

Madame Brondello
3 bis la Banneville
35400 Saint-Malo

Saint-Malo, le 19 mai 2025

Mesdames et Monsieur les enquêteurs,

C'est avec étonnement et une profonde inquiétude que je découvre que ma parcelle, ainsi que mon environnement immédiat, sont directement concernés par le projet de révision du PLU et l'OAP Campus II. Aucun courrier, aucune réunion, aucun échange préalable ne m'avait permis d'anticiper une telle transformation de mon cadre de vie.

Je regrette une absence totale de communication de la part de la municipalité, alors que les enjeux sont considérables pour les habitants, les riverains et les écosystèmes.

Un cadre de vie menacé par la densification et la perte d'intimité

Le projet tel qu'il est présenté prévoit des constructions de logements collectifs dont la hauteur envisagée entraînera fatalement des vis-à-vis gênants. Ce point est particulièrement préoccupant : nous sommes aujourd'hui dans une zone résidentielle à l'échelle humaine, où chacun bénéficie d'un minimum d'intimité et de tranquillité.

Ces nouvelles constructions vont créer un effet de surplomb, brisant l'équilibre du quartier et mettant fin à une zone que beaucoup considéraient comme une zone de bienveillance, d'échanges paisibles et d'harmonie sociale.

Une qualité de vie bâtie au fil des années, et que ce projet sacrifierait au nom d'objectifs quantitatifs discutables.

La destruction irréversible de terres agricoles

Autre sujet d'indignation : l'artificialisation de terres agricoles encore actives. Ces terrains, qui entourent notre quartier, sont des espaces



nourriciers, mais aussi des puits de carbone naturels. Les transformer en zones urbanisées est un non-sens à l'heure où la loi Climat et Résilience (n°2021-1104) impose le principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050, et dès 2026 à l'échelle locale (article L.101-2-1 du code de l'urbanisme).

Le rapport de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) du 10 avril 2025 recommande très clairement de ne pas poursuivre d'extension tant qu'il existe des alternatives de densification du tissu urbain existant ou de réhabilitation du parc vacant.

Détruire aujourd'hui ces terres, c'est priver demain nos enfants d'un patrimoine agricole, paysager et culturel inestimable.

Une biodiversité précieuse mise en péril

Ces terrains accueillent une biodiversité locale riche : oiseaux nicheurs, petits mammifères, insectes pollinisateurs et végétation endémique. Cette biodiversité est déjà sous pression en raison du développement urbain antérieur.

L'urbanisation prévue ne prévoit pas de mesures de compensation suffisantes, ni de véritables études d'impact sur les continuités écologiques. Pourtant, la préservation de ces corridors naturels est un impératif reconnu par le SRADDET Bretagne et la directive européenne « Habitats » (92/43/CEE).

Dans un contexte de sixième extinction massive, chaque hectare préservé compte.

Une ressource en eau fragilisée

Le territoire malouin est déjà confronté à une tension croissante sur la ressource en eau. Le changement climatique accentue les périodes de sécheresse, tandis que l'urbanisation imperméabilise les sols, empêche la recharge des nappes phréatiques et aggrave les risques de ruissellement.

Or, aucun plan de gestion des eaux pluviales ou d'évaluation hydrologique claire n'est joint au projet Campus II. Une densification sans étude des capacités d'infiltration ou de stockage revient à nier les limites physiques de notre territoire.

Ce projet risque d'exacerber les pénuries d'eau déjà ressenties en été et d'exposer les constructions futures à des risques accrus d'inondation.

Une nouvelle route inutile et nuisible

La création d'une nouvelle voie de contournement, censée délester l'avenue du Maréchal Juin, représente un coût exorbitant (plus de 16,5 M€ selon les documents du projet), sans justification solide sur le plan des flux de circulation.

Aucune étude de type origine-destination n'est présentée pour démontrer la nécessité de cette infrastructure. Aucune simulation d'impact sonore ni de trafic n'est fournie.

Pire : cette nouvelle route rapprochera la circulation automobile des zones résidentielles, augmentant le bruit, la pollution atmosphérique et les nuisances visuelles.

La réfection de l'avenue existante, associée à un vrai développement des mobilités douces et des transports en commun, serait une solution plus raisonnable, plus économique, et plus cohérente avec les engagements environnementaux de la ville.

Une absence criante de concertation

Il est particulièrement choquant que les habitants directement concernés par ce projet (dont je fais partie) n'aient été ni informés, ni consultés. Cette mise à l'écart des riverains constitue une

entorse grave au principe de participation du public défini par l'article L.121-1 du Code de l'environnement.

Ce manque de transparence crée un climat de défiance et d'incompréhension. Une enquête publique ne peut tenir lieu de dialogue, surtout lorsqu'elle intervient à un stade où les choix sont déjà largement entérinés.

Les habitants doivent être associés dès l'élaboration des projets. Leurs contributions ne peuvent être reléguées à un simple avis en marge d'un dossier volumineux, difficile à interpréter pour le grand public.

La nécessité de protéger notre voie privée

Je tiens à insister sur un point crucial : notre voie privée, qui dessert deux habitations, doit absolument être préservée. Elle doit rester un passage sécurisé.

L'arrivée de constructions massives à proximité immédiate, sans isolation suffisante ni recul, détruirait le caractère résidentiel et paisible de cette voie. Il est impératif que le futur PLU intègre une zone tampon entre cette voie et toute nouvelle urbanisation, avec un retrait réglementaire d'au moins 10 mètres, complété d'un écran végétal.

Cette protection est indispensable pour préserver la qualité de vie des riverains et la sécurité des usagers.



En résumé

Je m'oppose fermement au projet Campus II pour les raisons suivantes :

- Atteinte grave à la qualité de vie : vis-à-vis, hauteur des bâtiments, perte d'intimité.
- Destruction de terres agricoles, en contradiction avec les engagements ZAN.
- Menace sur la biodiversité et absence de mesures écologiques crédibles.
- Aucune gestion claire des risques liés à l'eau et au changement climatique.
- Nouvelle route injustifiée, coûteuse et source de nuisances supplémentaires.
- Absence totale de concertation et d'information des habitants.
- Nécessité de protéger une voie privée existante contre toute construction proche.

Questions adressées à la municipalité :

1. Pourquoi aucune information préalable n'a-t-elle été communiquée aux riverains concernés par le projet ?
2. Comment justifiez-vous la destruction de terres agricoles en zone encore cultivée ?
3. Quelle étude d'impact environnemental a été réalisée sur la faune et la flore de la zone ?
4. Existe-t-il une analyse de la capacité des sols à gérer les eaux pluviales en cas de fortes précipitations ?
5. Avez-vous évalué l'augmentation du trafic, du bruit et de la pollution liée à la nouvelle route ?
6. Pourquoi la réhabilitation et la densification n'ont-elles pas été privilégiées, conformément à la loi ZAN ?
7. Quelles mesures sont envisagées pour isoler les voies privées des nouvelles constructions dans le PLU révisé ?

Je demande que ma contribution soit prise en compte dans l'analyse du projet et que des garanties écrites soient apportées concernant la préservation de mon cadre de vie et la protection de ma voie privée.

Veillez agréer, Mesdames, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Lydie Brondello