



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

✓ Exposé de la démarche de concertation

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

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

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

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

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

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

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

1/ Commentaires juridiques sur la nouvelle procédure du PPVE

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

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

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

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

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

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

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

1-2/ Non-respect du PLU en vigueur

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

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

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

Nouveau commentaire R.E. pour enrichir la PPVE :

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

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

Rappel de la contribution de Rothéneuf Environnement en mars 2024

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

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

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

Nouveau commentaire R.E. pour enrichir la PPVE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rappel de la contribution de Rothéneuf Environnement en mars 2024

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

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

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

Nouveau commentaire R.E. pour enrichir la PPVE :

Le SCoT du Pays de Saint-Malo est en cours de révision et c'est lui qui déterminera pour chaque intercommunalité les enveloppes prévisionnelles de chacune d'elle. Au stade actuel de cette élaboration, il serait prévu par le SRADETT pour le Pays de Saint-Malo 461 hectares pour la période 2021-2031 dont 33% pour la communauté d'Agglomération S.M.A., soit 152 hectares à répartir entre les 18 communes. A ce stade rien n'est encore validé au sein de la communauté d'agglomération pour cette répartition. Par contre

le SCoT en cours d'études prévoit de porter les densités pour Saint-Malo de 42 logements hectares à 60 logements hectares. Le futur PLU dont les zones de rénovation urbaine ou d'extension urbaine devra être réétudié pour répondre à cette densification. Une telle densification peut d'ailleurs être incompatible avec la mise en œuvre de la ZAC de la Houssaye.

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

2-1/ Localisation de la voie structurante

Rappel de la contribution de Rothéneuf Environnement en mars 2024

R.E. avait demandé :

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

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

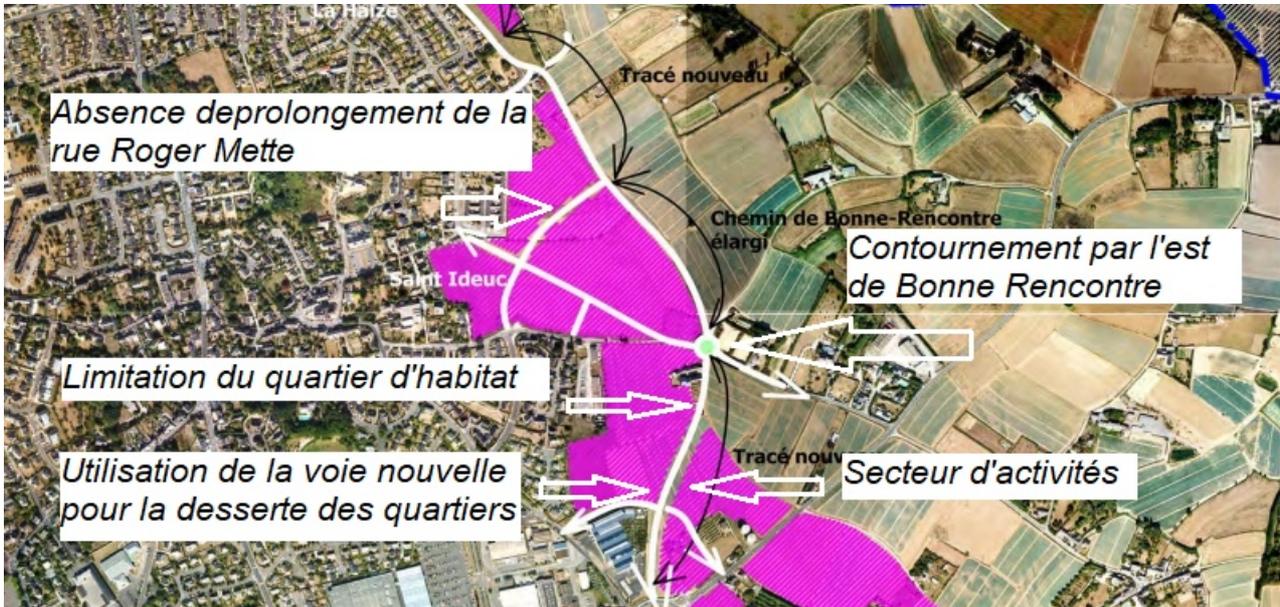
- La voie de desserte centrale de la ZAC est inscrite dans les orientations d'aménagement du PLU en vigueur, établi en 2006. A ce titre, sa nécessité de mise en œuvre pour optimiser le fonctionnement du quartier, ainsi que pour desservir la partie nord-est de Saint-Malo, est admise dans les documents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

Nouveau commentaire R.E. pour enrichir la PPVE :

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

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

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



Cartographie page 47 des OAP du PLU de 2006

Le non-respect du PLU en vigueur :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Extrait du PADD débattu par le conseil municipal

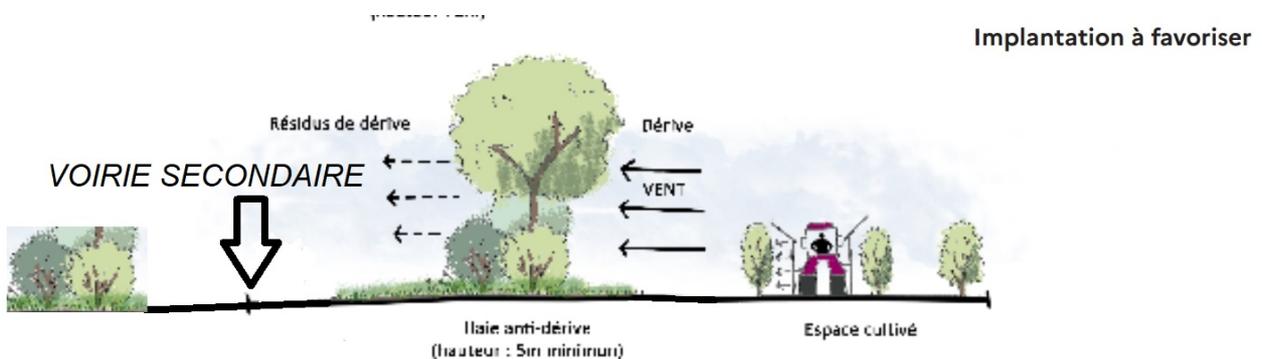
Une lecture attentive du PADD débattu au conseil municipal montre que le secteur de La Houssaye n'est pas concerné par la trame verte et bleue et ne comporte pas de couloir de biodiversité.

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

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

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

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



Profil possible de la future « couture urbaine »

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

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

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

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

2-2/ Engagement d'une étude paysagère

Rappel de la contribution de Rothéneuf Environnement en mars 2024

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

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

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

Nouveau commentaire R.E. pour enrichir la PPVE :

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

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

- L'absence de bâtiments hauts en ligne de crête ;

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

3/ Synthèse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

