

Daniel ROBLOT

35400 SAINT-MALO

M. ou Mme le commissaire enquêteur
Concertation préalable au projet d'aménagement des Nielles
Hôtel de Ville Place Chateaubriand
CS 21826
35418 SAINT-MALO CEDEX

St MALO le 20 février 2018

Je tiens à vous faire quelques observations ou propositions dans le cadre de cette concertation préalable.

1 – Revision générale du PLU

Une première observation d'ordre général : depuis son adoption en 2006, le PLU est suivi de trop nombreuses modifications présentées comme étant «des mises à jour » qui empêchent d'en avoir une lisibilité globale correcte. Des « mises en compatibilité » successives peuvent se comprendre dans un tissu urbain vivant, mais encore faut-il pour cela que des principes fermes et précis soient actés (l'on verra plus loin que ces principes n'emportent pas toujours les mêmes obligations pour tous...) et que le PLU initial ait prévu explicitement les zones susceptibles d'évolutions, et l'orientation globale de ces évolutions.

De plus, le PLU a été adopté pour des durées qui ne sont pas respectées.

Le projet urbain stratégique contient lui aussi des propositions dont on ne sait pas si elles sont déjà actées ou seulement au stade de projections soumises à débat et adoption ultérieurs. En tant qu'habitant, par exemple de la rue du moulin du Gué, je lis dans le PLU que ma propriété borde des zones agricoles (classées A), et dans le projet urbain stratégique que des constructions sont prévues sur ces zones agricoles : Il me faut des principes qui me permettent de savoir, pour au moins les 15, voire 20 ans à venir, ce qui potentiellement peut survenir autour de mon lieu de vie ou non. Le PLU actuel ne le permet pas et voilà pourquoi il est nécessaire de le remettre sur le métier.

En fait, nous abordons cette question du PLU parce que le classement actuel de la zone des Nielles est ULB. Le projet présenté est d'une telle ampleur qu'il nécessite un changement de classement, et donc l'adoption d'un nouveau PLU, tant cette modification n'est pas marginale. En page 61, cette évolution n'est qu'à peine effleurée. Il s'agit pourtant d'un site dont la plus grande partie est soumise à la loi dite « Littoral », et protégé au titre des sites inscrits.

Au passage, il en sera de même pour une petite partie du site du Nicet (classée elle aussi ULb), dont on a entendu quelques échos du maire envisageant sa constructibilité : il faut faire une vraie étude d'impact pour chaque site non seulement environnementale (dont l'Etat exonère trop hâtivement la municipalité, peut-être pour ne pas se voir incriminé parce que d'un autre côté, il rogne sur les subsides qu'il accorde aux collectivités locales ?), mais aussi urbanistique tant les besoins de stationnement d'avril à octobre sont importants dans ces endroits recherchés, et le stationnement anarchique et impuni une source de nuisance et de danger.

Il est grand temps de passer à un nouveau PLU qui proposerait des principes d'actions intangibles pour les années de validité prévues, et des perspectives raisonnables, mais non actées, concernant des évolutions de zonages, argumentées, concertées, justifiées de manière sérieuse. Plus loin dans mes observations, j'expliquerai pourquoi il faut qu'en outre, certaines limites infranchissables soient

prévues dans le PLU.

2- sur le dossier de concertation.

Il est présenté de manière très orientée, au lieu de respecter un certain équilibre entre les avantages et les inconvénients présentés par un tel projet : il est pourtant censé avoir été rédigé par la municipalité dont il porte l'emblème, non par le porteur du projet...

Exemple §4.2, page 16 : « villas balnéaires présentant une emprise au sol et un gabarit important » : des chiffres précis seraient bienvenus et montreraient qu'en dehors des quelques pavillons sis sur des terrains de dimensions modestes (1, 4, 21-23, 27-29 av des Nielles), d'où une emprise au sol conséquente restant inférieure à 50% mais concernant des gabarits modestes, toutes les autres constructions avoisinantes en front de mer présentent au contraire une emprise au sol faible... surtout lorsqu'il s'agit des plus gros gabarits. En outre, pour la hauteur des bâtiments, seul le comparatif avec la résidence Reine Marine est valable (c'est donc une exception), les deux autres (33 rue de la plage et impasse des forts) se trouvant dans le secteur de Rochebonne, au sein d'un site fortement urbanisé zoné UCb et UCc respectivement.

L'information donnée dans le dossier n'est pas exacte, ou au mieux partielle. Partiale ? On peut se poser la question. Ce dossier est donc très insuffisant pour consulter la population.

Autre exemple :

Lorsque le dossier évoque la nécessité de « valoriser » cet espace exceptionnel (terme utilisé plusieurs fois) le sens de ce mot n'est pas défini et l'on comprend au final que seul compte pour la municipalité le fait d'en tirer profit de manière financière. Je conteste cette vision et estime qu'au contraire, la préservation d'un tel site permettant à tous d'en profiter, de montrer depuis la plage et la mer des espaces encore sauvages, très modérément construits (donc pas plus qu'aujourd'hui), ce qui serait un atout maître pour SAINT-MALO qui, loin de se livrer aux surenchères qui ont irrémédiablement défiguré par exemple la Baule, montrerait au contraire qu'elle préserve un capital commun : paysages, côtes sauvages, plages non bétonnées, faune et flore. Facteur d'attractivité s'il en est au plan touristique, mais aussi pour les habitants.

En présentant de manière strictement positive ce projet « facteur d'image positive », la municipalité cherche à induire chez les lecteurs une vision unique qui n'est pas son rôle : elle doit au contraire mettre en balance tous les arguments et possibilités offertes, de façon à servir les habitants et non les entrepreneurs concernés.

Il convient de se souvenir qu'un arrêté de permis de construire portant sur un projet similaire, mais nettement plus modeste, situé en bord de mer sur le Havre du Lupin, avait été annulé par le tribunal administratif de Rennes, puis par la cour d'appel de Nantes en juillet 2016. Malgré cela, la municipalité s'est pourvue devant le Conseil d'Etat **AU FRAIS DES CONTRIBUABLES** en vain début 2017 : Témoignage supplémentaire d'une volonté obstinée de faire valoir l'intérêt économique par dessus toute autre considération.

Il est tout aussi légitime de prôner que la préservation de ce site en ferait « un lieu d'échanges et de convivialité », et rendrait « ce secteur actif et attractif », pour reprendre les termes du dossier p18, si son aménagement restait conforme à son classement ULb !

Quant à prétendre que « l'architecture du projet reste dans l'épure de cette silhouette » (page 21), on manque de s'étrangler tant cette appréciation est abusive. Il est utile de rappeler, dans un ordre d'idée pourtant très éloigné mais qui permet la mise en perspective, que l'Autorité des Marchés Financiers sanctionne les présentations exagérément optimistes faites par des entreprises pour séduire les marchés financiers dans leurs notes d'information (revue mensuelle AMF n° 18, octobre 2005, Data 2005-291639 : « Considérant que (...) si M. X a délivré le 5 mars 2002 une information qui (...) n'était donc pas intrinsèquement fautive, celle-ci était toutefois très difficile à appréhender en

raison des termes choisis (...) qu'enfin et surtout la manière abusivement optimiste de présenter ces données aussi mal définies que parcellaires, a contribué à fausser et à en inverser la compréhension, le public ayant reçu une image positive de la situation financière de (la société). »

Cet exemple porte sur le secteur économique dont les acteurs privés sont avertis et familiers des travers des entreprises, la sanction a pourtant été très lourde pour le fautif. Devrait-il en être autrement pour une institution publique qui causerait de manière irréparable une perte importante pour l'ensemble des concitoyens locaux ? Doit-on aussi rappeler que la décision de la mairie de Paris de piétonniser les berges de la Seine a été annulée faute d'arguments valides : une municipalité doit explorer plusieurs pistes étayées et travaillées, non adopter une **POSTURE** inopposable aux habitants.

La suite du dossier n'est qu'un plaidoyer univoque en faveur du projet :

page 23 « St MALO doit chercher à renforcer sa position » Comment ? Par ce projet pardi, et uniquement par lui!

Page 25 « il convient de conforter la place de St MALO comme destination santé bien-être ». Qui en disconviendrait ? Mais les moyens pour y parvenir sont présentés de manière orientée, alors qu'il y a tant d'autres possibilités. (nous y reviendrons plus loin dans cet exposé...)

« un projet créateur d'emplois ». Le promoteur ne sera tenu à aucun engagement, et de surcroît, il faut appréhender les créations d'emplois non sous le seul éclairage des prétentions du projet, mais à l'échelle globale de la zone économique, voire de la Bretagne toute entière : pour un emploi créé ici, combien d'autres détruits par ailleurs ? En fait, le motif de la création d'emploi n'est valide qu'en cas d'augmentation de la demande nette, ce que ne prouve pas ce dossier. Il s'agit bien d'une corde sensible destinée au public se contentant de messages simplistes voués à le guider vers des choix mal éclairés. Quand elle porte sur d'autres sujets, une telle démarche s'appelle de la démagogie, voire du populisme.

La municipalité devrait, en la matière, se montrer un peu plus perspicace, à défaut d'avoir de la mémoire. Voici plusieurs années, j'avais prévenu de la prolifération d'une offre d'hébergement touristique illégale à St MALO et Cancale, mais aussi dans tout le pays, tant sous la forme de chambres d'hôtes non déclarées que celles qui, déclarées et bénéficiant même parfois de la promotion de l'office du tourisme local, ne respectaient néanmoins ni le code du Tourisme, ni celui de la Construction et l'Habitation à différents titres. Le maire de St MALO, président de la commission de sécurité, aurait dû faire respecter cette réglementation, et poursuivre les fraudeurs afin de préserver l'offre conforme, celle qui parfois crée des emplois, d'autant plus qu'il a été informé par écrit. Il aurait alors été crédible dans son intention de promouvoir l'emploi, mais il ne l'a pas fait.

Aujourd'hui, l'offre d'hébergement touristique s'est développée de manière exponentielle avec les nouveaux outils internet, mais les annonces faites par le maire pour endiguer ce phénomène n'ont rien freiné, et l'on trouve encore plus de locaux pouvant abriter plus de 15 personnes sans respect des normes de sécurité et d'accessibilité, voire certains proposer des chambres en souplex inondable, sans parler des innombrables transformations de combles et garages en locaux habitables au mépris des règles...du PLU lui-même ! Tout cela se repère très aisément sur internet, et il suffirait de saisir la commission de sécurité pour commencer une purge qui serait un gage de qualité de l'ensemble de la destination du Pays de St MALO envers les touristes, et un gage de sécurité économique pour les acteurs qui en respectent les règles et peuvent ainsi créer des emplois. Mais comme ils sont tout petits, personne n'en parle.

Si l'on veut donner une image touristique de qualité, on peut bien sûr proposer des offres haut de gamme, mais l'on peut aussi, et c'est largement aussi important, proposer une offre respectant des critères simples et surtout de conformité légale aux touristes qui sauront le faire savoir à notre époque où tout est noté et commenté. Car en cas d'accident grave, inévitablement mondialement médiatisé, la contre-performance serait disproportionnée et ruinerait tous les efforts entrepris par ailleurs.

Il s'agit donc bien de faire une analyse exhaustive, ou au minimum une remise en perspective, des intérêts économiques de ce dossier, avec des vrais chiffres macroéconomiques, au lieu de le transformer en quasi-hagiographie.

3 – Sur l'urbanisme de St MALO.

3-1 La Loi, notamment celle dite « SRU », prévoit que les « dents creuses » puissent être bouchées, et favorise la densification de la ville contre celle des zones agricoles et naturelles. Mais la définition d'une dent creuse est trop facilement interprétable. L'ensemble du terrain des Nielles est qualifié de dent creuse, ce qui n'est pas exact au regard de la jurisprudence qu'il ne m'appartient pas de citer ici, nous n'en sommes pas (encore) à rédiger un mémoire au tribunal administratif. D'autres terrains de plusieurs milliers de m² aux abords de la rue des Marettes, et de l'avenue du Montfleury, dans la zone du Petit Paramé et la Fontaine aux Vais, sont dénommés « dents creuses » dans les documents d'urbanisme malouins : ces vastes terrains sont agricoles, jouxtés d'autres terres agricoles et ne constituent pas des dents creuses. C'est encore une fois une utilisation abusive d'une terminologie technique afin d'orienter le lecteur. Leur reclassement en zone IAUE nécessitait évidemment une étude approfondie dans le cadre d'un nouveau PLU.

Page 113 à 115 de la 7^e modification du PLU : « Ce projet s'inscrit dans deux « dents creuses » au nord et au sud des Marettes sur des terrains riverains d'une urbanisation existante. Un soin attentif sera apporté au traitement des franges externes, en limite des zones naturelles préservées ».

Dans le cadre de ce projet, le terrain d'assiette n'est pas une dent creuse, terme dénigrant son état actuel, car le front de mer n'est pas bâti de manière continue à cet endroit.

3-2 la loi Littoral sera d'autant plus pertinente dans le cas présent que le terrain d'assiette du projet n'est justement pas classé en zone constructible « ordinaire » telle que UC ou UE, mais ULb, ne supportant donc qu'une « constructibilité moyenne » strictement adaptée à l'usage de loisir, dans le cas présent celui de la mer (sanitaires publics, hall d'accueil d'une marina, abris pour les bateaux d'une école de voile, kiosque d'information pour touristes, etc...).

Le motif de constructibilité suivant « hôtels, restaurants, résidences de tourisme directement liés à la nature des installations de tourisme de loisirs ou à la vocation du site » ne peut être retenu que s'il constitue un complément confortant ou servant la vocation du site. Tel n'est pas le cas du projet présenté : il ne vient pas compléter une activité liée à la mer à proximité immédiate, à l'exception de quelques-uns de ses éléments, tels le belvédère ou les toilettes publics prévus, dont l'utilité n'est pas contestée.

Par ailleurs, il est bien évident que la partie de construction dans la falaise doit elle aussi respecter les reculs imposés par la « Loi littoral », et être considérée entièrement dans l'élévation de la construction, du fait même qu'elle n'est pas souterraine de part ses débouchés à l'extérieur à flanc de falaise : il s'agit donc d'un hôtel de 7 niveaux au moins, sans compter l'attique, qui doit lui aussi faire partie du calcul de la hauteur maximale de la construction. Que penserait-on d'éventuelles constructions troglodytes encastrées dans les verticales falaises normandes, avec vue mer sur une hauteur de 100m (soit environ 36 étages!!), surmontées d'un étage seulement au dessus du sol de la voie de dessert : serait-ce une construction de plain pied, parce seule compterait la hauteur visible depuis la voirie? Évidemment non ! Si ce projet était autorisé, on devrait alors autoriser aussi le second, et pourquoi pas aussi dans les gorges du Verdon.... Dans un tel site, zoné Ulb et site inscrit, le projet prétend imposer bien plus qu'une constructibilité « moyenne ». Ce projet est donc de ce seul point de vue inacceptable et non conforme à la réglementation.

On peut aussi rappeler que seule est autorisée, dans les espaces proches du rivage, une extension limitée de l'urbanisation qui, de surcroît, doit être justifiée et motivée dans le PLU, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil des lieux d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau .

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions

d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. (art.L 146-4 du code de l'urbanisme).

Les dispositions figurant dans le SCOT, vagues pétitions de principe, sont suffisamment imprécises pour qu'elles ne puissent pas représenter d'argument juridiquement opposable, tout en permettant des interprétations assez vastes pour qui manipule bien la langue de Molière et celle de bois.

Par ailleurs, il serait vain de prendre pour exemples des constructions plus ou moins avoisinantes, édifiées sous d'autres régimes juridiques, dans d'autres proportions et parfois représentatives d'erreurs passées qu'il convient de ne plus commettre.

Par exemple, non loin du site convoité par ce projet, sur le site de la Varde, un dense ensemble immobilier de résidence de loisir a été autorisé vers les années 1985, à la condition qu'il devait être masqué de la mer et du site naturel par un rideau d'arbres... lequel n'a jamais été planté !

Quelques années plus tard, les terrains mitoyens du site de la Varde, pourtant bien moins visibles car encaissés et de plus faible altitude, ont été autorisés à la construction par la commission des sites sous conditions drastiques :

- la limitation de hauteur et densité,
- l'obligation de plantation d'arbres,
- LE REcul A 150M DU TRAIT COTIER DE LA LIMITE DE CONSTRUCTIBILITE,
- une orientation de faîtage minimisant les façades sur mer
- un zonage rigoureux et de multiples restrictions ...

Les 8 constructeurs concernés, tous des particuliers, ont accepté cette façon de rééquilibrer l'urbanisation locale et impulser de nouvelles normes dans un site inscrit, malgré le caractère léonin de certaines prescriptions non écrites qui se sont ajoutées aux règlements de lotissement...Le directeur de la DAUF me l'avait assuré en 2007 : le passé était jonché d'erreurs qu'il fallait éviter de répéter.

A peine les 8 maisons achevées, un projet nouveau, contigu à ces constructions et porté par un promoteur, a finalement été autorisé : il est en cours de réalisation actuellement. Et curieusement, les prescriptions imposées aux 8 particuliers auparavant n'ont plus été d'actualité, loin s'en faut !

L'urbanisme malouin jouerait-il à la balançoire ? Ou serait-il à géométrie variable suivant la nature du porteur de projet ? On peut se poser la question tant la proximité géographique et temporelle ne peut justifier une différence de traitement aussi flagrante et injuste.

Une autre PC, encore une fois porté par un promoteur, a été accordé en 2017 au 39 avenue de la Varde, toujours sur le même site inscrit proche de la mer, et cette fois en dénommant un ensemble de 5 logements dans 4 maisons « logement collectif », au lieu de l'appeler « maisons ». Pourquoi ? Pour bourrer la parcelle au maximum en profitant d'une norme de places de stationnement plus faible dans le premier cas que dans le second. Qu'un promoteur bétonne au maximum pour faire de l'argent, c'est son métier, l'avenir de la ville n'est ni son objet, ni son problème. Mais que la municipalité autorise aussi aveuglement de tels projets (dont la légalité sera jugée prochainement) est inacceptable et laisse douter qu'elle cherche à trouver un équilibre entre les besoins des habitants et ceux des entreprises.

On peut ajouter encore un exemple, par le PC délivré 105 avenue KENNEDY, sur un terrain d'une largeur d'environ 3 mètres entre deux maisons : cette construction, qui a remplacé une petite dépendance de plain pied, a créé de fait, à cet endroit, un front urbain continu alors qu'il n'était visible que discontinu auparavant, avec un coefficient d'emprise au sol dont la régularité reste à contrôler. Au final, il suffira d'en accorder d'autres encore, par petites touches et l'on obtiendra une continuité de constructions qui servira à justifier encore d'autres constructions ultérieures, pour aboutir à une destruction irrémédiable de notre littoral. Cela s'appelle la baléarisation du littoral, ce n'est pas cet avenir que nous voulons à St MALO....

Il faut donc impérativement définir ensemble, dans un nouveau PLU clair et précis, quel littoral, patrimoine commun et gratuit, nous voulons autour de nous, au lieu de laisser se mettre en place une

insidieuse politique de colmatage qui débouchera inévitablement sur la perte de ce que nous apprécions tous à St MALO, et qui, à côté de notre patrimoine historique, constitue la seule chose que nous ayons vraiment à proposer aux touristes : A TOUS LES TOURISTES, et non à quelques privilégiés.

3.3 sur le stationnement

Les besoins en stationnement aux environs immédiats de ce site sont très importants durant la période touristique, tout particulièrement en juillet et août. Le projet prévoit des places de stationnement dits « nécessaires à son fonctionnement ». Or il faut savoir que ce type de structure a besoin, rien que pour son personnel, de presque deux fois plus de places que le nombre de salariés présents sur site à l'instant T, tout simplement en raison de la continuité du service et du chevauchement partiel des plannings.

Par ailleurs, l'éloignement du centre gare par rapport aux autres hôtels va susciter une plus grande proportion de clients arrivant en voiture de préférence aux transports en commun, et le ratio habituel de places/nombre de chambres doit être réactualisé. L'affirmation du dossier selon laquelle le report de stationnement sur les espaces existants serait évité au maximum est péremptoire.

Le projet doit être évalué sur ce point non seulement au regard de ses besoins réels du projet, mais aussi des besoins du public. Il serait particulièrement grave que, pour privilégier une clientèle nantie, le public non payant soit écarté de la côte indirectement par la difficulté à stationner.

D'ailleurs, si ce projet se faisait vraiment tel que prévu, aurions-nous une sorte de « service après-vente » permettant de constater après 2 ou 3 saisons si les allégations du dossier étaient vraiment fondées ? Et si non, quel recours aurions-nous contre tous ceux qui l'ont autorisé et commis, tous ceux qui en ont profité, tous ceux qui s'en sont enrichis ? Ces fautes ne sont jamais sanctionnées. Au nom de cette impossibilité à revenir en arrière, et encore moins à faire payer les coupables, il ne faut pas commettre l'irréparable.

4- sur l'écologie du site.

Il faut prendre en exemple le plan de gestion du site de la Varde, qui avait été étudié par Le Bihan Ingénierie en nov. 2001 : en 2018, non seulement presque rien n'a été fait des préconisations établies, mais surtout, la recommandation sur la valorisation l'espace périurbain sur le plan écologique et paysager de ce site a été complètement dénaturée par des permis de construire outranciers, pourtant accordés en site inscrit, et qui contribuent à enclaver complètement le site, colmater toutes les possibilités de transit de la faune vers les espaces agricoles proches du Sud de Rothéneuf : encore une lecture abusive de la Loi SRU.

A terme, faute de prédateurs, ce site abritera presque exclusivement des lapins et des rats (mangeurs d'oeufs), et donc même la population d'oiseaux y sera en déclin, elle qui est déjà bien malmenée par les incursions incessantes des promeneurs en dehors des allées balisées. Cela fait déjà plusieurs mois que je n'ai plus vu de fouine sur ce site, par exemple, où même les hérissons semblent se raréfier (oui, je sais, eux-aussi mangent des œufs, mais leur utilité écologique reste positive). Pourquoi en serait-il autrement pour le site des Nielles ? Certes il est déjà enclavé, mais pas si éloigné de la coupure verte du davier, notamment par les espaces non construits des villas avoisinantes, et pourrait parfaitement devenir un relais de biodiversité tout proche de quartiers de la ville parmi les plus denses. L'on peut remarquer qu'il se trouve très proche de la pointe de la Varde, classée Natura 2000, et connue pour abriter une population de chauves-souris qui trouverait dans le bunker des Nielles un refuge précieux dont elle a besoin.

Et c'est précisément une des lacunes du PLU actuel : rien n'y figure qui permettrait de penser et promouvoir la faune et la flore sauvages au plus près de la ville. Les coupures ou continuités vertes ne

sont au mieux que des paysages, les merlons plantés sont couverts de bâches de polypropylène, les gazons trop tondus sont des déserts végétaux, la proximité des voies de circulation rendent ces espaces impropres à la vie animale, et il n'est jamais conseillé aux particuliers de varier leurs haies vives d'essences autre que les thuyas, cyprès et éléagnus. Une autre vision devrait être promue auprès des particuliers pour faciliter la biodiversité ou au minimum la vie animale et végétale et éradiquer les espèces invasives, développée par la municipalité elle-même dans les espaces collectifs pour inscrire la ville dans la nature, ce qui se fait plus avec des actes concrets qu'avec des phrases imagées.

Le projet propose des places de parking dites « evergreen » : ce sont autant de m² qui seront comptabilisés comme espaces verts et comme places de stationnement. Il faut en fait que ce projet soit beaucoup plus précis sur le véritable coefficient d'espaces verts qu'il proposera, en dehors de ces places de stationnement qui n'abriteront qu'un peu d'herbe, le passage régulier des voitures annihilant toute velléité de vie, même souterraine.

5 Sur le développement durable

Ce chapitre du dossier est d'une rédaction savoureuse qu'il faut ici saluer : p 29 : « l'implantation du bâtiment et sa morphologie ont été travaillées de manière à permettre à la fois les vues sur mer et la solarisation des façades en hiver, afin de capter les apports solaires passifs pour réduire les besoins énergétiques. » Qu'en termes choisis ces choses-là sont dites, alors que l'orientation des chambres est exactement la même que celle des constructions préexistantes (face à la mer, donc), que les normes énergétiques imposent de toute façon de faire des économies d'énergie et qu'enfin, il est dans l'intérêt du promoteur lui-même de faire des économies sur le coût de fonctionnement.

On n'ose même pas reprendre le terme de « béton biodynamique » (page 38), terme mis à la mode pour un composé breveté introduit dans le ciment et qui capte des ions aériens. Sauf que l'effet n'est vraiment probant que pour les pics de pollution aux oxydes d'azote, qui ne sont pas très présents en bord de mer (le dossier argue que le site est venté !). Il faut aussi et surtout se demander si le dioxyde de titane et les autres intrants (hydrofuges, résines...) de ces nouveaux bétons ne sont pas antinomiques du développement durable, le titane notamment étant coûteux à produire et les pays producteurs forts éloignés d'Europe.

Les murs en pierre d'autrefois, assemblés à la terre, et jointoyés à la chaux, étaient autrement plus proches du « développement durable » !

Il n'est inutile de rappeler que les établissements touristiques génèrent une consommation importante surtout pour des établissements de luxe, et une quantité de déchets incroyable qu'il est trop compliqué pour le personnel, et trop coûteux pour l'entreprise, de trier et valoriser.

Le développement durable est en fait un concept très flou qui sert de prétexte, sous un langage verbeux, à repeindre en vert ce que l'on souhaite réaliser pour mieux le faire accepter. Les anglo-saxons appellent cela le « green-washing », ils sont en avance sur nous pour dénoncer ces abus... Là encore, il faut repenser complètement le PLU pour y introduire enfin des propositions objectivement efficaces.

Prenons pour exemple...ma propre maison, bâtie en 2008. Les services d'urbanisme refusaient à cette époque qu'elle fût en bois, les capteurs solaires prévus ont été si restreints par l'Architecte des Bâtiments de France qu'ils devenaient inutiles et que j'ai dû renoncer à les installer. Sans parler de l'obligation d'orienter la maison suivant un faitage axe nord-sud, limitant ainsi les apports solaires passifs ! Force est de constater que le chemin est encore long avant que le PLU impose véritablement des choix économes en énergie et en ressources, au delà d'un discours de pacotille et de quelques actions médiatisées (fermeture provisoire de l'avenue de la Varde pour les batraciens, c'est bien, mais c'est peu, j'avais des tritons et des libellules dans ma propre mare...).

Finalement, le plus urgent, si l'on veut faire durable, est de surseoir à toute construction de cette envergure et de réfléchir, avec des experts indépendants, à ce qui serait pertinent ou non en matière de développement durable pour l'ensemble de St MALO, et pourquoi pas du périmètre du SCOT. Veut-on vraiment mettre St Malo en avant sur ce sujet, au lieu de faire « comme si » ?

C'est bel et bien sur ce chapitre, conjugué avec celui plus large de la préservation des espaces naturels, que St MALO peut se démarquer en terme de bien-être, non un bien-être élitiste de bains remous, d'eau de mer filtrée, de massages plus ou moins sophistiqués, de substances plus ou moins naturelles, ce qui se fait déjà partout, mais un bien-être fait de vent et de soleil, de repos, de paysages à contempler et de consommation culturelle, point qui reste à développer. Un bien-être constitué par une Bretagne authentique destinée à tous.

6 – Sur le positionnement de la justice en matière d'urbanisme

Une décision judiciaire récente (COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE NANTES N° 15NT01787 du 9 janvier 2017 association le Clos de la Mare contre mairie de St MALO) mène à penser que plus un site, même faisant l'objet d'une mesure de protection, est urbanisé, plus il peut recevoir encore d'autres constructions, malgré des restrictions de principe inscrites dans le PLU (cf PADD « une urbanisation limitée des lisières des sites naturels »), qui n'est nullement mise en œuvre par la municipalité.

« Considérant qu'il résulte des pièces du dossier, et notamment de celles figurant au dossier de permis de construire de la société X, que le quartier de Rotheneuf auquel se rattache le terrain d'implantation du projet comprend plusieurs centaines de constructions pavillonnaires, disposées le long des voies de circulation, soit en bandes, soit isolément ; (...) que l'aspect collectif du projet, qui se limite à quatre bâtiments d'une hauteur limitée à deux niveaux, ne contredit pas la vision d'un ensemble venant compléter par un habitat mono-familial l'urbanisation du quartier dont il respecte la volumétrie ainsi que la densité ; que l'édification de cet ensemble immobilier n'étend pas le périmètre de l'urbanisation de ce quartier et ne la renforce pas de manière significative ; qu'il en résulte qu'alors même que ce terrain constitue un espace proche du rivage, le projet autorisé par ce permis de construire constitue seulement, au sens des dispositions du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, une opération de construction, et non une extension de l'urbanisation prohibée par ces dispositions ;

Dans le cas présent, les erreurs du passé (résidences de loisir proches très denses) ont conforté la décision des juges, c'est-à-dire que plus il y a de béton, plus on peut continuer d'en ajouter au lieu d'équilibrer la zone (et tant pis si l'on a imposé le contraire juste avant à quelques familles qui n'avaient pas le poids d'un promoteur...), peu importent les caractéristiques du site. Et par ailleurs, il n'a été tenu aucun compte de la ligne de démarcation du site inscrit, l'urbanisation ordinaire étant jugée comparable avec celle du site inscrit mitoyen. Enfin, ce jugement estime que des irrégularités relevées (comme moins de 3 mètres entre deux bâtiments) ont été corrigées (on réunit les deux bâtiments par un segment de toiture), ce qui revient à dire que certaines règles ne semblent pas très importantes puisqu'il est si aisé, pour un promoteur, de les contourner. Comment l'instruction des permis de construire peut-elle laisser passer des erreurs patentées ? Il n'est pas normal que la vigilance doive en être assurée par les habitants et contribuables. Autrement dit, non seulement l'application des lois d'urbanisme, notamment la Loi SRU, par les services instructeurs des permis de construire, peut confiner à l'absurde jusqu'à dénaturer l'esprit de la Loi, mais en plus la justice peut conforter parfois ces égarements, dans une logique bureaucratique qui méconnaît gravement la réalité naturaliste (bref, la vraie vie, celle qui se passe dehors....)

Alors puisque l'esprit de la Loi conduit maintenant à ce genre d'égarement, il faut faire en sorte que sa lettre soit rigide. Puisque certains juges peuvent en relativiser la portée, ce qui au demeurant confère aux opérations d'urbanisme à St MALO une allure de roulette russe, jeu auquel seuls les promoteurs ayant une solide assise financière peuvent se permettre de jouer, il faut réécrire de fond en comble ce PLU en choisissant des critères précis qui engageraient formellement toutes les parties, les juges n'ayant plus qu'à établir les faits au lieu de les relativiser en fonction de l'air du temps.

7 - Le risque non conformité par rapport au permis de construire

On a vu que de nombreuses irrégularités peuvent être régularisées par la suite. Qu'une demande de PC est - parfois- instruite même avec des irrégularités manifestes (2e étage alors que R+1 seul autorisé, logement collectif au lieu de maisons, etc...).

On a vu aussi que des règles particulières édictées par une commission des sites ont été maintenues, même après l'adoption du PLU, pour les particuliers sur un terrain précis, mais partiellement dérogées aussitôt après pour un promoteur : par exemple, recul de la bande de constructibilité des 100m, orientations du faitage principal des maisons nord-sud, interdiction de construire en sous-sol, prescriptions léonines allant jusqu'à la taille de la souche de cheminée, tout cela dans un site inscrit en zone IAUEe !! et des prescriptions supplémentaires non écrites différentes suivant les demandeurs, dérogations au règlement de lotissement, interdictions et refus d'instruction délibérément illégales.... La municipalité a fait la preuve de sa capacité à traiter de manière très « subjective » certaines demandes de permis de construire, et même aussi d'instruire une demande de permis « normale », puis accorder par la suite des modifications présentées comme minimales, alors que ces modifications auraient pu entraîner des actions contestataires qui ne sont pas nées à l'examen du PC initial : toutes choses impossibles à vivre lorsque la municipalité est au service des habitants, et non d'une catégorie d'intérêts particuliers.

Il en est de même de la conformité des travaux après réception : quelle garantie avons-nous que les travaux prévus seront vraiment respectés, s'il suffit de ne pas demander d'attestation de non-opposition à la conformité? Et que des écarts éventuels seront vraiment sanctionnés? Un architecte local, reconnu de très longue date, me disait qu'il n'avait jamais vu de maison détruite à St MALO pour ce motif....J'ai des exemples de non-conformité sous les yeux tous les jours, dont l'un est justement une de ses œuvres.

8 - La gêne des riverains et usagers de la route durant les travaux

Il n'est pas normal, lors d'un chantier privé sur un domaine privé, que les entreprises entravent DELIBEREMENT et QUASI QUOTIDIENNEMENT la voie publique sans respect des usagers et des riverains, ni respect des arrêtés municipaux rappelant l'interdiction d'une telle entrave. C'est pourtant ce qui se passe tous les jours, par exemple depuis presque un an maintenant sur un chantier de la rue du fil d'Ariane à St MALO, et certainement aussi dans de nombreux autres endroits où d'ailleurs les entreprises ne se donnent pas toujours la peine de prévenir la municipalité pour requérir une autorisation (expérience vécue et prouvée). On ne parle pas d'une utilisation raisonnable de la voirie pour acheminer les matériaux et accéder au chantier, il s'agit d'une quasi-privatisation temporaire et récurrente de l'espace public sans motif valable.

Les entreprises n'organisent pas les chantiers comme elles le devraient, et surtout parrent au plus pressé ou vont au plus facile, pour gagner du temps et donc de l'argent : camions de livraison successifs durant plusieurs heures déchargeant depuis la rue, toupies à béton (dont celles en attente), engins de levage, pompes à béton ou à enduits oeuvrant sur la voie publique, dépôts de matériaux sur la voie publique, sans parler des véhicules des intérimaires et des utilitaires des différentes entreprises qui stationnent anarchiquement. Elles n'hésitent pas à afficher un arrêté municipal sans le respecter, et cela tout au long de la durée du chantier, et quelques soient les hypothétiques et bien improbables tentatives de la municipalité pour agir lorsqu'un riverain tente de faire respecter un minimum le droit.

C'est un problème de gêne minime, car temporaire, au regard de l'irréversibilité de la destruction de ce site, mais il convient de le rappeler tant il est pregnant pour ceux qui le subissent : les entrepreneurs du bâtiment, sauf quelques exceptions, ne sont pas connus pour leur capacité à tenir compte des autres, ni même de la Loi, dans leur organisation.

Il en sera de même avec les livraisons d'un tel complexe hôtelier, souvent bruyantes et matinales (Ah,

l'avertisseur sonore d'un engin reculant à 5 ou 6h du matin, ou le groupe frigorifique d'un camion attendant de pouvoir décharger l'ouverture de la cuisine, quel bonheur!), et proportionnelles à la capacité d'accueil du lieu. Les riverains n'en demandaient pas tant.

9 le prix obtenu

En proposant en un seul lot un tel terrain, la municipalité n'a pas cherché à en tirer le meilleur prix. Alors certes, admettons que peut-être « l'appel à idées » se soit déroulé dans les règles et que le plus offrant ait bien été choisi, suivant les règles légales en théorie strictes des appels à projets et de mise en concurrence. Il n'empêche que pour une telle superficie, un lotissement eût donné beaucoup plus. De rares terrains sans vue mer et sans particularités sis à PARAME et Rothéneuf sont proposés aux environs de 450€/m² actuellement. Une petite maison sans caractère particulier et à rénover sur un terrain de 1300m² dans l'avenue des Nielles est à vendre depuis janvier 2018 à 1550000€. Un terrain très étroit tout proche, d'environ 600m² avec belle vue sur mer, a été vendu l'année dernière pour une valeur proche d'un million d'euros. Si l'on extrapolait quelque peu ces caractéristiques actuelles du marché, le site des Nielles devrait se négocier à plus de 10 millions d'€. Encore une fois, au moins la partie la plus exposée à la mer de ce terrain doit selon nous rester propriété communale, voire la totalité.

10 En conclusion, selon moi :

Document de présentation du projet insuffisant et partial
PLU inadapté
PLU périmé
PLU mal appliqué, voire manipulé,
donc PLU à repenser, avant tout projet d'utilisation de ce site exceptionnel

C'est l'occasion de poser les bases d'un dialogue digne de ce nom avec les habitants, et d'un avenir commun qui sera dégradé par toute décision irréversible.

Il est donc important, me semble-t-il

1. de prévoir des mesures opposables et non de vagues principes sans portée juridique, car la municipalité sait faire son tri dans ce qu'elle impose aux habitants et ce dont elle dispose au profit de promoteurs ou d'entrepreneurs. L'expérience l'a démontré en particulier dans le cas des rues du fil d'Ariane et de la Toison d'Or, et du site de la Varde plus généralement.
2. d'anticiper l'évolution urbaine qui conduira à terme à la fermeture des espaces naturels si on continue de mal appliquer la Loi SRU, et définir quelle Nature est invitée dans la ville. Ou non, parce que pour le moment, c'est clairement non : on fait à St MALO du décor vert tout au plus.
3. de définir ce que doit devenir SAINT MALO pour tous, non seulement ses habitants, mais aussi ses visiteurs. Tous ses habitants, tous ses visiteurs, non quelques privilégiés et quelques entrepreneurs dont le seul mérite est d'avoir été les premiers servis.
4. A l'issue, nous pourrions sereinement en déduire ce que peut devenir ce terrain qui peut représenter une vitrine pour SAINT MALO, dans un sens différent de ce qui est présenté dans ce dossier.

Je vous remercie de votre attention et me tiens à votre disposition si vous souhaitez en savoir plus, en particulier sur les preuves ou circonstances que je peux apporter à mes écrits. Sincères salutations.

Daniel ROBLOT