



Contribution de Bretagne Vivante à l'enquête publique du PLU 2025 de Saint Malo

le 25 mai 2025

1 - Remarques générales

Le PLU consomme des terres agricoles, détruit des jardins, densifie fortement certains secteurs alors que les besoins en logements affichés par ce PLU sont gonflés par une évaluation des résidences secondaires qui aboutit à la destruction de jardins et de la biodiversité qui y est associée. Elle n'apparaît pas justifiée. Réduire le rythme de progression des résidences secondaires, voire les contingerer aurait dû être un élément stratégique de l'urbanisation future de St Malo. De plus la construction de 270 logements par an, prévue pour les résidences secondaires, n'intègre pas un pourcentage non négligeable de résidences vendues en privé qui deviendront aussi des résidences secondaires. La MRae, autorité environnementale, considère que cela correspond à une artificialisation significative de 54 ha qui peut être réduite si des prescriptions les interdisant sont prises. Ce que Bretagne Vivante soutient avec conviction.

L'antenne Rance Émeraude de Bretagne Vivante demande qu'avant son adoption des modifications soient apportées au projet de PLU 2025.

A – Interdire toute construction sur les falaises et dunes en bordure immédiate de la mer.

Dans le PADD et dans le document d'évaluation environnementale, la préservation des espaces naturels et de la biodiversité est clairement affichée avec une insistance particulière sur la protection du littoral et des espaces rétro-littoraux. La ville ne prend en compte que les zonages réglementaires (Natura 2000, ZNIEFF...). Bretagne Vivante considère que la totalité du linéaire de falaises et de dunes en bordure immédiate de la mer doit être retenu comme entité essentielle à protéger. Affirmer que les espaces réglementaires sont des réservoirs de biodiversité (La Varde, la côte estuarienne de Saint Servan) est positif mais insuffisant: rien n'est dit sur les falaises et dunes entre la plage du Pont et intramuros, Cité d'Aleth, Plage du Val. Des autorisations de construire sur ces falaises et sur ces dunes ont été accordées ou sont en cours : Chemin de la Corderie ou plage du Val par exemple. Certaines font l'objet de recours contentieux (falaise du camping des Nielles).

Argumentaire naturaliste : Il s'agit de sauvegarder des habitats naturels, de préserver des espèces protégées présentes, spécifiques à ce milieu, dont l'Armérie maritime et le Crambe maritime, d'anticiper la montée du niveau marin qui crée un risque d'effondrement de la falaise ou de recul des dunes, de maintenir les paysages remarquables que sont les espaces contigus à la mer non encore construits.

Argumentaire juridique : voir surtout l'annexe 1 qui présente l'analyse de Jean-Paul PANCRACIO, professeur émérite de l'université de Poitiers et auteur du livre « Droit du Littoral paru en 2024 – Presse Universitaire de Rennes ».

La loi littoral prescrit de façon absolue, en son article 27, qu'il est interdit « de porter atteinte à l'état naturel du rivage de la mer, notamment par endiguement, assèchement, enrochement ou remblaiement ». Ce principe est de surcroît transposé et codifié dans l'article L.2124-2 du Code général des propriétés des personnes publiques. Le projet de PLU tel qu'il est présenté contrevient à ces dispositions légales...

De plus, une présomption qualificative de « sites et de paysages remarquables ou caractéristiques du littoral » protégés par l'inconstructibilité s'applique aux espaces qui font déjà l'objet d'un classement, d'un inventaire ou d'une protection au titre d'une autre législation y compris européenne, de par la reconnaissance de valeur patrimoniale exceptionnelle qu'un tel classement leur accorde. Pour le juge administratif, doivent ainsi être protégées au titre L.121-23 « les parties naturelles des sites inscrits ou classés qui sont présumés constituer un paysage remarquable ou caractéristique eu égard à l'objet des procédures de classement ou d'inscription prévues par la loi du 2 mai 1930 »...

L'exigence de continuité écologique est ici invoquée pour protéger les espaces naturels ouverts sur le rivage à proximité de zones urbanisées: articles L.102-4 à L.102-11 Code de l'Urbanisme, ainsi que les « Orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques » et les « Trames vertes et bleues » (TVB) issues du Grenelle de l'environnement en 2009 (art. L.371-1 à 6 et R-371-16 à 35 C. env.)...

Enfin, du fait que ces espaces de dunes et de falaises sont un patrimoine naturel remarquable dans un site qu'il convient d'appréhender globalement et réputé dans le monde entier pour la qualité de son patrimoine aussi bien naturel qu'urbain, la commune doit inscrire à son PLU, en compatibilité avec le SCoT, l'ensemble de ses espaces encore naturels de bord de mer au titre de l'article L.121-23 C. urb.

C'est pourquoi Bretagne Vivante demande que toutes les falaises et dunes en proximité immédiate de la mer soient déclarées inconstructibles. Pour cela, elle demande le classement en NIt ou NIm (protection des sites remarquables maritimes) de toute falaise et dune en bordure immédiate de la mer sur l'ensemble du territoire de la commune.

B – Préserver davantage la biodiversité et compenser la disparition des jardins particuliers

Dans l'OAP trame verte et bleue page 60, des mesures concernant la trame noire sont précisées. Notre association insiste pour qu'elles soient mises en œuvres voire renforcées. Celle-ci est à l'échelle de Saint Malo un enjeu important pour la préservation de la biodiversité, en particulier des cycles biologiques des insectes.

Le PLU doit également intégrer des préconisations pour faciliter la circulation des espèces (ouverture des clôtures pour faciliter la circulation par exemple des hérissons) et pour recommander des végétaux d'essences locales rendant des services écosystémiques. De même, lorsque les projets d'aménagement incluent des aménagements naturels (haies en milieu urbain, agricole ou naturel), ces derniers seront composés de trois strates (arborée, arbustive et herbacée).

Pour notre association, les jardins des maisons particulières sont des réservoirs de biodiversité et de nature. L'étude des OAP montre que de nombreux jardins vont être supprimés et remplacés par des immeubles de hauteur variable. Dans les OAP Marville et Triquerville, la densification se traduit par

une perte importante de biodiversité et un déficit très important de nature pour une population non privilégiée.

Bretagne Vivante demande que, pour chaque OAP, une étude des m2 de jardins supprimés soit réalisée et qu'en face soit annoncé le nombre de m2 réservés à la biodiversité pour chaque projet au titre de mesures compensatoires.

Le descriptif concernant la biodiversité des sites qui vont être urbanisés est très succinct. Bretagne Vivante demande une investigation qualitative plus poussée voire une étude d'impact (espèces, habitats, zones humides, haies...) pour chaque projet avec l'objectif de préserver les fonctionnalités permettant de préserver au maximum cette biodiversité et de renforcer les couloirs écologiques.

C- Garder le caractère naturel des zones humides et élargir les limites de certaines zones humides dans les OAP

Sur le terrain, notre association conteste régulièrement les limites des zones humides proposées. La tendance est à vouloir les restreindre. Comme le souligne l'avis de l'autorité environnementale, il manque un inventaire précis des zones humides. La réponse de la mairie montre qu'il y a superposition de plusieurs études datées de 2006 à 2025. Le document transmis à la CLE ne permet pas de contrôler précisément les zones humides pour chaque OAP.

Bretagne Vivante demande que la cartographie des zones humides soit mise à plat et qu'une nouvelle cartographie soit mise en œuvre avant le démarrage de chaque OAP.

BV demande également la mise en place d'un groupe de suivi des zones humides sur le modèle de ce qui a été fait à la Varde.

Notre association demande enfin que soit mise en place une stratégie de connexion permettant les continuités par exemple entre la Varde (zone Nlt) et la zone humide des Trois Cheminées à Rothéneuf (zone N) et que l'objectif d'un corridor vert à la périphérie des zones construites de Saint Malo soit davantage soit précisé et cartographié.

Face au risque de pénurie d'eau, notre association s'interroge sur le maintien d'une politique favorable à de nouvelles constructions destinées aux résidences secondaires et à la construction de piscines sur un territoire qui dispose d'un littoral accueillant et d'un climat modéré.

D - Contribuer au maintien des paysages naturels

Cette orientation, telle que précisée dans le règlement, n'est pas suffisante pour envisager une « ville plus verte et plus accueillante ». Bretagne Vivante demande que le futur PLU soit plus ambitieux et plus incitatif, plus persuasif.

Le PLU doit

- intégrer des recommandations sur les continuités écologiques et sur l'usage de végétaux locaux, imposer une porosité des espaces entre les propriétés qu'elles soient privées ou de la ville afin de faciliter la circulation de la petite faune.
- créer des écoducs au sein de zones UR séparant deux zones naturelles en vue de préserver les espèces qui circulent (batraciens, reptiles, mammifères...)

- garder au maximum le caractère naturel des zones humides. Bretagne Vivante fait le constat que dans les OAP, des aménagements visant à domestiquer les zones humides sont la norme. Bretagne Vivante recommande de préserver au maximum la naturalité de ces milieux.
- végétaliser le plus possible tous les espaces publics afin de permettre la perméabilité du sol, par ex les parkings ou cours d'école (dimension pédagogique).
- bannir les clôtures plastiques pour préférer les clôtures végétales multi espèces de préférence locales et abandonner les dalles alvéolées qui se désagrègent à l'usure, prévues sur les parkings et dans certains espaces naturels (page 51 de la TVB) au profit de matériaux durables par exemple des pavés enherbés.

Suggestion : "Dans la mesure du possible, les plantations sont composées d'essences régionales et les haies implantées en limite de parcelles combinent plusieurs essences différentes" Bretagne Vivante demande d'éviter cette expression « dans la mesure du possible » de la remplacer par « Il est nécessaire que les plantations soient composées ...

D'autre part, Bretagne Vivante constate le manque de cohérence entre l'OAP TVB et les OAP sectorielles. L'OAP Trame Verte et Bleue apparaît comme un dossier complet et intéressant concernant les préconisations et les opérations/actions, même si on peut regretter l'utilisation répétitive de termes trop peu incitatifs du style « privilégier », d'expressions comme « dans la mesure du possible » et du conditionnel « pourrait ». Les OAP sectorielles sont beaucoup trop succinctes, peu détaillées, peu contraignantes quant à l'application du règlement écrit TVB.

E – Des questions et des refus sur la densification urbaine

Si la réhabilitation des bâtiments existants et la rationalisation des espaces disponibles en milieu urbain ne posent pas, à priori, de problèmes, Bretagne Vivante remet en cause trois volets de la stratégie de densification programmée dans le PLU 2025 :

- Le coefficient de biotope retenu qui prend en compte certains critères sans aucun intérêt pour l'humain (toit végétalisé, stationnement perméable...) aboutit à une réduction très importante des surfaces favorables à la nature.
- La place trop importante des projets autorisant les résidences secondaires est la cause d'une consommation de terres agricoles et de la nécessité d'augmenter la hauteur des constructions.
- La hauteur de certains bâtiments pouvant aller jusqu'à R+7+S pose un problème de cadre de vie pour les habitants et de détérioration du paysage urbain. Bretagne Vivante prend acte que le PLU améliore les transitions entre zone d'immeubles et zones pavillonnaires, reconnaît qu'il est difficile de préciser la bonne hauteur mais considère qu'un immeuble à R+5+ S devrait être le niveau maximum dans une ville moyenne, touristique et patrimoniale.

F - Prescrire la fin des plantes invasives

La lutte contre les espèces exotiques envahissantes fait partie des leviers qui permettront de protéger la biodiversité à Saint-Malo. Or, que ce soit dans les espaces publics (espaces boisés, parcs, terre-pleins...), dans les jardins particuliers ou les haies de résidences, nous constatons que plusieurs d'entre elles sont particulièrement présentes à Saint-Malo : laurier-palme, baccharis halimifolia, herbe de la pampa, griffes de sorcières... Afin que tout le monde comprenne bien les effets délétères

de ces plantes sur la biodiversité (et les risques pour la santé humaine dans certains cas), et la nécessité de les proscrire, il est important de proposer des séances de sensibilisation destinées aux habitants et des séances de formation pour l'ensemble des agents des espaces verts. Voir Annexe 2.

G – Mobilité douce : un autre espace pour le covoiturage

En complément de l'aire de covoiturage prévue en entrée de ville côté Paramé, à la Croix Desilles, Bretagne Vivante demande que soit créée une zone de covoiturage végétalisée dans le secteur du rond-point René Cassin, desservie par les transports en commun et par une piste cyclable, dont la fonction serait complémentaire au parking Paul Féval prévu pour accueillir les flux du tourisme. Cette aire de covoiturage végétalisée permettrait de réduire l'usage de la voiture notamment pour les habitants des parties Ouest et Sud de la ville.

H - Revoir la mixité sociale dans certaines OAP

Le règlement page 41 précise que la servitude de mixité sociale ne s'appliquera pas dans les secteurs couverts par une OAP. Bretagne Vivante demande le retrait de cette assertion En effet certaines OAP à forte densification maintiennent une ségrégation sociale spatialisée (secteur Alsace-Alger-Poitou, Triquerville-Antilles...). À l'inverse l'OAP Rothéneuf ne prévoit aucun logement social.

2 – REMARQUES sur les zones UM

Zone UM4: secteur des Nielles – Un projet non conforme

Pour Jean-Paul PANCRACIO, professeur émérite de l'université de Poitiers et auteur du livre « Droit du Littoral- 2024, « *l'aménagement du secteur des Nielles pose problème : outre qu'il prévoit une densification de l'urbanisation dans la zone des cent mètres à partir de la limite haute du rivage (limite du domaine public maritime côté terre), il projette une atteinte à l'état naturel de la falaise qui surplombe la plage du Minihic puisque celle-ci doit être creusée sur trois niveaux. Qu'en surface de la falaise, le site de 15 000 m² ait déjà été occupé antérieurement (camping des Nielles) ne fait pas sortir ladite falaise des éléments naturels constitutifs du rivage.*

Le projet sur ce site des Nielles n'est pas en accord avec le principe d'extension limitée de l'urbanisation (art. L.121-13) qui signifie concrètement « densification limitée de l'urbanisation » et qui s'impose dans la zone des cent mètres au même titre que dans les espaces proches du rivage. Là où se trouvait autrefois un camping, l'implantation d'un complexe hôtelier de luxe sur six niveaux comprenant notamment deux ensembles de 5 et 4 étoiles proposant 132 chambres, un établissement de thalassothérapie, 25 appartements, ne peut objectivement être considéré comme ne constituant pas une atteinte manifeste au principe de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme.

Un tel projet apparaît de surcroît en contradiction avec les contraintes rigoureuses qui étaient imposées sur le même espace par le jeu cumulé des articles L.121-8 et L.121-13 C. urb., issus de la loi littoral, au camping qui y était implanté : compte-tenu de sa présence dans la zone des cent mètres, même urbanisée, tout aménagement immobilier nouveau (bâtiment d'accueil, équipement collectif, supérette...) ne pouvait y être autorisé que s'il revêtait un caractère minimaliste, limité. Dès lors, a fortiori, ce qui était imposé drastiquement à un camping sur cet espace en bordure immédiate du rivage et en sommet de falaise, ne peut que justifier le rejet d'un projet qui s'élèvera sur plusieurs niveaux (6 ou 7) face à la mer.

Dans un arrêt du 12 novembre 2021, Commune de Trébeurden, la Cour administrative d'appel de Nantes a jugé que l'extension de surface de plancher d'un tiers d'un ancien hôtel constituait une densification significative d'un secteur urbanisé de la bande des cent mètres. De même, dans un arrêt du 21 juin 2018, le Conseil d'État a jugé que dans la bande des cent mètres, les constructions ou installations projetées ne devaient pas entraîner une densification significative de l'espace urbanisé. En pratique, tout va dépendre de l'environnement urbain immédiat de la construction projetée, de la densité du secteur en termes de constructions existantes, mais aussi potentiellement de l'atteinte au paysage que cela pourrait induire compte tenu de la hauteur de la construction envisagée et de la covisibilité avec la mer, évidente en l'espèce.

La sensibilité particulière de l'espace qu'est la bande des cent mètres, qui jouxte immédiatement le rivage, en covisibilité comme ce sera le cas ici, entraîne logiquement l'application d'une conception stricte de la notion d'extension limitée de l'urbanisation, plus encore que dans toute autre espace qualifié « proche du rivage » au titre de l'article L. 121-13 Code de l'Urbanisme. »

C'est pourquoi Bretagne Vivante demande l'abandon de l'UM4, support du projet thalasso, tel qu'il est présenté dans les documents du PLU malouin 2025 et soumis à enquête publique.

Zone UM2: Secteur Aristide Briand

Les limites de ce secteur ne sont pas claires malgré les cartes. L'OAP A Briand ne correspond pas à l'UM A Briand.

Pourquoi cette zone d'habitations comportant, beaucoup de maisons traditionnelles avec jardins est-elle en zone UM avec des indications de hauteurs inquiétantes (constructions jusqu'à R+6).

P6: « Le permis de construire peut être refusé...si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments...sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants... » Cette remarque paraît très subjective et donc susceptible d'être interprétée différemment par les administrations successives.

Certaines maisons dans ce secteur, moins attrayantes comme résidences secondaires et donc moins chères à l'achat car plus loin de la mer, paraissent en fait bien adaptées pour les familles avec enfants, souhaitant faire une rénovation progressive, éventuellement par leurs propres moyens. Bretagne Vivante souhaite qu'une réflexion soit conduite avant toute évolution.

Zone UM1: Secteur d'Atalante

Les prescriptions au point de vue zones vertes paraissent quantitativement satisfaisantes mais qualitativement peu descriptives.

Bretagne Vivante s'étonne que rien ne soit écrit sur le futur hôpital.

3 – Remarques sur les OAP

La BALUE OAP 1

Très urbanisé déjà, ce quartier va subir une densification forte. La proximité d'écoles, lycée et de commerces peuvent justifier de la construction d'immeubles qui restent dans le projet de hauteur soutenable R+4+S au maximum.

Cependant Bretagne vivante demande à ce que soit revue la construction de ces immeubles en bordure de rue et suggère de construire en retrait du boulevard. Même s'il s'agit d'un futur boulevard urbain la circulation et le manque de végétation dans l'environnement ne répondent pas à un projet de « ville verte et accueillante ».

Un seul secteur prévoit la création d'une voie verte, les autres secteurs ont des jardins particuliers qui subsistent mais d'autres aussi qui disparaissent sans qu'il n'y ait compensation.

Bretagne Vivante demande donc que soit revu l'équilibre entre le bâti et la nature.

Notre association demande ce qu'il est prévu pour le stationnement si de nouvelles activités sont implantées ?

ARISTIDE BRIAND OAP 2

Il s'agit là d'une grosse opération (plateau des anglais, Loncle, palais de justice, cottages)

Le schéma d'aménagement peut sembler globalement correct, mais la densification est trop forte et doit être revue en réduisant les immeubles à R+5+s ! Les espaces verts sont assez nombreux, liaison douce prévue, trame verte assez bien respectée.

Cependant la suppression de nombreux jardins privés qui sont des réservoirs de biodiversité n'est pas suffisamment compensée par l'aménagement d'une coulée verte. Le secteur est concerné et sera impacté par le prochain Plan de prévention des risques de submersion marine. Il devra donc être révisé.

MARVILLE, Alsace - Poitou et GARE - OAP 3

Bretagne Vivante dénonce sur ce secteur une trop forte bétonisation, une insuffisance des espaces publics et des zones vertes reportées en périphérie

De nombreuses maisons individuelles avec jardin vont être remplacées par des collectifs. Les espaces verts collectifs sont totalement insuffisants notamment dans les zones denses en habitat rue d'Alsace, rue d'Arromanches, rue de Tunis et rue d'Alger. Sur ce secteur le projet doit être revu pour rendre le cadre de vie supportable avec notamment la création d'espaces verts.

Les zones vertes sont renvoyées à la périphérie sud en limite d'hippodrome. Le descriptif concernant la biodiversité des sites qui vont être urbanisés est quasi inexistant.

TRIQUERVILLE-ANTILLES OAP 4

C'est le pire des projets ! On poursuit les erreurs d'urbanisation des grands ensembles des années 60/70 comme dans le quartier de la Découverte qu'il prolonge.

Construction d'un front d'immeubles sur des voies très passantes en supprimant maisons et jardins.

Les espaces verts prévus sont petits, étriqués, renvoyés en arrière des bâtiments. Pas de continuité écologique.

C'est en bordure des rues très fréquentées par les voitures, rue des Antilles et rue de Triquerville, qu'on prévoit les grands logements T4/ T5. Le risque est qu'il n'y aura pas de mixité sociale.

Bretagne Vivante considère que cette OAP doit être totalement revue pour créer un cadre de vie plus agréable : recul des bâtiments par rapport à la rue de Triquerville, implantation d'espaces verts à proximité immédiate des immeubles, installation de services aux habitants en particulier en faveur des enfants.

GAMBETTA OAP 5

Zone actuellement essentiellement industrielle, peu végétalisée, constituée de bâtiments de maximum 2 étages avec quelques entreprises type showroom ex Tercy Levillain ou garage Renault. Elle est entourée de zones pavillonnaires et quelques buildings.

Globalement, l'OAP représente une amélioration du point de vue de la trame verte

Il est à noter toutefois que le secteur est concerné largement par le risque de submersion marine comme indiqué par certains noms de rues (rue du marais Rabot).

Bretagne Vivante demande donc que le projet soit revu à la lumière du nouveau PPRSM lorsque celui-ci deviendra disponible.

Général DE GAULLE OAP 6

Zone industrielle et artisanale avec extension au centre commercial de La Découverte. Trame verte quasi nulle même si une partie de la zone constructible est actuellement une friche.

Il est prévu de construire 80 logements à l'ha dans la partie située le long de l'avenue Charles de Gaulle. La proximité de la TIMAB est défavorable à une telle densification.

Compte tenu du trafic lié à la zone industrielle voisine, Bretagne Vivante demande une augmentation des zones vertes par rapport à l'OAP avec diminution de la densité du bâti afin mieux séparer le quartier d'habitations de la zone industrielle..

Ecoquartier de LORETTE OAP 7

Cette OAP ciblé écoquartier est globalement satisfaisante. Bretagne Vivante y repère des expressions comme « parc linéaire » « rues jardins » forts sympathiques : notre association demande à ce que cela se traduise en réalisations favorables à la biodiversité : la flore sauvage et locale, la végétation propice aux passereaux en pensant toujours aux 3 strates, la perméabilisation des sols le plus souvent possible...

« Il s'agit d'assurer des continuités écologiques par la réalisation d'un « parc linéaire » qui traverse le site d'est en ouest et permettra de relier le parc du Rosais au parc boisé des Néréïdes. »

Bretagne Vivante demande que soit prévue la disparition ou du moins l'atténuation de la rupture de continuités écologiques entre ces deux parcs par la boulevard de la Rance qui mérite un traitement végétalisé.

ROTHENEUF OAP 8

Un secteur privilégié dans son traitement.

Fort impact sur une vaste zone humide.

Implanté dans la continuité de l'urbanisation existante. Essentiellement du pavillonnaire, quelques logements le long avenue Stewart à R=1 et au Pont. Maillage important de liaisons douces. Les zones humides repérées et étudiées par un bureau d'études seront préservées.

Bretagne Vivante suggère de préserver la biodiversité sauvage notamment dans le secteur central des Bas Chemins, et dénonce le manque de mixité sociale : aucun logement locatif social n'est prévu.

Il apparaît nécessaire de faire une étude de l'impact des constructions et des voiries à venir sur l'alimentation des zones humides de Rothéneuf.

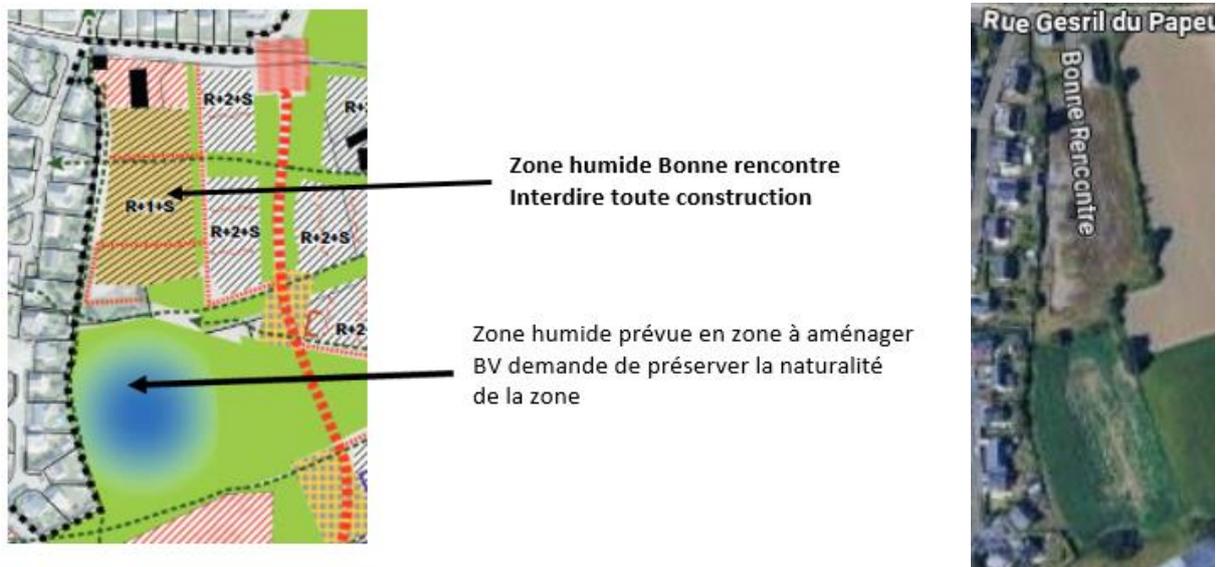
Bretagne Vivante demande la mise en place d'un groupe de suivi de la zone humide sur le modèle de ce qui a été mis en place à la Varde.

La HOUSSAYE OAP 9

Prévoir de l'habitat collectif R+4 le long du boulevard des Déportés et R+3, R+4 et R+5 sur la rue Roger Mette n'est pas une bonne idée en raison des nuisances sonores générées par la circulation routière, très dense à cet endroit.

Des espaces verts conséquents dont on aimerait savoir s'ils vont intégrer la ceinture verte de St Malo. Une continuité écologique avec l'OAP Rothéneuf et la zone protégée de la Varde est à envisager et à inclure dans le PLU. La nouvelle voie créée est nécessaire pour désenclaver le secteur. Une aire végétalisée de covoiturage est prévue à proximité, rond-point des Français Libres.

La zone « bonne rencontre » est une zone humide sur laquelle est prévue des constructions R°1+s. BV avait formulé une demande de préservation de cette zone lors des concertations organisées par la ville. Une étude hydrogéologique est annoncée. Bretagne Vivante demande qu'il n'y ait pas de constructions programmées dans le PLU tant que les résultats de l'étude ne sont pas connus.



MONTAGNE Saint JOSEPH OAP 10

Bretagne Vivante valide les enjeux principaux : conserver l'identité rurale et paysagère de ces anciens parcs de Malouinières ; protéger et mettre en valeur les éléments boisés et paysagers ; réhabiliter les abords du Routhouan pour en faire le support d'un corridor écologique.

Dans les secteurs Belle Fontaine et de la Grande Rivière sont prévus des constructions logements : leur nombre et leur hauteur paraissent raisonnables dans un environnement qui restera naturel et boisé. Notre association apprécie que les clôtures envisagées respectent l'environnement. De même la création d'un éco-hameau avec du Bail Réel Solidaire est appréciée.

Bretagne Vivante propose que ce corridor devienne le support d'une voie verte qui permettrait de relier les quartiers centraux (plateau des Anglais et Hippodrome) aux secteurs ruraux (Château Malo, Saint-Méloir-des-Ondes), faisant de ce cours d'eau une zone de renaturation de la ville et un corridor vert écologique entre la zone littorale et l'arrière-pays.

CAMPUS II OAP 11

La transformation de cette zone agricole en zone d'habitation rencontre une vive opposition des riverains de la Banneville et du Pont Robert. Bretagne Vivante considère que la consommation de terres agricoles dans ce PLU est trop importante et non impérative.

Pour notre association, le projet dans son volet aménagement paraît raisonnable dans l'ensemble. Toutefois, une construction de hauteur jusqu'à R+7+S, au niveau du campus, dans une zone majoritairement pavillonnaire ou de petits logements collectifs aurait un impact sur le paysage. Bretagne Vivante demande donc une diminution de la hauteur des constructions (max R+5+S)

Par ailleurs, une zone boisée est indiquée sur le plan comme constructible. Bretagne Vivante demande que soit gardé l'accès à une zone verte, tant pour les habitants de la Banneville que pour les constructions dans la profondeur des nouvelles constructions sur la rue de la Fontaine aux Pèlerins, en transformant une partie de la zone constructible entre la Banneville et le petit bois en zone verte (éventuellement verger partagé) et en gardant le petit bois.

CHÂTEAU-MALO OAP 12

Encore une zone qui consomme des terres agricoles ! Bretagne Vivante rappelle qu'en réduisant la part des résidences secondaires dans le PLU, la consommation des zones agricoles peut être réduite dans ce PLU.

Sur le projet, pas de remarques particulières. Constructions comparables au bâti existant, prévues en périphérie de Château Malo, à côté d'un lotissement existant.

Le PORT OAP-13

Site très minéral, peu végétalisé. La re-naturation est intéressante et doit être poussée plus loin que ce qui est proposé : végétalisation renforcée du boulevard de la République avec un cheminement piéton dans un espace herbacé, arbustif, arboré.

Bretagne Vivante soutient l'aménagement d'un espace public près de la Sous-préfecture notamment si cet espace est aussi végétalisé. Il y aurait de la sorte une continuité entre le parking arboré de Rocabey, celui de la poste. et ce nouvel espace public

Annexe 1 – Argumentaire juridique en faveur de la protection des dunes et falaises sur le territoire de la ville de Saint Malo

En ce qui concerne les zones de rivage demeurées à l'état naturel (plages, arrières-plages, dunes, landes, falaises) la commune a l'obligation de procéder à une extension de la bande des cent mètres en vertu de la loi Climat et résilience du 22 août 2021, quand elle figure sur la liste des communes établie par décret comme étant concernées en priorité par l'adaptation à l'érosion du trait de côte à l'horizon de 30 ans, ce qui est le cas de Saint-Malo : délibération de la communauté d'agglomération du Pays de Saint-Malo Agglomération en date du 29 juin 2023 et inscription à la liste des communes prioritaires par le décret n° 2024-531 du 10 juin 2024 (JORF n° 0135 du 11 juin 2024, texte 14). Il en résulte nécessairement une protection stricte (notamment l'inconstructibilité) des espaces concernés en vertu de l'article L.121-16 C. urb. : « en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage [...] ».

D'autre part, la commune ayant une nette propension à étendre son urbanisation de plusieurs dizaines d'hectares chaque année et envisageant expressément, comme indiqué dans le document de présentation du PLU, de poursuivre cette orientation, il est indispensable qu'elle s'attache à protéger juridiquement ses espaces naturels proches du rivage encore préservés ou relativement préservés.

Le fait que la commune ait déjà accordé par endroits des permis de construire, dans ces zones éminemment maritimes (pourtour de la plage du Val, du Minihic, Nielles, cité d'Aleth), n'entraîne pas nécessairement leur déclassement en tant qu'espaces naturels à préserver, comme le rappelle de façon constante la jurisprudence si l'urbanisation y est demeurée parcellaire : cf. Conseil d'État, 14 janvier 1994, Commune du Rayol-Canadel, n° 127025, arrêt dans lequel le juge considère qu'un espace peu urbanisé peut avoir conservé un caractère essentiellement naturel et constituer un espace remarquable au titre de l'article L. 121-23 C. urb. : « La zone NAb du plan d'occupation des sols de la commune du Rayol-Canadel s'inscrit dans un site remarquable, jusqu'alors peu urbanisé et dont la nécessité de la protection justifie l'interdiction de principe de toute forme de construction sur les terrains qui le composent ».

Il est important de noter que l'article L.121-42 C. urb. prescrit que dans les espaces proches du rivage « des espaces naturels ouverts sur le rivage et présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation sont ménagés entre les zones urbanisables ». Il y a toutefois une condition fixée par le juge : que lesdits espaces n'aient pas été déjà, ne serait-ce que partiellement, urbanisés (Conseil d'État, 1er octobre 1997, Commune de Pornic, n° 173184 ; Conseil d'État, 15 octobre 2001, Mme Sevet, n° 219883). En revanche, le fait qu'ils soient en certains endroits déjà dotés des viabilités comme le raccordement à la voirie et aux réseaux, n'empêche pas de les considérer comme une coupure d'urbanisation (Conseil d'État, 31 juillet 1996, Levavasseur, n° 144990).

De plus, une présomption qualificative de « sites et de paysages remarquables ou caractéristiques du littoral » protégés par l'inconstructibilité s'applique aux espaces qui font déjà l'objet d'un classement, d'un inventaire ou d'une protection au titre d'une autre législation y compris européenne, de par la reconnaissance de valeur patrimoniale exceptionnelle qu'un tel classement leur accorde. Pour le juge administratif, doivent ainsi être protégées au titre L.121-23 « les parties naturelles des sites inscrits ou classés qui sont présumés constituer un paysage remarquable ou caractéristique eu égard à l'objet des procédures de classement ou d'inscription prévues par la loi du 2 mai 1930 » : Conseil d'État, 12 mars 2007, Ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer c. Association Vivre dans la Presqu'île de Saint-Tropez, n° 289031. Il en va de même de sites déjà protégés en qualité d'« espaces naturels sensibles » du département ou de ZNIEFF : cf. CAA Nancy, 27 mai 1993, Communes de Saint-Etienne-au-Mont, d'Équihen-Plage et SARL Sun Parks Côte d'Opale, n° 93NC00885 : « qu'ainsi eu égard

à son importance et à sa destination, le village de vacances litigieux est susceptible de compromettre la préservation des dunes et des landes côtières sur lesquelles il s'étend pour partie, et dont l'intérêt biologique a justifié le classement en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I [...]. »

L'exigence de continuité écologique peut également être invoquée pour protéger les espaces naturels ouverts sur le rivage à proximité de zones urbanisées : articles L.102-4 à L.102-11 C. urb., ainsi que les « Orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques » et les « Trames vertes et bleues » (TVB) issues du Grenelle de l'environnement en 2009 (art. L.371-1 à 6 et R-371-16 à 35 C. env.).

Enfin, du fait que ces espaces de dunes et de falaises sont un patrimoine naturel remarquable dans un site qu'il convient d'appréhender globalement et réputé dans le monde entier pour la qualité de son patrimoine aussi bien naturel qu'urbain, la commune doit inscrire à son PLU, en compatibilité avec le SCoT, l'ensemble de ses espaces encore naturels de bord de mer au titre de l'article L.121-23 C. urb.

Tout cela paraît d'autant plus nécessaire à Saint-Malo si l'on prend en compte le cumul de deux éléments : l'existence de marnages importants, parmi les plus élevés du monde, et la certitude existant désormais que la montée du niveau de la mer est inexorable à un point estimé par les scientifiques qui serait en 2100 d'au moins 0,80 mètre et 1 mètre en 2120. Or c'est dès maintenant qu'il convient de se préparer à ces échéances alors même que les 1,5° de réchauffement planétaire sont déjà une réalité et que la perspective d'une hausse globale de la température bien supérieure à la surface du Globe est plus que probable.

Jean-Paul PANCRACIO

Annexe 2 - Trame verte et bleue : Proscrire les Espèces exotiques envahissantes

Afin de préserver la biodiversité, il est important de lutter contre les plantes invasives. Choies pour leurs vertus esthétiques et résistantes, ces Espèces exotiques envahissantes ont été plantées dans les espaces publics (massifs, espaces boisés), jardins particuliers et haies de résidences. Plusieurs d'entre-elles figurent sur la liste des plantes invasives de Bretagne, éditée par le Conservatoire botanique national de Brest, et sont parfois interdites par les arrêtés préfectoraux ou nationaux (Baccharis halimifolia, Berce du Caucase, Herbe de la pampa, Ailante, Jussie rampante). D'autres sont interdites par certaines collectivités, tel que le laurier-palme dans le PLUI de Dinan Agglomération.

Pour informations complémentaires, consulter les liens ci-après :

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000036629837>

https://landavran.fr/wp-content/uploads/sites/311/2023/12/AP_lutte_Baccharis35_signe.pdf

<https://fredon-bretagne.com/docs-reglementations/>

Pourquoi faut-il les proscrire ?

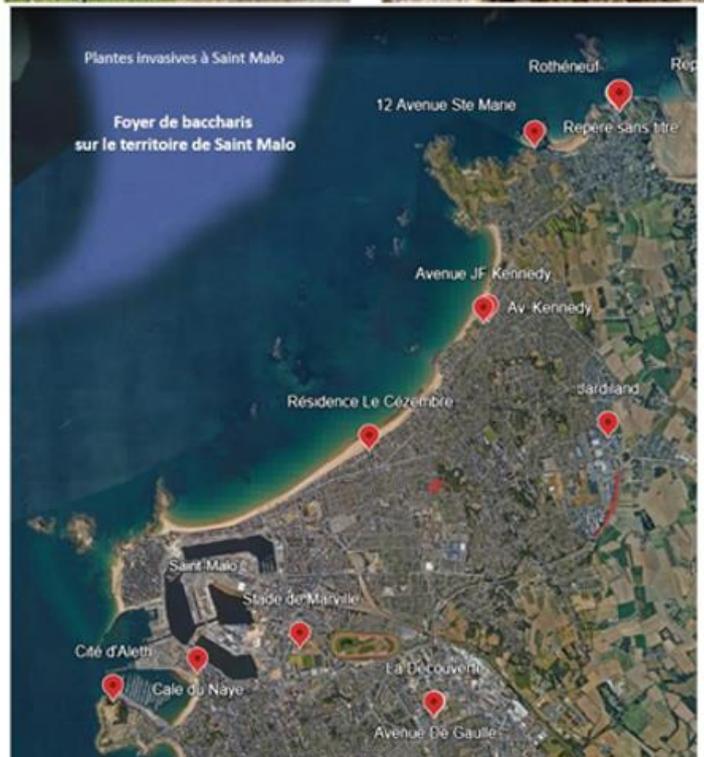
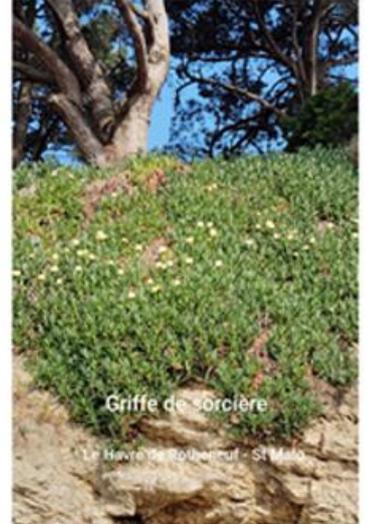
Importées d'autres régions du monde aux siècles passés, les Espèces exotiques envahissantes n'ont plus leurs prédateurs, concurrents et parasites, et, en raison de leurs forts pouvoirs de dissémination à plusieurs kilomètres, certaines se sont installées dans les milieux naturels sans rencontrer d'obstacles à leur prolifération. Les plantes qui nous préoccupent : baccharis halimifolia, herbe de la pampa, datura stramoine, renouée du Japon, laurier-palme, berce du Caucase, ailante, sont très compétitives. Elles empêchant les espèces locales de pousser en raison de l'espace qu'elles occupent, et perturbent les habitats des oiseaux nicheurs. De plus, certaines d'entre-elles ont un impact sur la santé humaine comme la berce du Caucase (risque de graves brûlures sur la peau), l'ailante glanduleux (irritations cutanées), datura stramoine (plante entièrement toxique), l'herbe de la pampa (les feuilles acérées entraînent des risques de coupures).

Végétalisation des jardins privés et haies de résidences, implication des habitants :

L'herbe de la pampa, le baccharis halimifolia, le laurier palme, les griffes de sorcières, pour ne citer que ces espèces, sont souvent présentes dans les jardins et les haies, en ville ou en bord de mer. Il est important de sensibiliser les habitants et les syndicats de copropriétés sur l'impact de ces plantes lorsqu'elles prolifèrent dans les milieux naturels, et leur demander de procéder à leur taille ou leur arrachage, suivant le statut réglementaire de certaines espèces (réunions d'informations, articles presse locale et bulletins municipaux). Cette sensibilisation doit également s'adresser aux gestionnaires des espaces verts des grandes enseignes.

Espaces publics (massifs, boisements) :

Certaines plantes invasives, échappées des jardins particuliers et résidences privées se sont propagées aux espaces publics. D'autres ont été plantées dans des massifs par la collectivité. Pour les mêmes raisons citées plus haut (espèces très compétitives, effets délétères sur la biodiversité, et statut réglementaire), il est important de former les agents municipaux sur la nécessité de ne plus introduire ces espèces invasives et de les arracher ou les tailler dès que possible, afin de limiter leur coût de gestion. Des plants de baccharis, herbes de la pampa, laurier-palme, renouée du Japon deviennent très difficiles à enlever dès qu'on les laisse proliférer, obligeant parfois l'utilisation d'engins lourds ou de procédés coûteux, aux frais de la collectivité, et donc des contribuables. De plus, une collectivité devrait montrer l'exemple en n'introduisant pas ces espèces invasives et en procédant à leur arrachage (une communication sur ces chantiers permettrait de mieux sensibiliser les citoyens).



Plantes envahissantes repérées à Saint MALO

SOMMAIRE

1 - Remarques générales

p : 1-6

A – Interdire toute construction sur les falaises et dunes en bordure immédiate de la mer.

B – Préserver davantage la biodiversité et compenser la disparition des jardins particuliers

C- Garder le caractère naturel des zones humides et élargir les limites de certaines zones humides dans les OAP

D - Contribuer au maintien des paysages naturels

E – Des questions et des refus sur la densification urbaine

F - Prescrire la fin des plantes invasives

G – Mobilité douce : un autre espace pour le covoiturage

H - Revoir la mixité sociale dans certaines OAP

2 – Remarques sur les zones UM

p : 6-7

Zone UM4: secteur des Nielles – Un projet non conforme

Zone UM2: Secteur Aristide Briand et OAP

Zone UM1: Secteur d'Atalante

3 – Remarques sur les OAP

p : 8-11

La BALUE OAP 1

ARISTIDE BRIAND OAP 2

MARVILLE, Alsace Poitou et GARE - OAP 3

TRIQUERVILLE ANTILLES OAP 4

GAMBETTA OAP 5

Général DE GAULLE OAP 6

Eco quartier de LORETTE OAP 7

ROTHENEUF OAP 8

La HOUSSAYE OAP 9

MONTAGNE Saint JOSEPH OAP 10

CAMPUS II OAP 11

CHÂTEAU-MALO OAP 12

Le PORT OAP-13

Annexe 1 – Argumentaire juridique en faveur de la protection des dunes et falaises sur le territoire de la ville de Saint Malo p. 12-13

Annexe 2 - Trame verte et bleue : Proscrire les Espèces exotiques envahissantes p. 14-15