

Délégation Ille et Vilaine  
Maison de la Consommation et de l'Environnement  
48 boulevard Magenta  
35000 RENNES  
[ille-et-vilaine@eau-et-rivieres.org](mailto:ille-et-vilaine@eau-et-rivieres.org)

Madame la Présidente de la  
Commission d'enquête  
Hôtel de ville – Place Chateaubriand  
CS 21826  
35418 SAINT-MALO Cedex

À Saint Malo, le mardi 17 septembre 2019

Observations envoyées par mail à : [declarationdeprojet.nielles@saint-malo.fr](mailto:declarationdeprojet.nielles@saint-malo.fr)

Objet : **enquête publique relative à la déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU, Projet d'aménagement des Nielles**

Madame la Présidente,

L'association Eau et Rivières de Bretagne, association de protection de la nature et de l'environnement agréée a l'honneur de vous faire part de son avis défavorable concernant **la déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU, Projet d'aménagement des Nielles** telle que présentée dans le dossier d'enquête publique, pour les motifs suivants :

**1. Le projet est contraire aux dispositions de la Loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral**

Et ce à plusieurs titres, dont :

- Le projet est situé dans un **site naturel inscrit « front de mer de Paramé, entre le Sillon et la pointe de la Varde »...**
- Il est situé sur un « **espace remarquable** » ; la partie naturelle de site inscrit doit être considérée de droit comme un espace remarquable.
- Le projet est entièrement situé sur un **espace proche du littoral, espaces sur lesquels** l'urbanisation est, selon la volonté du législateur "limitée".
- Le projet est situé dans la **bande des 100 mètres du littoral, espace inconstructible en dehors des espaces urbanisés**
- Le projet d'urbanisation du site des Nielles **supprime un « espace de respiration »** sur un linéaire littoral de plusieurs km, emblématique de l'image de Saint-Malo, espace particulièrement précieux face aux enjeux climatiques qui rendent prioritairement nécessaire de laisser des zones naturelles boisées accessibles au public.

Sur le site « [cohesion-territoires.gouv.fr](http://cohesion-territoires.gouv.fr) », il est indiqué que :

**« Dans les espaces proches du rivage »**

L'extension de l'urbanisation doit être **limitée et prévue dans les documents d'urbanisme**. Il s'agit, dans des espaces où la présence de la mer est très prégnante, d'éviter des développements disproportionnés de l'urbanisation, mais aussi de les planifier dans des projets de territoires.

**Sur une bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage Il est interdit de construire en dehors des espaces urbanisés**, sauf pour les activités qui exigent la proximité immédiate de l'eau. La loi prévoit que, dans cette zone, le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement.

Exemple concret : dans cette zone, la construction d'une ferme aquacole est autorisée, mais pas celle d'un restaurant de plage.

Des **espaces de respiration** doivent être ménagés entre les espaces urbanisés : ce sont les **coupures d'urbanisation**, qui évitent une urbanisation linéaire et continue sur le front de mer. »

**Source :** <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/loi-relative-lamenagement-la-protection-et-la-mise-en-valeur-du-littoral>

## **2. Ce projet n'est pas conforme aux orientations générales du PADD et aux dispositions du DOO du SCoT de décembre 2017**

**Le SCoT de 2017 ambitionne de :**

**a) « Soutenir le développement des activités liées à la mer et au tourisme, par une appréhension fine des projets »**

« Le pays de Saint-Malo possède une façade maritime d'exception et source de développement. Le SCoT est une occasion unique pour la valoriser de manière cohérente, dans le respect de l'environnement et de la loi « Littoral ».

« Avoir une approche touristique globale pour un **desserrement de la pression touristique littorale et une diffusion de la dynamique touristique et de loisir à l'échelle du pays.** »  
PADD p 4

**Ce projet aggrave « la pression touristique littorale ».**

**b) « Valoriser la diversité et la qualité paysagère du territoire »**

« Les paysages du territoire sont un atout, tant du point de vue du cadre de vie que de l'attractivité touristique et démographique. L'aménagement de l'espace doit permettre d'en conserver toute la qualité.

Préserver l'identité des grands paysages emblématiques du territoire ;  
Mettre en œuvre des aménagements qui participent à maintenir des paysages de haute qualité ;  
Valoriser les éléments patrimoniaux tant bâti que naturel. » PADD p 5

En supprimant **la coupure d'urbanisation du site des Nielles**, ce projet conduit à une urbanisation linéaire et continue sur le front de mer de l'Intramuros jusqu'au site de la Varde, actuellement préservé de la pression immobilière. Il invite à une intensification et une banalisation de ce grand paysage emblématique non seulement du Pays de Saint Malo, mais aussi celui de la Bretagne.

**c) « Maintenir une qualité de vie appréciée par tous, ....tout en préservant le cadre paysager » (SCoT 2017 PADD page 7)**

**Ce projet ne satisfait pas à cette disposition du PADD qui souligne que si** « Le pays de Saint-Malo est un des territoires les plus attractifs de Bretagne. Cela s'explique notamment par son cadre littoral d'exception au nord,... » (SCoT 2017 PADD page 7)

**d) Contenir les surfaces potentielles liées à l'extension urbaine**

Le SCoT 2017 veut « contenir les surfaces potentielles liées à l'extension urbaine. Afin d'assurer une gestion économe de l'espace, les surfaces potentielles liées à l'urbanisation urbaine sont chiffrées. » SCoT 2017 DOO p 12

Il précise que « *L'extension urbaine correspond au fait d'étendre les limites de l'espace déjà urbanisé, et d'une manière générale, d'artificialiser des espaces naturels et agricoles.* »

Dans l'objectif 7, le SCoT chiffre les surfaces potentielles d'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte à 85 hectares sur 14 ans pour la Ville de Saint-Malo. (tableau 6 page 12) soit 6 hectares par an.

Le DOO précise que « *les autorités compétentes ... comptabilisent les surfaces liées aux autorisations d'urbanisme délivrées sur le territoire concerné, à partir de la date d'approbation du schéma de cohérence territoriale,...* » SCoT 2017 DOO page 13.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des PPA 28 juin 2019 précise que le projet d'aménagement de l'ancien camping des Nielles pourra « *être pris en compte pour répondre aux objectifs de renouvellement urbain fixés à 85ha minimum pour la ville de Saint Malo.* ».

Dans le résumé non technique du projet, comme sur les cartes, il n'y a aucune mention de la surface concernée par l'ouverture à l'urbanisation : Seules mentions : la surface des 2 parcelles qui seront cédées au groupe Raulic, respectivement 17792 m<sup>2</sup> et 8285 m<sup>2</sup>. Dans le paragraphe consacré aux eaux pluviales D.5.4/ Eaux pluviales, il est indiqué « *Pour les surfaces comprises entre 1500 m<sup>2</sup> et 5 ha le débit de fuite est limité forfaitairement à 10 litres par seconde.* », quel que soit l'occurrence de pluie... Le projet prévoit par conséquent la collecte des eaux pluviales au sein des îlots, la limitation des débits déversés aux réseaux unitaires publics à hauteur de 10 l/s pour l'ensemble du projet. » Résumé non technique p38/76.

La délibération du Conseil municipal du 21-09.17 ne renseigne pas sur l'ampleur de la surface concernée par cet acte administratif de « mise en conformité ».

Dans les documents mis à l'enquête publique, il n'y a pas d'information sur la consommation de surfaces liées aux autorisations d'urbanisme délivrées par la Ville de Saint-Malo depuis l'approbation du Scot le 8 décembre 2017, pas d'information sur les surfaces consommées en incluant le projet d'aménagement des Nielles.

**Le projet ne respecte pas les prescriptions du SCoT 2017 : il ne démontre pas qu'il « contient » l'extension urbaine.**

**Le SCoT 2017 fait l'objet d'un recours porté au Tribunal administratif de Rennes par l'APEME et Eau & Rivières de Bretagne**

### **3. La ville de Saint-Malo aurait dû procéder à une révision du PLU**

Compte tenu de l'Objectif 7 du SCoT qui limite l'extension urbaine à 85 ha - *non pas à minima mais au maximum* - pendant 14 ans, soit jusqu'à fin 2032, les projets ayant une utilité publique ou un intérêt général avéré doivent primer par rapport aux projets d'intérêt privé, la Ville de Saint Malo aurait dû procéder à une révision de son PLU plutôt que de décider d'une mise en conformité limitée à la réalisation d'un projet privé. D'autant que le projet dans son ensemble (aménagements groupe Raulic + Ville de Saint-Malo) doit probablement concerner entre 4 et 5 hectares soit, à lui seul plus des 2/3 des 6ha/an en moyenne autorisés par le SCoT.

**La ville de Saint-Malo aurait dû mettre en révision son PLU en indiquant explicitement à la population ses choix de localisation des 85 ha au maximum d'extension urbaine**

### **4. Le dossier ne justifie pas que projet est d'intérêt général**

La Ville de Saint Malo a justifié la fermeture du camping municipal des Nielles au motif de « faute d'une fréquentation satisfaisante ». DCM 21-09.17. Les campings connaissent un nouvel engouement et une fréquentation importante pour peu que leurs équipements ne soient pas obsolètes, voire délabrés. Le camping municipal des Nielles bénéficie d'un emplacement privilégié concourant à l'attractivité touristique de Saint-Malo et à la diversité de l'offre d'accueil en limitant les pressions sur le site classé.

**Cet équipement d'intérêt général est supprimé au profit d'un projet d'intérêt privé sous couvert d'une procédure d'intérêt général non démontré.** Tout projet agricole, de logement et d'activité concourt au maintien ou à la création d'emploi, tout projet de préservation et de restauration de sites naturels, en particulier littoraux, concourt fortement à l'attractivité du territoire et l'accroissement de la qualité de vie des populations riveraines et donc, par voie de conséquence, au maintien ou à la création d'emploi pérennes locaux.

### **5. Le projet n'est pas compatible avec le projet de Parc naturel Rance Emeraude, ni avec l'orientation « La Ville Paysage » du PADD du PLU**

L'avis intermédiaire, avis défavorable, rendu par le Conseil National de la Protection de la Nature, n'est pas pris en compte par la Ville de Saint-Malo en particulier les recommandations du CNPN sur l'urbanisme, sur la protection des paysages,... CNPN séance du 20/09/2018 – délibération 2018-24

[www.avis-biodiversite.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2018-24-delib-cnnpn-projet](http://www.avis-biodiversite.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2018-24-delib-cnnpn-projet)

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des PPA 28 juin 2019 rapporte les observations émises par le représentant de la DDTM 35. Il rappelle que l'orientation thématique « La ville paysage » du PADD du PLU « affirme ... toute l'attention à accorder aux enjeux patrimoniaux et paysagers dans un vaste secteur littoral dit « la ville balnéaire, allant du Sillon jusqu'à Rothéneuf », et incluant le site du projet... ». Il poursuit en émettant des doutes (euphémisme !) sur « la préservation du paysage littoral comme du patrimoine balnéaire ».

**Le projet conduit à « minéraliser » un paysage littoral d'exception et dénaturer son patrimoine balnéaire. Il est contraire aux recommandations du CNPN et fragilise le projet de Parc naturel Rance Emeraude.**

Le projet dévoile le partage économique du littoral de la Côte d'Emeraude situé à l'est de la Rance décidé par les élus du PETR du Pays de Saint-Malo :

- Urbanisation intense du littoral de la commune de Saint-Malo
- Cultures marines intensives devant le littoral entre les Pointes de la Varde et du Grouin.

### **6. Absence d'avis de la MRAe et évaluation environnementale inadaptée**

La MRAe n'a pas produit d'avis dans le délai qui lui était légalement imparti.

L'association déplore, une fois de plus, l'absence d'avis de la MRAe dans les dossiers de projets ayant un impact fort sur l'environnement. L'évaluation environnementale est incomplète et ne respecte pas les préconisations ministérielles. L'impact de la modification du PLU sur l'avenir du site n'a pas été évaluée.

Le lecteur est prié de croire le porteur de projet quant aux impacts de ce projet sur le site, impacts qui sont le plus souvent minimisés, voire omis.

D'où l'importance de pouvoir disposer de l'avis de la MRAe :

- L'absence de l'avis de la MRAe est inacceptable pour un dossier de cette importance, compte tenu de ses impacts sur les milieux naturels (destruction irréversible d'un site classé en Espaces proches, importants prélèvements et rejets d'eau de mer dans des eaux littorales dont la qualité est fragilisée par l'urbanisation et l'imperméabilisation croissantes, la fréquentation balnéaire soutenue (baignades, activités nautiques,...) , aggravant la fragilisation et la dégradation des milieux aquatiques littoraux.

Au vu des observations développées ci-dessus, il est démontré que déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU, Projet d'aménagement des Nielles mise à l'enquête publique **ne satisfait pas aux dispositions de la Loi littoral. C'est un projet du passé** qui finalise l'artificialisation de la façade littorale de la Ville de Saint-Malo sur plusieurs km des remparts de l'Intramuros aux abords de la pointe de la Varde. C'est un projet d'exclusion sociale alors que la transition écologique et solidaire exige urgemment des projets respectueux de l'environnement, des paysages et des sites.

En conséquence, Madame la Présidente, l'association **Eau et Rivières de Bretagne** demande à la commission d'enquête d'émettre un **avis très défavorable** à la déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU, Projet d'aménagement des Nielles et vous serait très obligée de prendre en compte ses observations.

Rozenn Perrot  
Groupe local ERB Nord 35



Marie Feuvrier  
Secrétaire générale adjointe

