

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

Cancale, le 16 septembre 2019

Madame la Présidente de la Commission d'enquête,

L'APEME a l'honneur de vous faire part de ses observations défavorables concernant **la déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU** et l'intérêt général du projet d'aménagement de l'ancien camping des Nielles tel que présenté dans le dossier mis à la disposition du public, pour les motifs suivants : **Le projet n'est pas conforme aux dispositions de la Loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et aux dispositions du SCoT 2017.**

La déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU a pour objet l'aménagement du site de l'ancien camping des Nielles : aménagement public urbain (voirie,...) et un aménagement privé par le groupe Raulic Investissement.

L'APEME a déposé un recours auprès du Tribunal administratif de Rennes contre le SCoT 2017, entre autres motifs celui-ci ne respecte pas les dispositions de la Loi littoral dans les espaces proches du littoral et dans les espaces remarquables. Eau & Rivières de Bretagne, par une action en intervention volontaire, s'est jointe au recours de l'APEME.

Le projet, situé dans un **site naturel inscrit « front de mer de Paramé, entre le Sillon et la pointe de la Varde »** est un "espace remarquable ; la partie naturelle de ce site naturel inscrit est, de droit, un espace remarquable. Il est intégralement situé sur un **espace proche du littoral ; Dans les espaces proches du littoral** l'urbanisation est "limitée". Cette disposition n'a pas été abrogée par la Loi ELAN comme celle de l'inconstructibilité de la **bande des 100 mètres du littoral dans laquelle est situé le projet. Le site de l'ancien camping des Nielles est considéré comme un espace non urbanisé.**

Il ne reste que 2 « espaces de respiration » sur la façade littorale de Saint-Malo entre Saint-Servan et les abords de la pointe de la Varde : les anciens campings municipaux d'Aleth et des Nielles.

Ces 2 sites font l'objet d'une volonté d'urbanisation par la ville de Saint-Malo, sites décrétés « espaces urbanisés à enjeux urbain majeur à développer ». Cf DOO Annexe 3-B Cartographie des espaces proches du rivage

L'aménagement du site des Nielles par le Groupe Raulic en **supprime un** sur la façade littorale de plusieurs km, transformant ce paysage symbolique de l'image de Saint-Malo. Et dans quelques mois, la disparition annoncée et sans doute programmée du 2^{ème}: le site de l'ancien camping d'Aleth étant promis à la spéculation immobilière (cf SCoT DOO Cartographie des espaces proches) !

1/6

Sur le site gouvernemental « cohesion-territoires.gouv.fr », concernant la **Mise en compatibilité des documents d'urbanisme et le principe d'opposabilité**, il est précisé que :

« À l'échelle de la planification territoriale, **les documents d'urbanisme (, SCOT, PLU(i) et carte communale) doivent être compatibles avec les dispositions de la loi littoral.**

Le principe de l'opposabilité directe des dispositions de la loi littoral s'applique également aux autorisations individuelles d'occupation du sol, à l'exception des territoires où une directive territoriale d'aménagement existe. »

Il est également précisé 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.

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>

Ce projet d'aménagement du site des Nielles emportant modification du PLU comme le SCoT 2017 n'est pas compatible avec les dispositions de la Loi Littoral.

1. 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 affirme :

1.1 « 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 »

1.2 « 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 conduit à une **intensification et une banalisation de ce « grand paysage emblématique » d'une des 10 destinations touristiques** de la Bretagne, la **destination Saint-Malo-Baie du Mont-Saint-Michel**.

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

Le 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)

1.4 Contenir les surfaces potentielles liées à l'extension urbaine

« *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.* » est une orientation clairement édictée dans le DOO. cf SCoT 2017 DOO p 12

Dans le document, il est spécifié 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 le tableau 6 de l'objectif 7, le SCoT chiffre les surfaces potentielles d'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte des communes du Pays de Saint-Malo : La commune de Saint-Malo est autorisée à des extensions d'urbanisation d'une surface maximale cumulée de 85 hectares sur 14 ans. (page 12) soit 6 hectares en moyenne par an.

Le DOO fait obligation aux « *autorités compétentes ...de comptabiliser 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 confirme « que le projet d'aménagement de l'ancien camping des Nielles est une extension d'urbanisation et donc « *être pris en compte pour répondre aux objectifs de renouvellement urbain fixés à 85ha minimum (!!!) Pour la ville de Saint Malo.* » »

La surface concernée par l'ouverture à l'urbanisation n'est pas précisée dans le dossier mis à l'enquête publique (résumé non technique du projet, cartes): Seules sont indiquées les surfaces des 2 parcelles (17792 m² et 8285 m²) qui seront vendues au groupe Raulic. Sans plus d'information, il est énoncé dans le chapitre consacré aux eaux pluviales « *Pour les surfaces comprises entre 1500 m² 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 **D.5.4/ Eaux pluviales** p38/76.

De même la délibération du Conseil municipal du 21-09.17 n'apporte pas de précisions sur la surface concernée par cet acte administratif de « mise en conformité » d'ouverture à l'urbanisation.

Combien de m² seraient consommés par l'ouverture à l'urbanisation du site des Nielles ?

Combien de m², combien d'hectares la ville de Saint-Malo a-t-elle consommé depuis l'approbation du SCoT le 8 décembre 2017.

Aucune information dans le dossier !

Pourtant la ville est tenue de faire ce suivi comme le stipule l'objectif 7 du DOO (pages 12-13).

Le projet n'est pas conforme aux prescriptions du SCoT 2017 : la ville de Saint-Malo n'apporte pas d'information, ni d'assurance sur sa volonté effective de contenir l'extension urbaine.

2 Plutôt que faire une mise en compatibilité du seul sites des Nielles, la ville de Saint-Malo aurait dû effectuer une révision du PLU

L'accélération des effets du changement climatique oblige nos sociétés à changer leurs pratiques en optant pour un développement plus sobre en consommation d'espaces agricoles et naturels. Une instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019 adressée aux Préfets relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace vise « à rendre applicable l'objectif zéro artificialisation nette du territoire, dans les délais qui seront confirmés par le président de la République. » Le SCoT (Objectif 7) limite l'extension urbaine à 85 ha - *non pas à minima mais au maximum* - pendant 14 ans, soit jusqu'à fin 2032. Compte tenu de ce contexte devenant de plus en plus contraignant pour les communes, Il est essentiel pour la ville de Saint-Malo « *de promouvoir des projets urbains qui délaissent une logique d'offre foncière au profit d'une vision politique et d'un projet de territoire raisonné* ». (circ du 29/07/2019. La Ville de Saint Malo aurait dû inviter sa population à participer à la révision du PLU plutôt que de décider, à la hâte, d'une mise en conformité limitée pour faciliter la réalisation d'un projet privé.

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

3 Ce projet ne revêt pas un caractère d'intérêt général : c'est un projet privé

En optant pour ce projet privé plutôt que de réaliser les investissements de rénovation pour les rendre attractifs, dans la logique des orientations et objectifs du SCoT, la ville de Saint-Malo indique clairement qu'elle privilégie et encourage l'implantation de populations très fortunées dans les espaces proches du rivage copiant après plusieurs décennies, le modèle de développement immobilier frénétique de la Côte d'Azur avec ses conséquences néfastes sur l'artificialisation accrue du littoral, les paysages, la biodiversité et la cohésion sociale. La fermeture des 2 campings municipaux les Nielles et Aleth, sous le prétexte de « faute d'une fréquentation satisfaisante » indiqué dans la délibération DCM 21-09.17, accrédite ce choix.

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 : il participe à l'attractivité touristique de Saint-Malo et à la diversité de l'offre d'accueil sans « extension d'urbanisation » en maintenant un espace de respiration sur cette façade littorale très fortement urbanisée.

Le camping municipal des Nielles est (était !) un équipement d'intérêt général dont l'existence a permis de conserver un site naturel inscrit « front de mer de Paramé, entre le Sillon et la pointe de la Varde ». Il a été supprimé au profit d'un projet d'intérêt privé sous couvert d'une procédure d'intérêt général non justifié. Pour justifier la suppression d'espaces naturels et agricoles, les promoteurs de projets mettent tous en avant la création d'emplois qui seraient générés si on les laisse faire. Les destructions d'emplois, les réductions de biodiversité, les pertes de production (et d'emplois) agricoles ne sont pas prises en compte ! Les projets de préservation et de restauration de sites naturels, en particulier littoraux, sont des facteurs clés de l'attractivité du territoire et l'accroissement de la qualité de vie des populations résidentes. S'ils font bien souvent « la Une » des documents de promotion touristique, preuve s'il en est de leur rôle important pour le maintien ou à la création d'emploi pérennes locaux, sauf que ceux-là sont le plus souvent diffus.

4 Le projet conduit à fragiliser le projet de Parc naturel Rance Emeraude

Le Conseil National de la Protection de la Nature, dans sa séance du 20/09/2018, a rendu un avis intermédiaire **défavorable**. Il ne semble pas que la Ville de Saint-Malo ait tenu compte des recommandations du CNPN sur l'urbanisme, sur la protection des paysages en décidant de livrer le site classé inscrit des Nielles à une très lourde opération immobilière. www.avis-biodiversite.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2018-24-delib-cnPN-projet

Le projet ne prend pas en compte les recommandations du CNPN : il accentue les difficultés de réalisation du projet de Parc naturel Rance Emeraude

5 Le projet n'est pas cohérent avec l'orientation « La Ville Paysage » du PADD du PLU

Il n'est de lire le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des PPA 28 juin 2019 : le représentant de la DDTM 35 y émet un doute sérieux sur le respect de l'orientation thématique « La ville paysage » du PADD du PLU qui « 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 » ; donc le site du projet et sur « la préservation du paysage littoral comme du patrimoine balnéaire ».

Le projet conduit à la banalisation immobilière et la dénaturation d'un littoral d'exception et de son patrimoine balnéaire.

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 des espaces proches du rivage (EPR) du littoral de la commune de Saint-Malo
- Cultures marines intensives devant le littoral de la Côte d'Emeraude entre les Pointes de la Varde et du Grouin.

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

Cet important projet n'a **pas** recueilli d'avis de la **MRAe** dans le délai qui lui était imparti. Dans ce cas, le maître d'ouvrage est tenu de réaliser une **étude d'incidence ou une évaluation environnementale** ... cf lettre de la MRAe (annexes) ... Cette absence d'avis n'équivaut pas à Avis favorable de l'administration.

Cependant la Ville de Saint-Malo a continué la procédure d'autorisation de ce projet d'aménagement. L'avis de la MRAe est indispensable pour que le public puisse avoir une expertise et un avis indépendant.e.s sur les impacts réels de ce dossier. Privé de cet avis, le public dispose du seul argumentaire du porteur de projet qui a tendance le plus souvent à minimiser les impacts environnementaux et paysagers quant aux impacts de ce projet sur le site, impacts qui sont le plus souvent minimisés, voire omis.

L'avis de la MRAe sur ce projet d'aménagement doit être requis d'autant plus que l'évaluation environnementale est incomplète et ne respecte pas les préconisations ministérielles.

De ce fait l'impact de la modification du PLU sur l'avenir du site n'a pas été évaluée et compte tenu de l'absence de l'avis de la MRAe, le public est confronté à la difficulté à analyser ce dossier et à se forger un avis.

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 non exhaustives 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 **n'est pas conforme aux dispositions de la Loi littoral**.

C'est **un projet du passé qui ignore l'urgence climatique, urgence qui recommande de stopper l'urbanisation effrénée des espaces littoraux**. Ce projet achève l'artificialisation de la façade littorale de la Ville de Saint-Malo sur plusieurs km ; sa réalisation entrainera, selon la logique du DOO du SCoT et des édiles de Saint-Malo, l'ouverture à l'urbanisation renforcée du site du camping de la Cité d'Aleth ! ... Alors que la transition écologique et solidaire exige urgemment des projets respectueux de l'environnement, des paysages et des sites et de cohésion sociale.

En conséquence, Madame la Présidente, l'APEME 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.

La présidente,



Marie Feuvrier