

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

La ZAC de la Houssaye fait l'objet d'un dossier de réalisation de ZAC porté par la Ville de Saint-Malo. Au cours de cette procédure, le dossier de réalisation 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 12 décembre 2025. 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).

Un arrêté en date du 4 décembre 2025 a été pris par la Ville de Saint-Malo pour établir les modalités de cette PPVE. Dans ces conditions, un dossier conforme aux dispositions réglementaires a été mis à disposition du public du 22 décembre 2025 à 9h00 au 22 janvier 2026 à 17h00.

Le dossier mis à disposition du public comportait les éléments suivants :

- L'arrêté du 4 décembre 2025
- L'avis relatif à la PPVE
- Le projet de dossier de réalisation de la ZAC de la Houssaye,
- La mise à jour de l'étude d'impact du projet et ses annexes,
- L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne sur la mise à jour de l'étude d'impact du projet ;
- La réponse de la Ville de Saint-Malo à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne ;
- La position de Saint-Malo Agglomération sur l'avis sollicité
- La position de la Régie Malouine de l'Eau sur l'avis sollicité

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, onze 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, par date d'arrivée.

2.1 Participation de Monsieur MALVAL Jean-François en date du 08/01/2026 :

Proposition n°1:

« Nous subissons depuis le 19 Avril 2022 (Date du courrier de l'adjoint au Maire Jean-Virgile Crance indiquant " à titre expérimental" la fermeture de la rue Ville Besnard, et déverser la circulation sur les rues Gesril du Papeu et la rue Roger Mette). Quatre ans que nous subissons une dégradation de nos espaces de vie, avec une circulation qui s'intensifie, une pollution sonore importante et des incivilités routières insupportables. L'arrivée d'une nouvelle Zac va indéniablement encore augmenter la densité de la circulation.

Le rapport d'étude sur la mobilité (Emtis) le démontre dans l'annexe 7 : « avec 315 logements il est prévu 630 habitants supplémentaires. Chaque personne émet 4,2 déplacements par jour et 58% des déplacements se fait en voiture. 630 habitants génèrent 1535 véhicules par jour. » A noté que l'étude a été faite en 2019, et qu'il était prévu 315 logements, aujourd'hui c'est 340. Ce qui augmente encore les statistiques.

J'ai relevé aussi que : « La nouvelle voie LA RABINE supportera environ 4000 véhicules par jour. Les modélisations prévoient entre 4080 et 4350 véhicules jour. N'est-elle pas sous dimensionnée ? »

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

L'étude d'impact de la ZAC précise en p363 que la Rabine supportera un peu plus de 4 000 véhicules par jour en traversée de ZAC. Ce chiffre correspond au dimensionnement prévisionnel des flux de circulation de l'étude de mobilité. La voie est ainsi correctement dimensionnée pour accueillir le flux de circulation.

Proposition n°2 : *« J'insiste sur le fait que l'étude date de 2019 et qu'après la fermeture de la rue Ville Besnard des outils de comptages ont démontrées une augmentation du trafic sur les rues Gesril du Papeu, rue Roger Mette, et rue du Colonel Armand. Mais qu'aucune étude complémentaire de Emtis n'a été faite ensuite. Il y a eu une évolution indéniable entre 2019 et maintenant avec un trafic qui n'a cessé d'augmenter. Il serait peut-être pertinent de réétudier la mobilité dans ce secteur et revoir la modélisation du flux de circulation « élargie » en prenant en compte les voies secondaires : Rue Gesril du Papeu, Roger Mette, La vierge de grâce.»*

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Comme évoqué en p143 de l'étude d'impact : « Une nouvelle campagne de comptages circulatoires automobiles a été réalisée en octobre 2022 à la suite de modifications des conditions de circulation (passage à sens unique de la rue de la Ville Besnard).

La cartographie des évolutions de circulation montre une grande stabilité entre 2019 et 2022 des flux, avec un report des flux de la Ville Besnard vers la rue du Colonel Armand. »

Dans ces conditions, l'évolution des circulations locales a été stable, ne remettant pas en question le fonctionnement des voies de circulation du projet.

Proposition n°3 : « Nous souhaitons retrouver une paisibilité de quartier sans subir l'augmentation de la circulation. L'axe principale LA RABINE Nord-Sud pourra être une solution en rendant la rue Gesril du Papeu en sens unique, compatible avec les voies secondaires (Allée) Secteur Nord en sens unique de la future Zac. Dans ce secteur l'étude relève différents « poids d'attractivité » qui est principalement le Centre Commercial Leclerc.

Actuellement, en simulation, il est plus rapide de passer par les rues Gesril du Papeu et Roger Mette pour se rendre au Centre Commercial Leclerc que par la future sortie de la nouvelle voie LA RABINE. Les habitants de Rothéneuf, mais aussi de La Haize passeront plus facilement par ces rues si la rue Gesril du Papeu n'est pas rendu en sens unique.

- 1min30 sortie de lotissement à Entrée de Leclerc Gesril du Papeu Roger Mette
- 2min30 sortie de lotissement à Entrée de Leclerc Leclerc entrée de lotissement. »

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

La voie centrale de la ZAC aura une double fonction de desserte interne du projet, ainsi que de desserte inter quartier en direction de la Haize et de Rotheneuf.

Au regard de la mise en œuvre des nouvelles voies de circulation de la ZAC, une discussion pourra être engagée pour déterminer les modalités de circulation des voies adjacentes, notamment au regard du fonctionnement actuel, et du retour d'expérience des aménagements temporaires réalisés par exemple sur la rue Gesril du Papeu.

Proposition n°4 : « Aménagement de la route départementale

Le flux de circulation est important sur la Départementale 355. Un giratoire serait indispensable pour couper la vitesse à l'arrivée sur Saint-Malo au niveau du chemin vicinal de Bonne Rencontre ou de la rue Ville Besnard avec un aménagement de trottoir sur cette rue pour la sécuriser. La dangerosité de la sortie de lotissement « eau de Saint-Malo » est aussi dangereuse que la sortie de la rue Ville Besnard sur la D355. Pourquoi cet aménagement central sur la voie Départementale 355 ? Pourquoi ne pas envisager un giratoire facilitant les sorties entrées de la ZAC de Houssaye mais aussi du lotissement de la fontaine aux pèlerins ? Avec cet aménagement, comment les habitants de la fontaine aux pèlerins tourneront à gauche avec cet aménagement. »

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Le traitement de la RD 355 est une condition importante de l'amélioration de la sécurité des mobilités du secteur. A ce titre, différents échanges avec le Département 35 ont pu mener aux propositions retenues dans le projet de ZAC, à savoir un rétrécissement de la voie en créant un ilot central. Suite à ces échanges, la solution d'un giratoire n'a pas été retenue au regard de l'emprise nécessaire, ainsi que des flux de circulation trop peu nombreux sur le secteur de la Fontaine aux Pèlerins. L'ilot central crée sur la RD 355 permettra une insertion sur cette voie pour les habitants du secteur de la Fontaine aux Pèlerins.

De plus, et afin de sécuriser la traversée des piétons et des cycles au niveau du chemin vicinal, un plateau sera réalisé. Il permettra un ralentissement important de la circulation en entrée de ville.

Une réflexion est également menée pour sécuriser les déplacements piétons et cycles depuis le secteur de la Ville Besnard, le long de la RD 355 notamment. A ce titre, le carrefour avec la rue de la Ville Besnard fera l'objet d'une discussion avec les habitants du secteur et le Département 35 pour déterminer la gestion définitive retenue, dans une optique de sécurisation pour les usagers.

Proposition n°5 : « Le Tiers-lieu

Qu'est-il envisagé ? Dans le plan de programme de construction il est envisagé un commerce ?! Il est noté que le patrimoine bâti agricole et industriel (l'usine des eaux) sera conservée ? Sous quelle forme ?

Proposition : Micro ferme urbaine, lieu de stockage de petit matériel agricole. Un lieu pour entretenir les vélos...

Plan de placette du Tiers lieu

La densité de voiture sera augmentée par la nouvelle Zac. Il ne s'agit pas d'augmenter encore le nombre de véhicule par l'activité que pourrait générer le Tiers lieu. Ainsi enlever le « parking public » et que ce Tiers lieu soit accessible à pied ou à vélo. Et lieu privilégié pour les quartiers de La Houssaye, Bonne Rencontre, Ville Besnard et»

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Les bâtiments de l'ancienne usine des eaux ont pour projet d'accueillir un lieu pour les habitants du quartier au sens large, c'est-à-dire pas uniquement pour les habitants de la ZAC. Dans cet esprit, le lieu pourra être orienté vers la thématique de l'agriculture urbaine et des aliments locaux. La programmation définitive du lieu n'est pas encore arrêtée, et pourra faire l'objet d'échanges avec les habitants du quartier. Les deux bâtiments présents sur le site de l'ancienne usine des eaux sont prévus d'être conservés et remis en état.

La poche de stationnement prévue à proximité ne sera pas dédiée uniquement au fonctionnement du tiers lieu, mais également aux visiteurs du quartier. Cependant, son organisation spatiale permettra de la mobiliser si nécessaire pour l'organisation d'autres usages temporaires, en lien avec le tiers lieu.

Proposition n°6 : « Pourquoi un giratoire Nord carré ?

L'intérêt est-il de fluidifier la circulation ?

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

La mise en œuvre d'un giratoire carré correspond au souhait d'évoquer la notion de place à travers cet aménagement, et de casser les codes d'un giratoire trop routier.

Proposition n°7 : « Giratoire Croix Désilles :

« L'impact est de +25% à + 36% de croissance à l'heure de pointe. Limité mais non négligeable ». Que cela veut dire ? Serait-il possible de connaître l'analyse des résultats en termes de calculs des réserves de capacité des carrefours selon les prescriptions des CEREMA ? Été et Hors été ? »

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Les résultats des calculs des réserves de capacité des carrefours sont disponibles en p26 de l'annexe de l'étude d'impact mise à jour, relative aux mobilités.

2.2 Participation de Monsieur LE JEUNE Hubert en date du 09/01/2026 :

Proposition n°1

« Je suis d'accord avec l'Autorité Environnementale notamment quant à la limitation de l'artificialisation des sols, et la comparaison nécessaire avec les autres secteurs à urbaniser.

Le projet de 340 logements de typologies variées ne peut-il en ce secteur revu à la baisse, de moitié par exemple, pour ne pas s'étendre sur les terres agricoles ?

Si on fait 340 logements, il faut penser grand pour les habitants : crèches, école primaire, ... ce n'est pas exprimé.

Et ceci sans supprimer d'autres équipements ailleurs (Ecole de la Boulnaye).

Mon avis est qu'il faut rester mesuré, ne pas faire trop grand, diviser par deux, les autres logements $340/2 = 170$ logements devant être "saupoudrés" ailleurs en ville (réhabilitation des quartiers)

Enfin le projet est séduisant sur le plan environnemental, mais qui finance tous ces aménagements ; a-t-on les moyens de s'engager dans de tels travaux ? »

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Consciente de ces enjeux urbains et démographiques, la Ville de Saint-Malo s'est engagée dans une démarche de projets urbains à travers une réflexion prospective d'envergure depuis près de 10 ans. A ce titre, un Projet Urbain Stratégique Saint-Malo 2030, présenté en 2016, a permis de déterminer différents secteurs d'enjeux de la ville, dont le secteur de la ZAC de la Houssaye fait partie. Cette perspective trouve aujourd'hui une formalisation concrète, opérationnelle et réglementaire à travers la révision du PLU approuvée par le conseil municipal le 4 novembre 2025, mais également

à travers le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028 qui permet l'accompagnement programmatique des projets urbains à l'échelle globale du territoire.

Ce dernier prévoit en effet la réalisation de 3 180 logements pour Saint-Malo, soit près de 500 logements par an. Si une partie de cette programmation pourra s'inscrire sur des projets en renouvellement urbain, notamment grâce à différentes opérations d'aménagement portées par la Ville de Saint-Malo, comme la ZAC du Général de Gaulle, une partie devra trouver sa place dans des opérations en limite d'urbanisation. A ce titre, le projet de la Houssaye a vocation à requalifier l'entrée de ville, et à terminer une couture fine entre ville et campagne. Ce projet s'inscrit en continuité directe du campus de Saint-Malo, de la zone commerciale nord, qui accueille notamment le centre Leclerc, ainsi que des quartiers d'habitat du Grand Clos, de la Fontaine aux Pèlerins, et de Bonne Rencontre.

D'un point de vue de la programmation, ce projet de près de 340 logements sera également une partie de la réponse aux enjeux démographiques portés par le PLH. A ce titre, 30% des logements seront réalisés en accession aidée sous la forme de baux réels solidaires, permettant la construction de logements familiaux à prix maîtrisés. Dans la volonté d'une sobriété foncière affirmée, une majorité de la programmation sera réalisée sous la forme de logements collectifs et intermédiaires.

Le projet urbain répond ainsi à un besoin de logements défini à une dimension territoriale supra communale, notamment celle du PLH.

En termes de besoins en équipements à proximité du projet, les écoles et services sont déjà dimensionnés pour ce développement urbain, notamment pour les écoles.

Enfin, d'un point de vue financier, le projet est porté par la Ville de Saint-Malo. L'équilibre financier est notamment déterminé par la cession des droits à construire sur le périmètre de la ZAC.

2.3 Participation des riverains de la Ville Besnard du 14/01/2026 :

Proposition n°1

« Le nouvel axe Nord- Sud

L'élément essentiel structurant de ce projet, reste aux yeux des usagers de la Ville Besnard, la réalisation l'axe Nord-Sud de desserte de Rothéneuf depuis le rond-point de la Croix Désilles. Ce sujet est également un point de crispation des usagers de St Ideuc, et de Rothéneuf exprimé lors des réunions publiques. En cause, le trafic grandissant de véhicules sur le secteur depuis l'urbanisation de St Ideuc - Bonne Rencontre - La Haize – La Bastille - Rothéneuf. Cette future connexion urbaine Croix Désilles – Bonne Rencontre, en continuité d'un précédent tronçon réalisé entre la Vierge de Grâce et Bonne Rencontre, est très attendue tant elle conduit quotidiennement à des nuisances, et est à l'étude des divers POS et PLU précédents depuis près de 40 ans.... En effet, les riverains de la Ville Besnard dénoncent un trafic véhicules/jour très important sur une voie non conçue pour supporter un tel trafic : VL, Camping-Cars, Camions de chantiers, Poids-Lourds, Porte Chars, Tracteurs + attelage (hors agricoles autorisés), Bus, etc... Bon nombre de ces usagers font fi des interdictions (3,5 Tonnes et Zone 30 Km/h), voire même empruntent le sens unique de Bonne

Rencontre à contre sens, et le chemin agricole réservé aux tracteurs, malgré les aménagements provisoires de circulation et signalisation réalisés dernièrement.

L'axe Nord-Sud de desserte de la Houssaye depuis le rond-point de la Croix Désilles devra être structuré pour supporter un flux de 4.000 à 5.000 véhicules/jour, à une vitesse adaptée, ponctué de plateaux surélevés limités à 30Km/h à l'image de bon nombre d'aménagements de cette nature sur les grands axes de St Malo. La proposition de certains riverains du Grand-Clos à St Ideuc, et de Rothéneuf, exprimée lors des débats publics, qui consiste à positionner le futur axe Nord-Sud en lieu et place du chemin vicinal N°2 , voire même via le chemin de la Ville Besnard, est contraire aux orientations d'urbanisme pourtant connues depuis 40 ans. Cette proposition est bien évidemment refusée par les riverains de la Ville Besnard. »

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Consciente de l'attente de la réalisation de la voie centrale de la ZAC pour gérer les sujets relatifs au trafic sur les voies adjacentes, la Ville de Saint-Malo prévoit bien que cet axe supportera un trafic d'environ 4 000 véhicules par jour. Ce point est précisé dans l'étude de mobilité de la mise à jour de l'étude d'impact.

Le dimensionnement de la voie permettra un écoulement du trafic, mais également une limitation de la vitesse grâce à la des placettes. La vitesse sera limitée à 30km/h.

La Ville de Saint-Malo prend également note de la position des habitants de la Ville Besnard au regard de la position de cette future voie centrale.

Proposition n°2

Cheminements doux

« Le projet d'OAP traite des mobilités douces autour du Rond Point de la Croix Désilles et au travers de la zone de la Houssaye, ce qui est une très bonne chose. Les riverains de la Ville Besnard souhaitent que ces aménagements de mobilité piétons/vélos soient poursuivis le long de la RD 355 jusqu'à leur secteur, compte tenu que quotidiennement des usagers à mobilité douce cheminent le long de la RD355 pour relier les arrêts de bus de la Croix Désilles, ou pour traverser vers/depuis le Gué. A défaut d'aménagements, ces cheminements sont actuellement dangereux. A cet effet, 2 ou 3 éclairages publics seraient appréciés sur la voie de la Ville Besnard. »

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

La sécurisation des modes doux le long de la RD 355 est un sujet que la Ville de Saint-Malo porte, en partenariat avec le Département 35. En effet, le Département 35 reste maître d'ouvrage des travaux réalisés sur son réseau.

Cependant, au regard des enjeux de sécurité, la Ville de Saint-Malo a déjà étudié des scénarii d'aménagement le long de la RD 355 pour raccorder le secteur de la Ville Besnard. Ces scénarii passent par la RD 355, mais également par la rue de la Ville Besnard pour rejoindre le chemin vicinal, puis la ZAC. Ces différentes versions feront l'objet d'échanges avec les habitants de la Ville Besnard.

Proposition n°3

Le croisement Rue du Docteur Pierre Héger (RD355) / La Ville Besnard

« Ce croisement est actuellement dangereux et très accidentogène. Régulièrement des collisions et incivilités ont lieu. La vitesse limitée pourtant à 70 Km/h Rue du Docteur Pierre Héger (RD355) est très largement dépassée quotidiennement par les usagers en voiture et moto. Les dépassements/franchissements de la ligne continue à des vitesses parfois vertigineuses sont quotidiens. Les tourne à gauche en provenant de la Croix Désilles ou les tourne à droite en provenance de St Coulomb se font bien au-delà des 30 Km/h autorisés... Face à cette situation, les riverains de la Ville Besnard demandent que le projet de la Houssaye s'accompagne également des aménagements suivants :

- Une limitation à 50 Km/h de la Rue du Docteur Pierre Héger, devenue de fait une voie communale, depuis le rond-point de la Croix Désilles, jusqu'aux Ateliers de la Ville Besnard. La vitesse à 70 Km/h sera autorisée au-delà en zone rurale. La Ville doit prendre la main sur ces aménagements sécuritaires de voirie communale, en lien avec le Département, à l'image de ce qui sera aménagé au droit du site des Eaux de Saint Malo (un terre-plein/chicane central séparant les voies).*
- La réalisation d'un plateau surélevé, limité à 30 Km/h, au croisement de la Ville Besnard/Rue du Docteur Pierre Héger (RD 355), avec un feu permettant la traversée piétons/vélos vers ou depuis le Gué, en toute sécurité, similaire à ce qui a été réalisé sur l'Av du Général De Gaulle à la Hulotais.*
- Enfin, la fermeture définitive à la circulation du chemin de la Ville Besnard, depuis la RD355, sauf pour les déplacements doux. Ainsi, les usagers motorisés chemineront par le nouvel axe Nord-Sud depuis le rond point de la Croix Désilles, et les riverains de la Ville Besnard chemineront via Bonne- Rencontre et la Rue Gesril du Papeu.»*

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Le sujet de la vitesse en entrée de ville sur la RD355 doit être abordé par le Département 35 et la Ville de Saint-Malo dans une réflexion commune. En effet, le début de l'agglomération débutant au niveau du chemin vicinal, la partie préalable reste du ressort du Département 35 en termes d'aménagements. Cependant, la Ville sera partie prenante de ces échanges, en lien avec les habitants de la Ville Besnard, notamment au regard des propositions formulées ci-dessus. L'objectif est de trouver des solutions satisfaisantes pour réduire la vitesse des usagers.

Concernant la fermeture de la circulation de la rue de la Ville Besnard depuis la RD 355, il s'agit d'un sujet qui pourrait être mis en application à l'issue d'échanges avec les habitants.

Proposition n°4

Hydrogéologie du secteur de la Ville Besnard

« Le bilan de concertation du projet de la Houssaye, précise qu'une étude hydrogéologique sera menée en phase de réalisation, 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, sur le versant EST, 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 la Houssaye aggrave la situation. Le sujet hydraulique étant sensible, nous souhaitons que les études hydrogéologiques à venir et les aménagements ad hoc tiennent compte de cette contrainte..»

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

L'étude hydrogéologique menée a permis de démontrer les conditions d'alimentation de la zone humide existante, et de préciser le comportement de la nappe au regard de sa profondeur. Ces conditions ont été intégrées dans les aménagements des équipements de la ZAC, afin de ne pas impacter la nappe, mais également les habitations riveraines, y compris celles situées sur le secteur de la Ville Besnard.

Proposition n°5

Comités de suivi du projet de ZAC

« Lors de la réunion du Comité de suivi le 14 Novembre 2025, la municipalité nous a confirmé la prise en compte des doléances des riverains de la Ville Besnard, dans la poursuite des études et aménagements du projet de ZAC de La Houssaye. Notamment les aménagements de la RD355 ci-avant, en lien avec le Département d'Ille et Vilaine. Il a été demandé que ces aménagements, et le hameau de la Ville Besnard figurent dorénavant sur le plan Projet de la ZAC qui nous a été présenté. Enfin, il a été demandé que soit étudié la faisabilité d'une liaison douce entre les 2 grandes parcelles agricoles à l'Est du projet de ZAC, pour rejoindre le secteur de La Houssaye depuis la voie de la Ville Besnard. D'autres comités de suivis seront organisés en concertation avec les représentants des riverains de la Ville Besnard. »

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Comme évoqué dans les réponses précédentes, la Ville étudie des scénarii d'aménagement pour la sécurisation de l'entrée de ville, en lien avec le Département 35, mais également en lien avec le projet de la ZAC. A ce titre, un scénario d'un cheminement passant à travers les parcelles agricoles à l'est de la ZAC pourra être étudié.

Ces éléments seront évoqués avec les membres du comité de suivi lors des prochaines réunions, dont les représentants de la Ville Besnard.

2.4 Participation de M VITRE Luc – 15/01/2026

Proposition n°1

« Encore 11 hectares de terres fertiles bétonnées ! »

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Les objectifs de réduction de la consommation d'espace du projet de ZAC, et plus particulièrement d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF), s'inscrivent dans une démarche plus large à l'échelle de la ville. Dans le cadre de la révision du PLU, une approche complète a été menée. Cette approche est notamment explicitée à partir de la page 149 de l'étude d'impact.

En complément, il est à noter que la préservation des espaces agricoles et de nature de la commune passe par une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers tout en permettant de répondre aux objectifs de développement urbain.

Comme développé dans le Tome 2 du PLU, relatif à l'analyse de la consommation des sols et à la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (espaces NAF ou ENAF) du PLU révisé doit répondre à la fois :

- Aux objectifs de modération dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain renforcée par le législateur par la loi ALUR de 2014, en prenant en considération la consommation sur la dernière décennie (2014-2024) ;
- Aux objectifs de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) issus de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et résilience du 22 août 2021, en prenant en considération la consommation sur la période 2021-2031.

Le PLU approuvé s'inscrit dans ces objectifs, tout en respectant ceux fixés par les documents supra communaux (Sraddet/Scot). Les justifications de ces éléments sont disponibles dans le Tome 2 du rapport de présentation du PLU.

La ZAC de la Houssaye s'inscrit directement dans cette trajectoire communale de réduction des ENAF, avec notamment différents éléments pris en compte dans le cadre du projet :

- Réduction du périmètre de la ZAC en cours d'étude = limitation d'impact sur les terres agricoles
- Renaturation de la zone humide et préservation de l'aire d'alimentation = conservation d'espaces naturels et limitation de l'artificialisation
- Conservation de 6 500 m² de terres destinées à un usage de culture au sein du projet = terres conservées pour un usage agricole

Proposition n°2

« Créer un lotissement séparé en deux par une voie de circulation intense est une erreur d'urbanisme ! »

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Comme évoqué dans les réponses précédentes, la circulation de cette voie centrale sera d'environ 4 000 véhicules par jour, soit l'équivalent du boulevard de l'Espadon à Saint-Malo par exemple. Il s'agit donc d'une circulation urbaine, compatible avec des logements à proximité.

De plus, et comme évoqué dans la synthèse de la précédente PPVE de 2024 : *« 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, 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. »

2.5 Participation de M MACE Jacques – 16/01/2026

Proposition n°1

Création d'une voie structurante Le Pont/La Croix Desilles

Mon souhait a toujours été de voir enfin aboutir le projet des voies structurantes du PLU de 2006.

Hélas, on sait que la voie Est/Ouest ne se fera jamais (le Davier vers Cancale).

La voie Nord/Sud, Le Pont/La Croix Désilles verra le jour avec ce projet de La Houssaye.

Mais il restera une partielle à aménager à la hauteur du Pont et de la rue du Cdt L'HERMINIER.

Le bas de l'avenue Aristide OLLIVIER/rue du Bignon (vers le Pont) est une voie limitée à 30km/h sans trottoir, étroite, avec des chicanes...Un vrai goulot d'étranglement propice aux problèmes de circulation!!!!

Il convient de réaliser concomitamment les aménagements nécessaires pour éviter ces problèmes.»

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Le secteur du Bignon fait l'objet de réflexions pour l'amélioration des mobilités et leur sécurisation. A ce titre, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur de Rotheneuf intègre une future requalification de la rue du Bignon.

Proposition n°2

Ancienne usine des eaux

Dans le présent dossier, il est stipulé que les sols sont pollués.... mais après que deviendra réellement le site ? Lors des réunions préalables, il a été envisagé d'aménager les bâtiments comme un "tiers-lieu"...toujours d'actualité ?

Seule réponse, dans le dossier "Programme de constructions"...commerce en RDCH, le projet de "Maison de quartier" est-il toujours prévu ? si c'est toujours envisagé, ce projet serait en étage, il conviendra de répondre à l'accessibilité PMR..»

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Le secteur du tiers lieu est abordé dans la réponse à la proposition n° de M Malval. En complément, il est utile de préciser que si le projet devait accueillir du public, il serait soumis à la réglementation liée à l'accessibilité PMR.

Proposition n°3

Traversée chemin piétons RD 355 vers Saint COULOMB

Je suis intervenu lors des réunions préparatoires sur ce sujet. En tant que randonneur, j'approuve l'idée de chemin pour rejoindre la Fontaine aux Pèlerins sauf que l'emplacement de cette traversée de route se situe en haut d'une côte avec très peu de visibilité.

*Il m'a été répondu à l'époque que des aménagements seraient étudiés par des services spécialisés.... Ceci semble avoir été oublié, pas d'aménagements visibles sur les plans, pas de commentaires dans le dossiers....cette traversée sera accidentogène!
Il est donc nécessaire d'apporter des solutions pour assurer la sécurité des piétons.*

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

La réponse a cette question a été faite dans la réponse à la proposition n°4 de M Malval.

Proposition n°4

Le pôle d'échange multimodal

Les services de l'état, la MRAe indique dans son avis: « La réalisation de la ZAC prévoit toujours le principe du pôle d'échange multimodal au sud du rond-point des Français Libres ».

Dans le projet de ZAC ou pas ? les services de l'Etat pensent que oui!!! et de plus, ceci ayant été présenté lors des réunions préalables de novembre 2023 en tant que périmètre de l'OAP...le document ci joint le prouve, le périmètre de la ZAC est différent à peu de chose près...le périmètre a été modifié lors de la réunion de février 2024.....

Ceci apporte une réelle confusion, y compris avec les services de la DREAL avec l'avis la MRAe.

Avec le nouveau PLU en vigueur ce projet serait dans l'OAP CAMPUS/ la BANNEVILLE....avec une date de réalisation très incertaine !!!

Personnellement, je pense que cet équipement permettrait de réguler les flux de circulation, de stationnement de et vers les plages.

C'était "la bonne idée" du projet, une vue d'ensemble pour décongestionner l'Est de la ville.

Indispensable à la vie des quartiers littoraux, pour les stationnements (Davier, secteurs du Nicet, la Tour du Bonheur)

Je demande l'incorporation du projet dans la ZAC de la Houssaye, c'est un tour de passe-passe incorrect ! Pourquoi ne pas modifier pour la énième fois le périmètre de la ZAC!!!!!!!!!!!!!!

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Concernant le Pole d'Echange Multimodal (PEM), la MRAe précise que « *Le futur quartier sera également relié au pôle d'échange multimodal projeté au sud du rond-point des Français Libres, désormais prévu en dehors du périmètre de la ZAC.* » Cette donnée est donc connue de l'autorité environnementale.

Le principe de réalisation du PEM reste corrélé au développement urbain du secteur, y compris la ZAC de la Houssaye. Dans ces conditions, il s'intégrera dans la politique publique des mobilités à l'échelle de l'agglomération.

L'intégration ou non dans le périmètre de la ZAC ne remet pas en question sa réalisation.

2.6 Participation de M JOURNEL Sylvain – 17/01/2026

Proposition n°1

J'habite au numéro 5 de la rue des Camélias, et je suis directement concerné par le futur projet d'aménagement de la ZAC DE LA HOUSSAYE.

Étant donné l'ampleur du projet, j'aimerais obtenir des détails sur la zone tampon entre mon terrain et le futur lotissement : Distance et hauteur de la végétation, détails du chemin en espace naturel (vue sur plan), plan en 3D avec l'implantation des futures habitations.

Une réunion d'information entre riverains et la Ville pourrait être organisée, afin de pouvoir de se projeter.

L'aménagement est ambitieux mais je reste sceptique quant à l'entretien des espaces verts et la longévité de certaines zones.

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Concernant l'interface entre les riverains et le projet d'aménagement, une réunion d'information pourra être organisée pour expliciter certains points. Des réunions d'information se sont déjà tenues avec les représentants des associations de lotissements, notamment du Grand Clos.

De plus, une concertation préalable au dépôt des permis de construire sera menée avec les riverains limitrophes des projets, pour présenter les interfaces avec les futurs bâtiments, et évoquer l'ensemble des détails nécessaires.

Concernant l'entretien des espaces verts, une partie centrale importante sera dédiée à la zone humide et son aire d'alimentation, nécessitant un faible entretien. De même, les jardins potagers individuels ou collectifs seront entretenus par les personnes qui les occuperont. Enfin, les espaces paysagers du reste de l'opération seront plantés d'essences locales, ne nécessitant pas un entretien mesuré, et favorisant une gestion différenciée.

2.7 Participation de Mme DEMBEGA Nathalie – 20/01/2026 :

Proposition n°1

Problèmes de la zone polluée de la ZAC :

- *Sur le document « Annexe 10 étude hydrologique » p 21 figure 12, Que signifie les termes "gestion à la parcelle en régulation" ? Est-ce que chaque parcelle devra avoir un réservoir spécifique pour récupérer les eaux de pluies afin d'éviter une contamination des eaux d'infiltrations dans la nappe ?*

- *Sur le document « Annexe 6 pollution des sols » p 17 au niveau du « schéma conceptuel préalable », il devrait y avoir une étude plus approfondie sur le devenir de la percolation et le transfert vers les eaux souterraines des parcelles polluées par les métaux lourds et les dérivés d'hydrocarbures. En effet, nous devons être sûrs que cette zone ne pollue pas la nappe, or l'étude « Annexe 10 pollution des sols » cite « La voie de transfert par migration via les eaux souterraines n'est pas définie en l'absence d'informations recensées sur les eaux souterraines au droit de la zone d'étude » p 31*

- Comment peut-on envisager la construction d'habitats sous forme de "maisons individuelles" à des sols pollués ? Cf. Figure 2 avis de la Mrae et étude d'impact Annexe 6 pollution des sols p 32 qui cite « Les voies d'exposition potentielles des cibles sont présentées ci-dessous :

- La voie d'exposition par ingestion ou par contact direct prolongé avec les sols est retenue, dans la mesure où les sols de surface sont contaminés par des métaux et des composés organiques (HCT) ;
- La voie d'exposition par ingestion ou par contact direct avec les eaux souterraines n'est pas définie (absence d'informations concernant les substances polluantes dans les eaux souterraines) ;) ? »

En effet, qui dit « maison individuelle », dit « jardins potagers ». Il est, en effet, préconisé une excavation d'au moins 1 mètre de sols et un remblaiement avec de la terre saine avec pose d'un grillage avertisseur qui serait être mis en place afin d'assurer la mémorisation physique. (Cf « Annexe 10 pollution des sols » p 34)

Est-ce la municipalité ou le promoteur à l'origine de la vente des terrains qui effectuera cette opération d'excavation et remblaiement avec de la terre saine ?

Si oui, où seront envoyés des déblais ?

Propositions : Pourquoi ne pas envisager, sur cette zone polluée, un aménagement urbain plutôt collectif avec une zone bétonnée, enrobée ou avec des graviers ? Cf. préconisation de Soler IDE p 34 point 5.3.2a « Si les sols sont recouverts par une couverture minéralisée -béton, enrobe, graviers...- , les futurs usagers ne pourront pas être exposés aux anomalies identifiées. ». En effet, cela permettrait de supprimer les jardins potagers et d'éviter tout risque de contamination de la population.

Cette zone bétonnée ou enrobée pourrait, en plus de logements collectifs (sans jardin), concentrer des lieux de jeux pour petits moyens et grands, des places de parking... au lieu d'être proposé à un autre endroit dans la ZAC.

Il faudrait uniquement proposer la zone agricole actuelle de la ZAC à cette typologie de "maison individuelle".

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Concernant la récupération des eaux pluviales, le PLU prescrit la mise en œuvre de récupérateurs d'eau de pluie pour chaque projet.

Le terme « gestion à la parcelle en régulation » signifie que les eaux pluviales du projet ne seront pas traitées par infiltration, au regard de la qualité des sols en place. Les eaux seront directement rejetées dans le réseau réalisé sur l'espace public, avec un débit de fuite maîtrisé.

Concernant un transfert de polluant vers les eaux souterraines, et des impacts potentiels, la Ville de Saint-Malo suivra les préconisations de l'étude, notamment au 5.4.2, et ne permettra pas d'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. De même, la Ville de Saint-Malo suivra les préconisations de l'étude, et notamment des éléments relatifs à la gestion du risque sanitaire pour le projet en 5.3.2 pour garantir la compatibilité du site avec son usage futur de logements et d'activités de type tiers lieu. Ces préconisations portent notamment sur le principe de ne pas planter d'arbres fruitiers sur le site. En p35 de l'étude, il est indiqué que : « Au regard des résultats

d'investigations/d'analyses et des mesures de gestion vouées à être mises en place, l'état des milieux est jugé compatible avec l'usage projeté. »

Les travaux relatifs aux préconisations de l'étude seront réalisés en coordination entre la Ville de Saint-Malo et le futur opérateur sur site. Si des déblais doivent être évacués, ils suivront les conditions réglementaires et les méthodologies en vigueur.

Au regard de l'étude et de ses conclusions favorables, sous conditions de réaliser les mesures de gestion des terres impactées, la Ville de Saint-Malo conserve le programme projeté sur le site de l'ancienne usine des eaux.

Proposition n°2

Etude sur les ondes magnétiques :

Elle est insuffisante car le point de mesure ne se trouve pas au point des futurs habitats les plus proches de l'antenne (en bordure est du périmètre de la ZAC).

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Comme évoqué dans le cadre de l'étude d'impact, l'étude conclue sur une absence de risque sur le périmètre de la ZAC. En complément, il est à noter qu'aucun service sensible ne sera situé à moins de 100 m de l'antenne relais.

Proposition n°3

Prochaines dates importantes :

- *Quand aurons-nous un retour sur cette consultation publique ?*
- *Quelles sont les prochaines dates importantes à retenir concernant cette ZAC ?*
- *Quels promoteurs proposeront les logements collectifs ou terrains individuels ? A quelles dates ?*

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Les résultats de la présente PPVE seront accessibles sur le site internet de la Ville de Saint-Malo à l'issue du conseil municipal du 10/02/2026, au même emplacement que les documents de la PPVE.

En termes de calendrier prévisionnel, et sous toutes réserves, des travaux de viabilisation devraient débuter au 4eme trimestre 2026, notamment pour initier la réalisation de l'axe principal du projet.

Enfin, et pour l'instant, aucun permis de construire n'a été délivré sur cette opération. Ces derniers pourront être déposés après une phase de concertation avec les riverains.

2.8 Participation de l'association « De Rochebonne à Rotheneuf DEMAIN... ? » – 21/01/2026 :

Proposition n°1

Création de la voie structurante Le Pont/ La Croix Désilles

La voie Nord/Sud, Le Pont/La Croix Désilles verra le jour avec ce projet de La Houssaye.

Cette nouvelle voie sera un accès direct aux plages du Minihic et du Pont, secteur particulièrement encombré à la période estivale.

MAIS ce futur axe pose problème, la partie nord au bas de l'avenue Aristide OLLIVIER/rue du Bignon (vers le Pont) n'est pas structurellement adaptée à recevoir ce flux de circulation avec :

- *une voie limitée à 30km/h*
- *absence de trottoir,*
- *voie étroite avec des chicanes...*

Un vrai goulot d'étranglement propice aux problèmes de circulation!!!!

Il convient de réaliser concomitamment les aménagements nécessaires sur la partie Nord de la liaison Nord/Sud pour éviter ces problèmes de circulation. Pour limiter les stationnements non contrôlés aux abords du littoral, il conviendrait de réaliser des parkings intermédiaires et de favoriser les transports en commun; tout ceci avec en liaison avec le projet du pôle d'échange multimodal.

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Une réponse sur ce sujet a été apportée dans le cadre de la réponse à la proposition n°1 de M MACE.

Proposition N°2

Autres points de désaccord.:

la traversée par un chemin piétons vers la Fontaine aux Pèlerins de la RD 355 vers St Coulomb... traversée à risques, en haut d'une côte, sans visibilité.... cette traversée demandera des aménagements pour sécuriser le passage des piétons en amont et aval..

Le pôle d'échange multimodal est à réaliser concomitamment avec la ZAC de la Houssaye... ce point précis figure dans l'avis de la MRAe :

La réalisation de la ZAC prévoit toujours le principe du pôle d'échange multimodal au sud du rond-point des Français Libres "covoiturage, jouera un rôle central dans la régulation des flux en entrée de ville et dans la promotion des mobilités partagées

Il est clairement dit " La réalisation de la ZAC prévoit toujours le principe du pôle d'échange multimodal" c'est dans ce dossier de ZAC .

En réponse à MRAe, la ville précise que la réalisation du pôle d'échange multimodal est maintenu mais dans l'OAP de CAMPUS.

La présentation du dossier porte à confusion... forcément, il y aura débat!!!...

La ville ne donne aucune date tant pour les études préalables à l'OAP CAMPUS et tant pour l'éventuelle réalisation....Ce qui en terme prévisionnel de réalisation porte le projet à 15/20 ans..

Ce qui n'est pas acceptable pour le fonctionnement de tout le secteur Est de la ville ...

Le périmètre de la ZAC doit être modifié pour incorporer le pôle d'échange multimodal.....

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Une réponse sur ce sujet a été apportée dans le cadre de la réponse aux propositions n°3 et 4 de M MACE.

Proposition n°3

Ancienne usine des eaux de Paramé

Le rapport de présentation précise que le sol de l'ancienne usine des eaux est à dépolluer..

Lors des réunions préalables puis de la réunion de présentation du projet de ZAC, il a été émis l'idée que le site serait aménagé en "Tiers-Lieux" maison de quartier

Le dossier ne fait état d'aucun projet dans ce sens. Seul le dossier " pièce 3- programme global des constructions" précise la potentialité de "commerces" .

Que devient le projet de maison de quartier sur le site ?

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Une réponse sur ce sujet a été apportée dans le cadre de la réponse à la proposition n°2 de M MACE.

2.9 Participation de Mme et M COLLARDEY – 21/01/2026 :

Proposition n°1

Fermeture de la rue de colonel Armand à la hauteur de Jardiland : A NE PAS FAIRE

En fermant un accès à Jardiland, selon les plans prévus, il ne restera que 2 voies d'accès au lieu de 3 pour écouler un trafic dense. Le trafic routier va être concentré plutôt que d'être écoulé par plusieurs axes de façon apaisée.

Cette rue doit rester ouverte à minima en sens unique vers le giratoire des Français Libres pour écouler le trafic sortant et réduire le trafic vers Leclerc.

Il ne faut donc pas réduire la capacité des riverains à sortir des quartiers résidentiels vers le boulevard périphérique.

L'ouverture d'une voie entre la pharmacie et Leclerc drive n'est plus d'actualité dans le document donc difficile de fermer ou de laisser la rue du colonel Armand à 1 seule voie!

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

La fonctionnalité future du giratoire des Français Libres au regard du projet de la ZAC, nécessite de restructurer les voies existantes. Ainsi sur le sujet de la rue du Colonel Armand, il est nécessaire de travailler plusieurs hypothèses avec les commerçants du secteur. A ce titre, une mise en sens unique est envisagée, en évolution avec le stade du dossier de création, qui envisageait de fermer totalement la voie. Les échanges avec les commerçants permettront de définir le sens de circulation.

Proposition n°2

Pôle d'échanges multimodal (PEM) : si l'aménagement d'arrêt de bus de bonne qualité est logique ; le PEM prévu dans le projet est inutile car :

Problème de sécurité pour accéder en tant que piéton au giratoire des Français libres, zone à très fort trafic routier.

Les accès piétons devraient être aménagés et il faudrait peut-être envisager des passerelles vélos/piétons au-dessus de la rocade pour accroître la sécurité ; et ce, d'autant plus que l'éclairage public n'est pas actif à St-Malo toute la nuit notamment sur les zones de danger (pour piéton et vélo)

Il n'y a que le bus (pas de train ou autre transport collectif), les cars scolaires entrent dans St-Malo et déposent les élèves au plus près des établissements scolaires.

Les habitants des villes périphériques venant à St-Malo en voiture ne s'arrêtent jamais dans cette zone et vont facilement se garer dans St-Malo.

De nombreux parkings existent déjà à proximité (Leclerc, BUT, IUT, Cinéma); suffisamment pour ceux qui souhaitent se garer en venant de l'extérieur de St-Malo.

Avec un PEM plus petit, il aurait pu être prévu des logements dans cette zone et éviter de grignoter sur des terres agricoles ; ou bien végétaliser la zone.

Le seul intérêt de ce PEM réside peut-être en période estivale en prévoyant un parking relais et des navettes vers intra-muros ou les plages... est-ce que le coût de ce PEM en vaut le coup ?

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Comme évoqué dans l'étude d'impact en p296 : « L'intégration de la ZAC de La Houssaye dans un périmètre qui connaît une évolution importante (Bonne Rencontre, Campus, Cinéma) suppose le renforcement de l'offre de mobilités alternative à la voiture individuelle. C'est la raison pour laquelle la Ville de Saint-Malo étudie l'implantation d'un Pôle d'échanges multimodal à proximité immédiate de la ZAC, aux abords du rond-point des Français Libres, PEM d'entrée de ville qui bénéficiera autant aux quartiers résidentiels proches qu'aux secteurs d'activité et d'enseignement que sont la ZA de la Croix Désilles et le Secteur Campus. »

Cette politique publique des mobilités, portée par l'agglomération et la Ville de Saint-Malo, permettra de favoriser l'usage des transports en commun, du co-voiturage, ou encore celui des cycles. L'objectif est ainsi de réduire le nombre de véhicules entrant au sein des centres urbains de Saint-Malo, et de favoriser un report sur d'autres modes de déplacements.

Proposition n°3

Non à la Fermeture de la RD355 à hauteur de la ville Besnard car cela enlève une option aux habitants de cette zone pour sortir vers la rocade ou vers Cancale/St-Méloir/Dol..

La desserte de la ville Besnard est à revoir : un aménagement à giratoire doit être réalisé (comme d'autres axes à l'entrée de St-Malo sur d'autres RD) avec sécurisation des accès vélos comme le giratoire des Gayeulles à Rennes.

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Une réponse a été apportée à ce sujet dans le cadre de la réponse à la proposition n°3 des habitants du secteur de la Ville Besnard.

Proposition n°4 :

Les points d'attention :

Faire très attention à la pollution des sols de l'ancienne usine.

Attention au logement R+3 en hauteur à proximité du château d'eau : leur hauteur doit être réduite car trop visible en haut de la ZAC engendrant de la pollution visuelle.

Sillons permacoles : idée intéressante mais quid de l'entretien de ces espaces verts ?

Aménagements bois ... qui se dégradent rapidement avec le temps si pas d'entretien.

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Concernant la pollution des sols de l'ancienne usine des eaux, la Ville de Saint-Malo suivra la réglementation en vigueur.

Concernant la hauteur en R+3 à proximité du Château d'Eau, elle relève d'une intensité urbaine plus importante le long de la RD355, à proximité du giratoire. Ce cadre urbain permettra de qualifier l'entrée de ville, et d'aider à réduire la vitesse.

Concernant les sillons permacoles, les jardins potagers seront entretenus par les personnes qui en auront la gestion, à l'image des jardins du bignon.

Des aménagements en bois feront l'objet d'un entretien pour éviter les effets de glissance et garantir leur pérennité.

Proposition n°5 :

1 Pourquoi ne pas avoir étendu la ZAC jusqu'à la ville Besnard ? et s'autoriser ainsi la création d'accès viable et sécuriser vers Rothéneuf (et de qualité) permettant ainsi de densifier légèrement en logement la zone centrale de la Houssaye ?

2 Ce projet peut être l'occasion d'uniformiser les aménagements "verts" des quartiers périphériques pour offrir une continuité paysagère et ne pas développer le quartier de la Houssaye comme une brique indépendante du reste de la ville.

3 Du béton poreux et drainant devra être utilisé pour les voies cyclables, piétonnes et véhicules pour faciliter l'infiltration des eaux. Eviter l'usage de l'enrobé noir pour éviter les ilots de chaleur.

4 Il faudrait profiter de ce projet pour aménager/rénover les pistes cyclables périphériques.

Sur la forme, le document fourni sur le site de la Mairie présente des images (et photos) de mauvaise qualité...

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

1 La ZAC de la Houssaye ne s'est pas étendue jusqu'à la Ville Besnard dans la volonté affirmée de limiter l'impact sur les terres agricoles. Il s'agit d'une mesure d'évitement forte du projet.

2 Le projet de la Houssaye se connecte aux différents espaces paysagers des lotissements périphériques et aux espaces naturels environnants, afin de favoriser les corridors écologiques du secteur.

3 Concernant les matériaux, il est envisagé d'utiliser des matériaux poreux sur l'espace public, pour favoriser au maximum l'infiltration des eaux pluviales sur site.

4 Concernant les pistes cyclables périphériques, le projet se connecte sur celles déjà réalisées, afin de créer une continuité de parcours et favoriser le report modal.

2.10 Participation Association « Le Grand Clos » – 21/01/2026 :

Proposition 1

La planche « Les voies » ; à quoi correspondent les cheminements en tireté bleu ? (pas de légende sur les plans)

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Les tiretés en bleu correspondent aux voies ou chemins qui peuvent accueillir la circulation d'un véhicule. Comme évoqué lors des réunions de concertation avec l'association Le Grand Clos, le chemin à l'est de l'ilot A1 sera accessible pour les engins d'entretien des espaces verts et des eaux pluviales. C'est à ce titre qu'il est considéré comme « accessible » et que sa structure de voie est plus porteuse. Pour autant, il s'agit bien d'un chemin piéton, qui ne sera pas ouvert à la circulation des véhicules, hors entretien technique ponctuel (espaces verts/gestion des eaux pluviales).

Proposition 2

Sur la RD 355 création d'un haricot centrale au niveau de la rue du Moulin du Gué interdisant une tourne à gauche à la sortie de ce groupe d'immeubles.

Traitement de la sortie de la voie secondaire et de la voie vélos sur la RD 355 ? (le passage surélevé pour la protection des vélos sera-t-il suffisant ?)

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Concernant le haricot sur la RD355, il permettra à la fois un tourne à gauche dans le quartier du Moulin du Gué depuis la RD 355, mais également un tourne à gauche depuis le quartier du Moulin du Gué vers la RD 355.

Concernant le traitement de la sortie de la voie secondaire sur la RD 355, il s'agira un stop ou d'un cédez le passage. La vitesse aura été réduite par le plateau situé au niveau du chemin vicinal.

Concernant le plateau pour la traversée des cycles au niveau du chemin vicinal, il s'agit d'un aménagement qui permettra de casser la vitesse en entrée de ville. Comme évoqué dans les réponses préalables sur ce sujet, une réflexion est en cours avec le Département 35 sur le sujet du ralentissement de la vitesse au niveau du carrefour avec la Ville Besnard, et donc en amont du chemin vicinal.

Proposition 3

Placette sud: pas de ralentisseur visible sur les plans , un seul passage surélevé , relevé sur l'ensemble de l'axe central et la vitesse sera-t-elle limitée à 30 km/h sur toute sa longueur ?

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Comme décrit dans le rapport de présentation du dossier de réalisation de la ZAC : « Cette voie urbaine sera traitée comme une rue de desserte de quartier et non pas comme une infrastructure routière de périphérie. Son tracé courbe, son gabarit resserré et ses divers aménagements

conditionneront la vitesse à 30 km/h maximum. Des placettes piétonnes séquenceront la voie pour favorisant les traversées des modes doux. »

Cet axe central sera ponctué de deux placettes, distantes de 60m environ, qui permettront de limiter très fortement les prises de vitesse. De plus, le changement de matériaux de revêtement sur les placettes, ainsi qu'une voie moins lisible sur ces secteurs, permettront également de maintenir une vitesse limitée.

Proposition 4

Devenir de 1a canalisation actuellement sur notre terrain ; ayant une fonction de trop plein de l'actuelle zone humide. Le projet prévoit l'évacuation du trop-plein dans la canalisation existante en limite de propriété.

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

La canalisation actuelle est maintenue.

Proposition 5

Peut-on envisager une augmentation de la largeur de l'espace entre la limite de propriété EST et les premières constructions afin d'y aménager un espace végétalisé sous forme de sous-bois avec cheminement exclusif piétons permettant zone d'ombre et de repos souvent très utile en périodes de canicule de plus en plus fréquentes en été

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Le futur espace public situé entre l'îlot A1 et le secteur du Grand Clos a déjà fait l'objet d'une évolution importante, à l'issue de discussions entre la Ville de Saint-Malo et l'association du Grand Clos. En effet, les premières intentions du projet permettaient la circulation des voitures sur cette voie, permettant de desservir l'îlot A1.

A l'issue d'échanges, cette voie est désormais un chemin réservé aux piétons permettant une relation pacifiée avec le secteur du Grand Clos. Cet espace sera planté, et la Ville continuera les échanges avec l'association du Grand Clos sur ce sujet pour la fin de la phase de conception.

Enfin, la réalisation du projet du secteur A1 fera l'objet d'une concertation avec les riverains, préalablement au dépôt du permis de construire, afin de s'assurer d'une intégration urbaine, et d'une préservation de l'intimité des habitants.

Proposition 6

Carrefour Sud: quelles protections de la piste cyclable autour du rond point sont envisagées ?

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Les aménagements cyclistes autour du rond-point des Français Libres seront déconnectés des voies de circulation des véhicules à moteur, pour garantir leur sécurité.

Proposition 7

Les venelles ou voies secondaires sont-elles à double sens de circulation ; si oui ; pourquoi envisager une sortie sur la rue Gesril du Papeu au niveau du AI NE

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Les voies secondaires seront à sens unique, excepté le sud de la venelle donnant sur la RD 355, qui sera en double sens sur une partie pour permettre l'accès à l'îlot tertiaire.

La connexion sur la rue Gesril du Papeu sera une entrée, et non une sortie.

Proposition 8

Comment sont desservis les îlots B1 et B2

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Les îlots B1 et B2 seront desservis par l'axe principal de la ZAC, la Rabine.

2.11 Rotheneuf environnement – 21/01/2026**Proposition n°1**

La méconnaissance des dispositions de l'article L121-21 du Code de l'Urbanisme

Le projet du dossier de réalisation de la ZAC de La Houssaye ne respecte pas les dispositions de l'article L121- 21 qui demande de déterminer la capacité d'accueil en tenant compte de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles. Proposer de supprimer plus de 10 hectares de nouvelles zones agricoles toujours exploitées et de grande valeur agronomique sur le secteur de La Houssaye pour y accueillir un programme de logements ne répondant pas aux besoins est contraire aux dispositions de l'article L121-21 du Code de l'Urbanisme. RE rappelle que les dispositions de cet article de la Loi Littoral restent applicables quel que soient les dispositions d'un SCoT approuvé ou d'un PLU approuvé.

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Le PLU approuvé analyse la capacité d'accueil du territoire et précise la manière dont ont été pris en compte les divers éléments d'analyse mentionnés à l'article L121-21 du code de l'urbanisme.

Le Tome 3 du rapport de présentation, relatif à la justification des choix, contient une partie relative à la justification de la capacité d'accueil du territoire, en conformité avec la loi Littoral.

Comme indiqué dans la partie 4 du Tome 3, le PLU prévoit une consommation des espaces NAF qui s'inscrit dans les perspectives du ZAN à un rythme nettement moindre que celui estimé sur la période précédente, tout en répondant aux nombreux objectifs d'accueil demandé par le SCoT. Cette évolution s'inscrit comme une étape importante allant dans le sens de l'objectif du SRADDET.

Le PLU approuvé prévoit une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 48.9 ha, et plus précisément :

- 37,5 ha pour l'habitat ;
- 5,7 ha pour les équipements ;
- 5.7 ha pour les activités économiques.

A cela, s'ajoutent 5 ha d'équipements structurants supra-communaux.

Un équilibre est donc assuré entre le développement de l'urbanisation et la préservation des zones agricoles et naturelles.

Proposition n°2

La méconnaissance des dispositions de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme

RE rappelle qu'en application de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

L'équilibre entre :

-Le renouvellement urbain, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains, la lutte contre l'étalement urbain ;

-Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

Pour RE, suivant la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » la priorité doit être mise sur l'évitement plutôt que sur la réduction des impacts. Or RE constate que le nombre de 530 logements / an du PLU 2025 qui justifie en urgence la mise en œuvre du dossier de réalisation de la ZAC de La Houssaye n'est pas cohérent ni avec l'historique ni avec les objectifs du SCoT 2025 qui produisent un besoin autour de 250 logements/an. Ce nombre de 530 logements/an est très largement surestimé enfreignant par là-même les objectifs de sobriété. On ne peut pas supprimer une zone agricole de 10 hectares sur des calculs et des hypothèses obsolètes voire erronées pour répondre à un besoin en logements non globalement justifié.

RE demande de suspendre toute réalisation de la ZAC de La Houssaye et de prendre des hypothèses réalistes de croissance démographiques à savoir : - Revoir fortement à la baisse le calcul du nombre de logements requis en cohérence avec le SCoT 2025 : tout nombre au-dessus de 400 logements/an représente une volonté délibérée de ne pas respecter les objectifs environnementaux du PLU/SCoT/SRADDET - Revoir fortement à la baisse les besoins en extension urbaines pour l'habitat : Si 20 % des 530 logements/an initiaux doivent être fait en extension urbaine, une révision du besoin en dessous de 400 logements/an supprime la nécessité d'extensions urbaines pour l'habitat.

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Pour définir son scénario démographique, la commune a pris en considération les objectifs des documents supra-communaux en vigueur (SCoT et PLH) et a adapté les projections démographiques au regard des dernières dynamiques actualisées (en lien avec la révision du SCOT).

Les tomes 2 et 3 du rapport de présentation apportent les précisions relatives à la définition du scénario démographique, et justifient la nécessité de produire 500 logements par an sur les dix prochaines années.

Proposition n°3

La méconnaissance des dispositions de l'article L121-22 du Code de l'Urbanisme (Coupures d'urbanisation)

Le territoire communal de Saint-Malo se caractérise par l'existence d'un certain nombre d'espaces non encore urbanisés qui constituent des coupures d'urbanisation. Le secteur La Houssaye associé à celui de La Banneville correspond à un espace très convoité et à un vestige des grands espaces naturels et agricoles de Paramé. Il doit être une zone de respiration en milieu urbain et contribuer au maintien d'un paysage constitué d'une part de l'agglomération actuelle de Paramé et de Saint-Idéac limitée à l'Avenue du Maréchal Juin et d'autre part du hameau de la Fontaine aux Pèlerins qui constitue un village au sens de la Loi Littoral bien que dépourvu de tout équipement public.

Compte tenu de la réduction très importante des espaces naturels situés en périphérie immédiate de la zone agglomérée de Saint-Malo depuis des décennies, la protection de cette coupure verte subsistante ne peut être effectivement assurée dans le respect des dispositions de l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme que si elle est aussi complète que possible.

Les enjeux à prendre en compte sont multiples :

- Eviter que le village de la Fontaine aux Pèlerins ne soit englobé par l'agglomération de Saint-Malo,
- Eviter la création d'un maillage urbain continu depuis l'entrée du village jusqu'au centre de Paramé,

Les travaux de déconstruction des 3 habitations existantes en 2024-2025 qui nuisaient à la lecture de cette coupure d'urbanisation sur le site de La Houssaye permettent aujourd'hui d'en comprendre tout l'intérêt et de justifier ce classement en coupure d'urbanisation.

RE rappelle que cette coupure d'urbanisation est directement opposable au dossier de réalisation de la ZAC de La Houssaye qui constitue un document d'urbanisme.

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Les coupures d'urbanisation sont définies en compatibilité avec le SCOT, à l'échelle du Pays de Saint-Malo. Ni le SCOT précédent, ni le SCOT approuvé le 19/12/2025 n'intègrent de coupures d'urbanisation sur le secteur de la Houssaye.

Proposition n°4

L'incohérence entre le projet de réalisation de la ZAC et le PADD approuvé

Page 15 du PADD il est précisé que la ville de Saint-Malo entend « Préserver et valoriser les patrimoines, socle de l'identité malouine ». S'il existe bien un patrimoine remarquable, c'est celui constitué aujourd'hui par le vallon de Bonne Rencontre et la limite naturelle entre la ville et le grand paysage.

Le projet urbain proposé par le dossier de création de la ZAC est à ce titre en totale incohérence avec les ambitions du PADD approuvé. La structure paysagère existante doit être conservée car elle répond totalement aux ambitions du PADD, à savoir :

- Prendre appui sur les structures végétales existantes en creux de Talweg et qui constitue ainsi une remarquable lisière urbaine qui pourrait être renforcée en aménageant la zone humide existante.
- Valoriser les points de découverte du grand paysage.

A l'inverse le projet d'urbanisation proposé avec la réalisation de la ZAC contribue à :

- Masquer les structures végétales existantes derrière une urbanisation proposée avec un coefficient de biotope de 30 à 40% et absence de sol naturel pour les parcelles inférieures à 500 m² !

- Développer une urbanisation en R+2 ou R+3 en ligne de crête !
- Supprimer toutes les vues sur le grand paysage depuis les axes structurants de la ville !

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Le projet d'aménagement s'inscrit directement dans les ambitions du PADD.

A ce titre, et comme évoqué dans l'étude d'impact et le dossier de réalisation, le projet s'appuie sur la topographie du site, ainsi que sur les continuités paysagères existantes, pour tisser une connexion fine avec la lisière agricole.

Ce point est particulièrement évoqué dans le PADD p14 : *« le traitement des lisières urbaines en contact avec l'espace naturel et agricole fera l'objet d'une attention particulière dans les nouvelles opérations. Les nouvelles constructions seront ordonnancées afin de proposer une silhouette urbaine harmonieuse et ouverte sur ces espaces et prévoiront des accès piétons. Des plantations seront encouragées ainsi que la création de chemins en bords de ville. »*

L'opération prévoit à ce titre une gradation des hauteurs, pour que les bâtiments les plus bas, en R+1+S, se situent sur les points les plus hauts, et inversement les bâtiments les plus hauts sur les points bas du site. Le projet prévoit ainsi des points de vue sur le grand paysage, ainsi que la mise en place de cheminements, et de déplacements doux, à même de valoriser cette transition. Le chemin vicinal en limite d'opération sera intégralement piéton, afin que tout à chacun puisse bénéficier de la relation avec cet espace agricole et naturel.

Proposition n°5

La non prise en compte de la Loi « Climat et Résilience » et de la Loi ZAN

La France s'est fixée, dans le cadre de la loi Climat et Résilience adoptée en août 2021 et de la loi ZAN du 20 juillet 2023 la mise en œuvre de la lutte contre l'artificialisation des sols.

L'association Rothéneuf Environnement a longuement développé dans ses différentes contributions tant lors du dossier de création de la ZAC que lors de la concertation du PLU que de nouveaux modèles d'aménagement durable étaient à réinventer, en se fixant comme priorité la transformation de la ville existante. Rothéneuf Environnement dont l'objectif est de promouvoir un développement durable confirme que le projet de réalisation de la ZAC de La Houssaye est contraire à la Loi Climat et Résilience et à la Loi ZAN dès lors que ce projet entraîne l'artificialisation définitive de plus de 10 hectares et est préjudiciable à la biodiversité, au climat et à la vie terrestre conduisant à :

- *L'accélération de la perte de biodiversité ;*
- *L'accélération du réchauffement climatique avec un sol artificialisé et un très faible coefficient du biotope qui n'absorbe plus le CO2 et participe donc à la hausse du réchauffement climatique.*
- *L'amplification des risques d'inondations en cas de fortes intempéries, amplifiant les phénomènes de ruissellement et d'inondation alors même, que dans le même temps, la ville de Saint-Malo a supprimé son Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales qui était associé au PLU en vigueur depuis 2006 (Voir paragraphe 6 ci-après).*
- *La réduction de la capacité des terres agricoles conduisant à une perte de productivité agricole du territoire malouin, zone de production légumière.*

- L'accroissement des nuisances à la biodiversité sur plus de 10 hectares (nuisances sonores, pollution lumineuse, pollution de l'air et de l'eau) à la périphérie immédiate de zones d'habitat.
La programmation du dossier de réalisation de la ZAC de La Houssaye qui privilégie l'ouverture à l'urbanisation immédiate de 10 hectares de zone agricole ne répond d'aucune façon à :

- La mise en œuvre du Programme Local de L'habitat de la Communauté d'Agglomération ;
- L'obligation de privilégier le renouvellement urbain.

En effet la ville de Saint-Malo dispose en ce début janvier 2026 de très importantes capacités de construction non encore mobilisées ou engagées et qui privilégient toutes le renouvellement urbain à savoir : - Une réserve de projets connus et concertés de plus de 800 logements dont les permis ne sont pas encore déposés (projet Découverte, ZAC Avenue du Général de Gaulle), - De plus de 100 logements dont les PC sont aujourd'hui en cours d'instruction, - Près de 400 logements dont les permis sont autorisés depuis de nombreux mois mais dont la construction n'est pas engagée, voire une absence totale de pré commercialisation ; - De plus de 180 logements dont les chantiers sont à l'arrêt depuis près de 18 mois, sans aucun signe perceptible de reprise de ces chantiers. - De très nombreux projets en cours de réalisation (plus de 380 logements) dont certains avec des difficultés de commercialisation ; - Plus de 100 logements aujourd'hui achevés en attente d'acquéreurs. Soit au total plus de 1960 logements ce qui représente plus de 5 années de besoins réels en logements et souligne l'absence de toute urgence pour engager ce dossier de réalisation de la ZAC de La Houssaye.

L'association Rothéneuf Environnement se tient à la disposition de la ville de Saint-Malo pour lui fournir la liste exhaustive de ces dossiers afin de mieux éclairer tous les élus sur les réels enjeux de ce projet de réalisation de la ZAC de La Houssaye.

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Une réponse identique a été faite à la proposition n°1 de M Vitre.

Proposition n°6

La non-approbation du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales préalablement à l'instruction du dossier de réalisation

6-1/ Le non-respect des dispositions des articles L151-24, R151-53 du Code l'Urbanisme et L2224-10 du CGCT

L'association Rothéneuf Environnement rappelle une nouvelle fois les dispositions de l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) à savoir :

• Rappel de l'article L2224-10 du CGCT – Version en vigueur (Code Général des Collectivités Territoriales) « Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, ... 3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; 4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. Ces dispositions s'appliquent aux projets, plans, programmes ou autres documents de planification... »

Cette obligation s'appliquait préalablement ou simultanément à l'arrêt du PLU révisé le 04 novembre et s'applique préalablement à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC de La Houssaye.

• Avancement de la procédure d'élaboration du Zonage Assainissement Eaux Pluviales par S.M.A. Par délibération du 20 juin 2024, le Conseil Communautaire a bien approuvé une partie du Schéma Directeur Assainissement 2025-2034, mais il s'agit d'une approbation partielle. En effet, les phases de travail relatives à l'élaboration des zonages eaux Pluviales ont été décorrélées du reste de l'étude au regard du délai administratif inhérent à leur réalisation qui est associée à une enquête publique. L'établissement de ces zonages devait être poursuivi sur l'année 2024 et faire l'objet d'une présentation ultérieure.

RE constate qu'à ce jour, soit plus de 18 mois après la délibération du Conseil Communautaire, aucune enquête publique n'a été engagée et que ce Schéma Directeur est toujours absent.

6-2/ Le non-respect des dispositions du PLU révisé approuvé le 04 novembre 2026 RE constate également le non-respect des dispositions du nouveau PLU révisé.

• Le non-respect des dispositions du Tome III du rapport de présentation (3- 1-2 , 3-1-4 et 3-2) L'établissement de ce zonage d'assainissement des Eaux Pluviales, rappelé au chapitre 6-1 après enquête publique, devait permettre de répondre aux dispositions mentionnées au Tome 3 du « Rapport de présentation – Justification des choix » pour l'élaboration du PADD, des OAP et du règlement du futur PLU et les annexes approuvées le 04/11/2025 à savoir : Extraits du Rapport de présentation Tome III au PLU approuvé le 04 novembre 2025, articles 3-1-2, 3-1-4 et 3- 2.

Contrairement à la rédaction de la page 41 du Tome III, les zones identifiées à risque et le futur zonage EP n'est pas repris au PLU telles que rendu obligatoire par les dispositions du Code de l'Urbanisme susvisées ce qui interdit toute approbation du dossier de réalisation de la ZAC de La Houssaye.

Tel que rédigé, l'absence de zonage d'assainissement eaux pluviales annexé au PLU après enquête publique spécifique rend impossible l'instruction réglementaire et la gestion ultérieure des eaux pluviales de la future ZAC de La Houssaye pour les raisons ci-après :

- L'étude du Schéma Directeur d'Assainissement est toujours en cours de réalisation ;*
- Le plan de zonage réalisé à l'échelle de la zone agglomérée n'a pas été établi ni soumis à enquête publique spécifique ;*
- Le principe d'une protection minimale retenue d'une pluie décennale n'a pas été approuvé par la Communauté d'Agglomération après enquête publique spécifique ;*
- La notice d'aide au dimensionnement n'existe pas dès lors que le zonage n'existe pas ;*
- Aucun projet ne peut être examiné en absence du zonage qui n'a pas encore été établi.*

La suppression pure et simple du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales annexé au PLU de Saint-Malo depuis 2006, sans enquête publique ni délibération de l'Assemblée Communautaire, et l'absence d'un nouveau schéma Directeur d'Assainissement se traduit aujourd'hui par : - L'impossibilité d'instruire de nouveaux projets d'aménagement ; - L'impossibilité de respecter pour le dossier de réalisation de la ZAC de La Houssaye qui constitue une zone en extension le futur zonage dès lors que celui-ci n'est pas établi ;

Le non-respect des dispositions figurant page 172 du Tome IV du rapport de présentation L'association Rothéneuf Environnement souligne enfin comme évoqué ci-dessus qu'il est bien mentionné page 172 du Tome IV du rapport de présentation que l'ensemble des zones et donc la

ZAC de La Houssaye devra respecter le futur zonage des eaux pluviales. De même l'occurrence est bien définie par l'étude de zonage qui n'existe pas encore !

En conclusion, toutes les dispositions relatives aux mesures d'imperméabilisation des sols mentionnées à de multiples endroits dans les différents documents du PLU révisé approuvé le 04 novembre 2025 et rappelées au dossier de réalisation de la ZAC n'ont aucune valeur réglementaire dès lors qu'elles n'ont pas été définies après enquête publique spécifique. Il en est de même pour tous les ouvrages nécessaires pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales dont les emplacements réservés ont été supprimés sans enquête publique.

L'association Rothéneuf Environnement a appelé, depuis plus de deux ans, l'attention de la ville de Saint-Malo sur l'absence de ces documents approuvés après enquête publique et ceci préalablement à l'approbation du PLU. Mais cette contribution est restée sans réponse. Rothéneuf confirme que la ville de Saint-Malo ne peut établir, arrêter et encore moins approuver un document de planification tel le dossier de réalisation de la ZAC de la Houssaye sans établissement préalable de ces documents.

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

La compétence Assainissement relève de Saint-Malo Agglomération. Dans le cadre de la révision du PLU, cet EPCI, à l'occasion de son avis rendu sur le projet de PLU, n'a pas remis en cause le projet de zonage arrêté par délibération du 19/12/2024.

Les annexes du PLU approuvé comportent une notice du zonage des eaux pluviales au titre du schéma directeur d'assainissement, ainsi que le plan des réseaux afférents (annexes 5.2.1 et 5.2.2).

Proposition n°7

Examen des protocoles fonciers pour les acquisitions Bunouf, Lepaigneul et Vincent L'association Rothéneuf Environnement relève également l'existence des protocoles fonciers approuvés par le conseil municipal le 5 novembre 2024 pour les acquisitions BUNOUF, LEPAIGNEUL et VINCENT et qui mentionnent un montant de participation aux équipements publics de la ZAC, alors même que ceux-ci n'avaient été ni chiffrés et encore moins approuvés par le conseil municipal à cette date.

• Rappel des décisions du Conseil Municipal

Par délibération du 05 novembre 2024, le Conseil Municipal a approuvé 3 protocoles fonciers au bénéfice des familles Bunouf, Lepaigneul et Vincent par les quelles la ville de Saint-Malo s'engageait à prendre en charge la viabilisation de certains terrains laissés à ces familles et qui bénéficiaient d'une programmation libre selon le respect du futur cahier des charges de la ZAC.

Il est surprenant de lire dans ces protocoles que la participation financière pour ces parcelles au titre des travaux d'aménagement de la ZAC de la Houssaye était déjà fixée à 280 euros HT le mètre carré de surface de plancher, neuf ou réhabilité alors même que le conseil municipal n'avait pas arrêté, chiffré et approuvé le programme des équipements publics correspondant à cette participation. L'existence de ces protocoles fonciers avec possibilité de substitution de promoteurs privés validés avant approbation de la révision du PLU et du dossier de réalisation de la ZAC interrogent l'association Rothéneuf Environnement sur les enjeux réels de la programmation dès 2026 de logements sur la ZAC de La Houssaye.

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

Les protocoles fonciers ont pour objet de garantir la maîtrise des parcelles pour la réalisation de l'opération d'aménagement. C'est dans cet objectif que ces protocoles ont été approuvés par délibération en 2024. Les montant de participation indiqués sont prévisionnels, et les protocoles précisent à ce titre que ces participations pourront faire l'objet d'un avenant, notamment pour s'ajuster aux conditions de Territoires Engagés pour le Logement.

Proposition n°8

Une nouvelle approche pour la valorisation du site de La Houssaye La réflexion pour l'urbanisation éventuelle du site de La Houssaye à été engagée il y a plus de 50 ans en 1975 et le premier dossier de création de ZAC a plus de 25 ans. Pourtant le site est toujours en exploitation agricole, ce qui démontre une certaine capacité de la ville à se développer sur elle-même sans nécessité d'ouvrir de nouveaux secteurs naturels à l'urbanisation. L'existence en ce début d'année 2026 d'une capacité immédiate de près de 2000 logements sans nouvelle extension urbaine conforte cette analyse. C'est pourquoi l'association Rothéneuf Environnement a engagé avec détermination dès le 28 décembre dernier un recours en annulation du PLU conduisant à l'abandon de toute nouvelle extension urbaine destinée à la réalisation de logements ne répondant pas à des besoins réels dont le secteur de La Houssaye.

Mais notre association reste ouverte au dialogue en particulier pour satisfaire aux besoins légitimes d'une amélioration éventuelle de la desserte des quartiers Nord dont Rothéneuf.

Des axes de réflexion sont à notre avis à poursuivre afin de permettre :

- La réalisation d'une voie apaisée de desserte servant de limite définitive d'urbanisation ;*
- Le maintien d'une coupure d'urbanisation entre le village de la Fontaine aux Pèlerins et Paramé ;*
- Le maintien d'une agriculture primeuriste sur le site de La Houssaye.*

Réponse de la Ville de Saint-Malo :

La Ville de Saint-Malo prend acte des axes de réflexion proposés. Il est toutefois à noter que Rotheneuf Environnement a refusé de participer au comité de suivi du projet organisé par la Ville de Saint-Malo. Cette réunion s'est toutefois tenue le 14/11/2025, en présence de représentants de l'association du Grand Clos, du secteur de Bonne Rencontre, ainsi que du secteur de la Ville Besnard.

1. Annexes : participations du public

M. MALVAL – 08/01/2026

PPVE Zac de la Houssaye,

Nous subissons depuis le 19 Avril 2022 (Date du courrier de l'adjoint au Maire Jean-Virgile Crance indiquant "à titre expérimental" la fermeture de la rue Ville Besnard, et déverser la circulation sur les rues Gesril du Papeu et la rue Roger Mette). Quatre ans que nous subissons une dégradation de nos espaces de vie, avec une circulation qui s'intensifie, une pollution sonore importante et des incivilités routières insupportables. L'arrivée d'une nouvelle Zac va indéniablement encore augmenter la densité de la circulation. Le rapport d'étude sur la mobilité (Emtis) le démontre dans l'annexe 7 : « avec 315 logements il est prévu 630 habitants supplémentaires. Chaque personne émet 4,2 déplacements par jour et 58% des déplacements se fait en voiture. 630 habitants génèrent 1535 véhicules par jour. » A noté que l'étude a été faite en 2019, et qu'il était prévu 315 logements, aujourd'hui c'est 340. Ce qui augmente encore les statistiques.

J'ai relevé aussi que : « La nouvelle voie LA RABINE supportera environ 4000 véhicules par jour. Les modélisations prévoient entre 4080 et 4350 véhicules jour. N'est-elle pas sous dimensionnée ?

J'insiste sur le fait que l'étude date de 2019 et qu'après la fermeture de la rue Ville Besnard des outils de comptages ont démontrées une augmentation du trafic sur les rue Gesril du Papeu, rue Roger Mette, et rue du Colonel Armand. Mais qu'aucune étude complémentaire de Emtis n'a été faite ensuite. Il y a eu une évolution indéniable entre 2019 et maintenant avec un trafic qui n'a cessé d'augmenter. Il serait peut-être pertinent de réétudier la mobilité dans ce secteur et revoir la modélisation du flux de circulation « élargie » en prenant en compte les voies secondaires : Rue Gesril du Papeu, Roger Mette, La vierge de grâce.

Nous souhaitons retrouver un paisibilité de quartier sans subir l'augmentation de la circulation. L'axe principale LA RABINE Nord-Sud pourra être une solution en rendant la rue **Gesril du Papeu en sens unique**, compatible avec les voies secondaires (Allée) Secteur Nord en sens unique de la future Zac.

Dans ce secteur l'étude relève différents « poids d'attractivité » qui est principalement le Centre Commercial Leclerc.

Actuellement, en simulation, il est plus rapide de passer par les rues Gesril du Papeu et Roger Mette pour se rendre au Centre Commercial Leclerc que par la future sortie de la nouvelle voie LA RABINE. Les habitants de Rothéneuf, mais aussi de La Haize passeront plus facilement par ces rues si la rue Gesril du Papeu n'est pas rendu en sens unique.

1min30 sortie de lotissement → Entrée de Leclerc Gesril du Papeu Roger Mette

2min30 sortie de lotissement → Entrée de Leclerc Leclerc entrée de lotissement

Autres points :

1- Aménagement de la route départementale

Le flux de circulation est important sur la Départementale 355. Un giratoire serait indispensable pour couper la vitesse à l'arrivée sur Saint-Malo au niveau du chemin vicinal de Bonne Rencontre ou de la rue Ville Besnard avec un aménagement de trottoir sur cette rue pour la sécuriser. La dangerosité de la sortie de lotissement « eau de Saint-Malo » est aussi dangereuse que la sortie de la rue Ville Besnard sur la D355. Pourquoi cet aménagement central sur la voie Départementale 355 ? Pourquoi ne pas envisager un giratoire facilitant les sorties entrées de la zac de Houssaye mais aussi du lotissement de

la fontaine aux pèlerins ? Avec cet aménagement, comment les habitants de la fontaine aux pèlerins tourneront à gauche avec cet aménagement.

2- Le Tiers-lieu

Qu'est-il envisagé ? Dans le plan de programme de construction il est envisagé un commerce ?! Il est noté que le patrimoine bâti agricole et industriel (l'usine des eaux) sera conservée ? Sous quelle forme ?

Proposition : Micro ferme urbaine, lieu de stockage de petit matériel agricole. Un lieu pour entretenir les vélos.

3- Plan de placette du tiers lieu

La densité de voiture sera augmentée par la nouvelle Zac. Il ne s'agit pas d'augmenter encore le nombre de véhicule par l'activité que pourrait générer le tiers lieu. Ainsi enlever le « parking public » et que ce tiers lieu soit accessible à pied ou à vélo. Et lieu privilégié pour les quartiers de La Houssaye, Bonne Rencontre, Ville Besnard et

4- Pourquoi un giratoire Nord carré ?

L'intérêt est-il de fluidifier la circulation ?

5- Giratoire Croix désilles :

« *L'impact est de +25% à + 36% de croissance à l'heure de pointe. Limité mais non négligeable* ». Que cela veut dire ? Serait-il possible de connaître l'analyse des résultats en terme de calculs des réserves de capacité des carrefours selon les prescriptions des CEREMA ? Été et Hors été.

Merci d'avoir pris connaissance de mes questionnements et de mes propositions.

Bien cordialement

Jean-François MALVAL

2 rue Jean Gaucher

Habitant du lotissement Bonne Rencontre



Consultation ZAC

À partir de Hubert Le Jeune <hnlejeune@hotmail.fr>

Date Ven 09/01/2026 20:31

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

Madame, Monsieur, bonjour,

Je me permets le commentaire suivant :

Je suis d'accord avec l' Autorité Environnementale notamment quant à la limitation de l'artificialisation des sols, et la comparaison nécessaire avec les autres secteurs à urbaniser. Le projet de 340 logements de typologies variées ne peut-il en ce secteur revu à la baisse , de moitié par exemple, pour ne pas s'étendre sur les terres agricoles ?

Si on fait 340 logements, il faut penser grand pour les habitants : crèches, école primaire, ... ce n'est pas exprimé.

Et ceci sans supprimer d'autres équipements ailleurs (Ecole de la Boulnaye).

Mon avis est qu'il faut rester mesuré , ne pas faire trop grand, diviser par deux, les autres logements $340/2 = 170$ logements devant être "saupoudrés" ailleurs en ville (réhabilitation des quartiers)

Enfin le projet est séduisant sur le plan environnemental, mais qui finance tous ces aménagements; a-t'on les moyens de s'engager dans de tels travaux ?

En vous remerciant

Bien cordialement.

Le Jeune Hubert

PPVE ZAC de la Houssaye

**Participation des riverains de la Ville Besnard portant sur le projet de
ZAC de La Houssaye**

Dans le cadre de la procédure de PPVE en cours, portant sur le projet de ZAC de la Houssaye, les riverains de la Ville Besnard souhaitent rappeler leurs attentes déjà exprimées en Juin 2025, lors de la révision du PLU, concernant l'OAP Sectorielle N°9 – La Houssaye.

Ce projet qui nous a été présenté en Mairie lors du Comité de suivi le 14 Novembre 2025 est qualitatif, et fait écho à la concertation citoyenne réalisée précédemment dans le cadre des ateliers, rencontres et promenades organisés par la municipalité.

Les riverains souhaitent poursuivre leur participation aux comités de suivi à venir.

Les points de vigilance que souhaitent exprimer les riverains de la Ville Besnard pour l'amélioration du cadre de vie du secteur, concernent :

► Le nouvel axe Nord- Sud

L'élément essentiel structurant de ce projet, reste aux yeux des usagers de la Ville Besnard, la réalisation l'axe Nord-Sud de desserte de Rothéneuf depuis le rond point de la Croix Désilles.

Ce sujet est également un point de crispation des usagers de St Ideuc, et de Rothéneuf exprimé lors des réunions publiques.

En cause, le trafic grandissant de véhicules sur le secteur depuis l'urbanisation de St Ideuc - Bonne Rencontre - La Haize – La Bastille - Rothéneuf.

Cette future connexion urbaine Croix Désilles – Bonne Rencontre, en continuité d'un précédent tronçon réalisé entre la Vierge de Grâce et Bonne Rencontre, est très attendue tant elle conduit quotidiennement à des nuisances, et est à l'étude des divers POS et PLU précédents depuis près de 40 ans....

En effet, les riverains de la Ville Besnard dénoncent un trafic véhicules/jour très important sur une voie non conçue pour supporter un tel trafic : VL, Camping-Cars, Camions de chantiers, Poids-Lourds, Porte Chars, Tracteurs + attelage (hors agricoles autorisés), Bus, etc... Bon nombre de ces usagers font fi des interdictions (3,5 Tonnes et Zone 30 Km/h), voire même empruntent le sens unique de Bonne Rencontre à contre sens, et le chemin agricole réservé aux tracteurs, malgré les aménagements provisoires de circulation et signalisation réalisés dernièrement.

L'axe Nord-Sud de desserte de la Houssaye depuis le rond-point de la Croix Désilles devra être structuré pour supporter un flux de 4.000 à 5.000 véhicules/jour, à une vitesse adaptée, ponctué de plateaux surélevés limités à 30Km/h à l'image de bon nombre d'aménagements de cette nature sur les grands axes de St Malo.

La proposition de certains riverains du Grand-Clos à St Ideuc, et de Rothéneuf, exprimée lors des débats publics, qui consiste à positionner le futur axe Nord-Sud en lieu et place du chemin vicinal N°2, voire même via le chemin de la Ville Besnard, est contraire aux orientations d'urbanisme pourtant connues depuis 40 ans. Cette proposition est bien évidemment refusée par les riverains de la Ville Besnard.

► Cheminements doux

Le projet d'OAP traite des mobilités douces autour du Rond Point de la Croix Désilles et au travers de la zone de la Houssaye, ce qui est une très bonne chose.

Les riverains de la Ville Besnard souhaitent que ces aménagements de mobilité piétons/vélos soient poursuivis le long de la RD 355 jusqu'à leur secteur, compte tenu que quotidiennement des usagers à mobilité douce cheminent le long de la RD355 pour relier les arrêts de bus de la Croix Désilles, ou pour traverser vers/depuis le Gué. A défaut d'aménagements, ces cheminements sont actuellement dangereux. A cet effet, 2 ou 3 éclairages publics seraient appréciés sur la voie de la Ville Besnard.

► Le croisement Rue du Docteur Pierre Héger (RD355) / La Ville Besnard

Ce croisement est actuellement dangereux et très accidentogène. Régulièrement des collisions et incivilités ont lieu. La vitesse limitée pourtant à 70 Km/h Rue du Docteur Pierre Héger (RD355) est très largement dépassée quotidiennement par les usagers en voiture et moto. Les dépassements/franchissements de la ligne continue à des vitesses parfois vertigineuses sont quotidiens. Les tourne à gauche en provenant de la Croix Désilles ou les tourne à droite en provenance de St Coulomb se font bien au-delà des 30 Km/h autorisés...

Face à cette situation, les riverains de la Ville Besnard demandent que le projet de la Houssaye s'accompagne également des aménagements suivants :

- Une limitation à 50 Km/h de la Rue du Docteur Pierre Héger, devenue de fait une voie communale, depuis le rond-point de la Croix Désilles, jusqu'aux Ateliers de la Ville Besnard. La vitesse à 70 Km/h sera autorisée au-delà en zone rurale. La Ville doit prendre la main sur ces aménagements sécuritaires de voirie communale, en lien avec le Département, à l'image de ce qui sera aménagé au droit du site des Eaux de Saint Malo (un terre-plein/chicane central séparant les voies).

- La réalisation d'un plateau surélevé, limité à 30 Km/h, au croisement de la Ville Besnard/Rue du Docteur Pierre Héger (RD 355), avec un feu permettant la traversée piétons/vélos vers ou depuis le Gué, en toute sécurité, similaire à ce qui a été réalisé sur l'Av du Général De Gaulle à la Hulotais.
- Enfin, la fermeture définitive à la circulation du chemin de la Ville Besnard, depuis la RD355, sauf pour les déplacements doux. Ainsi, les usagers motorisés chemineront par le nouvel axe Nord-Sud depuis le rond point de la Croix Désilles, et les riverains de la Ville Besnard chemineront via Bonne-Rencontre et la Rue Gesril du Papeu.

► Hydrogéologie du secteur de la Ville Besnard

Le bilan de concertation du projet de la Houssaye, précise qu'une étude hydrogéologique sera menée en phase de réalisation, 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, sur le versant EST, 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 la Houssaye aggrave la situation.

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

► Comités de suivi du projet de ZAC

Lors de la réunion du Comité de suivi le 14 Novembre 2025, la municipalité nous a confirmé la prise en compte des doléances des riverains de la Ville Besnard, dans la poursuite des études et aménagements du projet de ZAC de La Houssaye. Notamment les aménagements de la RD355 ci-avant, en lien avec le Département d'Ille et Vilaine.

Il a été demandé que ces aménagements, et le hameau de la Ville Besnard figurent dorénavant sur le plan Projet de la ZAC qui nous a été présenté.

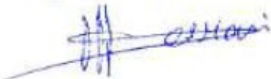
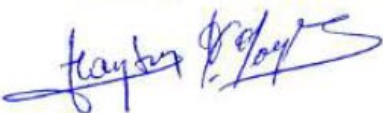
Enfin, il a été demandé que soit étudié la faisabilité d'une liaison douce entre les 2 grandes parcelles agricoles à l'Est du projet de ZAC, pour rejoindre le secteur de La Houssaye depuis la voie de la Ville Besnard.

D'autres comités de suivis seront organisés en concertation avec les représentants des riverains de la Ville Besnard.

Vous en remerciant par avance.

Les riverains de la Ville Besnard.

M. & Mme TERSE

 M. & Mme Desrais

 M. & Mme MAYBON

 M. & Mme Joan

 M. ISAAC Nathalie
 M. ROME Yvan

 M. & Mme Nabeche Savy

 N. Sam

 M. & Mme Plazurier

 M. & Mme Bessee

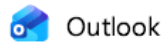
 M. & Mme LEBRET Audrey
 M. LEBRET Bruno

 Nicolas STON

 M. & Mme GUERY

 M. & Mme Sie/ou


M VITRE Loic – 15/01/2026



avis!

À partir de vitre loic <vitreloic@yahoo.fr>

Date Jeu 15/01/2026 11:21

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

Bonjour!

deux points de désaccord:

encore 11 hectare de terres fertiles bétonnées !

créer un lotissement séparé en deux par une voie de circulation intense est une erreur d'urbanisme!

cordialement



avis enquête publique

À partir de Jacques MACE <jacques.mace5@orange.fr>

Date Ven 16/01/2026 10:51

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

Monsieur le Maire

Monsieur l'adjoint délégué à l'urbanisme.

Je tiens à répondre à votre enquête publique concernant la **ZAC de la HOUSSAYE**.

A titre personnel, j'ai participé aux réunions préparatoires de décembre 2022 et à la réunion de restitution du 11 février 2024.

Création de la voie structurante Le Pont/ La Croix Désilles

Mon souhait a toujours été de voir enfin aboutir le projet des voies structurantes du PLU de 2006 .

Hélas, on sait que la voie Est/Ouest ne se fera jamais (le Davier vers Cancale)

La voie Nord/Sud, Le Pont/La Croix Désilles verra le jour avec ce projet de La Houssaye.

Mais il restera une partielle à aménager à la hauteur du Pont et de la rue du Cdt L'HERMINIER.

Le bas de l'avenue Aristide OLLIVIER/rue du Bignon (vers le Pont) est une voie limitée à **30km/h** sans trottoir, étroite, avec des chicanes...

Un vrai goulot d'étranglement propice aux problèmes de circulation!!!!

Il convient de réaliser concomitamment les aménagements nécessaires pour éviter ces problèmes.

Ancienne usine des eaux

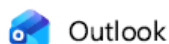
Dans le présent dossier, il est stipulé que les sols sont pollués... mais après que deviendra réellement le site? lors des réunions préalables, il a été envisagé d'aménager les bâtiments comme un "tiers-lieu"...toujours d'actualité?

Seule réponse, dans le dossier "Programme de constructions"...commerce en RDCH, le projet de "Maison de quartier" est-il toujours prévu? si c'est toujours envisagé, ce projet serait en étage, il conviendra de répondre à l'accessibilité PMR.

Traversée chemin piétons RD 355 vers Saint COULOMB

Je suis intervenu lors des réunions préparatoires sur ce sujet. En tant que randonneur, j'approuve l'idée de chemin pour rejoindre la Fontaine aux Pèlerins sauf que l'emplacement de cette traversée de route se situe en haut d'une côte avec très peu de visibilité.

Il m'a été répondu à l'époque que des aménagements seraient étudiés par des services spécialisés.... Ceci semble avoir été oublié, pas d'aménagements visibles sur les plans, pas de commentaires dans le dossiers....cette traversée sera accidentogène!



Projet ZAC DE LA HOUSSAYE

À partir de Journel Sylvain <sylvain.journel@yahoo.fr>

Date Sam 17/01/2026 16:11

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

Mesdames, Messieurs,

J'habite au numéro 5 de la rue des Camélias, et je suis directement concerné par le futur projet d'aménagement de la ZAC DE LA HOUSSAYE.

Étant donné l'ampleur du projet, j'aimerais obtenir des détails sur la zone tampon entre mon terrain et le futur lotissement : Distance et hauteur de la végétation, détails du chemin en espace naturel (vue sur plan), plan en

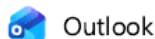
3D avec l'implantation des futures habitations.

Une réunion d'information entre riverains et la Ville pourrait être organisée, afin de pouvoir de se projeter.

L'aménagement est ambitieux mais je reste sceptique quant à l'entretien des espaces verts et la longévité de certaines zones.

Cordialement

Sylvain Journel



Retour particulier suite étude documentaire sur la ZAC de la Houssaye

À partir de Nathalie Dembega <dembega2@yahoo.fr>

Date Mar 20/01/2026 18:41

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

Monsieur, madame,

Je me permets de soulever quelques interrogations et faire quelques propositions.

1 - Problèmes de la zone polluée de la ZAC :

- Sur le document « Annexe 10 étude hydrologique » p 21 figure 12, Que signifie les termes "gestion à la parcelle en régulation" ? Est-ce que chaque parcelle devra avoir un réservoir spécifique pour récupérer les eaux de pluies afin d'éviter une contamination des eaux d'infiltrations dans la nappe ?

- Sur le document « Annexe 6 pollution des sols » p 17 au niveau du « schéma conceptuel préalable », il devrait y avoir une étude plus approfondie sur le devenir de la percolation et le transfert vers les eaux souterraines des parcelles polluées par les métaux lourds et les dérivés d'hydrocarbures. En effet, nous devons être sûr que cette zone ne pollue pas la nappe, or l'étude "Annexe 10 pollution des sols" cite « La **voie de transfert par migration via les eaux souterraines** n'est pas définie en l'absence d'informations recensées sur les eaux souterraines au droit de la zone d'étude » p 31

- Comment peut-on envisager la construction d'habitats sous forme de "maisons individuelles" à des sols pollués ? Cf. Figure 2 avis de la Mrae et étude d'impact Annexe 6 pollution des sols p 32 qui cite « Les voies d'exposition potentielles des cibles sont présentées ci-dessous :

- La **voie d'exposition par ingestion ou par contact direct prolongé avec les sols** est retenue, dans la mesure où les sols de surface sont contaminés par des métaux et des composés organiques (HCT) ;

- La **voie d'exposition par ingestion ou par contact direct avec les eaux souterraines** n'est pas définie (absence d'informations concernant les substances polluantes dans les eaux souterraines) ;) ? »

En effet, qui dit « maison individuelle », dit « jardins potagers ». Il est, en effet, préconisé une excavation d'au moins 1 mètre de sols et un remblaiement avec de la terre saine avec pose d'un grillage avertisseur qui serait être mis en place afin d'assurer la mémorisation physique. (Cf « Annexe 10 pollution des sols » p 34)

Est-ce la municipalité ou le promoteur à l'origine de la vente des terrains qui effectuera cette opération d'excavation et remblaiement avec de la terre saine ?

Si oui, où seront envoyés des déblais ?

Propositions : Pourquoi ne pas envisager, sur cette zone polluée, un aménagement urbain plutôt collectif avec une zone bétonnée, enrobée ou avec des graviers ? Cf. préconisation de Soler IDE p 34 point 5.3.2a « Si les sols sont recouverts par une couverture minéralisée -béton, enrobe, graviers...-, les futurs usagers ne pourront pas être exposés aux anomalies identifiées. ». En effet, cela permettrait de supprimer les jardins potagers et d'éviter tout risque de contamination de la population.

Cette zone bétonnée ou enrobée pourrait, en plus de logements collectifs (sans jardin), concentrer des lieux de jeux pour petits moyens et grands, des places de parking... au lieu d'être proposé à un autre endroit dans la ZAC.

Il faudrait uniquement proposer la zone agricole actuelle de la ZAC à cette typologie de "maison individuelle".

2- Etude sur les ondes magnétiques :

Elle est insuffisante car le point de mesure ne se trouve pas au point des futurs habitats les plus proches de l'antenne (en bordure est du périmètre de la ZAC)

3- Prochaines dates importantes :

- Quand aurons-nous un retour sur cette consultation publique ?
- Quelles sont les prochaines dates importantes à retenir concernant cette ZAC ?
- Quels promoteurs proposeront les logements collectifs ou terrains individuels ? A quelles dates ?

J'aimerais pouvoir avoir les informations sur la suite de ce projet de la ZAC de la Houssaye.

En vous remerciant pas avance pour le retour que j'espère recevoir, je vous prie d'agréer mes plus sincères salutations.

Nathalie Dembega

23 rue général Louis de Torquat

35400 SAINT MALO

Tél. 06 30 25 15 14



enquête publique zac delaHoussaye

À partir de Jacques MACE <rochebonne.rotheneuf.demain.01@orange.fr>

Date Mer 21/01/2026 09:42

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

Nous vous prions de trouver ci-dessous la participation de notre association de Rochebonne à Rothéneuf Demain à l'enquête publique pour la création de la ZAC de la Houssaye.



Association
«De Rochebonne à
Rothéneuf DEMAIN ... ?»

Dossier ZAC de la Houssaye enquête publique

Nous avons déjà répondu à ce dossier qui répond à nos souhaits dans le sens où la liaison de voie structurante prévue au PLU se réalise dans sa partie sud....

Notre association a participé aux réunions préalables de 2022 et 2023 ainsi qu'à la réunion de présentation du 11 février 2024.

Création de la voie structurante Le Pont/ La Croix Désilles

La voie Nord/Sud, Le Pont/La Croix Désilles verra le jour avec ce projet de La Houssaye.

Cette nouvelle voie sera un accès direct aux plages du Minihic et du Pont, **secteur particulièrement encombré à la période estivale.**

MAIS ce futur axe pose problème, la partie nord au bas de l'avenue Aristide OLLIVIER/rue du Bignon (vers le Pont) n'est pas structurellement adaptée à recevoir ce flux de circulation avec:

- une voie limitée à **30km/h**
- absence de trottoir,
- voie étroite avec des chicanes...

Un vrai goulot d'étranglement propice aux problèmes de circulation!!!!

Il convient de réaliser concomitamment les aménagements nécessaires sur la partie Nord de la liaison Nord/Sud pour éviter ces problèmes de circulation.

Pour limiter les stationnements non contrôlés aux abords du littoral, il conviendrait de réaliser des parkings intermédiaires et de favoriser les transports en commun;

tout ceci avec en liaison avec le projet du pôle d'échange multimodal.

Autres points de désaccord.:

- la traversée par un chemin piétons vers la Fontaine aux Pèlerins de la RD 355 vers St Coulomb... traversée à risques, en haut d'une côte, **sans visibilité**.... cette traversée demandera des aménagements pour sécuriser le passage des piétons en amont et aval..
- Le pôle d'échange multimodal est à réaliser concomitamment avec la ZAC de la Houssaye... ce point précis figure dans l'avis de la MRAe :

La réalisation de la ZAC prévoit toujours le principe du pôle d'échange multimodal au sud du rond-point des Français Libres "covoiturage, jouera un rôle central dans la régulation des flux en entrée de ville et dans la promotion des mobilités partagées

Il est clairement dit " **La réalisation de la ZAC prévoit toujours le principe** du pôle d'échange multimodal" **c'est dans ce dossier de ZAC .**

En réponse à MRAe la ville précise que la réalisation du pôle d'échange multimodal est maintenu mais dans l'OAP de CAMPUS.

La présentation du dossier porte à confusion... forcément, il y aura débat!!!!...

La ville ne donne aucune date tant pour les études préalables à l'OAP CAMPUS et tant pour l'éventuelle réalisation....Ce qui en terme prévisionnel de réalisation porte le projet à 15/20 ans..

Ce qui n'est pas acceptable pour le fonctionnement de tout le secteur Est de la ville ...

Le périmètre de la ZAC doit être modifié pour incorporer le pôle d'échange multimodal.....

Ancienne usine des eaux de Paramé

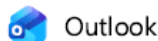
Le rapport de présentation précise que le sol de l'ancienne usine des eaux est à dépolluer..

Lors des réunions préalables puis de la réunion de présentation du projet de ZAC, il a été émis l'idée que le site serait aménagé en "Tiers-Lieux" maison de quartier

Le dossier ne fait état d'aucun projet dans ce sens. Seul le dossier " pièce 3- programme global des constructions" précise la potentialité de "commerces" .

Que devient le projet de maison de quartier sur le site ?

Pour le conseil d'administration, le président. Jacques MACE.



avis zac de la houssaye

À partir de Sylvain Collardey <s_collardey@hotmail.com>

Date Mer 21/01/2026 14:59

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

Bonjour,

Suite à la consultation du projet de la ZAC de La Houssaye, je souhaite émettre quelques remarques. Si ce projet est bien construit, avec un souci de la question écologique, il mérite néanmoins de faire attention à certains points et de penser à réviser quelques aménagements selon mon expérience de riverain de la future ZAC de la Houssaye, habitant le quartier du grand clos. Ce nouveau quartier verra la construction de 315 logements soit à minima autant de véhicules et environ 1 millier de nouveaux habitants qu'il est nécessaire de prendre en compte pour une meilleure cohésion et cohabitation avec l'écosystème existant.

Voici les points à revoir :

- **Fermeture de la rue de colonel Armand à la hauteur de Jardiland : A NE PAS FAIRE**
 - En fermant un accès à Jardiland, selon les plans prévus, il ne restera que 2 voies d'accès au lieu de 3 pour écouler un trafic dense. Le trafic routier va être concentré plutôt que d'être écoulé par plusieurs axes de façon apaisée.
 - Cette rue doit rester ouverte à minima en sens unique vers le giratoire des Français Libres pour écouler le trafic sortant et réduire le trafic vers Leclerc.
 - Il ne faut donc pas réduire la capacité des riverains à sortir des quartiers résidentiels vers le boulevard périphérique.
 - L'ouverture d'une voie entre la pharmacie et Leclerc drive n'est plus d'actualité dans le document donc difficile de fermer ou de laisser la rue du colonel Armand à 1 seule voie!
- **Pôle d'échanges multimodal (PEM) : si l'aménagement d'arrêt de bus de bonne qualité est logique; le PEM prévu dans le projet est inutile car :**
 - Problème de sécurité pour accéder en tant que piéton au giratoire des français libres, zone à très fort trafic routier.
 - Les accès piétons devraient être aménagés et il faudrait peut-être envisager des passerelles vélos/piétons au-dessus de la rocade pour accroître la sécurité; et ce, d'autant plus que l'éclairage public n'est pas actif à St-Malo toute la nuit notamment sur les zones de danger (pour piéton et vélo)
 - Il n'y a que le bus (pas de train ou autre transport collectif), les cars scolaires entrent dans St-Malo et déposent les élèves au plus près des établissements scolaires.
 - Les habitants des villes périphériques venant à St-Malo en voiture ne s'arrêtent jamais dans cette zone et vont facilement se garer dans St-Malo.
 - De nombreux parkings existent déjà à proximité (Leclerc, BUT, IUT, Cinéma); suffisamment pour ceux qui souhaitent se garer en venant de l'extérieur de St-Malo.
 - Avec un PEM plus petit, il aurait pu être prévu des logements dans cette zone et éviter de grignoter sur des terres agricoles; ou bien végétaliser la zone.
 - Le seul intérêt de ce PEM réside peut-être en période estivale en prévoyant un parking relais et des navettes vers intra-muros ou les plages... est-ce que le coût de ce PEM en vaut le coup ?
- Non à la Fermeture de la RD355 à hauteur de la ville Besnard car cela enlève une option aux habitants de cette zone pour sortir vers la rocade ou vers Cancale/St-Méloir/Dol..

- La desserte de la ville Besnard est à revoir : un aménagement à giratoire doit être réalisé (comme d'autres axes à l'entrée de St-Malo sur d'autres RD) avec sécurisation des accès vélos comme le giratoire des Gayeulles à Rennes.

Les points d'attention :

- Faire très attention à la pollution des sols de l'ancienne usine.
- Attention au logement R+3 en hauteur à proximité du château d'eau : leur hauteur doit être réduite car trop visible en haut de la ZAC engendrant de la pollution visuelle.
- Sillons permacoles : idée intéressante mais quid de l'entretien de ces espaces verts ?
- Aménagements bois ... qui se dégradent rapidement avec le temps si pas d'entretien.

Remarque /questions :

- Pourquoi ne pas avoir étendu la ZAC jusqu'à la ville Besnard ? et s'autoriser ainsi la création d'accès viable et sécuriser vers Rothéneuf (et de qualité) permettant ainsi de densifier légèrement en logement la zone centrale de la Houssaye ?
- Ce projet peut être l'occasion d'uniformiser les aménagements "verts" des quartiers périphériques pour offrir une continuité paysagère et ne pas développer le quartier de la Houssaye comme une brique indépendante du reste de la ville.
- Du béton poreux et drainant devra être utilisé pour les voies cyclables, piétonnes et véhicules pour faciliter l'infiltration des eaux. Eviter l'usage de l'enrobé noir pour éviter les ilots de chaleur.
- Il faudrait profiter de ce projet pour aménager/rénover les pistes cyclables périphériques.
- Sur la forme, le document fourni sur le site de la Mairie présente des images (et photos) de mauvaise qualité...

Cordialement,
M et Mme Collardey
Quartier Le grand Clos
5 rue des pétunias
35400 Saint-Malo

Association Le Grand Clos – 21/01/2026

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

Monsieur Le Maire
Hôtel de Ville
35400 Saint Malo

Saint Malo le 21 Janvier 2026

Objet: PPVE 22/12/2025 au 22/01/2026

Dossier de réalisation

de la ZAC de La Houssaye

Monsieur Le Maire,

Tout d'abord, l'ensemble des membres de l'Association Syndicale « Le Grand Clos » vous présente; ainsi qu'à toutes vos équipes tous nos meilleurs vœux pour cette nouvelle année 2026.

Nous tenions également à vous remercier d'avoir organisé le 14 Novembre dernier, une réunion de présentation du dossier de réalisation de la Zac de la Houssaye à la Mairie, pour l'ensemble des riverains concernés.

Par arrêté du 4 Décembre 2025, Vous ouvrez une nouvelle participation du public par voie électronique; du 22 Décembre 2025 au 22 Janvier 2026 concernant la présentation de la totalité du projet de création de la ZAC de la Houssaye.

Après examen du dossier au format numérique mis à disposition , nous notons que certaines observations formulées avaient été actées; notamment:

La protection des zones humides

La hauteur des futurs immeubles limitée à R+2+C (sauf pour les logements locatifs sociaux situés autour du rond point et le long de la RD 355)

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

Par contre, aucune avancée sur l'implantation de la voie centrale, la ville de Saint Malo reste inflexible et n'entend pas nos arguments .

D'autre part nous souhaiterions quelques précisions sur certains éléments techniques du dossier :

La planche «Les voies»; à quoi correspondent les cheminements en tireté bleu (pas de légende sur les plans)

Sur la RD 355 création d'un haricot centrale au niveau de la rue du Moulin du Gué interdisant un tourne à gauche à la sortie de ce groupe d'immeubles

Traitement de la sortie de la voie secondaire et de la voie vélos sur la RD 355 ? (le passage surélevé pour la protection des vélos sera-t-il suffisant)

Placette sud: pas de ralentisseur visible sur les plans , un seul passage surélevé , relevé sur l'ensemble de l'axe central et la vitesse sera-t-elle limité à 30 km/h sur toute sa longueur ?

Devenir de la canalisation actuellement sur notre terrain ; ayant une fonction de trop plein de l'actuelle zone humide. Le projet prévoit l'évacuation du trop plein dans la canalisation existante en limite de propriété.

• Peut-on envisager une augmentation de la largeur de l'espace entre la limite de propriété EST et les premières constructions afin d'y aménager un espace végétalisé sous forme de sous bois avec cheminement exclusif piétons permettant zone d'ombre et de repos souvent très utile en périodes de canicule de plus en plus fréquentes en été .

Carrefour Sud : quelles protections de la piste cyclable autour du rond point sont envisagées ?

Les venelles ou voies secondaires sont-elles à double sens de circulation ; si oui ; pourquoi envisager une sortie sur la rue Gesril du Papeu au niveau du A1 NE

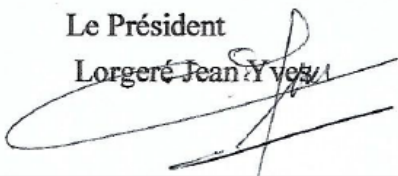
Comment sont desservis les îlots B1 et B2

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

Logeré Jean Yves





Propos liminaires - Objet de la nouvelle contribution de R.E. :

- ✓ Rappel de la nouvelle démarche de concertation engagée par la ville :

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 réalisation de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Houssaye.

Par arrêté du 04 décembre 2025, le maire de Saint-Malo a fixé les modalités de cette participation du public du lundi 22 décembre 2025 au jeudi 22 janvier 2026. 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 d'un délai qui ne pourra pas être inférieur à quatre jours permettant la prise en considération des observations et propositions du public, le dossier de réalisation de la ZAC de La Houssaye sera soumis à l'approbation du conseil municipal de la ville de Saint-Malo.

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

Rothéneuf Environnement rappelle qu'elle a, tout au long de la procédure d'élaboration du dossier de création de la ZAC de La Houssaye et lors de la concertation et enquête publique de la révision du PLU, toujours été disponible pour concerter avec la ville de Saint-Malo.

Elle avait en particulier souligné la nécessité de définir de nouveaux objectifs généraux de protection de ce secteur préalablement à l'approbation du PLU.

Ces contributions étant restées sans prise en considération de la part de la collectivité et le PLU révisé approuvé le 04 novembre 2025 présentant des illégalités majeures, l'association Rothéneuf Environnement a été conduite à déposer le 28 décembre dernier auprès du tribunal administratif une demande d'annulation globale du PLU.

L'OAP N° 9, dite de La Houssaye, qui sert de support réglementaire pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur et donc l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, fait ainsi l'objet d'un recours administratif en demande d'annulation.

Toute décision d'approbation du dossier de réalisation de la ZAC de La Houssaye par le conseil municipal, compte tenu de cette instance ouverte le 28 décembre 2025 et en l'attente d'un jugement devenu définitif pourra conduire à un référé-suspension afin de suspendre la réalisation des travaux de ladite ZAC de La Houssaye.

- ✓ Principes développés dans le nouvel avis de Rothéneuf Environnement (R.E.)

Pour Rothéneuf Environnement, l'abandon du projet de création et de réalisation de la ZAC de La Houssaye s'impose au regard de son illégalité interne qui participe à l'illégalité générale du PLU, à savoir :

- La méconnaissance des dispositions de l'article L. 121-21 du Code de l'urbanisme relatives à la capacité d'accueil du territoire ;
- La méconnaissance de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme, notamment au regard du déséquilibre lié à une consommation d'espaces naturels et agricoles trop importante ;
- La méconnaissance des dispositions de l'article L. 121-22 du Code de l'urbanisme (coupures de l'urbanisation) ;
- L'incohérence entre le dossier de réalisation de la ZAC et le PADD du PLU révisé ;

L'association RE exposera également la nécessité de suspendre l'instruction du dossier de réalisation de la ZAC de La Houssaye au regard de :

- La non prise en compte de la Loi ZAN ;
- L'absence d'approbation préalable d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales ;
- L'examen des protocoles fonciers approuvés par le conseil municipal le 5 novembre 2024 pour les acquisitions BUNOUF, LEPAIGNEUL et VINCENT préalablement à l'approbation du dossier de réalisation.

Enfin l'association RE suggèrera en synthèse une nouvelle approche d'un réel développement durable pour la valorisation de ce site de la Houssaye.

1/ La méconnaissance des dispositions de l'article L121-21 du Code de l'Urbanisme

Le projet du dossier de réalisation de la ZAC de La Houssaye ne respecte pas les dispositions de l'article L121-21 qui demande de déterminer la capacité d'accueil en tenant compte de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles.

Proposer de supprimer plus de 10 hectares de nouvelles zones agricoles toujours exploitées et de grande valeur agronomique sur le secteur de La Houssaye pour y accueillir un programme de logements ne répondant pas aux besoins est contraire aux dispositions de l'article L121-21 du Code de l'Urbanisme.

RE rappelle que les dispositions de cet article de la Loi Littoral **restent applicables quel que soient les dispositions d'un SCoT approuvé ou d'un PLU approuvé.**

2/ La méconnaissance des dispositions de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme

RE rappelle qu'en application de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

L'équilibre entre :

-Le renouvellement urbain, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains, **la lutte contre l'étalement urbain ;**

-**Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;**

Pour RE, suivant la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » la priorité doit être mise sur **l'évitement** plutôt que sur la réduction des impacts.

Or RE constate que le nombre de 530 logements / an du PLU 2025 qui justifie en urgence la mise en œuvre du dossier de réalisation de la ZAC de La Houssaye n'est pas cohérent ni avec l'historique ni avec les objectifs du SCoT 2025 qui produisent un besoin autour de 250 logements/an. Ce nombre de 530 logements/an est très largement surestimé enfreignant par là-même les objectifs de sobriété.

On ne peut pas supprimer une zone agricole de 10 hectares sur des calculs et des hypothèses obsolètes voire erronées pour répondre à un besoin en logements non globalement justifié.

RE demande de suspendre toute réalisation de la ZAC de La Houssaye et de prendre des hypothèses réalistes de croissance démographiques à savoir :

- Revoir fortement à la baisse le calcul du nombre de logements requis en cohérence avec le SCoT 2025 : tout nombre au-dessus de 400 logements/an représente une volonté délibérée de ne pas respecter les objectifs environnementaux du PLU/SCoT/SRADDET
- Revoir fortement à la baisse les besoins en extension urbaines pour l'habitat : Si 20 % des 530 logements/an initiaux doivent être fait en extension urbaine, une révision du besoin en dessous de 400 logements/an supprime la nécessité d'extensions urbaines pour l'habitat.

3/ La méconnaissance des dispositions de l'article L121-22 du Code de l'Urbanisme (Coupsures d'urbanisation)

Le territoire communal de Saint-Malo se caractérise par l'existence d'un certain nombre d'espaces non encore urbanisés qui constituent des coupures d'urbanisation.

Le secteur La Houssaye associé à celui de La Banneville correspond à un espace très convoité et à un vestige des grands espaces naturels et agricoles de Paramé. Il doit être une zone de respiration en milieu urbain et contribuer au maintien d'un paysage constitué d'une part de l'agglomération actuelle de Paramé et de Saint-Ideuc limitée à l'Avenue du Maréchal Juin et d'autre part du hameau de la Fontaine aux Pèlerins qui constitue un village au sens de la Loi Littoral bien que dépourvu de tout équipement public.

Compte tenu de la réduction très importante des espaces naturels situés en périphérie immédiate de la zone agglomérée de Saint-Malo depuis des décennies, la protection de cette coupure verte subsistante ne peut être effectivement assurée dans le respect des dispositions de l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme que si elle est aussi complète que possible.

Les enjeux à prendre en compte sont multiples :

- Eviter que le village de la Fontaine aux Pèlerins ne soit englobé par l'agglomération de Saint-Malo, - - Eviter la création d'un maillage urbain continu depuis l'entrée du village jusqu'au centre de Paramé,

Les travaux de déconstruction des 3 habitations existantes en 2024-2025 qui nuisaient à la lecture de cette coupure d'urbanisation sur le site de La Houssaye permettent aujourd'hui d'en comprendre tout l'intérêt et de justifier ce classement en coupure d'urbanisation.



RE rappelle que cette coupure d'urbanisation est directement opposable au dossier de réalisation de la ZAC de La Houssaye qui constitue un document d'urbanisme.



4/ L'incohérence entre le projet de réalisation de la ZAC et le PADD approuvé

Page 15 du PADD il est précisé que la ville de Saint-Malo entend « Préserver et valoriser les patrimoines, socle de l'identité malouine ».

S'il existe bien un patrimoine remarquable, c'est celui constitué aujourd'hui par le vallon de Bonne Rencontre et la limite naturelle entre la ville et le grand paysage.

Le projet urbain proposé par le dossier de création de la ZAC est à ce titre en totale incohérence avec les ambitions du PADD approuvé.

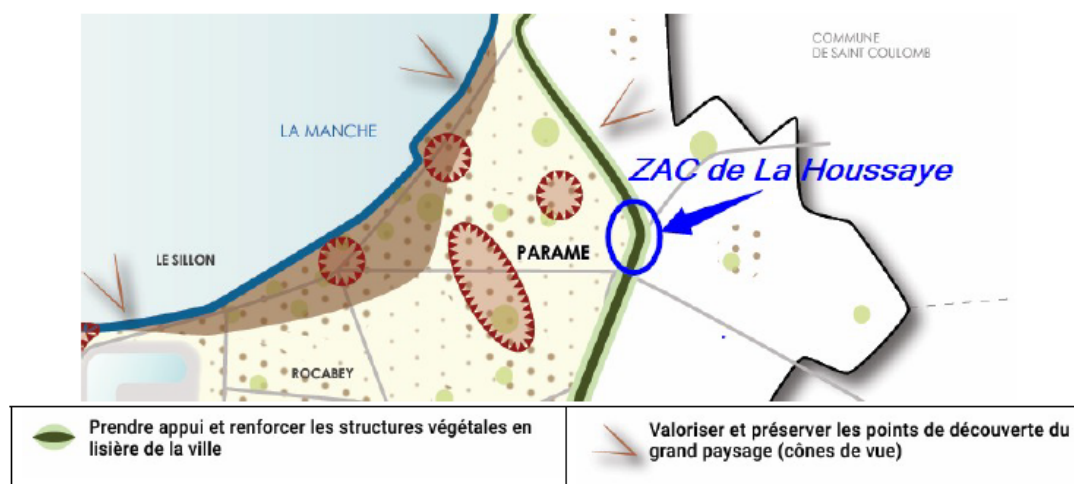
La structure paysagère existante doit être conservée car elle répond totalement aux ambitions du PADD, à savoir :

- Prendre appui sur les structures végétales existantes en creux de Talweg et qui constitue ainsi une remarquable lisière urbaine qui pourrait être renforcée en aménageant la zone humide existante.
- Valoriser les points de découverte du grand paysage.



A l'inverse le projet d'urbanisation proposé avec la réalisation de la ZAC contribue à :

- Masquer les structures végétales existantes derrière une urbanisation proposée avec un coefficient de biotope de 30 à 40% et absence de sol naturel pour les parcelles inférieures à 500 m² !
- Développer une urbanisation en R+2 ou R+3 en ligne de crête !
- Supprimer toutes les vues sur le grand paysage depuis les axes structurants de la ville !



5/ La non prise en compte de la Loi « Climat et Résilience » et de la Loi ZAN

La France s'est fixée, dans le cadre de la loi Climat et Résilience adoptée en août 2021 et de la loi ZAN du 20 juillet 2023 la mise en œuvre de la lutte contre l'artificialisation des sols.

L'association Rothéneuf Environnement a longuement développé dans ses différentes contributions tant lors du dossier de création de la ZAC que lors de la concertation du PLU que de nouveaux modèles d'aménagement durable étaient à réinventer, en se fixant comme priorité la transformation de la ville existante.

Rothéneuf Environnement dont l'objectif est de promouvoir un développement durable confirme que le projet de réalisation de la ZAC de La Houssaye est contraire à la Loi Climat et Résilience et à la Loi ZAN dès lors que ce projet entraîne l'artificialisation définitive de plus de 10 hectares et est préjudiciable à la biodiversité, au climat et à la vie terrestre conduisant à :

- L'accélération de la perte de biodiversité ;
- L'accélération du réchauffement climatique avec un sol artificialisé et un très faible coefficient du biotope qui n'absorbe plus le CO2 et participe donc à la hausse du réchauffement climatique.
- L'amplification des risques d'inondations en cas de fortes intempéries, amplifiant les phénomènes de ruissellement et d'inondation alors même, que dans le même temps, **la ville de Saint-Malo a supprimé son Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales qui était associé au PLU en vigueur depuis 2006** (Voir paragraphe 6 ci-après).
- La réduction de la capacité des terres agricoles conduisant à une perte de productivité agricole du territoire malouin, zone de production légumière.
- L'accroissement des nuisances à la biodiversité sur plus de 10 hectares (nuisances sonores, pollution lumineuse, pollution de l'air et de l'eau) à la périphérie immédiate de zones d'habitat.

La programmation du dossier de réalisation de la ZAC de La Houssaye qui privilégie l'ouverture à l'urbanisation immédiate de 10 hectares de zone agricole ne répond d'aucune façon à :

- La mise en œuvre du Programme Local de L'habitat de la Communauté d'Agglomération ;
- L'obligation de privilégier le renouvellement urbain.

En effet la ville de Saint-Malo dispose en ce début janvier 2026 de très importantes capacités de construction non encore mobilisées ou engagées et qui privilégient toutes le renouvellement urbain à savoir :

- Une réserve de projets connus et concertés de plus de 800 logements dont les permis ne sont pas encore déposés (projet Découverte, ZAC Avenue du Général de Gaulle),
- De plus de 100 logements dont les PC sont aujourd'hui en cours d'instruction,
- Près de 400 logements dont les permis sont autorisés depuis de nombreux mois mais dont la construction n'est pas engagée, voire une absence totale de pré commercialisation ;
- De plus de 180 logements dont les chantiers sont à l'arrêt depuis près de 18 mois, sans aucun signe perceptible de reprise de ces chantiers.
- De très nombreux projets en cours de réalisation (plus de 380 logements) dont certains avec des difficultés de commercialisation ;
- Plus de 100 logements aujourd'hui achevés en attente d'acquéreurs.

Soit au total plus de 1960 logements ce qui représente plus de 5 années de besoins réels en logements et souligne l'absence de toute urgence pour engager ce dossier de réalisation de la ZAC de La Houssaye.

L'association Rothéneuf Environnement se tient à la disposition de la ville de Saint-Malo pour lui fournir la liste exhaustive de ces dossiers afin de mieux éclairer tous les élus sur les réels enjeux de ce projet de réalisation de la ZAC de La Houssaye.

6/ La non-approbation du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales préalablement à l'instruction du dossier de réalisation

6-1/ Le non-respect des dispositions des articles L151-24, R151-53 du Code l'Urbanisme et L2224-10 du CGCT

L'association Rothéneuf Environnement rappelle une nouvelle fois les dispositions de l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) à savoir :

- **Rappel de l'article L2224-10 du CGCT – Version en vigueur**

(Code Général des Collectivités Territoriales)

« Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, **après enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement,

...

3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Ces dispositions s'appliquent aux projets, plans, programmes ou autres documents de planification... »

Cette obligation s'appliquait préalablement ou simultanément à l'arrêt du PLU révisé le 04 novembre **et s'applique préalablement à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC de La Houssaye.**

- **Avancement de la procédure d'élaboration du Zonage Assainissement Eaux Pluviales par S.M.A.**

Par délibération du 20 juin 2024, le Conseil Communautaire a bien approuvé une partie du Schéma Directeur Assainissement 2025-2034, mais il s'agit d'une approbation partielle.

En effet, les phases de travail relatives à l'élaboration des zonages eaux Pluviales ont été décorréliées du reste de l'étude au regard du délai administratif inhérent à leur réalisation qui est associée à une enquête publique. L'établissement de ces zonages devait être poursuivi sur l'année 2024 et faire l'objet d'une présentation ultérieure.

RE constate qu'à ce jour, soit plus de 18 mois après la délibération du Conseil Communautaire, aucune enquête publique n'a été engagée et que ce Schéma Directeur est toujours absent.

6-2/ Le non-respect des dispositions du PLU révisé approuvé le 04 novembre 2026

RE constate également le non-respect des dispositions du nouveau PLU révisé.

- **Le non-respect des dispositions du Tome III du rapport de présentation (3-1-2, 3-1-4 et 3-2)**

L'établissement de ce zonage d'assainissement des Eaux Pluviales, rappelé au chapitre 6-1 après enquête publique, devait permettre de répondre aux dispositions mentionnées au Tome 3 du « Rapport de présentation – Justification des choix » pour l'élaboration du PADD, des OAP et du règlement du futur PLU et les annexes approuvées le 04/11/2025 à savoir :

Extraits du Rapport de présentation Tome III au PLU approuvé le 04 novembre 2025, articles 3-1-2, 3-1-4 et 3-2:

3.1.2 Caractéristiques des bassins de rétention/infiltration

Un schéma directeur des eaux pluviales a été réalisé sur la période 2020-2024 sur le territoire communal. Les travaux sur les points noirs identifiés, sont priorisés à l'échelle du programme d'investissement de SMA dans le but de hiérarchiser les actions à mener sur le critère uniquement hydraulique (validation du conseil communautaire prévu pour fin 2024).

Une révision du zonage d'assainissement des eaux pluviales est menée par SMA, parallèlement à la révision du PLU. Les zones identifiées à risque dans le schéma directeur des eaux pluviales et le futur zonage EP sont repris dans ces documents.

Page 41

Contrairement à la rédaction de la page 41 du Tome III, les zones identifiées à risque et le futur zonage EP n'est pas repris au PLU telles que rendu obligatoire par les dispositions du Code de l'Urbanisme susvisées **ce qui interdit toute approbation du dossier de réalisation de la ZAC de La Houssaye.**

3.1.4 Zonage d'assainissement – eaux pluviales

SMA est en cours de réalisation de cette étude. Un plan de zonage sera réalisé à l'échelle de la zone agglomérée, tenant compte de la spécificité des réseaux pour partie unitaire.

La politique retenue est de mettre en place des règles uniques à l'ensemble du secteur aggloméré de Saint Malo. La protection minimale retenue est la pluie décennale.

Une notice d'aide au dimensionnement est proposée dans le zonage suivant les caractéristiques et la configuration du projet.

Le projet hydraulique de chaque permis sera examiné par les services instructeurs et devra répondre aux préconisations du règlement et du futur zonage.

Page 42

Tel que rédigé, l'absence de zonage d'assainissement eaux pluviales annexé au PLU après enquête publique spécifique rend impossible l'instruction réglementaire et la gestion ultérieure des eaux pluviales de la future ZAC de La Houssaye pour les raisons ci-après :

- L'étude du Schéma Directeur d'Assainissement est toujours en cours de réalisation ;
- Le plan de zonage réalisé à l'échelle de la zone agglomérée n'a pas été établi ni soumis à enquête publique spécifique ;
- Le principe d'une protection minimale retenue d'une pluie décennale n'a pas été approuvé par la Communauté d'Agglomération après enquête publique spécifique ;
- La notice d'aide au dimensionnement n'existe pas dès lors que le zonage n'existe pas ;
- **Aucun projet ne peut être examiné en absence du zonage qui n'a pas encore été établi.**

3.2 Impact du PLU sur la gestion des eaux pluviales

Sur les zones en extension, un projet de gestion des eaux pluviales devra respecter les règles du futur zonage.

Les zones naturelles des OAP pouvant faire l'objet d'espaces paysagers récréatifs avec une mise en valeur des éléments naturels existants et une revalorisation des qualités environnementales du site, intégreront la gestion des eaux pluviales nécessaire à chaque projet.

Le zonage des eaux pluviales (article L2224-10 du CGCT) délimite : Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. Il définit donc les règles de gestion des eaux pluviales sur différentes typologies de zones (taille, risques.). Cette étude de zonage des eaux pluviales doit être instruite par la MRAe puis elle sera soumise à enquête publique et à approbation. Alors opposable aux tiers et constituera le document de référence. Les prescriptions du zonage EP sont incluses dans le règlement du PLU.

Page 42

La suppression pure et simple du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales annexé au PLU de Saint-Malo depuis 2006, sans enquête publique ni délibération de l'Assemblée Communautaire, et l'absence d'un nouveau schéma Directeur d'Assainissement se traduit aujourd'hui par : - L'impossibilité d'instruire de nouveaux projets d'aménagement ;

- L'impossibilité de respecter pour le dossier de réalisation de la ZAC de La Houssaye qui constitue une zone en extension le futur zonage dès lors que celui-ci n'est pas établi ;

- **Le non-respect des dispositions figurant page 172 du Tome IV du rapport de présentation**

L'association Rothéneuf Environnement souligne enfin comme évoqué ci-dessus qu'il est bien mentionné page 172 du Tome IV du rapport de présentation que l'ensemble des zones et donc la ZAC de La Houssaye devra respecter le futur zonage des eaux pluviales. De même l'occurrence est bien définie par l'étude de zonage qui n'existe pas encore !

Extrait page 172 :

Incidences et mesures du PLU sur les eaux pluviales	Incidences positives ou mesures prises	- Des prescriptions réglementaires pour améliorer la gestion des eaux pluviales : Le règlement du PLU et l'OAP thématique précise que l'ensemble des zones devra respecter la réglementation générale du SDAGE Loire Bretagne, mais aussi le cahier des prescriptions techniques de Saint-Malo Agglomération, et le futur zonage des eaux pluviales : • Limiter l'imperméabilisation complète des sols • Privilégier des techniques alternatives au tout tuyau • Prioriser la gestion à la parcelle par infiltration pour une pluie mensuelle • Prévoir un rejet régulé à 1l/s/ha pour les projets < à 1 ha et à 3l/s/ha en cas de rétention des volumes (occurrence définie dans l'étude de zonage) • Par ailleurs, la réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics. Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.
---	--	---

En conclusion, toutes les dispositions relatives aux mesures d'imperméabilisation des sols mentionnées à de multiples endroits dans les différents documents du PLU révisé approuvé le 04 novembre 2025 et rappelées au dossier de réalisation de la ZAC n'ont aucune valeur réglementaire dès lors qu'elles n'ont pas été définies après enquête publique spécifique.

Il en est de même pour tous les ouvrages nécessaires pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales dont les emplacements réservés ont été supprimés sans enquête publique.

L'association Rothéneuf Environnement a appelé, depuis plus de deux ans, l'attention de la ville de Saint-Malo sur l'absence de ces documents approuvés après enquête publique et ceci préalablement à l'approbation du PLU. Mais cette contribution est restée sans réponse.

Rothéneuf confirme que la ville de Saint-Malo ne peut établir, arrêter et encore moins approuver un document de planification tel le dossier de réalisation de la ZAC de la Houssaye sans établissement préalable de ces documents.

7/ Examen des protocoles fonciers pour les acquisitions Bunouf, Lepaigneul et Vincent

L'association Rothéneuf Environnement relève également l'existence des protocoles fonciers approuvés par le conseil municipal le 5 novembre 2024 pour les acquisitions BUNOUF, LEPAIGNEUL et VINCENT et qui mentionnent un montant de participation aux équipements publics de la ZAC, alors même que ceux-ci n'avaient été ni chiffrés et encore moins approuvés par le conseil municipal à cette date.

- **Rappel des décisions du Conseil Municipal**

Par délibération du 05 novembre 2024, le Conseil Municipal a approuvé 3 protocoles fonciers au bénéfice des familles Bunouf, Lepaigneul et Vincent par les quelles la ville de Saint-Malo s'engageait à prendre en charge la viabilisation de certains terrains laissés à ces familles et qui bénéficiaient d'une programmation libre selon le respect du futur cahier des charges de la ZAC.

Il est surprenant de lire dans ces protocoles que la participation financière pour ces parcelles au titre des travaux d'aménagement de la ZAC de la Houssaye était déjà fixée à 280 euros HT le mètre carré de surface de plancher, neuf ou réhabilité alors même que le conseil municipal n'avait pas arrêté, chiffré et approuvé le programme des équipements publics correspondant à cette participation.

L'existence de ces protocoles fonciers avec possibilité de substitution de promoteurs privés validés avant approbation de la révision du PLU et du dossier de réalisation de la ZAC interrogent l'association Rothéneuf Environnement sur les enjeux réels de la programmation dès 2026 de logements sur la ZAC de La Houssaye.

8/ Une nouvelle approche pour la valorisation du site de La Houssaye

La réflexion pour l'urbanisation éventuelle du site de La Houssaye a été engagée il y a plus de 50 ans en 1975 et le premier dossier de création de ZAC a plus de 25 ans. Pourtant le site est toujours en exploitation agricole, ce qui démontre une certaine capacité de la ville à se développer sur elle-même sans nécessité d'ouvrir de nouveaux secteurs naturels à l'urbanisation.

L'existence en ce début d'année 2026 d'une capacité immédiate de près de 2000 logements sans nouvelle extension urbaine conforte cette analyse.

C'est pourquoi l'association Rothéneuf Environnement a engagé avec détermination dès le 28 décembre dernier un recours en annulation du PLU conduisant à l'abandon de toute nouvelle extension urbaine destinée à la réalisation de logements ne répondant pas à des besoins réels dont le secteur de La Houssaye.

Avis Rothéneuf Environnement – PPVE Janvier 2026

Mais notre association reste ouverte au dialogue en particulier pour satisfaire aux besoins légitimes d'une amélioration éventuelle de la desserte des quartiers Nord dont Rothéneuf.

Des axes de réflexion sont à notre avis à poursuivre afin de permettre :

- La réalisation d'une voie apaisée de desserte servant de limite définitive d'urbanisation ;
- Le maintien d'une coupure d'urbanisation entre le village de la Fontaine aux Pèlerins et Paramé ;
- Le maintien d'une agriculture primeuriste sur le site de La Houssaye.



***Un vrai projet d'aménagement et de développement durable :
« Prendre appui sur les limites végétales existantes en limite de la ville »***