



ZAC DE LA HOUSSAYE – Dossier de Création

Mise à disposition du public 05/02 au 06/03/2024

Observations et Propositions de Rothéneuf

Environnement

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

✓ Exposé de la démarche de concertation

Par arrêté du 11 janvier 2024, le maire de Saint-Malo a fixé les modalités de mise à disposition du dossier de création relatif à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de La Houssaye. Un dossier complet a été mis à la disposition du public depuis le 05 février 2024.

Une réunion publique, sous la présidence de monsieur le Maire de Saint-Malo, s'est tenue le 12 février 2024 à la salle de quartier de Paramé afin de présenter le projet et permettre aux associations et au public de faire part de leurs observations et propositions avant le mercredi 06 mars 2024.

✓ Justificatif de la démarche contributive de Rothéneuf Environnement (R.E.)

En propos liminaire l'association Rothéneuf Environnement (R.E.) rappelle qu'elle n'est pas opposée à ce nouveau projet et que celui-ci répond à plusieurs de ses objectifs :

- La réduction de la consommation de terres agricoles limitée à environ 10 hectares et qui ne semble pas, sous réserve de justifications complémentaires, être remise en cause par le Préfet d'Ille et Vilaine ;
- La protection plus large des zones humides par rapport aux projets initiaux de 2010 et 2019 ;
- La déclinaison de principes généraux pour un développement durable.

Par contre, après examen attentif des documents mis à disposition des associations et du public, R.E. entend poursuivre sa contribution à l'élaboration de ce projet ambitieux. Elle exposera ci-après 8 propositions qu'elle souhaite constructives dont une 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.

Pour R.E. ces propositions n'ont pas vocation à impacter le nombre de logements à construire ou les gabarits des futures constructions. R.E. propose toutefois une limitation stricte des résidences secondaires sur ce site de La Houssaye comme souhaité par l'Agglomération dans son nouveau PLH et inscrit par le Gouvernement dans un futur texte de loi.

Le présent rapport a pour objet de présenter ces observations et propositions de Rothéneuf Environnement et répond d'une part à la volonté de l'association de promouvoir un développement durable et d'autre part à son souci de participer à la concertation citoyenne pour définir les grands enjeux de cette future ZAC.

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

1/ Examen de la procédure règlementaire

Mise à disposition du public préalable à l'arrêt du périmètre de la ZAC

Le secteur de La Houssaye est actuellement classé au PLU en vigueur en zone IIAU inconstructible, et son ouverture à l'urbanisation nécessite la révision préalable du PLU en cours d'étude depuis le 25 juin 2015. La Ville de Saint-Malo a cependant décidé d'arrêter le périmètre de création de la ZAC éventuelle de La Houssaye sans attendre l'arrêt et l'enquête publique de la révision du PLU.

Rothéneuf Environnement s'interroge 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 la mise en œuvre de 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.

Etude sur l'impact agricole du projet, préalable à la délimitation du périmètre de ZAC

Le projet de la ZAC de La Houssaye entraîne des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole. A ce titre, et conformément à la réglementation, il a fait l'objet d'une étude préalable d'impact agricole obligatoire intégrée à l'étude d'impact environnemental.

Par courrier en date du 07/02/2024 monsieur le Préfet d'Ille et Vilaine a pris acte de cette étude mais a rendu un avis défavorable pour les raisons suivantes :

- Les mesures d'évitement et de réduction des impacts sur des terres agricoles à haute valeur ajoutée sont insuffisamment détaillées ;
- La densité de logements est insuffisante et un nombre identique de logements pourrait être construit sur une superficie plus réduite ;
- Les mesures compensatoires ne présentent pas un caractère collectif satisfaisant.

En conclusion monsieur le Préfet a invité la ville de Saint-Malo à revoir l'étude agricole préalable de ce projet de ZAC.

R.E. est bien consciente de la nécessité de procéder à l'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie de cet espace agricole de La Houssaye compte tenu des autres programmations déjà engagées et de la volonté de la ville d'assurer une densité maîtrisée de la ZAC, prenant en compte la protection des zones humides et la localisation du secteur en entrée de ville. R.E. considère, dans l'hypothèse de création de cette ZAC, que la densité des logements lui apparaît satisfaisante compte tenu des contraintes de protection des zones humides et de la localisation de la future ZAC en entrée de ville, au contact avec la zone agricole.

R.E. rappelle cependant que lors de la première phase de concertation organisée en juillet 2022 correspondant à un « Diagnostic en marchant et balade urbaine » en vue de l'élaboration de la ZAC de La Houssaye, elle avait déjà appelé l'attention de la ville sur cet impact agricole. Elle 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 dudit secteur au regard des autres enjeux du territoire. Cette demande est toujours d'actualité.

2/ Examen de la délibération du conseil municipal du 04 avril 2019

La délibération du 04 avril 2019

Par une première délibération en date du 3 juillet 2008, le conseil municipal avait approuvé les objectifs pour la création de la ZAC de la Houssaye, ainsi que les modalités de concertation. Cette première ZAC a été créée le 05/03/2010 sur une surface de 11,4 hectares mais n'a jamais été réalisée.

Au regard de ce constat, en avril 2019, le conseil municipal, a décidé de modifier les objectifs, d'actualiser les modalités de concertation, ainsi que de reconsidérer le périmètre des études. Le nouveau projet de ZAC de la Houssaye portait ce périmètre de 11 hectares à 25 hectares et intégrait alors la totalité du versant Est de La Houssaye, jusqu'à la Rue de la Ville Besnard.

Les objectifs définis en avril 2019

Les objectifs qui justifient aujourd'hui la création de la ZAC de La Houssaye ont ainsi été définis en avril 2019, par la municipalité précédente avec deux ambitions :

- La création d'une programmation mixte sur environ 25 ha, constituée de logements, mais également d'une recomposition commerciale du secteur. Le centre commercial Leclerc, ainsi que les principales locomotives commerciales du site étaient conservés, le centre commercial Leclerc étant déplacé sur le site de la ZAC.
- L'inscription de l'évolution du quartier dans la réflexion à l'échelle de la ville et de l'agglomération en matière de déplacement urbain, de circulation douce et de stationnement.

*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 qui consistaient au déplacement du centre commercial Leclerc et à une configuration des futures voiries en vue de cette desserte, **R.E. s'étonne de l'absence d'une nouvelle délibération du conseil municipal, préalable à la création de la nouvelle ZAC de La Houssaye.***

Pour R.E. les modifications des orientations initiales sont d'une ampleur telle qu'une procédure de modification dans les formes prescrites pour la création de la ZAC pouvait être mise en œuvre à savoir une nouvelle délibération du conseil municipal définissant de nouveaux objectifs et les modalités de concertation associées.

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, comme nous allons l'exposer au chapitre 3-4, en périphérie Est de la future ZAC, la liaison vers les quartiers Nord de la commune comme cela a été privilégié en son temps pour le secteur de Bonne Rencontre. Ce principe, déjà approuvé antérieurement et après enquête publique par le PLU de 2006, permet de limiter la vocation d'habitat à l'intérieur des voies de circulation structurantes et réduit sensiblement les nuisances pour les futurs habitants.

3/ Huit propositions pour un développement durable

Pour R.E. la ville de Saint-Malo expose des intentions globalement respectueuses de l'environnement avec en particulier la préservation et restauration de la zone humide et du cours d'eau et en laissant une large place à la végétation, proposant des dispositifs favorables à la faune et une éco-conception des bâtiments.

Cependant, le projet de cette zone d'aménagement concertée n'étant qu'au stade de proposition de sa création, et la révision du PLU n'étant pas encore à sa phase d'arrêt du projet, R.E. souhaite que la ville de Saint-Malo s'interroge à nouveau sur les huit propositions exposées ci-après, à savoir :

- Repenser les nouveaux choix d'aménagement ;
- Adapter les périmètres du projet de ZAC et de la future OAP ;
- Une gestion des eaux pluviales adaptée à la géomorphologie du site ;
- Une nouvelle gestion des mobilités et localisation de la voie structurante de desserte Nord ;
- La prise en compte de la transition ville-campagne ;
- La protection des zones humides et le traitement du remblai de l'ancienne usine des eaux ;
- La limitation des déblais-remblais et l'organisation du réemploi des matériaux stériles ;
- L'usage exclusif de la zone pour accueillir de la résidence principale.

3-1/ repenser les nouveaux choix d'aménagement

Le projet de la future ZAC de la Houssaye s'implante dans un secteur aujourd'hui identifié dans le PLU en vigueur en zone 2AU (secteur voué à l'urbanisation à moyen et long terme). En l'absence d'une nouvelle délibération depuis le 04 avril 2019, la commune n'a pas justifié ses nouveaux choix y compris lors du débat sur les orientations du futur PADD en septembre et novembre 2023.

Ainsi la modification des orientations d'aménagement du PLU de 2006 toujours en vigueur pour ce secteur n'ont fait l'objet d'aucun nouveau débat au conseil municipal, préalablement à l'élaboration du projet de création de la ZAC de La Houssaye mis en concertation du public.

Depuis 2006 l'urbanisation éventuelle du secteur de La Houssaye répond, au regard de l'OAP toujours en vigueur, à un double objectif :

« - Accueillir un habitat résidentiel diversifié dont de petits collectifs à proximité de Saint-Ideuc répondant aux différents types de financement ;
- Accueillir un site actif en entrée de ville permettant de compléter l'offre de service de Paramé en termes d'artisanat, d'emplois tertiaires, voire de commerces. »

Les orientations d'urbanisme (Page 113 des orientations d'aménagement du PLU en vigueur) complétaient ces objectifs en précisant :

« - L'entrée de Ville correspondant à l'accès depuis Saint-Coulomb fera l'objet d'un traitement paysager spécifique avec intégration dans cette mise en scène des châteaux d'eau ;
- La voie structurante secondaire sera traitée en « voie verte » avec talutage au droit des secteurs d'habitat et traitement végétal latéral au droit des sites d'activités ou de la zone de protection agricole afin de conserver des perméabilités visuelles.
- Le principal enjeu est de constituer une coupure finale de l'urbanisation marquée par la ligne de crête qui sera fortement végétalisée et correspond à la voie secondaire structurante reliant la Croix Désilles à Bonne Rencontre et à la Vierge de Grâce ».

Commentaires et propositions de R.E.

- ✓ R.E. prend acte de l'abandon de la vocation de zone d'activité

Après lecture attentive des différents documents qui constituent le dossier présenté en débat au public, R.E. prend note de l'abandon de la création d'un site actif en entrée de ville permettant de compléter l'offre de service de Paramé en termes d'artisanat, d'emplois tertiaires. R.E., prend acte de cette décision.

✓ R.E. propose de maintenir certaines orientations d'urbanisme du PLU en vigueur

R.E. prend connaissance des nouvelles orientations d'urbanisme qui seraient proposées au titre du dossier de création de la ZAC de la Houssaye et remercie la ville d'ouvrir la concertation et le débat public sur ces nouvelles orientations préalablement à l'arrêt du PLU à savoir :

- L'abandon du traitement de la voie structurante en « voie verte » et sa transformation en voie urbaine « zone 30 » alors qu'elle remplit toujours la mission de desserte principale des quartiers Nord de Saint-Malo ;
- L'abandon de la volonté de constituer une coupure finale de l'urbanisation marquée par la voie structurante susvisée et un traitement fortement végétalisé.

Pour R.E., si l'abandon de ces orientations répondait bien aux objectifs du conseil municipal déclinés en avril 2019 alors qu'il proposait d'étendre l'urbanisation au-delà de la ligne de crête jusqu'à la route de la Ville Besnard, il n'est plus nécessaire dès lors que la nouvelle volonté de la ville de Saint-Malo est de limiter cette extension urbaine à la ligne de crête tel qu'acté au PLU en vigueur et au futur PLU. C'est pourquoi R.E. propose :

- **Le maintien de la voie structurante en « voie verte » et non en voie urbaine « zone 30 » ;**
- **Sa localisation, comme prévu au PLU en vigueur, en limite Est de la ZAC afin de constituer une coupure finale de l'urbanisation.**

R.E. exposera au chapitre 3-4 ci-après la localisation de cette voie et les justificatifs de cette implantation qui ne peuvent être écartés par des explications peu motivées.

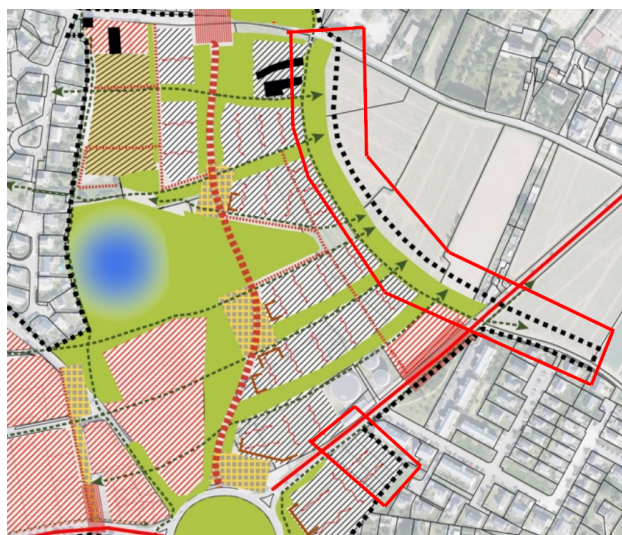
3.2/ Adapter les périmètres du projet de ZAC et de la future OAP

R.E. rappelle que dans le cadre des études préalables, le périmètre du projet initial englobait le site de La Houssaye et la zone commerciale existante (ZA Désilles) sur un secteur de 21,65 hectares limitée à l'Est par la Rue de la Ville Besnard, et qu'il était prévu le déplacement du centre commercial.

R.E. prend connaissance de l'étude d'impact qui a permis de faire évoluer le scénario initial en recentrant la programmation sur une dominante de logements, et sur le déploiement de services et d'un équipement de quartier. Elle est satisfaite que les récentes études ont permis une meilleure prise en compte de l'environnement (précisions sur le périmètre de la zone humide par exemple), et que le périmètre de ZAC a été réduit de moitié, limitant les surfaces à imperméabiliser.

R.E. a remarqué cependant une différence de périmètre entre la future OAP et la ZAC pour la limite Est le long du chemin rural. Ainsi, page 294 et 316 de l'Etude d'impact, il est précisé que le projet est destiné à mettre en valeur la lisière ville-campagne et que cette lisière serait destinée à accueillir des modes doux et à permettre la traversée sécurisée de piétons et vélos entre Bonne Rencontre et le hameau du Gué.

Mais les documents graphiques reportent cet aménagement au-delà du chemin rural et sur une largeur d'environ 25 mètres, soit une emprise de plus d'un hectare, en dehors du périmètre proposé de la future ZAC de La Houssaye. Cet objectif a pour conséquence de présenter un périmètre de la future OAP différent de celui de la ZAC, sans aucune explication.



Extension du périmètre de l'OAP

Commentaires et propositions de R.E

- ✓ Faire correspondre les futurs périmètres de la ZAC et de l'OAP au zonage actuel « 2AU » du PLU en vigueur

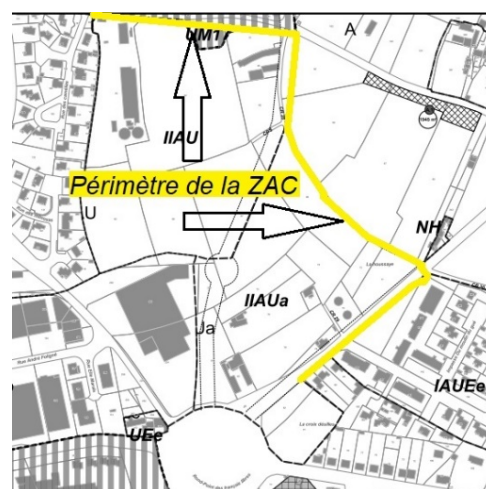
R.E. a rappelé au paragraphe 3-1 ci-dessus le principe retenu au PLU en vigueur de 2006 de la localisation de la voie de circulation structurante sur la ligne de crête et le contournement de la ferme de Bonne Rencontre par l'Est. Au regard de cette orientation qu'il convient de maintenir, il est souhaitable de superposer le périmètre de la ZAC et de la future OAP à la limite actuelle de la zone IIAU afin de ne pas nuire davantage à la zone agricole existante.

- ✓ Proposer un zonage identique entre le périmètre de l'OAP et le périmètre de la ZAC

Après lecture de l'ensemble des documents, aucun argumentaire motive une différence de périmètre entre la future OAP et le périmètre de la ZAC ni le principe de créer une partie de l'OAP en zone agricole inconstructible.

R.E. propose :

- **De faire correspondre le futur périmètre de la ZAC à la limite de la zone IIAU du PLU en vigueur pour la limite Est à savoir le chemin rural ;**
- **De retenir, sur cette même limite, un périmètre identique pour celui de l'OAP et celui de la ZAC.**



3-3/ Une gestion des eaux pluviales adaptée à la géomorphologie du site

Pour R.E., l'imperméabilisation du site est susceptible de générer une augmentation du volume d'eau de ruissellement et d'impacter à la fois quantitativement et qualitativement le milieu récepteur à savoir la zone humide en partie basse du site et son ruisseau.

R.E. a également pris connaissance de la faible capacité d'infiltration des sols et que le porteur de projet a fait le choix d'une gestion intégrée des eaux pluviales, c'est-à-dire en favorisant la rétention d'eau et l'infiltration à la parcelle, à la fois sur les espaces privés et publics. Le projet prévoit ainsi de répartir la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du périmètre du projet, et de maximiser les surfaces d'infiltration au travers d'ouvrages tels que des tranchées, des espaces verts, des linéaires de noues enherbées... En cas de surverses, celles-ci seront alors dirigées vers la zone humide et le ruisseau, en aval du site.

R.E. a également pris en compte les observations de la MRAeB qui souligne la nécessité de mener une étude hydrogéologique dès le stade de création de la ZAC puisque c'est elle qui permettra d'adapter ses choix d'emplacement des voiries, des espaces publics et constructions les plus proches de la zone humide. Cette étude hydrogéologique permettra également d'analyser les effets du projet sur l'alimentation de la zone humide.

Commentaires et propositions de R.E

- ✓ Maintenir l'alimentation de la zone humide en interdisant toute voirie nouvelle réalisée en travers de la pente d'écoulement naturel des eaux pluviales.

R.E. a pris connaissance du fonctionnement hydraulique du site de la Houssaye qui se compose d'un bassin-versant principal d'environ 10 ha avec une pente moyenne d'environ 3 %, orientée vers l'ouest. Son exutoire est la zone humide et le ruisseau identifié au sein de la zone humide (ancien fossé), avant de rejoindre le réseau d'assainissement des eaux pluviales de la rue des Mimosas ;

Actuellement, sur le site d'étude, les écoulements issus des précipitations comprennent :

- Des eaux de ruissellement superficielles qui circulent à la surface par l'intermédiaire de fossés vers l'exutoire situé à l'ouest du site, au point bas au niveau de la zone humide ;
- Des eaux de « gravité », qui s'infiltrent dans le sol en place.

La zone humide, située dans un creux topographique, est donc exclusivement alimentée par les précipitations et est déconnectée d'un réseau hydrographique. En hiver, les sols gorgés d'eau qui parfois affleure témoignent d'une part de l'importance de l'apport hydrique du bassin versant qui est principalement constitué de cultures annuelles et d'autre part du caractère imperméable du sous-sol. Ce bassin versant est caractérisé par l'absence de barrages à l'écoulement des eaux (haie, talus, fossé, couverture végétale, etc.) en amont ce qui limite considérablement les possibilités d'infiltration des eaux dans les sols conduisant à l'enrichissement hydrique de la zone humide.

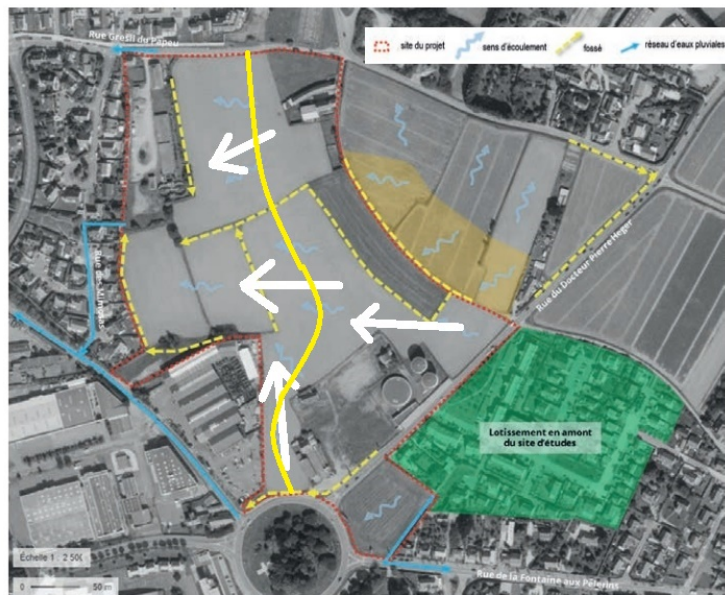


Figure 131 : Fonctionnement hydraulique au niveau du site d'étude – IAO SENN, 2023

Pour R.E. l'enjeu du bon fonctionnement hydraulique de la zone humide est de permettre le maintien de ces ruissellements des eaux de gravité à faible profondeur, qui seraient pénalisés par les terrassements importants de la voie structurante si elle était implantée en travers de la pente d'écoulement naturel des eaux pluviales.

R.E. propose :

- **De conserver l'écoulement naturel des eaux de surface en privilégiant la réalisation de noues pour la partie bâtie reprenant le principe et le fonctionnement des fossés existants et permettant aux eaux superficielles de rejoindre les eaux de gravité de faible profondeur ;**
- **D'interdire la réalisation de la voie secondaire structurante dans le sens transversal d'écoulement des eaux de gravité qui circulent à faible profondeur sur les sols imperméables.**
- **De suivre l'avis de la MRAeB à savoir « mener une étude hydrogéologique validant ces principes d'aménagement » et une analyse fine des impacts du projet sur la zone humide avant la validation du dossier de création de la ZAC.**
- **L'interdiction de tout projet d'infiltration des eaux de ruissellement au niveau de l'ancienne usine des eaux, sans dépollution préalable de la totalité des sols en place.**

3-4/ Une nouvelle gestion des mobilités et localisation de la voie structurante de desserte nord

Rothéneuf Environnement, lors de la première phase de concertation organisée en juillet 2022, rappelait que l'enjeu important de la ZAC de La Houssaye était de permettre la poursuite d'une meilleure desserte des quartiers Nord de Saint-Malo dont les quartiers de La Haize, du Pont, du Bignon et de Rothéneuf.

Pour Rothéneuf Environnement le principe d'une liaison « Croix Désilles-Bonne Rencontre » doit en effet être retenu mais associé à deux autres projets à savoir :

- **1/** Le redressement et la requalification de la voie aboutissant au Pont pour éviter les deux virages très dangereux et sans visibilité. Ce projet ne doit cependant pas impacter le corridor écologique à créer entre la zone rétro-littoral du Minihic et la Frange Sud de Rothéneuf.

- **2/** L'élargissement ponctuel et la sécurisation du tracé de la voie communale entre La Bastille et Limoilou.



R.E. constate que le PADD débattu par le conseil municipal en septembre et novembre 2023 ne fait aucune référence à cette voie structurante et que le périmètre de ZAC ne comprend aujourd'hui aucune voirie.

Par contre le projet prévoit bien la création d'un nouvel axe secondaire structurant de l'agglomération et ceci conformément aux orientations du PLU en vigueur qui traversera la ZAC du nord au sud. Identifiée comme une desserte de quartier limitée à 30 km/h, cette nouvelle voie structurante serait séquencée de placettes piétonnes, et des voies secondaires en sens unique y seraient connectées.

Le projet comprend en outre la suppression de la sortie du rond-point vers la rue du Colonel Armand (un des axes en desserte de la zone commerciale) pour la rendre uniquement accessible aux modes de déplacements actifs (piétons, cycles).

R.E. constate également, alors que l'accès à la zone commerciale pour les voitures sera restreint, et étant donné le report des déplacements assurant la desserte des quartiers Nord de Saint-Malo au niveau de la ZAC, qu'il aurait été pertinent d'identifier et d'estimer les flux de circulation de ce nouvel axe structurant.

R.E. a bien pris connaissance du mémoire en réponse la ville qui précise que la nouvelle voie de la ZAC supportera un peu plus de 4000 véhicules/jour dans les deux sens. Ce chiffre correspond aux flux actuels issus de la Ville Besnard, additionnés aux flux générés par le projet de ZAC sans prise en compte d'un transfert éventuel des flux des autres axes d'accès à Rothéneuf. La Ville de Saint-Malo précise également dans ce mémoire « *qu'elle mènera une étude complémentaire permettant d'intégrer les conditions du projet au fonctionnement actuel et futur des voies de circulation. Les résultats de cette étude permettront de définir les mesures à mettre en œuvre au sein du projet, qu'il s'agisse d'aménagement d'espaces publics, ou de la construction des futurs bâtiments, pour garantir la qualité de vie des futurs habitants du quartier de la Houssaye.* »

Commentaires et propositions de R.E

✓ Engager une étude prospective sur les futurs flux de circulation

R.E. relève que la ville de Saint-Malo a défini la localisation et les caractéristiques de cette future voie structurante sans prendre en compte le transfert d'une partie de la circulation d'accès à Rothéneuf alors que la future voie constituera la voie privilégiée d'accès vers les quartiers Nord de Bonne Rencontre, du Bignon de la Haize et du centre de Rothéneuf.

Beaucoup d'habitants pensent également qu'il y aura nettement plus de voitures à passer dans le secteur que ce qui est annoncé et que les problèmes de sécurité, notamment routière, ne sont donc pas levés avec cette voie qui traverse le futur quartier d'habitation.

L'étude d'impact, préalablement à la création de la ZAC et comme suggéré par la MRAeB devrait être complétée d'une enquête de circulation « origine destination » permettant de connaître le futur trafic ce cet axe structurant, son importance et les origines et destinations des flux traités par cette nouvelle voie.

C'est pourquoi, pour R.E. il convient :

✓ *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 ».*

✓ Repenser le choix du scénario d'implantation de la voie structurante

Le choix du scénario d'implantation de la voie principale, soulève pour R.E. les observations suivantes :

✓ *Tout d'abord, Il faut bien prendre en considération le fait que cette voie principale va relier les deux routes d'accès à Rothéneuf :*

- La rue du Bignon qui rejoint le carrefour du Pont ;*
- La route d'accès à Rothéneuf, depuis la Bastide jusqu'au bourg, par Limoëlou.*

Or les habitants de Rothéneuf demandent depuis longtemps que cette dernière soit aménagée afin d'éliminer les points de rétrécissement ou de mauvaise visibilité qui la rendent extrêmement dangereuse ;

✓ Qu'à la faveur de cet aménagement, soit créée une bretelle avant l'entrée dans le bourg de Rothéneuf, qui permettrait de desservir le camping des ilots par le Sud, évitant ainsi l'engorgement du bourg et les embouteillages en période estivale (voir schéma général de circulation ci-après) ;

✓ Il en résulte que le flux des véhicules entre Rothéneuf et la Houssaye risque d'être beaucoup plus important que celui qui a été pris en considération, en particulier en période estivale, avec les campings cars et les touristes ;

✓ R.E. s'interroge sur l'efficacité du futur PEM, et sur la réalité d'un abandon par les touristes des voitures particulières à la Houssaye, pour accéder à pied ou en bus à la mer et aux sites touristiques du littoral avec enfants, parasols, engins de plage etc... ;

✓ Et encore plus à l'abandon des véhicules particuliers par les habitants de Rothéneuf, pour aller faire leurs courses au centre commercial en bus ;

✓ Enfin et surtout, nous nous demandons ce qu'il adviendra alors de la circulation « urbaine », avec ces placettes et ces systèmes de ralentissement, au cœur de la nouvelle zone de la Houssaye, lorsqu'elle sera submergée par le flux des camping-cars et des véhicules de tourisme. La nouvelle zone urbaine ne risque-t-elle pas d'être littéralement coupée en deux, paralysée et très inhospitalière ?

Alors que tous les riverains de la rue Gesril de Papeu ou de la rue Roger Mette se plaignent des nuisances apportées par la dérivation de la circulation principale vers Rothéneuf par la rue du de la Ville Besnard, il apparaît à R.E. très surprenant d'envoyer tout le flux au cœur de la nouvelle ZAC de la Houssaye....

Telles sont les raisons pour lesquelles nous pensons à la lecture du diagnostic « Circulation et stationnement » que les scénarios 2 « Orange » ou 3 « Jaune » ont été écartés à tort, sachant que le scénario 3 aurait notre préférence, ce qui ne remet pas en cause le délestage devant la Ville Besnard, délestage que les riverains viennent d'obtenir.

Pour ces deux solutions, R.E. est bien consciente de la nécessité de trouver un accord avec le département, pour réaliser un rond-point permettant de séparer le flux de véhicules allant vers Rothéneuf de celui allant vers saint-Coulomb. Ce rond-point sera une porte urbaine claire, signalant la séparation entre la zone urbaine et la zone agricole. C'est d'ailleurs ce principe de rond-point qui prévaut aujourd'hui aux entrées de Cancale, de Saint-Méloir, de Saint-Jouan, de La Gouesnière et très prochainement de Château-Malo (Voir conseil municipal du 15 février 2024) sur des voies départementales de même nature et de même trafic.

Inversement, la circulation douce qui traversera la zone agricole (route du Limoëlou) ou longera la zone urbaine (route du Bignon) se terminera par une circulation verte dans la nouvelle ZAC, dont les aménagements très séduisants qui nous ont été exposés, avec les pénétrations vertes, les jardins publics, etc., prendront toute leur importance, sans être perturbés par des flux de circulation routière.

Pour R.E. ce scénario ne présente que des avantages :

- Respect des orientations d'aménagement du PLU en vigueur tel qu'exposé au chapitre 3-1 ;

- Conservation de l'écoulement naturel des eaux de surface et des eaux de gravité qui circulent à faible profondeur sur les sols imperméables en s'interdisant la réalisation d'une nouvelle voie dans le sens transversal du substratum tel qu'exposé au chapitre 3-3 ;

- Eloignement de la voie structurante de la zone humide pour minimiser la pollution par ruissellement et les dérangements pour la faune.

- Abandon de la création d'une voie structurante vraisemblablement de plus de 6000 véhicules/jour à l'intérieur d'un nouveau quartier d'habitation ;

- Réalisation d'une voie structurante sans problèmes de cohabitation piéton/vélo/voiture

- Eloignement des nuisances sonores induites par cette voie structurante des habitations existantes et nouvelles, et création d'un véritable « quartier apaisé ».

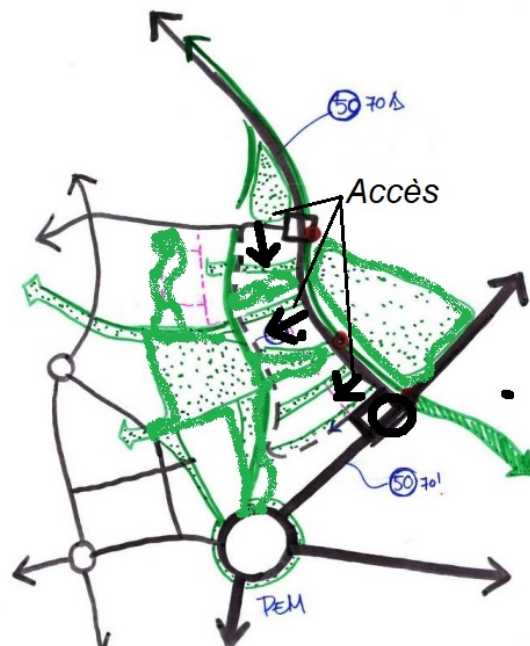
- Traitement de l'entrée de ville de la RD355 avec un rond-point pour freiner la circulation ;
- Création d'une piste cyclable à l'intérieur du nouveau quartier et proposer une liaison cycle pour rejoindre le centre commercial ;
- Absence de modification du rond-point des Français Libres, de fermeture de la rue du colonel Armand et de nécessité de créer un nouvel accès à la RD155 entre la pharmacie et le drive Leclerc.
- Suppression de tout trafic sur la rue de la Ville Besnard qui peut être proposée en double sens.



Schéma général de circulation proposé par Rothéneuf Environnement

R.E. propose :

- ✓ 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 ».
- ✓



Proposition scénario « Jaune »

3-5/ La prise en compte de la transition ville-campagne ;

Dans l'objectif d'assurer une transition paysagère harmonieuse entre les espaces urbanisés ou à urbaniser d'une part, et les espaces naturels périphériques d'autre part, la ville de Saint-Malo expose des principes d'une gestion paysagère constituée de vergers et d'espaces de bocages qui sera en continuité des lisières existantes et constituera un espace de transition entre les paysages de ville et de campagne.

Commentaires et propositions de R.E

- ✓ Engager une étude paysagère

Pour R.E. l'objectif de transition paysagère entre le futur projet d'aménagement et son environnement rural apparaît satisfaisant. Malheureusement cet objectif n'est pas proposé pour être réalisé dans le cadre du périmètre de la ZAC mais dans la zone agricole, au-delà du chemin rural, avec extension du périmètre de l'OAP en zone agricole non constructible et non maîtrisée par la future opération d'aménagement.

De plus le dossier ne présente ni esquisses ni photomontages permettant d'apprécier la qualité paysagère du projet et son insertion paysagère assurant la préservation de grandes vues sur le paysage et la perception du projet depuis la RD355.

R.E. propose :

- ✓ 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.

3-6/ La protection des zones humides et le traitement du remblai de l'ancienne usine des eaux

Dans sa note contributive produite en juillet 2022 Rothéneuf Environnement rappelait la présence d'une zone humide correspondant aux parcelles les plus basses du secteur. Cette zone humide semblait jusqu'à ce jour être délimitée uniquement sur le critère pédologique sans prise en compte des terrains proches de l'ancienne usine de traitement.

Cette première analyse de R.E. a été confortée par les observations de la MRAeB qui souligne la nécessité de mener une nouvelle étude hydrogéologique dès le stade de création de la ZAC puisque c'est elle qui permettra de délimiter avec précision l'espace de bon fonctionnement de la zone humide et du cours d'eau.

Pour R.E., cette nouvelle étude doit être complétée par une réflexion plus poussée sur le devenir du remblai pollué qui sert d'assiette à l'ancienne usine de traitement des eaux et qui est en lien direct avec la zone humide.

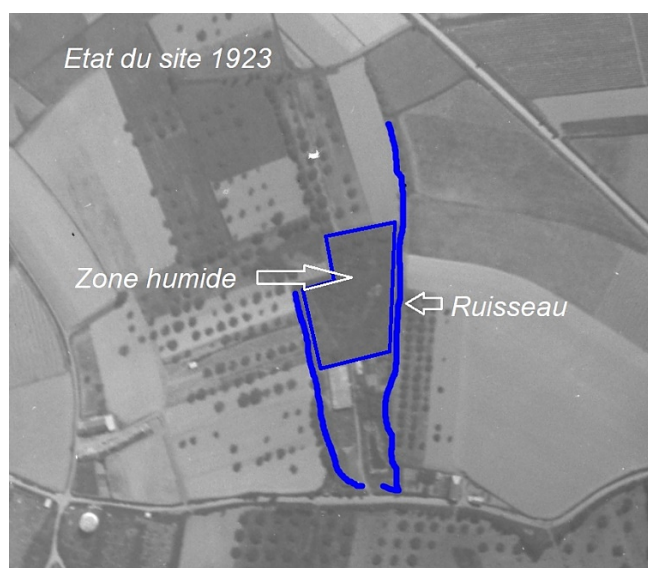
Commentaires et propositions de R.E

✓ La prise en compte du traitement du remblai pollué de l'usine des eaux

R.E. rappelle la loi N° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience qui précise que « le respect des équilibres naturels implique la préservation et, le cas échéant, la restauration des fonctionnalités naturelles des écosystèmes aquatiques, dont font partie les zones humides. »

Les résultats des analyses ont mis en évidence la présence de remblais contaminés par des métaux et des hydrocarbures en partie basse du site sur une ancienne zone humide et il n'est pas exclu que des teneurs encore plus importantes soient présentes.

Au regard de la loi susvisée, il convient pour R.E. de restaurer les fonctionnalités naturelles de cette zone humide y compris sur l'ancienne usine des eaux.



La zone humide en 1923

L'étude d'impact précise également que dans cette zone pour de futurs jardins privés et potagers, il est recommandé de réaliser des excavations d'au moins 50 cm, voir 1 m et de créer des fosses au droit de futurs arbres fruitiers.

Dans sa réponse à la MRAeB, la ville précise que des études complémentaires seront menées afin de définir le mode de gestion des pollutions découvertes sur le site.

Pour R.E. et afin de garantir une approche sécuritaire, il semble important de respecter les recommandations de l'étude d'impact à savoir l'excavation et enlèvement des terres polluées et la restauration de la zone humide. Cette analyse est renforcée par l'avis des résidents des lotissements voisins

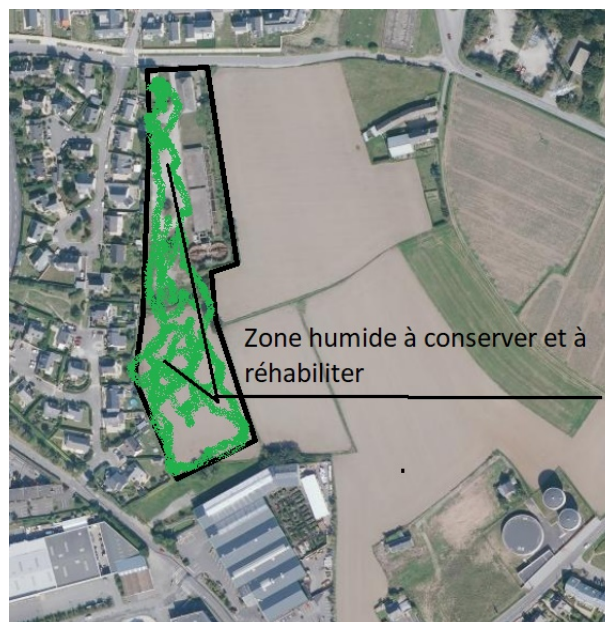
qui estiment que les zones humides pourraient être plus étendues que ce qui a été retenu jusqu'à maintenant.

R.E. propose :

- **La restauration de la zone humide sur l'emprise Sud et Ouest de l'usine de traitement des eaux avec la suppression définitive du remblai pollué qui constitue le sol de ce secteur.**

Cette restauration, après enlèvement du remblai pollué, permettra à la zone humide de retrouver sa configuration d'origine, avant création de l'usine des eaux.

- ✓ **L'engagement d'une nouvelle étude hydrogéologique prenant en compte l'enlèvement du remblai pollué de l'ancienne usine et l'abandon de la voie structurante permettant un écoulement naturel des eaux superficielles et des eaux de gravité vers la zone humide.**



3-7/ Limitation des déblais-remblais et organisation du réemploi des matériaux stériles

R.E. a pris connaissance avec satisfaction des mesures de réduction visant en phase pré-chantier pour les pistes et plateformes et en phase chantiers pour tous les travaux à la limitation des déblais-remblais et à une parfaite organisation du réemploi de ces matériaux sur le site de la ZAC.

Il est ainsi précisé que les volumes de terre déplacés seront stockés sur site, à distance de la zone humide, du cours d'eau et des fossés et à proximité des voies de déplacement. De même il est mentionné que l'ensemble des matériaux stockés sur site seront séparés en fonction des différentes couches de sol (terre végétale, sous-sol, matériaux d'excavation...) en vue de leur réemploi et que des analyses des terres seront réalisées en fonction des types de réemplois envisageables. Cela sera accompagné d'un suivi des terres et du réemploi.

Commentaires et propositions de R.E

- ✓ Nécessité d'un engagement ferme auprès des futurs constructeurs

R.E. sera très attentive au respect de cet engagement du maître d'ouvrage visant à s'assurer d'un suivi des terres et du réemploi, mais l'étude d'impact reste muette sur deux points essentiels :

- Les matériaux stériles d'excavation des ouvrages publics sont-ils tous réemployés sur le site ou mis en décharge et sur quel site ?

- Cet engagement de traitement des matériaux stériles concerne t'il également les futurs chantiers privés des promoteurs ?

R.E. constate en effet, à un moment où le Zéro Artificialisation des Terres (ZAN) constitue l'enjeu majeur de l'urbanisation que pour certains projets il n'y a aujourd'hui aucun contrôle et que des remblais de matériaux stériles en provenance de chantiers de construction s'effectuent au quotidien sur des terres maraichères en toute impunité.

Ainsi le chantier de construction en cours à proximité de La Houssaye sur le site de l'ancien camping de La Fontaine se traduit par des remblais de matériaux stériles sur des terrains proches de la Massuère sur le territoire communal de Saint-Malo condamnant ainsi près de 5000 m2 de terres agricoles et ceci en dehors de toute procédure.



Remblai de matériaux stériles en zone agricole en cours le 26 février 2024

R.E. propose :

- ***De compléter l'étude d'impact en précisant les mesures d'évitement pour réduire et interdire l'usage des matériaux stériles en provenance de la ZAC sur d'autres sites non autorisés ;***
- ***Un engagement du maître d'ouvrage pour assurer cette même maîtrise de la mise en dépôt des déblais en provenance des chantiers des projets de promoteurs privés.***

3-8/ L'usage exclusif de la zone pour accueillir de la résidence principale.

La proposition de Loi n° 1928 votée le 29 janvier 2024 par l'Assemblée Nationale comporte la création d'un nouvel article L151-14-1 du Code de l'Urbanisme à savoir que le règlement d'urbanisme peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.

R.E. propose :

- ***Que la ville de Saint-Malo mette en œuvre cette disposition dès lors que la loi serait définitivement adoptée et avant approbation du dossier de réalisation qui validera la possibilité d'urbaniser le site de La Houssaye.***

Didier Gautier

Président de Rothéneuf Environnement

