

Rothéneuf  
Environnement

## *Message aux adhérents (Janvier 2023)*

Pour l'association Rothéneuf Environnement, la fin de l'année 2022 a été riche en informations concernant les intentions de la Ville dans le cadre de la révision du PLU. Le début de l'année 2023 n'est pas en reste avec la décision unanime du conseil d'administration d'apporter sa contribution à l'enquête publique lancée par la Région à propos de la création du Parc Naturel Régional (PNR) Rance-Emeraude.

### **1) La participation aux réunions de restitution des balades organisées dans les secteurs à enjeux**

Après avoir participé activement aux différentes balades organisées par la Ville au cours du mois d'octobre 2022 concernant les 4 secteurs à enjeux dans le cadre de la révision du PLU (La Houssaye, Aristide Briand, l'Hippodrome, Rothéneuf), l'association RE a assisté aux réunions de restitution des dites balades proposées par le Maire et ses services à la fin décembre. A l'issue de celles-ci, plusieurs annonces ont été faites par la Ville de Saint-Malo en lien avec les sujets suivis avec une grande attention par RE, c'est-à-dire la protection de l'environnement au travers principalement de la préservation des zones humides, la biodiversité et la non-artificialisation (ou la plus réduite possible) des terres agricoles et la préservation du cadre de vie.

#### **1-1) Réunion du 20 décembre 2022 (Rothéneuf)**

Au cours de la réunion très importante du 20 décembre, la Ville a fait part de ses projets précis concernant les quartiers de Rothéneuf, Aristide Briand et l'Hippodrome.

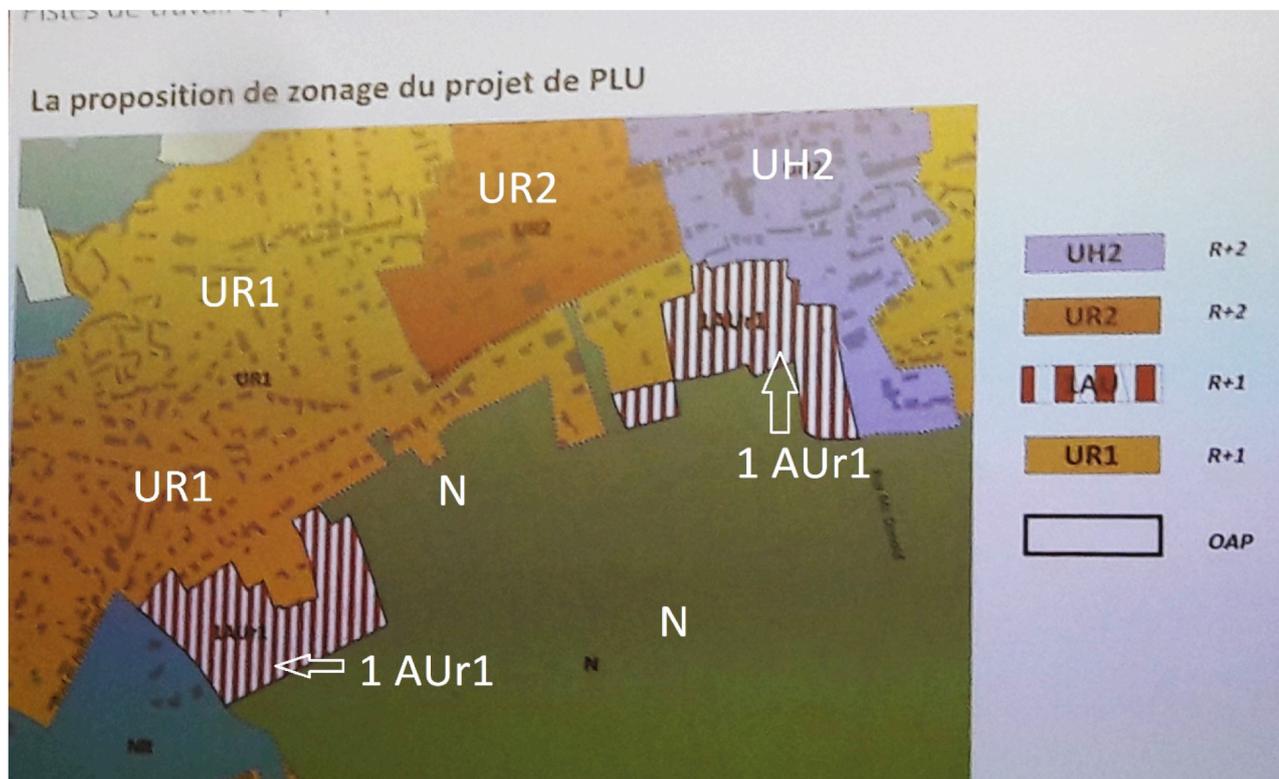
**Pour le quartier de Rothéneuf**, un document de travail sur le futur règlement graphique et littéral du PLU de Rothéneuf a été présenté, plus précisément sur le secteur Sud, sous la forme de diapositives commentées.

Ainsi, peut-on retenir :

- La présence de 2 zones d'extension urbaine pour des projets immobiliers en R+1 pour les secteurs des « 3 Cheminées » et « du Pont »,
- La création d'un zonage N pour le reste de la frange Sud de Rothéneuf,
- Le classement en UR1 de la rue du Commandant L'Herminier et en UH2 du centre de Rothéneuf ainsi que la frange Est de la rue Mac Donald Stewart,
- Le classement en zonage NLit, correspondant à une protection stricte du littoral, de la frange Ouest de la rue du Bignon.

Le projet esquissé retient une jauge de 75 logements pour le secteur des « 3 Cheminées » et d'environ 80 logements pour le secteur du Pont.

Sur le secteur des « 3 Cheminées », il s'agit de proposer la construction de petits immeubles (R+1+Combles) le long de la rue Mac Donald Stewart, le reste du programme étant consacré à de l'habitat pavillonnaire. Le Maire a rappelé son exigence d'accueillir des familles et de maîtriser l'attribution des logements pour éviter l'apparition de nouvelles résidences secondaires. La priorité sera donnée à la réalisation de logements maîtrisés par la collectivité de type Bail Réel Solidaire (BRS) pour 35 à 40% des programmes, et logement locatif social pour 15 à 20% des programmes.



*Le plan de zonage présenté le 20 décembre 2022 pour Rothéneuf*

A la question posée par RE de la desserte de Rothéneuf, le Maire a répondu qu'il était sensible aux arguments avancés par ses résidents et la nécessité de sécuriser les 2 axes qui desservent le quartier depuis la Croix Desilles, à savoir la rue du Bignon et la rue Mac Donald Stewart.

A une autre question posée par RE sur l'avancement de la création d'une Zone Naturelle Sensible sur la frange Sud de Rothéneuf ayant fait l'objet d'échanges de courriers en mai 2022 restés sans réponses, le directeur de la DAU a indiqué que ce retard incombait à son service lequel n'avait pas encore eu le temps de répondre aux compléments d'information demandés par le Département.

Le conseil d'administration de RE a pris connaissance de ces informations et va solliciter auprès de la ville l'ensemble des documents présentés pour un examen approfondi. Il va de soi que RE va poursuivre avec attention l'élaboration du règlement du PLU et de l'Opération d'Aménagement Programmée (OAP) projetée entre les secteurs du Pont et des « 3 Cheminées ».

1-2) Réunion du 13 décembre 2022 (ZAC La Houssaye)

Lors de la réunion du 13 décembre concernant la ZAC de La Houssaye (secteur situé près du magasin Jardiland), le Maire a rappelé que l'enjeu principal était de créer un quartier d'habitat dans un cadre préservé, paysager et agricole, s'appuyant sur la notion d'agriculture urbaine et destinée à « accueillir des familles, des étudiants et des seniors ». S'il est encore trop tôt pour vérifier que cet engagement sera tenu, force est de reconnaître que le cabinet Madec est à la manœuvre pour y parvenir. Mais des incertitudes subsistent. Ainsi, le périmètre de la ZAC n'est pas définitivement arrêté. Le chemin rural qui rejoint Bonne Rencontre à La Houssaye ne pourrait-il pas être utilisé comme voie de dégagement comme prévu initialement. L'emprise foncière s'en trouverait diminuée et la fluidité du trafic améliorée. RE attend une réponse précise sur sa proposition qui permettrait de réduire la consommation de terres agricoles reconnues comme particulièrement riches.

Certes, on peut noter la volonté de protéger la continuité des trames vertes et bleues, et en particulier le maintien et la requalification de la zone humide qui devra prendre en compte l'état initial du site dont les réseaux de fossés qui concourent l'existence des zones humides. Si la biodiversité devrait bien être la marque d'identité de ce nouveau quartier (280 à 300 logements), encore faut-il que le diagnostic sur les écosystèmes et cette biodiversité, sollicité par RE en septembre 2022 soit réalisé avant que la ville de St Malo arrête ses fondamentaux pour le secteur. Plusieurs annonces ont été faites sur le programme de constructions envisagé (bâtiments collectifs de type R+2+Combles ou R+3), avec des logements de type social BRS pour accueillir les jeunes et une mixité sociale affirmée.

Mais, dans un premier temps, il nous faut des certitudes sur l'emprise des zones humides maintenues et leur périmètre de protection. Les responsables de la maîtrise d'œuvre devraient en tenir compte avant d'aller plus loin dans l'exposition du projet.

Si le cabinet Madec annonce, concernant les déplacements, que les modes retenus seront doux avec la mise en œuvre d'une voie verte et de véritables pistes cyclables sécurisées au sein du quartier, indépendantes de la circulation automobile et du stationnement des véhicules, encore faut-il qu'il intègre dans sa réflexion le traitement simultané des dessertes du Pont et du centre de Rothéneuf. Sur ce point, on ne peut que continuer à s'interroger sur ce qui est envisagé alors que la modification de circulation intervenue à l'été 2022 entre La Ville Besnard/Bonne Rencontre, St-Ideuc et Rothéneuf est considérée par tous comme une incongruité manifeste.

Au final, face à toutes les informations diffusées en matière d'urbanisme à la fin 2022, s'il est difficile de ne pas approuver la volonté affichée par la Ville de réserver une place plus importante dans l'habitat malouin aux jeunes ménages et au logement social, nous devons rester vigilants et attentifs aux réponses qui seront apportées aux questions récurrentes liées à la préservation de la biodiversité, des zones humides et, autant que faire se peut, des terres agricoles. A noter cependant que si elle n'a pas encore été entendue sur toutes ses demandes, RE peut d'ores et déjà se targuer d'avoir obtenu satisfaction sur plusieurs points.

## **2) La contribution de RE à l'enquête publique sur le futur PNR Rance-Emeraude**

Profitant de l'enquête publique lancée, à la fin de l'année 2022, par la Région Bretagne à propos de la création d'un 3<sup>ème</sup> Parc Naturel Régional (après ), le conseil d'administration de notre association a décidé à l'unanimité de se mobiliser en sollicitant auprès de la Région que le secteur de Rothéneuf, porteur de zones NATURA 2000, de sites inscrits et classés, de vastes espaces naturels proches du rivage dont la Pointe de la Varde, le Havre de Rothéneuf, la Pointe du Christ, l'environnement du manoir de Limoëlou, soit intégré dans le périmètre dudit parc.

En effet, lors de sa validation, le 6 juillet 2022, par le syndicat de préfiguration composé de 74 communes, des EPCI, des 2 conseils départementaux concernés et du conseil régional, le projet de parc régional, dénommé Vallée de la Rance-Côte d'Emeraude, s'il a prévu pour 72 communes un classement intégral du territoire communal, n'a malheureusement proposé, pour les communes de Saint-Malo et de Saint-Jouan-des-Guérets, qu'un classement partiel, compte tenu de leur caractère urbain, les 2 communes étant situées en périphérie nord du territoire du parc.

Il faut savoir que la délimitation de ce PNR a été envisagée en 2018 à un moment où le secteur de Rothéneuf était destiné à un projet totalement démesuré d'urbanisation avec la construction de 800 logements, validée par un arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique ce projet au mépris de la loi Littoral et du SAGE concernant la protection des zones humides. Cet arrêté ayant été annulé le 4 décembre 2020 par le Tribunal Administratif de Rennes, à l'initiative de notre association bien épaulée par l'association Eau et Rivières de Bretagne, plus rien ne semble justifier que cette petite partie de Saint-Malo que représente la péninsule de Rothéneuf soit exclue du Parc Naturel Régional.

L'intégration de la presqu'île de Rothéneuf à un parc régional de 100 000 ha, englobant 4 intercommunalités, entre la pointe du Grouin et le Cap Fréhel au nord, et les bords de Rance, entre la mer et le lac de Rophémel, au sud, apparaît désormais naturelle.

Cela lui permettrait de bénéficier de l'outil d'aménagement du PNR, à savoir la charte du Parc. Celle-ci est un « contrat public » et repose sur les engagements des collectivités, c'est-à-dire que les actions menées se font sur la base du volontariat et par le biais de conventions de partenariat. Par leur adhésion volontaire, les collectivités s'engagent aussi à ce que leurs documents de planification (ex : Schéma de Cohérence Territoriale, Plan Local d'Urbanisme...) soient compatibles et respectent la charte.

A noter que cette charte n'est pas opposable aux tiers, ce qui signifie qu'elle ne peut imposer ni obligations, ni interdictions, que ce soit à des personnes physiques ou à des personnes morales. Une relation de compatibilité et non de conformité lie la Charte aux SCOT et, par voie de conséquence, aux PLU.

Le PNR Vallée de la Rance-Côte d'Emeraude ne sera pas une nouvelle strate administrative, mais pourrait être un outil complémentaire pour la protection et la mise en valeur de la totalité de la presqu'île de Rothéneuf

D'ores et déjà, plusieurs propositions de la Charte ont été identifiées par RE car elles répondent aux enjeux de protection du secteur de Rothéneuf. Elles sont matérialisées en violet dans les paragraphes ci-après :

**a/ Agir :**

- ✓ Mieux connaître la biodiversité : inventorier la biodiversité en partenariat avec les associations et structures naturalistes locales, développer l'Atlas de la Biodiversité du

Parc à partir des Atlas intercommunaux lancés, des inventaires participatifs... (Frange Sud de Rothéneuf, Pointe de la Varde, Pointe du Christ) ;

- ✓ Définir et mettre en œuvre un programme d'actions pour le maintien, la restauration, et le renforcement du réseau écologique : "Sites naturels remarquables du Parc" et les corridors écologiques qui les "relient" ; (Frange Sud de Rothéneuf, les deux sites Natura 2000) ;
- ✓ Connaitre, préserver, restaurer et valoriser les patrimoines bâtis et immatériels (Œuvre de l'Abbé Fouré, manoir de Limoelou, Fort de La Varde ...) ;
- ✓ Apporter des conseils personnalisés aux collectivités dans les aménagements : prise en compte du paysage, de la biodiversité, du patrimoine bâti, de l'environnement...(Frange Sud, aménagement pointe de La Varde).

#### **b/ Expérimenter et innover :**

- ✓ Valoriser et renforcer l'offre d'activités de loisirs et de sports de pleine nature, l'offre de découverte des patrimoines culturels par le développement de circuits labellisés Parc (Pointe et Fort de la Varde, œuvre de l'Abbé Fouré à la pointe du Christ, Manoir de Limoelou..., école de voile du Havre...) ;
- ✓ Expérimenter : maîtrise de la fréquentation touristique, plaisance à moindre impact environnemental, mobilité douce, adaptation au changement climatique, énergies renouvelables (Havre de Rothéneuf, camping des Ilots...).

#### **c/ Renforcer le vivre ensemble :**

- ✓ Valoriser les structures et équipements de découverte du territoire et d'éducation à l'environnement et aux patrimoines et leurs offres d'animations (mise en valeur de la Frange Sud de Rothéneuf, aménagement de la dune rétro-littorale du Pont...)
- ✓ Développer les Parcours du Patrimoine (Fort de la Varde, Manoir de Limoelou ...) ;
- ✓ Rechercher et mobiliser des financements spécifiques (appels à projets...) pour toutes ces actions (mise en valeur de la Frange Sud).

Vous pouvez prendre connaissance de l'avis complet formulé par RE dans le cadre de l'enquête du PNR en cliquant sur le lien ci-après :

<https://atelier.bretagne.bzh/profile/rotheneufenvironnement>

La mobilisation de l'association Rothéneuf Environnement dans la promotion du Parc Naturel Régional élargi à la totalité de la péninsule de Rothéneuf la conduit, dès aujourd'hui, après validation de son conseil d'administration le 06 janvier 2023, à prendre une part active dans la mise en œuvre de ce PNR pour ce secteur en sollicitant la possibilité de devenir à l'avenir « Ambassadeur du Parc ».

Après validation en Assemblée Générale, RE pourrait ainsi répondre aux objectifs de la charte de l'ambassadeur du Parc à savoir :

- Promouvoir le projet de Parc pour le secteur de Rothéneuf ;
- Informer les acteurs locaux sur ce projet ;
- Parrainer d'autres citoyens, associations ..., pour devenir à leur tour, ambassadeurs du Parc.

Avec cette mobilisation, l'association Rothéneuf Environnement souhaite que le secteur de Rothéneuf bénéficie de ce prestigieux label d'appartenance au Parc Naturel Régional Rance-Emeraude, qui l'engagera dans un projet de développement durable, dans le respect de ses patrimoines, et au bénéfice des générations actuelles et futures



*La demande d'extension du périmètre du PNR présenté par Rothéneuf Environnement*

### **3) La gestion de l'asso**

L'asso a enregistré en décembre 2022 l'adhésion de l'Association Syndicale Libre (ASL) « Le Grand Clos » qui regroupe 58 copropriétaires dans le quartier de St-Ideuc. Des synergies évidentes vont se faire jour avec cette ASL s'agissant d'une part du projet d'aménagement de la ZAC de La Housaye et d'autre part des voies d'accès aux quartiers de St-Ideuc et Rothéneuf.

Cette nouvelle adhésion accroît encore l'audience de notre association.

Et pour finir, l'ensemble du conseil d'administration se joint à moi pour vous souhaiter une très Belle Année 2023 !

**Didier Gautier \_ Président**