

## AVIS

Au terme de cette enquête qui s'est bien déroulée et qui a suscité une forte participation du public grâce aux moyens mis en œuvre par la ville pour la favoriser, et en suite aux analyses faites dans mon rapport d'enquête et à mes conclusions exposées ci-dessus :

- J'estime que la démarche, qui a conduit au cadrage de l'appel à projet en vue de la cession de l'ilot 9, puis au choix du projet, a été volontairement tenue confidentielle et n'a impliqué qu'un nombre restreint de personnes et que cela ne permet pas, même avec les compléments d'information apportés par la ville durant l'enquête, d'en apprécier les fondements au regard de l'intérêt général.
- J'estime que, par son choix de ne pas faire de concertation, ni même d'information sur le projet avant le choix du lauréat de son appel à projet, la ville a fait preuve d'une vision obsolète, ou tout du moins ancienne, de la conception d'un projet d'urbanisme. Cette façon de faire ne permet pas de prendre en compte l'environnement réel, physique et humain, du projet suffisamment en amont dans la conception de projets impactants comme le Sémaphore.
- Je trouve que, pour défendre l'intérêt général de son projet, la ville affirme plus souvent qu'elle ne démontre. Le public l'a noté également à de nombreuses reprises.
- Je constate que la mixité fonctionnelle du projet, les perspectives offertes par sa programmation tertiaire et commerciale, son apport en logements en accession abordable à destination des familles répondent à la fois aux objectifs généraux du PADD actuel et aux attentes d'une large partie du public, opposants et partisans du projet réunis. Je note que ces apports d'intérêt général doivent être mis en œuvre dans les premiers niveaux du Sémaphore. Ces fonctionnalités pourraient donc être intégrées dans un autre projet qui s'inscrirait dans les limites fixées par le PLU actuel et qui ne se distinguerait pas des autres opérations d'aménagement immobilier passées, présentes et futures, publiques ou privées, de la ville qu'elles se fassent ou non dans un contexte de renouvellement urbain et/ou de contribution aux actions NPNRU et/ou d'appel à projets innovants.
- Je constate que, par sa hauteur, sa forme architecturale et les matériaux retenus, le Sémaphore est en rupture franche avec le parti pris d'aménagement de la ZAC Gare/République tel qu'inscrit dans le PLU actuel en continuité avec le choix conservatoire fait par la ville pour sa reconstruction après la guerre. Acter une telle rupture justifierait de mettre les malouins dans la boucle, de façon spécifique ou dans le cadre de la révision en cours du PLU.
- A l'examen, je considère que seuls 2 éléments obligent à recourir à un projet doté d'une émergence de grande hauteur :

- La ville veut créer un signal urbain près de la gare. La notion de signal renvoie effectivement à celle de monument haut visible dans le paysage.
- Par la réalisation de l'émergence, la ville et le groupement lauréat maximisent chacun leurs profits potentiels par rapport à ce qui aurait pu être fait dans le cadre du PLU actuel. La ville le justifie en indiquant que la plus-value financière réalisable servira au financement de certains besoins du QPV via une extension du PAE Gare/république.
- Or, j'estime que les choix faits pour la réalisation de cette émergence (forme, matériaux, agencement) ont été dictés par des intérêts purement privés liés à la construction de logements de qualité exceptionnelle par leur habitabilité et leurs vues et donc, qu'à part sa hauteur qui permettra de la voir de loin, rien dans l'architecture de cette émergence n'évoque sa destination de signal pour la ville de Saint-Malo. Seul le socle remplit cette fonction en rappelant le pont roulant du 19<sup>ème</sup> siècle. Pour ce qui est de l'émergence, la ville met uniquement en avant sa hauteur, sa transparence et sa capacité à s'effacer dans le paysage et peine à justifier les apports positifs qu'elle attribue à un tel signal.
- Je constate que le projet aurait des impacts significativement négatifs, ou non encore étudiés au fond, sur son environnement humain, bâti et paysager ;
- Je constate aussi que le projet, qui en est au stade de sa conception préalable, comporte des risques techniques et de commercialisation inhérents à ce type de construction alors que certaines des modifications du PLU projetées par la ville pour le cadrer règlementairement ne peuvent pas être y être introduites au titre de prescriptions car ce PLU n'est pas grenellisé. La ville court donc le risque de voir la programmation du Sémaphore qui justifie la cession de l'ilot 9 s'éloigner du projet lauréat.
- J'estime, enfin, que les modifications qui seraient apportées au PLU par le moyen de la procédure simplifiée qu'est la déclaration de projet seraient susceptibles de créer un précédent pour d'autres projets privés ou publics si l'intérêt général retenu ne s'appuyait que sur une cohérence imprécise avec les orientations générales du PADD.

**J'émet donc un avis défavorable sur la déclaration de projet de la Ville de Saint-Malo objet de la présente enquête ;**

**et par voie de conséquence, j'émet également un avis défavorable sur la mise en compatibilité du PLU correspondante.**

Fait à Rennes, le 3 janvier 2018

**Signature sur l'original papier**

La commissaire enquêtrice

Michèle PHILIPPE