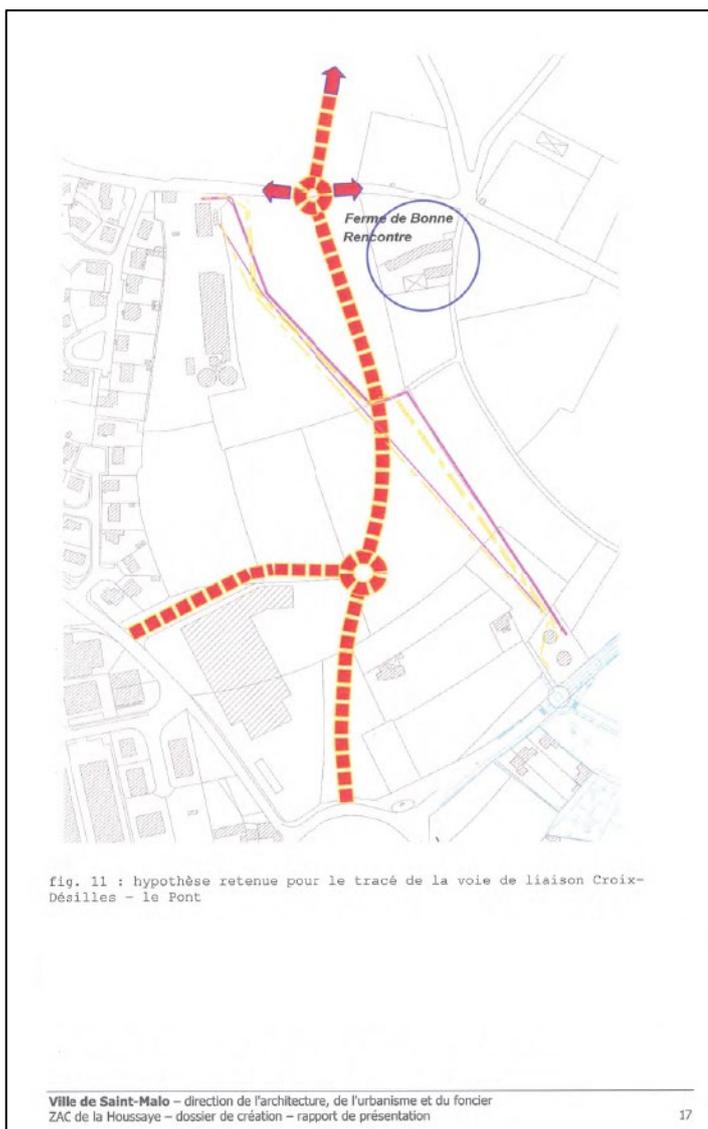
Cartographie page 47 des OAP du PLU de 2006

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Le dossier de création initial de la ZAC de la Houssaye, approuvé le 5 mars 2010, a entériné le tracé de la voie de desserte centrale selon le plan ci-contre, en page 17 du rapport de présentation.

Cette implantation s'appuie sur les orientations d'aménagement dans le cadre du PLU en vigueur, et notamment l'orientation d'aménagement B.03/B.04/B.05.

Le projet de la ZAC de la Houssaye reprend ainsi le tracé du projet déjà approuvé, en compatibilité avec les orientations d'aménagement du PLU en vigueur.



Proposition N°5 : *Le prolongement de la rue Roger Mette à travers le nouveau secteur de Bonne Rencontre n'a pas été réalisé dans le cadre de l'opération de Bonne Rencontre alors qu'il s'agissait d'un maillon indispensable pour permettre à terme la desserte des quartiers et la suppression de la rue du Colonel Armand. La non-réalisation de cette liaison pour des raisons non expliquées est à l'origine des contraintes actuelle supportées par les riverains des rues Gesril du Papeu et de la Rue du colonel Armand ;*

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Le choix de l'aménagement de la rue Roger Mette est antérieur au projet de modification de la ZAC de la Houssaye, et s'inscrit dans d'autres conditions programmatiques. Cependant, l'aménagement de la voie centrale du projet de la Houssaye permettra de résoudre les contraintes de circulation actuelles des rues Gesril du Papeu et Colonel Armand.

Proposition N°6 : *Le passage de la voie nouvelle était prévu à l'Est de Bonne Rencontre afin de permettre la conservation du talweg et de la zone humide et de l'écartier des zones d'habitat. Ce principe n'est pas retenu au stade actuel de la conception du projet.*

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Le passage de la voie de desserte de la ZAC de la Houssaye est bien prévu pour se raccorder sur la rue de la vierge de grâce, qui passe à l'est du lotissement de Bonne Rencontre. Quant à la ferme de Bonne Rencontre, et comme le décrit le rapport de présentation initial du projet de ZAC, la voie est prévue de passer à l'ouest de cette ferme.

Proposition N°7 : *Le tracé de voie nouvelle avait pour objectif de limiter de façon définitive la zone d'habitat à l'ouest et de la dissocier de la zone d'activité à l'est (secteurs toujours classés en zone IIAU et IIAUa au PLU en vigueur). Cette localisation ne se justifie plus si la vocation d'habitat concerne tout le secteur de la Houssaye et si la zone d'activité est abandonnée.*

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Le tracé de la voie nouvelle de la ZAC est compatible avec l'orientation d'aménagement, indépendamment de l'évolution de la programmation. La limite d'urbanisation correspond à la ligne de crête du site, ce qui correspond également au projet de la ZAC de la Houssaye.

Proposition N°8 : *Une voie secondaire nécessaire à la desserte directe des quartiers et de la zone commerciale située à l'ouest mais cette fonction n'est pas retenue, alors qu'est toujours projetée la suppression de la rue du colonel Armand.*

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

La rue du Colonel Armand ne sera pas supprimée. Seul son accès depuis le rond-point des Français Libres sera fermé. L'ensemble des voies de circulation à l'ouest du projet sont donc conservées, et notamment la rue Roger Mette qui permet de connecter la rue Gesril du Papeu.

Proposition N°9 : *L'augmentation de la dispersion du bruit de cette voie réalisée à l'emplacement du chemin rural n'est pas motivée :*

La ville de Saint-Malo ne donne aucune justification à son affirmation comme quoi il y aurait une plus grande dispersion du bruit en ligne de crête. R.E. considère au contraire que la réalisation de la voie en ligne de crête à l'emplacement du chemin rural, limite la nuisance sonore pour les raisons suivantes :

- *Seule la rive ouest de la future voie constitue une zone d'habitat exposée, contrairement à la voie en position centrale dont les deux rives sont exposées ;*
- *La localisation de la voie en fond de talweg est un facteur aggravant dans la mesure où la voie serait située entre deux zones d'habitations constituant une caisse de résonance acoustique ;*

- La réalisation en ligne de crête permet si nécessaire la création d'un obstacle s'opposant à la propagation du bruit entre la source (le trafic routier) et les récepteurs (les habitations), créant ainsi une zone d'ombre acoustique. L'écran pourrait par exemple être un talus antibruit paysagé, projet totalement incompatible avec la voie en position centrale.

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Une réponse sur ce sujet est développée au 1er point du document du 15 juillet 2024 du Grand Clos.

Proposition N°10 : *Un statut de voie qui permet de limiter la vitesse aisément ;*

Pour R.E. l'argument de la ville sur l'accroissement de la vitesse n'est pas motivé car il ne s'agit en aucune façon de réaliser une voie de contournement. Il s'agit bien au contraire et comme mentionné au PLU en vigueur (page 46 des OAP) d'une future voie urbaine réalisée à l'emplacement du chemin rural. Elle aura la configuration d'un mail planté, accompagné de trottoirs et de pistes cyclables. Le végétal participera à l'intégration de la voie et au cadrage de cette nouvelle infrastructure dans son futur environnement urbain. Le plan de composition de la ZAC de La Houssaye s'appuiera sur le futur tracé de cette voie de liaison. Un ou des carrefours au sein de placettes seront aménagés de façon à tisser des relations tant dans la perception visuelle que dans les usages d'accès avec le futur quartier d'habitation. Cette « avenue boisée » sera ainsi ponctuée de carrefours et de franchissements piétons et/ou réservés aux cyclistes qui seront de nature à limiter la vitesse.

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Les arguments relatifs au sujet de la vitesse ont pu être développés dans le cadre du bilan de la concertation. Une voie permettant de contourner le quartier, et ne permettant une desserte que d'un côté, ne sera pas de nature à pacifier les échanges. De plus, la création de carrefours sur un secteur qui doit trouver une couture fine avec la trame naturelle du secteur, n'est pas appropriée. Enfin, la réalisation d'une voie périphérique au projet n'exonèrera pas la réalisation de voies de dessertes internes au projet. Ainsi, cette approche impliquerait une imperméabilisation plus importante des sols, ce qui n'est pas le souhait de la Ville de Saint-Malo.

Proposition N°11 : *Un projet favorable au déplacement des espèces,*

Pour R.E. la réalisation de cette avenue boisée et apaisée en matière de circulation à l'emplacement du chemin rural n'est pas de nature, contrairement à l'affirmation également non fondée de la ville de Saint-Malo, à limiter le déplacement des espèces. Si les infrastructures de transports de type autoroutières ou ferroviaires sont à l'origine de nombreuses perturbations pour le fonctionnement des écosystèmes, on ne peut reporter cette « écologie routière » au simple franchissement d'une voie urbaine, d'autant que c'est la future urbanisation envisagée sur le site de la Houssaye qui va limiter bien davantage le déplacement des espèces.

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Les arguments relatifs au sujet du déplacement des espèces ont pu être développés dans le cadre du bilan de la concertation. Une voie de contournement de quartier ne peut servir de zone de transition avec l'espace naturel, notamment pour les mammifères et les amphibiens. Dans le cadre du projet de ZAC, la réalisation d'une couture fine entre les fonds de jardin du projet, les espaces publics paysagers en lanière, et le chemin vicinal conservé en zone piétonne et cycle, permettra d'apaiser le site et d'accompagner la mobilité de la biodiversité. Par cette approche, la volonté de la Ville de Saint-Malo est de qualifier pleinement le point haut du projet, pour favoriser au maximum l'intégration paysagère du projet depuis la RD 355, mais également depuis le cœur de la ZAC. Il s'agit de l'entrée de ville de Saint-Malo, et celle-ci ne peut être matérialisée par une voie de contournement du quartier sur le point haut du site.

Proposition N°12 : *Un projet qui ne réduit pas la continuité de la trame verte et bleue,*

Pour R.E. il s'agit d'un argumentaire non fondé, dans la mesure où le chemin rural actuel situé en ligne de crête ne participe aujourd'hui d'aucune façon à la trame verte et bleue existante.



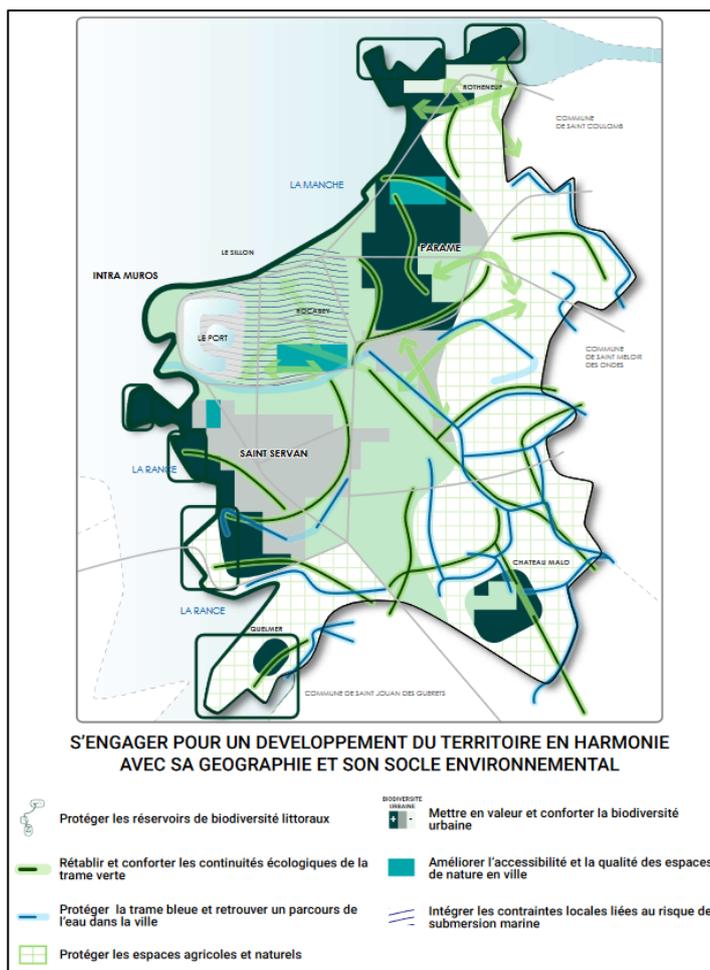
Extrait du PADD débattu par le conseil municipal

Une lecture attentive du PADD débattu au conseil municipal montre que le secteur de La Houssaye n'est pas concerné par la trame verte et bleue et ne comporte pas de couloir de biodiversité.

Par contre le périmètre de la ZAC comprend 3 « réservoirs complémentaires de biodiversité » dont deux ne sont pas conservés dans le dossier de création de la ZAC et dont la continuité va être réduite par la réalisation de la voie secondaire en position centrale. C'est pourquoi R.E. confirme contrairement aux propos de la ville de Saint-Malo que la réalisation de la voie en ligne de crête est seule de nature à assurer la continuité entre les 3 réservoirs de biodiversité existants sur la zone.

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

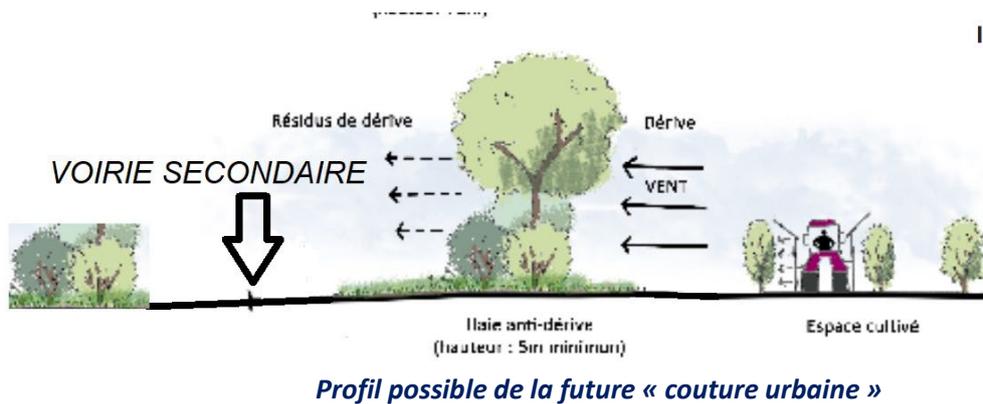
Le dernier PADD débattu le 07/11/2023 présente une carte du socle environnemental de la ville en page 9 des orientations générales du PADD, annexé à la délibération du 07/11/2023. Les réservoirs de biodiversité sont ciblés sur les franges littorales. Cependant, le secteur de la Houssaye s'inscrit dans le rétablissement et le confortement des continuités écologiques et de la trame verte.



Proposition N°13 : *Un projet qui permet une couture fine entre l'espace urbain et l'espace agricole et naturel.*

Pour R.E. il s'agit d'un point important dans la mesure où l'article L151-7-7 du code de l'urbanisme demande effectivement de définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. La future OAP permettra ainsi de définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite de l'espace agricole intègrent des espaces de transition végétalisés non artificialisés entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés.

Pour R.E. le contexte réglementaire récent invite à mieux prendre en compte ces espaces d'interfaces du fait notamment de la création de distances de sécurité aux riverains depuis janvier 2020 entre les zones agricoles exploitées et l'habitat. La réalisation d'une voie paysagée et apaisée est de nature à contribuer à créer et qualifier cette interface.



Profil possible de la future « couture urbaine »

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Comme évoqué précédemment, ainsi que dans le bilan de la concertation, la couture entre l'espace urbain et naturel/agricole, sera réalisée par le biais des fonds de jardin du projet, ainsi que par l'épaisseur du chemin vicinal qui sera planté. Comme évoqué dans le projet d'OAP disponible dans la présentation publique du 6 novembre 2023 (Paramé) sur le site internet de la Ville, un espace végétal viendra faire la couture entre l'espace agricole et le projet d'aménagement. Cette approche participera de la qualité de l'entrée de ville de Saint-Malo depuis la RD 355.

Proposition N°14 : *La solution d'une voie de desserte centrale du projet ne permet pas de concilier les circulations projetées, additionnées aux circulations actuelles,*

R.E. souligne que la réalisation de la voie nouvelle en position centrale a pour conséquence la suppression de la rue du Colonel Armand et donc d'interdire tout accès direct à la jardinerie. L'hypothèse, hors du périmètre de ZAC et donc sans outil technique et juridique, de la réalisation d'une voie nouvelle entre la pharmacie et le « drive » du centre Leclerc n'est pas réalisable en l'absence de maîtrise foncière. Elle nécessiterait des aménagements onéreux avec création d'un nouveau carrefour, suppression du parking de la pharmacie et des accès du « drive » etc...

De plus la topographie du site avec un dénivelé de près de 3 mètres rend techniquement cette hypothèse peu réaliste.

La ville de Saint-Malo ne s'explique pas sur ces points.

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Le projet de la Houssaye prévoit en effet de fermer l'accès de la rue du Colonel Armand depuis le rond point des Français Libres, de manière à permettre une connexion piétonne et cycle plus aisée et sécurisée depuis le projet de ZAC, ainsi que depuis le secteur de la Fontaine aux Pèlerins. La réalisation d'un accès complémentaire depuis le boulevard des Déportés implique d'évoquer les questions foncières, comme pour tout projet. De même, les questions techniques feront l'objet

d'études approfondies lors des phases ultérieures du projet, notamment pour le dossier de réalisation de la ZAC.

3. Annexes : participations du public

Le Grand Clos – document du 6 mars 2024, réceptionné le 27/06/2024

Association Syndicale « Le Grand Clos »
7 rue des Camélias
35400 Saint Malo

Monsieur Le Maire
Hôtel de Ville
35400 Saint Malo

Saint Malo le 6 Mars 2024

Objet : Reflexions sur le dossier de création
de la ZAC de La Houssaye

Monsieur Le Maire,

L'assemblée générale de notre association syndicale du lotissement «Le Grand Clos» du 13 Février 2024 a été l'occasion de débattre sur le projet de la ZAC de La Houssaye; présenté en réunion publique le 12 Février 2024, sous votre présidence, par l'équipe de maîtrise d'oeuvre chargée des études d'aménagement.

Nous souhaiterions à travers ce courrier, vous présenter les observations des 58 Co-lotis et nos propositions dans le cadre de la concertation mise en place par la ville de Saint-Malo sur ce secteur.

Faire le choix de création d'une future voie structurante traversant un lotissement de 315 logements; dont grand nombre de logements familiaux, sans prendre en compte le fait que la future voie deviendra l'axe principal d'accès à Rotheneuf tout en desservant; Le Grand Clos, Bonne Rencontre, La Vierge de Grasse, le Bignon, La Haize, La Plage du Pont, mais également l'accès à la côte et aux plages ; ne nous semble pas raisonnable tant sur le plan de la sécurité à l'intérieur même de la ZAC, que sur le plan sonore, et de la pollution de l'air.

Sans compter que vous envisagez la création de cette voie dans sa phase définitive avant la réalisation des immeubles; ainsi devra t'elle supporter durant plusieurs années tout le trafic destructeur lié aux constructions.(exemple très proche le chantier rue de la fontaine aux lièvres où la route d'accès au lieu dit Le Gué est complètement polluée de boue et donc très dangereuse)

Nous vous proposons si l'opération devait être réalisée de réétudier **le scénario jaune: voie périphérique via chemin vicinal + quartier «sans voiture»**.

Permettant la réalisation d'une nouvelle ZAC sans flux en cœur de quartier, ainsi qu'une meilleure cohabitation piétons, vélos, voitures, d'éloigner les diverses nuisances occasionnées par un trafic intense, et de conserver avec beaucoup moins de pollution l'écoulement naturel des eaux de ruissellement et de faible profondeur.

Ce scénario permet également un meilleur traitement de la zone humide initialement située dans la partie basse du site le long de la mitoyenneté ouest de la ZAC, et de retrouver l'ancien TN après le déblaiement du remblai pollué de l'ancienne usine des eaux

(Suppression du flux routier en pied d'immeuble de « La Rance »)

Nous prenons note de la densité du programme prévisionnel à hauteur de 31 logements/ha, lorsque la moyenne préconisée par le SCOT à l'échelle de la ville est de 42 logements/ha.

Cependant ne serait-il pas plus judicieux, comme le préconise la MRAe Bretagne, de s'assurer que 3180 logements neufs prévus au PLH soient tous déjà programmés et contenus dans les 21 secteurs identifiés en 1AU avant de solliciter des terres agricoles et maraichères

Nous rappelons que dans le cadre de la consultation publique avec les riverains, il a toujours été évoqué la construction de maisons de ville, de petits immeubles R+1+combles et R+2+combles au maximum.

Nous regrettons que l'équipe de maîtrise d'oeuvre n'ait pas présenté un plan épannelage des futurs immeubles situés majoritairement en partie haute du terrain, permettant aux riverains limitrophes d'apprécier l'impact visuel de ces nouvelles constructions; d'autant que vous évoquez dans votre présentation la possibilité d'immeubles R+3+combles

Nous espérons que nos réflexions et nos propositions retiendront toute votre attention, et nous vous prions d'agréer Monsieur Le Maire l'expression de nos sentiments les meilleurs.

L'ensemble des co-propriétaires du Grand Clos

Le Président par intérim

Mr Lorgeré Jean Yves

Le Grand Clos – document du 15 juillet 2024

Association Syndicale «Le Grand Clos»
7 rue des Camélias
35400 Saint Malo

Monsieur Le Maire
Hôtel de Ville
35400 Saint Malo

Saint Malo le 15 Juillet 2024

Objet: PPVE sur le dossier de création
de la ZAC de La Houssaye

Monsieur Le Maire,

En application de l'arrêté municipal du 22 Mai 2024, vous avez ouvert une nouvelle participation du public par voie électronique; du 17 Juin au 17 Juillet 2024 concernant la modification du dossier de création de la ZAC de la Houssaye.

Après examen du dossier au format numérique mis à disposition , nous notons que certaines observations formulées dans le cadre de la consultation du 4 Mars 2024 avaient été actées; notamment:

La protection des zones humides

La hauteur des futurs immeubles limitée à R+2+C

Réduction du périmètre de la ZAC à 11 ha à usage exclusif d'habitat

Par contre, nous constatons que vous n'avez pas pris en compte notre demande collective de réétudier le scénario jaune: voie périphérique via chemin vicinal + quartier «sans voiture»; opposant que: *«le passage d'une voie sur le chemin vicinal, situé en haut de crête, augmente la dispersion du bruit de cette voie, et son statut de voie de contournement ne permettra pas de limiter la vitesse aisément ...»*

Nous contestons vos arguments; car la dispersion du bruit serait largement atténuée à l'intérieur de la ZAC par les futures constructions .

Permettez nous de vous rappeler que la rue Roger Mette, initialement dimensionnée pour devenir une voie de circulation en direction de Rothéneuf; cette option n'a pas été retenue dans le cadre de l'opération «Bonne Rencontre» et une voie urbaine été réalisée par l'Est; ainsi que pour les opérations réalisées jusqu'au carrefour du Pont .

Nous ne voyons pas les raisons pour lesquelles cette voie urbaine, réalisée dans le même esprit que celle imaginée en cœur d'îlot ne pourrait être prolongée à l'Est de la ZAC de la Houssaye à l'emplacement du chemin vicinal; améliorant considérablement la qualité de vie des 315 futurs résidents mais également pour l'ensemble des habitations riveraines .

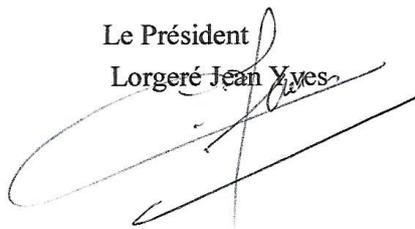
D'autre part nous profitons de la nouvelle concertation pour vous faire part de notre étonnement que nos demandes et revendications du mois de Mars dernier n'aient pas été relayées avec précision lors de la présentation du bilan de la concertation au conseil municipal du 18 Avril 2024.

Nous espérons que nos réflexions et nos propositions retiendront toute votre attention, et nous vous prions d'agréer Monsieur Le Maire l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Pour l'ensemble des 58 co-propriétaires du «Grand Clos»

Le Président

Lorgeré Jean Yves

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lorgeré Jean Yves', written over the printed name. The signature is fluid and cursive, with a large loop at the beginning and a long horizontal stroke at the end.

M et Mme HERVE

**Participation du Public par Voie Electronique (PPVE) du 17.06.2024
Portant sur le projet de ZAC de la Houssaye**

Mr et Mme HERVE Eric, résidant 1, La Ville Besnard, souhaitent apporter les observations/questions suivantes dans le cadre de la PPVE portant sur le projet de ZAC de la Houssaye.

1.- Hydrogéologie

Le bilan de concertation précise qu'une étude hydrogéologique sera menée en phase de réalisation de la ZAC, en réponse notamment aux observations des riverains de l'impasse des Camélias et du Grand Clos qui rapportent que leurs jardins connaissent des niveaux d'eau importants.

Il faut souligner que les riverains de la Ville Besnard nettement en contrebas du projet de ZAC rencontrent également des niveaux d'eau dans leur terrain sur une période de l'année (Novembre à Avril). Le sol de notre secteur étant très aquifère, et il ne faudrait pas que le projet de ZAC aggrave la situation.

Le sujet hydraulique étant sensible, nous souhaitons que les études hydrogéologiques à venir tiennent compte de cette contrainte.

2.- Croisement RD355 et Voie de la Ville Besnard

Le bilan de concertation précise au titre des mobilités et de la circulation qu'il n'est pas souhaitable de donner à la voie de la Ville Besnard le caractère d'une voie de contournement de la ZAC. Les riverains de Paramé, St Ideuc, Bonne Rencontre, La Ville Besnard, Rothéneuf ont d'ailleurs rappelé lors de la réunion publique du 12.02.2024, qu'ils sont en attente de la future nouvelle voie « La Croix Désilles – La Vierge de Grâce ».

Les riverains de la Ville Besnard déplorent encore un trop grand nombre de véhicules sur la voie de la Ville Besnard, non adaptée pour un tel trafic, dont des engins et véhicules de plus de 3,5 tonnes (pourtant interdits), des usagers en provenance de la Vierge de Grâce/Rothéneuf empruntant la voie agricole (interdite) ou la voie de Bonne Rencontre/Gesril le Papeu à contre sens, et le non-respect de la zone 30 Km/h. Nous privilégions la fermeture de la voie de la Ville Besnard depuis la RD355 dans le cadre du projet de contournement.

Par ailleurs, le carrefour de la Ville Besnard sur la RD355 étant très accidentogène. Les vitesses sont quotidiennement excessives sur la RD355, que ce soit les VL ou les motos. Nous sollicitons que le tronçon de RD 355 entre la Ville Besnard et la limite actuelle communale, devienne une voie communale, et soit traitée comme telle, avec un plateau surélevé pour contraindre efficacement les vitesses excessives constatées sur ce secteur.

3.- Sécurisation des piétons

Enfin l'absence d'aménagement d'un accotement le long de la RD355 entre La Ville Besnard et la Croix Désilles est dangereux pour les piétons qui cheminent vers ou depuis le rond-point de la Croix Désilles. Le traitement de ce tronçon en voie communale aménagée (Cf ci-avant) est également attendu par les riverains de la Ville Besnard, pour sécuriser les piétons.

M et Mme JOAN :

PPVE Zac de la Houssaye

Jean-Luc JOAN <jeanluc.joan@gmail.com>

Lun 15/07/2024 18:46

À :BP - zac-de-la-houssaye <zac-de-la-houssaye@saint-malo.fr>

Bonsoir,

Nous résidons au 3 La Ville Besnard et répondons par la présente à la sollicitation des riverains sur le projet portant sur la Zac de la Houssaye.

En définitive, nous approuvons pleinement les observations et questions formulées par Mr et Mme Hervé, situés au 1 La Ville Besnard.

Des 3 points principaux soulevés, celui qui nous préoccupe le plus est celui ayant trait à la sécurisation de cette zone dont nous avons déjà soulevé la dangerosité, en particulier pour les piétons.

Cordialement.

Mr et Mme Joan

Envoyé de mon iPhone

M et Mme MAYBON

Enquête sur la ZAC de la Houssaye

Maybon Jacques <maybonjacques@gmail.com>

Lun 15/07/2024 22:07

À :BP - zac-de-la-houssaye <zac-de-la-houssaye@saint-malo.fr>

Bonjour

Après avoir participé aux différentes réunions de préparation sur la ZAC de la Houssaye et à la dernière restitution faite à la salle de Rotheneuf, mon épouse et moi-même, apportons notre soutien au mail adressé par Monsieur HERVÉ, issu de concertations des résidents de l'impasse de la ville Besnard.

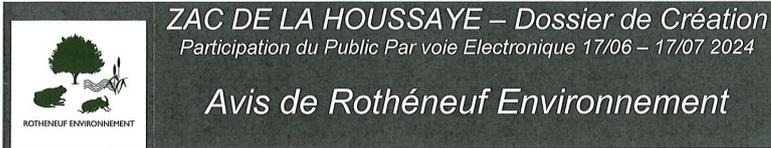
Martine et Jacques Maybon

Nous 5 impasse de la ville Besnard

Sincèrement à vous

Rotheneuf Environnement :

Avis Rothéneuf Environnement – PPVE Juillet 2024



Propos liminaires - Objet de la présente contribution de R.E.

✓ Exposé de la démarche de concertation

En application des dispositions de l'article L. 123-19 du Code de l'Environnement, une nouvelle procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) est organisée sur le projet de dossier de création de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Houssaye.

Par arrêté du 22 mai 2024, le maire de Saint-Malo a fixé les modalités de cette participation du public du lundi 17 juin 2024 au mercredi 17 juillet 2024. Cette participation du public par voie électronique a pour objectif de présenter la totalité du projet ainsi que les avis des différentes instances, afin d'en permettre une connaissance exhaustive par le public.

Au terme de la participation du public il sera rédigé par la ville une synthèse et le dossier de création de la ZAC de la Houssaye sera soumis à l'approbation du conseil municipal de la Ville de Saint-Malo pour adoption.

✓ Justificatif du nouvel avis de Rothéneuf Environnement (R.E.)

Rothéneuf Environnement rappelle qu'elle est toujours disponible pour poursuivre la concertation et discuter avec la ville de Saint-Malo du projet de création d'une ZAC sur le site de la Houssaye et de La Croix Desilles et en priorité de la localisation des voies secondaires et de la desserte reliant ce secteur à Rothéneuf, comme demandé à plusieurs reprises au cours des derniers mois. L'association est dans l'attente d'un rendez-vous.

R.E. a également pris connaissance des nouveaux documents produits en vue d'une nouvelle participation des associations et du public. Certaines de ses propositions, formulées en mars 2024, ayant reçu une réponse incomplète, ou non motivée, voire une absence de réponse, R.E. entend poursuivre sa contribution à l'élaboration de ce projet. Elle rappellera ci-après des observations juridiques et deux propositions qu'elle souhaite voir prendre en compte dont la nouvelle localisation de la voie structurante afin d'améliorer la protection de l'environnement, la qualité de vie des futurs habitants et les liaisons vers Rothéneuf. Elle exposera en synthèse la nécessité pour la ville d'attendre la révision du SCoT et de définir par son conseil municipal de nouveaux objectifs préalablement à la délimitation d'un nouveau périmètre de ZAC et de l'élaboration d'une OAP globale sur le secteur Croix Desilles – la Houssaye.

Les nouveaux commentaires et nouvelles propositions de Rothéneuf Environnement (R.E.) apparaissent en bleu et italique dans le présent document.

1

1/ Commentaires juridiques sur la nouvelle procédure du PPVE

1-1/ Respect des dispositions de l'Article L123-19 du Code de l'Environnement

Rothéneuf Environnement (R.E.) a pris connaissance de l'ensemble des pièces mises à disposition du public sur le site internet de la ville dont le bilan de la concertation. L'association précise qu'au regard de l'article L123-19 du Code de l'Environnement le dossier soumis à la procédure de PPVE doit comprendre les mêmes pièces que celles prévues à l'article L. 123-12 du même code et que l'ensemble de ces pièces doivent être mises à disposition du public par voie électronique.

Cet article L123-12 indique que si le projet, plan ou programme a fait l'objet d'une procédure de débat public ou d'une concertation préalable, le dossier comporte le bilan de cette procédure ainsi que la **synthèse des observations et propositions**.

R.E. s'interroge sur la forme et le contenu du procès-verbal valant résumé synthétique des observations et propositions formulées par le public et mis en ligne dans la mesure où le document consultable ne comprend pas de tableaux récapitulatifs par thèmes regroupant de façon exhaustive les questions et avis réellement exposés. Pour une parfaite information du public, mais aussi du conseil municipal qui s'est prononcé sur ce document, celui-ci aurait dû faire référence au N° d'ordre de l'intervenant, au nom de l'intervenant, au contenu et avis positif ou négatif de l'intervention, suivi d'une série de questions synthétisant de façon exhaustive les différents sujets abordés.

R.E. souligne que le public ne peut ainsi s'assurer que le bilan de la concertation soit exhaustif et constate que certaines observations et propositions n'ont pas été relevées et n'ont reçu aucune réponse de la part de la ville

Le fait que l'ensemble des observations du public sont disponibles à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de Saint-Malo ne saurait satisfaire à cette obligation de synthèse exhaustive.

R.E. précise enfin que cette concertation étant obligatoire, selon la jurisprudence, celle-ci est entachée d'illégalité lorsque des informations importantes sont volontairement cachées.

1-2/ Non-respect du PLU en vigueur

Rappel de la contribution de Rothéneuf Environnement en mars 2024 *R.E. s'interrogeait sur la pertinence de la démarche de la ville dissociant la procédure de concertation obligatoire préalablement à la création de la ZAC de la Houssaye et la concertation qui sera également obligatoire dans le cadre de la révision du document d'urbanisme pour mettre en œuvre une OAP sur le site de La Houssaye. Pour Rothéneuf Environnement cette création de la ZAC et l'OAP indispensable à sa mise en œuvre auraient pu faire l'objet d'une concertation unique pour une meilleure compréhension des enjeux par le public.*

Réponse de la ville validée par le conseil municipal le 18 avril 2024 :

- **La dénomination actuelle du zonage du PLU pour le secteur de la ZAC, en 2AU, est compatible avec l'ambition de la création de la ZAC. Sa mise en œuvre nécessitera l'approbation de la révision du PLU en cours, pour adapter le zonage et le règlement associé. De plus, la Ville de Saint-Malo a souhaité développer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour cadrer le développement du quartier au regard de l'entrée de ville, notamment en lien avec le secteur commercial. La compatibilité calendaire de la constitution de la ZAC et de la révision du PLU, permettra d'aboutir à la formalisation d'un projet dont les premiers travaux devraient débuter au 2eme semestre 2026.**

Nouveau commentaire R.E. pour enrichir la PPVE :

Le zonage actuel du PLU est en partie en zone « IIAUa » « qui correspond à une zone d'extension urbaine ayant vocation à recevoir des installations industrielles, artisanales, des bureaux, commerces, et des services ». Au regard du PLU en vigueur, ce zonage ne permet pas de recevoir de l'habitation sur la totalité de son périmètre et son urbanisation est réglementairement « subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

1-3/ Non-respect de la délibération du conseil municipal du 04 avril 2019

Rappel de la contribution de Rothéneuf Environnement en mars 2024

- *Compte tenu de la modification du périmètre d'études qui est réduit de 25 hectares à 11 hectares, et de l'abandon des options initiales visées par la délibération du 04 avril 2019 qui consistaient au déplacement du centre commercial Leclerc et à une configuration des futures voiries en vue de cette desserte, R.E. s'étonnait de l'absence d'une nouvelle délibération du conseil municipal, définissant les nouveaux objectifs préalables à la création de la nouvelle ZAC de La Houssaye. L'intérêt d'une telle délibération permettait de justifier la création de la future ZAC à usage exclusif d'habitat privilégiant dans son périmètre les modes de déplacement doux et de reporter, en périphérie Est de la future ZAC, la liaison vers les quartiers Nord de la commune.*

Absence de réponse de la ville actée par le conseil municipal le 18 avril 2024 :

Le bilan de la concertation et la synthèse des avis et observations sont totalement muets sur cette question.

Nouveau commentaire R.E. pour enrichir la PPVE :

L'absence de réponse de la ville sur ce point et de référence à cette observation dans le bilan approuvé par le conseil municipal témoigne de la non-exhaustivité de la synthèse des avis et de l'impossibilité pour le public et les élus de se prononcer en toute connaissance.

R.E. précise également que si le bilan de la concertation ne lie aucunement l'autorité compétente, celle-ci ne peut adopter à l'achèvement de la concertation un projet comportant des modifications très importantes qui affectent la nature et les options essentielles initiales de l'opération.

Tel est bien le cas du projet présenté en juin 2024 par rapport à la délibération du 04 avril 2019 visé pour la création de la ZAC à savoir :

- *La réduction de 25 hectares à 11 hectares du périmètre de la ZAC. Selon la délibération initiale de 2019 « Le nouveau périmètre d'étude se porte désormais sur environ 25 ha, en intégrant le périmètre initial, et en ajoutant la zone commerciale existante » ;*
- *L'intégration de la station d'épuration dans le périmètre de la ZAC. Selon la délibération initiale « Le périmètre ne prend pas en compte le site de l'ancienne usine des eaux, puisque ce secteur fait l'objet d'un projet pour la construction d'un nouveau groupe scolaire public ».*
- *Un usage exclusif pour l'habitat alors que la délibération initiale définissait comme nouvel objectif de « Promouvoir la mixité programmatique du projet en associant différentes fonctions urbaines : logements, commerces, tertiaires, activités économiques ».*
- *La non prise en compte dans le futur projet de ZAC des orientations du SCOT du Pays de Saint-Malo, approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 06 mars 2020, dont le document d'orientation et d'objectifs (DOO),*

Avis Rothéneuf Environnement – PPVE Juillet 2024

localise le secteur de la Houssaye comme secteur à vocation à concentrer « l'appareil commercial et qui accueille la multifonctionnalité [...] (équipements publics, commerces, densité d'habitat...) » p24.

- La non prise en compte dans le futur projet de ZAC des dispositions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), annexe 1 du DOO, qui vient également appuyer cet objectif en qualifiant le secteur de la Houssaye comme un « site de centralité à forte multifonctionnalité », « un espace de développement urbain multifonctionnel intégrant évolutions économiques, logements. » p14.

1-4/ Respect de la loi « Climat et Résilience »

Rappel de la contribution de Rothéneuf Environnement en mars 2024

- R.E. avait demandé, au regard de la loi « Climat et Résilience » de suspendre la réflexion sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur de La Houssaye dans l'attente de la validation du futur PLU qui devra justifier l'artificialisation de ce secteur de La Houssaye au regard des autres enjeux du territoire.

Réponse de la ville validée par le conseil municipal le 18 avril 2024 :

- La Ville de Saint-Malo s'est appuyée sur les conditions de la loi Climat et Résilience, en favorisant au maximum le renouvellement urbain. Si une majorité de la production de logements sera située en renouvellement urbain, une partie minoritaire, de l'ordre de 20%, devra s'inscrire en extension urbaine, dans les conditions de la loi Climat et Résilience, au regard de la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers, entre 2011 et 2021. A ce titre, 77 ha ont été consommés en extension urbaine sur la période 2011- 2021. **Dans le cadre des échanges à l'échelle des SCoT, l'enveloppe prévisionnelle allouée à la Ville de Saint-Malo est de près de 46 ha (-40% de 77 ha consommés), intégrant notamment le secteur de la Houssaye.** Cette base permet de cadrer réglementairement l'extension urbaine de la Ville de Saint-Malo, et de cibler les secteurs les plus adéquats au regard des études urbaines prospectives menées ces dernières années, sur la base du Projet Urbain Stratégique Saint-Malo 2030.

Nouveau commentaire R.E. pour enrichir la PPVE :

Le SCoT du Pays de Saint-Malo est en cours de révision et c'est lui qui déterminera pour chaque intercommunalité les enveloppes prévisionnelles de chacune d'elle. Au stade actuel de cette élaboration, il serait prévu par le SRADETT pour le Pays de Saint-Malo 461 hectares pour la période 2021-2031 dont 33% pour la communauté d'Agglomération S.M.A., soit 152 hectares à répartir entre les 18 communes. A ce stade rien n'est encore validé au sein de la communauté d'agglomération pour cette répartition. Par contre le SCoT en cours d'études prévoit de porter les densités pour Saint-Malo de 42 logements hectares à 60 logements hectares. Le futur PLU dont les zones de rénovation urbaine ou d'extension urbaine devra être réétudié pour répondre à cette densification. Une telle densification peut d'ailleurs être incompatible avec la mise en œuvre de la ZAC de la Houssaye.

2/ Propositions formulées par R.E. en mars 2024 et rappelées au titre de la PPVE

2-1/ Localisation de la voie structurante

Rappel de la contribution de Rothéneuf Environnement en mars 2024

R.E. avait demandé :

- Le maintien de la voie structurante en « voie verte » et non en voie urbaine « zone 30 » ;
- La localisation de cette voie en limite Est de la ZAC afin de constituer une coupure finale de l'urbanisation.
- D'engager dans les meilleurs délais, et avant création du périmètre de la ZAC, une étude de circulation « origine destination » permettant au futur maître d'ouvrage de connaître l'importance des flux de circulation à traiter et son incompatibilité avec un traitement très théorique en « zone 30 ».
- De retenir le scénario 3 à savoir le scénario « Jaune » de la page 34 du Diagnostic circulation & stationnement intitulé « Voie Périphérique via chemin vicinal – « Quartier sans voitures ».

Réponse de la ville validée par le conseil municipal le 18 avril 2024 :

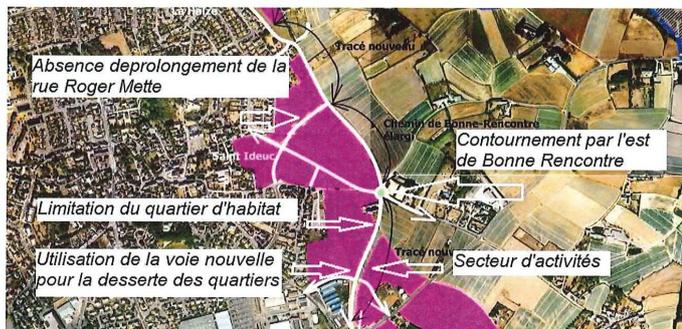
- La voie de desserte centrale de la ZAC est inscrite dans les orientations d'aménagement du PLU en vigueur, établi en 2006. A ce titre, sa nécessité de mise en œuvre pour optimiser le fonctionnement du quartier, ainsi que pour desservir la partie nord-est de Saint-Malo, est admise dans les documents de planification.
- Le passage d'une voie sur le chemin vicinal, situé en haut de crête, augmente la dispersion du bruit de cette voie, et son statut de voie de contournement ne permettra pas de limiter la vitesse aisément. Cela aura pour conséquence l'augmentation du bruit pour les riverains, ainsi que potentiellement, une détérioration de la qualité de l'air. Enfin, la réalisation d'une voie en limite d'urbanisation, qui plus est une voie de contournement, reste peu favorable au déplacement des espèces, à la continuité de la trame verte et bleue, ainsi qu'à une couture fine entre l'espace urbain et l'espace agricole et naturel.
- La solution d'une voie de desserte centrale du projet permettra de concilier les circulations projetées, additionnées aux circulations actuelles, pour un total d'environ 4 300 véhicules par jour dans les deux sens. Cette configuration permettra de délester pour partie les axes existants des rues Roger Mette, Colonel Armand et de la Ville Besnard. En termes de dimensionnement, la future voie s'inscrira en continuité de la rue de la Vierge de Grace, ainsi que de la rue de Vieux Banc et de la rue Aristide Ollivier. Toutes ces rues sont actuellement en 2x1 voie, et permettent la connexion des circulations en direction de Rothéneuf. La voie de la ZAC s'appuie ainsi sur cette continuité de dimensionnement pour assurer à la fois la fonction de transition vers le nord, et de desserte de quartier.
- Les études à venir de la ZAC permettront d'affiner cette approche relative aux circulations, pour dimensionner au plus juste la voirie, ainsi que les aménagements publics qui réguleront la vitesse. Parallèlement à cela, la limitation de la vitesse sur la future voie permettra une limitation du bruit et de l'impact sur la qualité de l'air. En termes d'intégration, une partie majoritaire de la voie sera bordée de végétation et de bâtiments de différentes échelles. Ces conditions permettront également de contribuer à la limitation du bruit pour les quartiers les plus proches.

Nouveau commentaire R.E. pour enrichir la PPVE :

R.E. entend répondre point par point aux nouveaux arguments de la ville pour justifier la réalisation de la voie à l'emplacement du chemin rural à savoir :

2-1-1/- L'inscription de la voie de desserte centrale ne répond pas aux orientations d'aménagement du PLU de 2006 en vigueur.

La ville de Saint-Malo ne peut répondre que le projet de voie de desserte centrale répond aux orientations du PLU en vigueur de 2006 pour les raisons cartographiées ci-après :



Cartographie page 47 des OAP du PLU de 2006

Le non-respect du PLU en vigueur :

- **Le prolongement de la rue Roger Mette** à travers le nouveau secteur de Bonne Rencontre n'a pas été réalisé dans le cadre de l'opération de Bonne Rencontre alors qu'il s'agissait d'un maillon indispensable pour permettre à terme la desserte des quartiers et la suppression de la rue du Colonel Armand. La non-réalisation de cette liaison pour des raisons non expliquées est à l'origine des contraintes actuelles supportées par les riverains des rues Gesril du Papeu et de la Rue du colonel Armand ;

- **Le passage de la voie nouvelle était prévu à l'Est de Bonne Rencontre** afin de permettre la conservation du talweg et de la zone humide et de l'écartier des zones d'habitat. Ce principe n'est pas retenu au stade actuel de la conception du projet.

- **Le tracé de voie nouvelle avait pour objectif de limiter de façon définitive la zone d'habitat** à l'ouest et de la dissocier de la zone d'activité à l'est (secteurs toujours classés en zone IAU et IAUa au PLU en vigueur). Cette localisation ne se justifie plus si la vocation d'habitat concerne tout le secteur de la Houssaye et si la zone d'activité est abandonnée.

- **Une voie secondaire nécessaire à la desserte directe des quartiers et de la zone commerciale** située à l'ouest mais cette fonction n'est pas retenue, alors qu'est toujours projetée la suppression de la rue du colonel Armand.

2-1-2/- L'augmentation de la dispersion du bruit de cette voie réalisée à l'emplacement du chemin rural n'est pas motivée :

La ville de Saint-Malo ne donne aucune justification à son affirmation comme quoi il y aurait une plus grande dispersion du bruit en ligne de crête. R.E. considère au contraire que la réalisation de la voie en ligne de crête à l'emplacement du chemin rural, limite la nuisance sonore pour les raisons suivantes :

- **Seule la rive ouest de la future voie constitue une zone d'habitat exposée**, contrairement à la voie en position centrale dont les deux rives sont exposées ;

- La localisation de la voie en fond de talweg est un facteur aggravant dans la mesure où la voie serait située entre deux zones d'habitations constituant une caisse de résonance acoustique ;
- La réalisation en ligne de crête permet si nécessaire la création d'un obstacle s'opposant à la propagation du bruit entre la source (le trafic routier) et les récepteurs (les habitations), créant ainsi une zone d'ombre acoustique. L'écran pourrait par exemple être un talus antibruit paysagé, projet totalement incompatible avec la voie en position centrale.

2-1-3/- Un statut de voie qui permet de limiter la vitesse aisément ;

Pour R.E. l'argument de la ville sur l'accroissement de la vitesse n'est pas motivé car il ne s'agit en aucune façon de réaliser une voie de contournement. Il s'agit bien au contraire et comme mentionné au PLU en vigueur (page 46 des OAP) d'une future voie urbaine réalisée à l'emplacement du chemin rural. Elle aura la configuration d'un mail planté, accompagné de trottoirs et de pistes cyclables. Le végétal participera à l'intégration de la voie et au cadrage de cette nouvelle infrastructure dans son futur environnement urbain. Le plan de composition de la ZAC de La Houssaye s'appuiera sur le futur tracé de cette voie de liaison. Un ou des carrefours au sein de placettes seront aménagés de façon à tisser des relations tant dans la perception visuelle que dans les usages d'accès avec le futur quartier d'habitation. Cette « avenue boisée » sera ainsi ponctuée de carrefours et de franchissements piétons et/ou réservés aux cyclistes qui seront de nature à limiter la vitesse.

2-1-4/- Un projet favorable au déplacement des espèces,

Pour R.E. la réalisation de cette avenue boisée et apaisée en matière de circulation à l'emplacement du chemin rural n'est pas de nature, contrairement à l'affirmation également non fondée de la ville de Saint-Malo, à limiter le déplacement des espèces. Si les infrastructures de transports de type autoroutières ou ferroviaires sont à l'origine de nombreuses perturbations pour le fonctionnement des écosystèmes, on ne peut reporter cette « écologie routière » au simple franchissement d'une voie urbaine, d'autant que c'est la future urbanisation envisagée sur le site de la Houssaye qui va limiter bien davantage le déplacement des espèces.

2-1-4/- Un projet qui ne réduit pas la continuité de la trame verte et bleue,

Pour R.E. il s'agit d'un argumentaire non fondé, dans la mesure où le chemin rural actuel situé en ligne de crête ne participe aujourd'hui d'aucune façon à la trame verte et bleue existante.



Extrait du PADD débattu par le conseil municipal

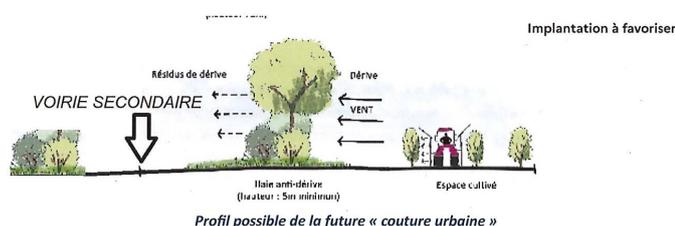
Une lecture attentive du PADD débattu au conseil municipal montre que le secteur de La Houssaye n'est pas concerné par la trame verte et bleue et ne comporte pas de couloir de biodiversité.

Par contre le périmètre de la ZAC comprend 3 « réservoirs complémentaires de biodiversité » dont deux ne sont pas conservés dans le dossier de création de la ZAC et dont la continuité va être réduite par la réalisation de la voie secondaire en position centrale. C'est pourquoi R.E. confirme contrairement aux propos de la ville de Saint-Malo que la réalisation de la voie en ligne de crête est seule de nature à assurer la continuité entre les 3 réservoirs de biodiversité existants sur la zone.

2-1-5/- Un projet qui permet une couture fine entre l'espace urbain et l'espace agricole et naturel.

Pour R.E. il s'agit d'un point important dans la mesure où l'article L151-7-7 du code de l'urbanisme demande effectivement de définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. La future OAP permettra ainsi de définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite de l'espace agricole intègrent des espaces de transition végétalisés non artificialisés entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés.

Pour R.E. le contexte réglementaire récent invite à mieux prendre en compte ces espaces d'interfaces du fait notamment de la création de distances de sécurité aux riverains depuis janvier 2020 entre les zones agricoles exploitées et l'habitat. La réalisation d'une voie paysagée et apaisée est de nature à contribuer à créer et qualifier cette interface.



2-1-6/ La solution d'une voie de desserte centrale du projet ne permet pas de concilier les circulations projetées, additionnées aux circulations actuelles.

R.E. souligne que la réalisation de la voie nouvelle en position centrale a pour conséquence la suppression de la rue du Colonel Armand et donc d'interdire tout accès direct à la jardinerie. L'hypothèse, hors du périmètre de ZAC et donc sans outil technique et juridique, de la réalisation d'une voie nouvelle entre la pharmacie et le « drive » du centre Leclerc n'est pas réalisable en l'absence de maîtrise foncière. Elle nécessiterait des aménagements onéreux avec création d'un nouveau carrefour, suppression du parking de la pharmacie et des accès du « drive » etc...

De plus la topographie du site avec un dénivelé de près de 3 mètres rend techniquement cette hypothèse peu réaliste.

La ville de Saint-Malo ne s'explique pas sur ces points.

2-2/ Engagement d'une étude paysagère

Rappel de la contribution de Rothéneuf Environnement en mars 2024

- R.E. avait demandé de réaliser dans les meilleurs délais une analyse paysagère prenant en compte la localisation de la voie structurante proposée au scénario 3 « Jaune ». Cette étude s'appuiera, comme préconisé par la MRAeB sur des photomontages pertinents pour visualiser l'incidence paysagère au sein du site et depuis l'extérieur (depuis les voies de circulation, les hameaux), en intégrant notamment l'émergence envisagée des futurs bâtiments.

Réponse de la ville validée par le conseil municipal le 18 avril 2024 :

- Un épandage progressif sera réalisé à partir des logements existants, de manière à ne pas confronter des bâtiments de gabarits différents en limite du projet. L'implantation des bâtiments les plus hauts ne sera pas non plus sur la ligne de crête du site, de manière à ne pas impacter le paysage. A ce titre, des typologies intermédiaires et individuelles permettront de finaliser le projet sur ce point le plus haut.
- Concernant la relation avec l'espace agricole, la couture s'entend à différents niveaux. Dans un premier temps, l'implantation des espaces publics et des îlots en lanière permet de favoriser les connexions est/ouest. Ces connexions seront nécessaires pour la gestion des eaux pluviales, pour la circulation de la biodiversité, et permettront également une implantation bioclimatique des bâtiments. Cela permettra également de maintenir des vues dégagées vers le grand paysage depuis les logements des lotissements existants. Au niveau du chemin rural, ce dernier sera paysager et permettra d'accueillir les circulations des modes doux. La transition avec l'espace naturel et rural sera donc majoritairement végétale, permettant de s'assurer de la sécurisation des déplacements des espèces (mammifères, insectes...) entre le quartier et les espaces proches.

Nouveau commentaire R.E. pour enrichir la PPVE :

R.E. prend acte des éléments positifs de réponse de la ville et en particulier :

- L'aménagement paysagé de la ligne de crête, sous réserve d'y intégrer la voie de desserte tel que rappelé au point 2-1 ci-dessus ;
- L'absence de bâtiments hauts en ligne de crête ;

Par contre pour R.E., « la connexion pour une meilleure gestion des eaux pluviales est sans fondement, s'agissant justement d'une ligne de crête.

3/ Synthèse

L'association Rothéneuf Environnement considère au stade actuel de la procédure engagée et des documents mis à disposition du public que la création de la ZAC de la Houssaye ne peut être soumise à l'approbation du conseil municipal de la Ville de Saint-Malo pour adoption pour deux raisons essentielles :

3-1/ La création de la ZAC doit être compatible avec les orientations du SCoT en vigueur.

Comme exposé au chapitre 1-3 ci-dessus, le projet de création de la ZAC de la Houssaye ne prend pas en compte les orientations actuelles du SCoT du Pays de Saint-Malo, approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 06 mars 2020. Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), qualifient en effet le secteur de la Houssaye comme un « site de centralité à forte multifonctionnalité », « un espace de développement urbain multifonctionnel intégrant évolutions économiques, logements. ».

Pour R.E. Il convient d'attendre les travaux de révision du SCoT en cours afin de définir un nouveau DOO et DAAC qui confirmeront ou non l'abandon d'un renforcement commercial du secteur de la Houssaye. En l'absence de révision préalable du SCoT, l'adoption d'un périmètre de ZAC à vocation d'habitat ne semble pas respecter les dispositions actuelles du SCoT en vigueur.

3-2/ La création de la ZAC doit être compatible avec les orientations validées par le conseil municipal le 04 avril 2019

Comme également exposé au chapitre 1-3 ci-dessus, le projet de création de la ZAC ne respecte pas :

- Le périmètre d'étude qui porte sur environ 25 ha avec intégration de la zone commerciale existante ;
- Le retrait du périmètre de l'ancienne usine des eaux, puisque ce secteur est destiné selon la délibération du conseil municipal à la construction d'un nouveau groupe scolaire public.
- La mixité programmatique du projet en associant différentes fonctions urbaines : logements, commerces, tertiaires, activités économiques.

Pour R.E, il convient que le conseil municipal définisse, si nécessaire, de nouveaux objectifs et des modalités de concertation conformes aux dispositions futures du SCoT préalablement arrêté ou révisé.

La création de la ZAC de la Houssaye, simultanément à l'approbation de la révision du PLU et après approbation du SCoT, serait pour R.E. l'assurance de la cohérence de ce projet urbain tant au niveau programmatique qu'en terme de développement durable et de politique des déplacements dont la localisation de la voie secondaire.

