

Objet : Contribution à l'enquête publique et opposition à l'ampleur de l'OAP Campus II avec inclusion de ma parcelle de terrain.

Madame, Monsieur,

Je tiens à apporter ma contribution à l'enquête publique en tant qu'habitante de la Banneville non concertée par l'inclusion de ma parcelle dans l'OAP Campus II et inquiète de l'ampleur de ce projet.

Veillez trouver ci-après mon témoignage et mes interrogations :

Heureusement prévenue par un voisin, je prends connaissance du PLU et de cette OAP.

Nous découvrons alors qu'une partie de notre terrain ainsi que ceux de plusieurs de nos voisins est incluse dans le projet, le tout sans aucune concertation entre nous et la mairie.

Malgré plusieurs courriers à la mairie et une rencontre avec le Maire, nous n'avons à ce jour aucune garantie que nos parcelles ne seront pas préemptées et que nous ne ferons pas l'objet d'une expropriation.

Par ce premier argument, il me semble que déjà l'OAP Campus II doit être modifiée.

Je poursuis mon étude du PLU et apprend qu'une zone rayée annotée R+7+S signifie zone avec non pas immeubles mais tours de plus de 7 étages. Il y a même 14 zones identifiées à plus de R+4 soit plus de 4 étages sur le secteur de l'OAP. Et aucun pavillon, uniquement du collectif dans une zone pavillonnaire sans bâtiment en hauteur à proximité.

Conscients de cette chance de vivre au vert et au bleu, de cette proximité de la ville et du manque de logements dans St Malo, nous avons immédiatement pensé qu'il y aurait une augmentation de logements dans le quartier mais sous forme de lotissement composé de pavillons et de petits collectifs comme l'extension de Bonne Rencontre.

Nous étions en toute confiance d'urbanisation douce avec les propos écologistes tenus par les différents acteurs politiques malouins.

Quelle déception de voir un tel projet schématisé ! Bien sûr, nous comprenons que l'empreinte au sol est moindre avec des logements en hauteur mais habitant la Banneville, nous doutons sérieusement de la capacité de cette terre à accueillir un tel projet et densité urbaine.

Par ailleurs, la mairie souhaite par ce projet accueillir des familles. Je doute de l'attrait de la zone Campus II pour des familles dans un environnement sans jardin privatif ni sécurité pour des enfants. A part un parcours sportif à visée étudiants ou adultes, rien n'est prévu pour apporter sécurité, calme et confort à une famille avec enfants. J'y vois surtout un avantage pour de la résidence secondaire et des personnes âgées mais encore une fois, je déplore un manque d'explication sur ce projet de partage de zone mixte étudiants-résidents et de réelle réflexion et de projection sur le long terme au vu de la démographie actuelle.

Est-ce bien justifié autant de logements sur une ville de littoral dont la préservation naturelle est à mon sens une priorité ?

#### Surévaluation du nombre de logements ? Possibilité d'accueil ?

La croissance immobilière en France est de **0.3%**. Avec le nouveau PLU, elle est à **1.1%** sur St Malo. Est-ce cohérent avec **la fragilité bio-systémique d'une ville de littoral** comme St Malo ?

Nous savons tous et avec plaisir que St Malo est **ville des aînés**. En 2021, 40% de la population malouine a plus de 60ans dont 17% plus de 75ans. L'espérance de vie est de 85ans. Il est donc à prévoir **un fort renouvellement de logements** dans les 10 prochaines années avec **restructuration possible du parc immobilier** dans des quartiers déjà urbanisés.

Est-ce nécessaire autant de logements ? Une mixité douce étudiants et seniors en protection et prévention de chacun ne serait-elle pas plus intéressante ?

Nous nous souvenons tous des derniers épisodes de sécheresse. Un affichage « **préservons nos ressources en eau** » est toujours visible sur la mairie annexe de Paramé. Des avertissements font sens encore pour cette année avec des nappes phréatiques à un niveau inquiétant.

Ces derniers temps, nos récupérateurs d'eau de pluie sont insuffisants. Même le niveau de notre petite mare artificielle est au plus bas au mois de Mai. Ce sont des preuves visibles de changements climatiques réguliers.

Est-ce possible d'accueillir une telle densité de nouveaux habitants sur St Malo au vu des ressources en eau ? Ne vaut-il pas mieux préserver **un quartier situé en zone humide** qui permet les ressources en eau de la ville ?

Nouveaux habitants dits également nouveaux **assainissements**. La capacité actuelle de la station d'épuration est bientôt à ses limites et ne pourra pas absorber de nouveaux logements sans travaux coûteux conséquents. Une étude sérieuse et indépendante prenant en compte les coûts et la faisabilité d'une augmentation de capacité de la station d'épuration est en cours.

Je demande une annulation du PLU qui ne prend pas en considération les besoins d'assainissements causés par une telle augmentation de logements.

On parle de **bassin versant** pour la Banneville. Encore une fois, la situation géologique et géographique de la Banneville n'a pas été prise en compte pour accueillir un tel projet.

Je demande une annulation du PLU et une étude spécifique permettant de justifier les capacités d'accueil de la Banneville en protection d'une nature et d'un climat déjà fragilisés.

La **circulation routière** autour de la Banneville risque également d'être fortement impactée par l'augmentation du nombre de logements. Il est déjà fréquent d'avoir des difficultés à passer le stop situé au bout de la Banneville pour traverser la rue de la Fontaine aux pèlerins vers le rond-point de la Croix Desilles alors que les nouveaux habitants des immeubles de l'ancien camping de la Fontaine ne sont pas encore arrivés. L'utilisation de la voiture est souvent nécessaire et ne peut pas être remplacée par tous les nouveaux habitants par l'utilisation de transport en commun. Une forte partie de cette nouvelle population aura un usage de véhicule particulier.

La **sécurité routière** est également déjà mise à mal avec des véhicules circulant à des vitesses excessives sur cette belle ligne droite reliant le Pont Robert et la Banneville. Sa largeur variable et la présence de virages en fait une voie dangereuse pour les vélos et piétons. Les aménagements actuels ne sont pas satisfaisants. Nous avons une partie circulation douce surdimensionnée en haut de la rue vers la Fontaine aux Pèlerins et sous dimensionnée à l'entrée de la Tourlourette. Aucun aménagement de cette voirie n'est prévu dans l'OAP. Des maisons et murs sont situés en bord de route.

La voirie de la Banneville peut-elle absorber un trafic conséquent au grand nombre de nouveaux logements et sécuriser les piétons et vélos ?

#### Impacts sur la mobilité : flux de circulation :

L'OAP Campus II prévoit l'établissement d'un **parking relais** en hauteur au niveau du rond-point de la Croix Desilles. Outre, l'impact visuel déplorable, ce parking a-t-il un réel intérêt placé à cet endroit ?

Actuellement, les habitants de St Malo et les gens de passage se rendant vers Cancale ou la Baie de Mont St Michel peuvent admirer **un îlot d'arbres** identifié comme remarquable ainsi qu'une **ceinture murale en pierres** témoignant de la seconde guerre mondiale. Cet environnement a pour moi un intérêt touristique, historique, écologique et d'image positive de la ville de St Malo, l'accompagner d'un tel projet est décevant.

Par ailleurs, un parking relais a pour vocation de faciliter l'accès au réseau de transport en commun. Prenant le bus sur ce rond-point pour me rendre au travail, je constate que les usagers de transport en commun se rendant à St Malo sont peu nombreux à partir de la Croix Desilles. Les Cancalais ou touristes de Cancale prennent le bus depuis Cancale vers St Malo. Les usagers en direction de la Baie du Mont St Michel prennent le bus au départ de leur secteur également. Les usagers venant de Rennes ont le parking Paul Féval déjà en zone urbanisée.

Quelle est la justification d'un tel parking ? surtout à cet endroit, cachant un des nombreux atouts d'histoire et de biodiversité de St Malo. Ne vaut-il mieux pas modifier le parking Paul Féval ou créer des parkings au sein des immeubles ?

L'OAP Campus II de par son nom a pour projet d'étendre le campus existant de l'autre côté de l'Avenue Maréchal Juin. Afin de ne pas séparer le campus en deux par une route à grand trafic, l'idée du projet est de dévier cette route à travers les nouveaux logements. La mairie choisit de préserver les étudiants ponctuellement présents sur site au détriment de la circulation sécurisée des nouveaux habitants de la Banneville ainsi que de leur confort auditif et de leur santé en lien avec une augmentation de la nuisance sonore, de **la pollution et du manque de sécurité routière dans une**

**zone d'habitation prévue familiale** avec cette route. Remplacer une 2x2 voies par une 2x1voie laisse à présager des embouteillages comme ce fut déjà le cas lors d'une précédente expérimentation qui a été vite abandonnée. Embouteillages raisonnent avec pollution de toute sorte. **Fermeture d'une route largement empruntée par les travailleurs malouins va à l'encontre de la sécurité routière et de la qualité de vie.**

N'est-il pas préférable de **maintenir la 4 voies actuelle** et d'agrandir le campus vers le cinéma sur les terrains de sport qui peuvent être déplacés ou vers la Houssaye pour maintenir le campus sur un même côté ?

Quel est le besoin réel d'un si grand projet d'écoles de niveau supérieur ? Les écoles déjà présentes ne prennent ni autant de place ni autant de hauteur. Les enseignements actuels sont souvent partagés entre présentiel, distanciel et lieu de stage.

#### Ouvertures de réflexion pour la Banneville et son environnement :

Quand nous avons emménagé à la Banneville, nous nous doutions bien de l'expansion immobilière à venir dans le secteur. Nous avons imaginé de petits collectifs en front de rocade comme c'est le cas au Petit Paramé (R+2+S). Cette rangée de logements permettrait de ceinturer l'avenue Maréchal Juin et de la sécuriser en cassant la vitesse et fluidifiant la circulation par un rond-point pour les voitures et un passage sous terrain pour les piétons et vélos. Je pense qu'un aménagement de piste cyclable pour augmenter les solutions de déplacements des nouveaux habitants est possible entre le rond-point de la Croix Desilles et le rond-point de la Libération. Cela permettrait une meilleure continuité du réseau des pistes cyclables et moins de pollution.

Un accès à ces petits collectifs pourrait être également envisagé par ce rond-point comme cela est fait au Petit Paramé.

Des constructions en R+2+S restent à hauteur des constructions déjà existantes sur le campus et autour de la 4 voies en respectant une urbanisation douce.

Il faudra bien sûr un retour bien approfondi de l'étude de la zone de l'OAP pour savoir si la Banneville peut accueillir de tels petits collectifs en front de rocade pour les raisons évidentes et sans doute d'autres citées précédemment.

Ce scénario me paraît plus raisonnable et respectueux de l'environnement dans son entièreté tant écologique que citoyenne.

En parlant d'écologie et concernant la zone autour des blockhaus, il me paraît primordial de préserver la biodiversité et les ressources en eau existantes sur le secteur. Il faut limiter les nuisances sonores, lumineuses, maintenir le cycle de l'eau de source et des zones de passage pour les animaux.

Nous nous baladons régulièrement à la nuit tombée dans les champs pour observer la faune locale. Nous avons observé des grenouilles, des lapins, des lièvres, un sanglier, un renard, un couple de caille des blés. J'ai eu dans mon jardin un détecteur de l'association Cawa pour prendre connaissance des

chauves-souris de notre jardin. Nous voyons des hérissons. Nous avons énormément d'oiseaux dont un geai des Chênes.

Cette zone riche d'histoire pourrait être **une réserve naturelle de campagne** en parallèle avec ce qui a été réalisé à la Varde sur le littoral avec mise en valeur des blockhaus et préservation de la faune et de la flore.

Des extensions immobilières avec maintien de corridors écologiques bien en bord de la zone de l'OAP et en correspondance avec la hauteur des bâtiments existants me semble beaucoup plus raisonnable et dans les possibilités des terres et des structures de la Banneville.

Par ailleurs, aucun **cône de vue** n'est prévu pour les anciens habitants de la Banneville sur la nature et les blockhaus (aucun cône côté rue de la Banneville). Je considère que c'est irrespectueux d'enlever un point de vue aux habitants déjà présents tout en justifiant d'un désir de cohabitation réussie.

Pour conclure, la nature mettra bien plus de temps à se remettre de constructions que de logements à se construire si un réel besoin est démontré, justifié et raisonné (renouvellement immobilier, données démographiques, limitation des résidences secondaires, ...).

Une étude sérieuse et en concertation avec les habitants de la Banneville est plus que nécessaire.

Je dénonce :

- La non concertation des propriétaires de la Banneville avec terrain inclus dans l'OAP Campus II.
- Le nombre excessif de logements et la hauteur des immeubles pour une zone en limite de ruralité (rupture avec la campagne environnante et les hauteurs des constructions déjà existantes)
- La déviation d'une 4 voies augmentant les risques de sécurité routière et de pollution.
- L'utilité douteuse d'un parking relais.
- L'absence de prise en compte des capacités d'accueil du secteur tant en ressource en eau qu'en assainissement et qu'en protection des zones humides (changement du cours naturel de la source et de ces moyens de recharge : bassin versant, plan d'eau sportif) : aucune étude sérieuse indépendante.
- La non considération de la richesse du patrimoine historique et naturel du lieu.
- Le non-respect des cônes de vue des habitations actuelles.

Je demande une nouvelle approche du PLU pour préserver la Banneville, un des poumons verts de St Malo avec restructuration de l'OAP sans inclusion des terrains de particulier.

Notre environnement est également notre santé. Continuons à le protéger pour nous protéger.

