

# Positionnement du Conseil d'Administration de l'association Rothéneuf Environnement (RE) à propos de l'aménagement de la Frange Sud de Rothéneuf

**Le Conseil d'Administration de l'association RE, réuni le 7 février 2025, estime que le projet d'aménagement de la FSR, tel que prévu dans le PLU arrêté le 9 décembre 2024, n'est pas acceptable en l'état, car il ne respecte pas suffisamment à la fois l'environnement, le droit, et le patrimoine.**

Pour l'association Rothéneuf Environnement (RE), "l'aménagement des 30 ha de la FSR sous la forme d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation principale d'habitation, apparaît en contradiction avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et juridiquement fragile, en particulier au regard à la fois, de la Loi Littoral, de la mise en œuvre d'une telle procédure d'OAP, de la protection du patrimoine et de la loi Climat et Résilience.

- Le PADD souligne la nécessité d'une « protection » des espaces rétro-littoraux dans leur vocation naturelle et agricole et n'évoque à aucun moment un projet d'aménagement public de la Frange Sud de Rothéneuf en vue de la réalisation éventuelle d'un parc urbain ou d'équipements publics sur le secteur du Davier pour répondre aux besoins de la population. Ainsi le projet d'OAP de la FSR ne constitue pas à ce jour un projet concerté et partagé de développement durable tel qu'exposé au PADD et validé en débat par le Conseil Municipal en novembre 2023 et annexé au PLU arrêté.
- L'ouverture à l'urbanisation de plus de 30 hectares à vocation principale d'habitations tel que mentionné dans l'OAP N°8 du PLU, apparaît aujourd'hui sans justification au regard de la Loi Littoral et intéresse, pour le secteur du Davier, des espaces non encore urbanisés sans respect de l'inconstructibilité dans la bande des 100 mètres du littoral. Cette absence de référence à la Loi Littoral et son non-respect rendent également non crédible sur le plan juridique le projet envisagé par la collectivité.

- L'OAP Rothéneuf ne traduit pas les ambitions de l'axe 1 du PADD, dédié à l'environnement, ni celles de l'OAP TVB (Trame Verte et Bleue), censée garantir la cohérence des continuités écologiques à l'échelle communale.

Elle concerne un espace proche du rivage de 30Ha, répartis en 8 Ha dédiés à l'Habitat et 22 Ha consacrés à la biodiversité. Espace naturel situés à 500m de zones Natura 2000 et SNIEFF, dans un fond de talweg doté d'une surface importante de Zones Humides alimentée par un bassin versant d'espaces naturels et agricoles, ce site présente également une riche biodiversité, comme l'a démontré une étude approfondie réalisée en 2014.

On aurait donc pu s'attendre, compte tenu de la demande de classement de la ville de la Frange Sud de Rothéneuf en Espace Naturel Sensible, que l'OAP Rothéneuf se concentre principalement sur les objectifs de la TVB. Or, il n'en est rien. Le site n'est pas identifié dans la TVB comme une réserve de biodiversité primaire ou secondaire (bien que mentionné dans le Plan Biodiversité). Les corridors écologiques, notamment l'axe l'Est-Ouest qui assure une continuité avec des réservoir de biodiversité Natura 2000 et SNIEFF, ne sont pas concrètement intégrés dans l'OAP Rothéneuf, et leur phasage n'est pas précisé, alors qu'ils devraient constituer la priorité de cette OAP. Leur représentation aurait d'ailleurs été particulièrement pertinente, compte tenu du risque de rupture des continuités écologiques induit par la création de 8 ha d'habitat sur ces corridors.

L'OAP Rothéneuf évoque une « valorisation » des zones humides, tout en prévoyant une urbanisation à leur contact, des espaces récréatifs et un maillage de chemins piétonniers, comme si cette valorisation était envisagée uniquement d'un point de vue paysager, récréatif et touristique, sans considération des impacts écologiques.

RE déplore que cette OAP ne traduise ni une priorisation de la conservation ni, a fortiori, une reconquête de la biodiversité, alors que ce site, par son emplacement et ses caractéristiques, offre un fort potentiel de développement pour répondre aux objectifs de l'axe 1 du PADD.

L'OAP Rothéneuf aurait pu incarner une démonstration concrète de l'importance de la dimension environnementale du PLU. Elle se limite pourtant à un vœu pieux, une série de recommandations non contraignantes, à l'image de l'OAP TVB.

En définitive, l'OAP Rothéneuf apparaît comme une simple OAP sectorielle à vocation d'habitat de 8 ha, dont l'emplacement soulève des interrogations au regard de la séquence ERC (Éviter, Réduire, Compenser).

- La proposition d'une OAP sectorielle d'aménagement répondant à l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme apparaît pour RE contraire aux ambitions de la collectivité de protection de cet espace rétro-littoral. Seule une OAP portant sur la thématique patrimoniale permettrait la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments du paysage et des sites de la FSR. Une telle OAP pourrait identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs.

Une OAP patrimoniale permettrait la mise en œuvre d'une réelle coupure d'urbanisation entre le Davier et le Havre de Rothéneuf, tel que validé par la Cour de Cassation en 1996.

RE constate aussi que le projet d'OAP présenté par la Ville de Saint-Malo ne contient aucun détail sur la programmation et/ou le financement des équipements publics dont la création d'un parc naturel sur une partie de la zone, ni sur l'usage qui pourrait être fait des emplacements réservés sur le secteur du Davier (parkings, équipements publics divers ?).

- Le projet d'OAP, en particulier sur le secteur Sud de la Rue du Commandant L'Herminier pour le secteur des Trois Cheminées, ne respecte pas la volonté de la ville de limiter les évolutions afin de s'inscrire dans une logique de maintien et de conservation des patrimoines, éléments bâtis et paysagers identitaires, volonté rappelée par une servitude de point de vue sur le règlement graphique du futur PLU. Le projet d'OAP ne permet pas la mise en valeur paysagère de ces éléments du patrimoine que constituent par exemple le « puits Jacques Cartier », son ruisseau en partie basse des zones humides et son accroche naturelle et paysagère ou la protection du bâti traditionnel du hameau des Bas Chemins et le maintien de son lien historique avec la zone agricole et naturelle attenante au Sud.

Une OAP patrimoniale aurait pu enfin s'attacher à conserver et valoriser ce site emblématique rappelant la présence du Manoir de Limoilou et celle de Jacques Cartier. Par la fenêtre, depuis sa chambre à coucher, on imagine que Jacques Cartier a contemplé ces paysages, a rêvé à ses futurs voyages et il convient de tout mettre en œuvre pour le restaurer et le conserver dans son état actuel.

- Le projet d'OAP ne respecte pas les objectifs du PADD en termes de programmation de logements dans la mesure où il s'agit au PADD de développer une offre d'environ 500 logements par an contribuant à l'atteinte des seuls objectifs du PLH 2023/2028 et de privilégier à hauteur de 80% de la production le renouvellement du tissu urbain plutôt que l'extension urbaine.

Les adhérents de RE et nombre d'habitants de Rothéneuf ou de Paramé demandent que la ville respecte cet engagement en donnant priorité à la réalisation des logements prévus en rénovation urbaine (400 logements à l'emplacement du centre commercial de la

Découverte, 750 logements Avenue du Général de Gaulle, secteur OAP Triquerville, Aristide Briand, Marville soit environ 1700 logements).

Afin de respecter ce quota de 80% de la production en renouvellement urbain, la mise en œuvre de ces opérations de renouvellement et la création de 340 logements en extension urbaine sur la ZAC de La Houssaye, acté comme une priorité par le conseil municipal au dernier trimestre 2024, apparaît comme un préalable avant de proposer une nouvelle ouverture à l'urbanisation en zone d'extension urbaine (sur la FSR).

La réalisation de cette programmation qui répond aux obligations de la Loi Climat et Résilience et se traduit par la construction de plus de 2000 nouveaux logements justifie amplement une pause pour ouvrir de nouveaux secteurs en zone d'extension urbaine sous la forme d'une OAP car les besoins ne sont pas immédiats et ne répondent pas aux seuls objectifs du PLH 2023/2028 en vigueur.

La mise en œuvre limitée et éventuelle de logements tels qu'aujourd'hui projetés sur les secteurs des "3 Cheminées" et "du Pont/Bignon", prévus en extension urbaine, ne doit être envisagée qu'après mise en œuvre d'un nouveau PLH 2029/2034 et si possible dans le cadre d'un futur PLUiH élaboré à l'échelle communautaire, comme souhaité par RE.

Donner l'impression de favoriser certains promoteurs, propriétaires des terrains constructibles situés sur la FSR ou de certains terrains de la Houssaye, mais souvent absents par ailleurs des futurs projets en rénovation urbaine, étonnent certains adhérents.

Pour cette raison, RE réitère sa demande de voir transformer en zone 2 AU d'extension urbaine à long terme, et soumis à l'élaboration d'un PLU ultérieur, les secteurs du Pont/Bignon et des Trois Cheminées.

De même RE demande de **transformer l'OAP sectorielle de Rothéneuf en OAP patrimoniale**, soucieuse du strict respect de la Loi Littoral, ayant pour objectifs la conservation, la mise en valeur et la requalification des éléments du paysage et des sites de la FSR et la création d'une coupure d'urbanisation sous réserve d'y associer une programmation et un calendrier de ces aménagements et de compléter le PADD dans ce sens.

Malgré tout, et sous réserve d'avoir des engagements précis sur ces propositions, RE estime que l'idée de construire quelques logements rue MacDonald Stewart, en face de la Maison de Quartier, dans la mesure où elle serait bien justifiée par des besoins de services locaux (commerces, cabinet médical, pharmacie) et répondrait à des seuls objectifs de logements sociaux qui font défaut à Rothéneuf (BSR par exemple), pourrait être acceptable.