
**Projet d'aménagement de la pointe de la Varde et du Nicet
Permis d'aménager n°35288 19 A0006**

Bilan de la mise à disposition du public

1. AVANT-PROPOS.....	3
2. ORGANISATION DE LA MISE À DISPOSITION	3
2.1. Contenu du dossier mis à disposition du public.....	3
2.2. Information du public : affichage et publicité.....	3
2.3. Modalités de la mise à disposition du dossier	4
3. BILAN QUANTITATIF DES CONTRIBUTIONS	4
3.1. Contributions provenant de rédacteurs particuliers.....	4
3.2. Contributions provenant d'associations	4
3.3. Contributions reçues hors délai	4
4. OBSERVATIONS CONSIGNÉES - ÉLÉMENTS DE RÉPONSES – PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS.....	5
5. CONCLUSION	12
6. ANNEXES	13
6.1. Avis de mise à disposition	13
6.2. Captures d'écran du site internet de la Ville	14
6.3. Plan d'aménagement du secteur Tour du Bonheur modifié.....	16
6.4. Plan d'aménagement du secteur Corsaires modifié	17

1. AVANT-PROPOS

Le projet d'aménagement de la pointe de la Varde à Saint-Malo prévoit de mettre en valeur son patrimoine naturel en supprimant la circulation automobile en cœur de site (fermeture de la route) et en restaurant les espaces proches du rivage aujourd'hui occupés par du stationnement.

Un recul et une réorganisation du stationnement sont prévus, par la création d'aires de stationnement intégrées dans le paysage, en frange urbaine, afin d'accueillir les visiteurs. Ces aires de stationnement ne seront pas imperméabilisées et seront installées en périphérie du site et en continuité de l'urbanisation. Le projet intègre également la transformation de l'ancien camping du Nicet en un parc public, véritable porte d'entrée dans le site naturel.

Ce projet fait l'objet d'une demande de permis d'aménager, le dossier a été déposé par la Ville le 16 mai 2019 sous la référence PA 35288 19 A0006.

Conformément à l'article R122-2 du Code de l'environnement, le projet d'aménagement avait fait l'objet par la Ville d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale, laquelle dans sa décision du 20 novembre 2017, a soumis sa réalisation à une évaluation environnementale.

L'étude d'impact environnementale est jointe à la demande de permis d'aménager.

L'autorité environnementale a été sollicitée pour avis sur cette étude d'impact dans le cadre de l'instruction de la demande de permis d'aménager précitée. Cette étude n'a pas fait l'objet d'observations de la part de l'autorité environnementale comme exposé dans sa note d'information en date du 7 août 2019.

L'article L.122-1-1 du Code de l'environnement prévoit que « l'étude d'impact, accompagnée de ses avis, est soumise à participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19 ».

Par arrêté du 8 août 2019, le Maire a ainsi prescrit la mise à disposition du dossier par voie électronique, du lundi 9 septembre 2019 au mercredi 9 octobre 2019 inclus.

Le présent bilan expose de manière synthétique l'organisation de la mise à disposition, la synthèse des observations et propositions du public, ainsi que les éléments de réponse apportés par la Ville de Saint-Malo.

2. ORGANISATION DE LA MISE À DISPOSITION

2.1. Contenu du dossier mis à disposition du public

Ont été mis à la disposition du public les documents suivants :

- L'arrêté du 8 août 2019 prescrivant la mise à disposition par voie électronique et en précisant les modalités,
- Le dossier de demande de Permis d'Aménager avec toutes les pièces afférentes,
- L'étude d'impact environnementale, ainsi que l'absence d'avis de l'autorité environnementale,
- Les avis rendus des services consultés lors de l'instruction du permis d'aménager.

2.2. Information du public : affichage et publicité

La publicité des modalités de cette mise à disposition a été assurée par :

- La publication d'un avis dans *Ouest France* le 24 août 2019,
- La publication d'un avis dans *7 Jours – Les Petites Affiches* le 23 août 2019.

L'avis de mise à disposition a également été publié sur le site internet de la Ville le 23 août 2019, jusqu'à la fin de la période de mise à disposition. Cette publication en ligne a été constatée par huissier le 26 août 2019.

L'avis de mise à disposition, rédigé en caractères noirs sur fond jaune, a été affiché :

- Sur site en quatre endroits différents (entrée de l'ancien camping du Nicet, avenue de la Varde à l'angle de la résidence des Corsaires, route de la Varde près de la plage, pointe du Minihic),
- En mairie de Saint-Malo, dans les mairies annexes (Saint-Servan, Paramé), à l'Espace Bougainville et à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (Fort du Naye).

L'affichage a été constaté par huissier le 23 août 2019.

2.3. Modalités de la mise à disposition du dossier

La durée de la mise à disposition a été de 31 jours consécutifs, du 9 septembre au 9 octobre 2019 inclus.

Durant cette période, le dossier de permis d'aménager mis à disposition était disponible pour consultation électronique sur une page dédiée sur le site internet de la commune, à l'adresse www.saint-malo.fr (Rubrique Pratique/Espace public).

Le dossier était également disponible en version papier à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30.

Le public a pu formuler ses observations et propositions de la manière suivante :

- > soit via l'adresse électronique : varde-nicet@saint-malo.fr
- > soit par envoi postal à l'Hôtel de ville.

3. BILAN QUANTITATIF DES CONTRIBUTIONS

16 personnes se sont rendues à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme pour consulter le dossier papier.

Au cours de la période de mise à disposition du public, ont été reçues **126 contributions**. Les contributions apportées durant la mise à disposition sont présentées en annexe de ce bilan.

On peut regrouper les contributions en deux catégories d'émetteurs : des particuliers et des associations.

3.1. Contributions provenant de rédacteurs particuliers

118 contributions proviennent de rédacteurs individuels.

3.2. Contributions provenant d'associations

Huit associations se sont prononcées sur le projet lors de cette mise à disposition :

- _ l'Association « Les Amis de la plage Le Minihiac Le Pont », par la voix de son Président (n°5 et n°92),
- _ le Conseil Syndical Baie des Corsaires, par la voix de son Président (n°34),
- _ le Volley-Ball Club Malouin, par la voix de son Président (n°87),
- _ l'AS Timac Volley (n°100),
- _ l'Association de Rochebonne à Rothéneuf... demain ?, par la voix de son Président (n°102),
- _ l'Association Préservons la Varde, par la voix de son avocat (n°107),
- _ l'Association Pays d'Émeraude Mer Environnement, par la voix de sa Présidente (n°110),
- _ l'Association Eau & Rivières de Bretagne (n°116).

3.3. Contributions reçues hors délai

Quatre contributions sont arrivées hors délai et n'ont pas pu être prises en considération.

4. OBSERVATIONS CONSIGNÉES - ÉLÉMENTS DE RÉPONSES – PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS

Les observations développées lors de cette mise à disposition sont regroupées ci-dessous par thématique.

> Sur les grands objectifs de mise en valeur du site naturel et sur la fermeture de la route

La fermeture de la route et l'éloignement des véhicules des zones les plus fragiles sont des objectifs partagés par de nombreux contributeurs, qui saluent la volonté de libérer, de restaurer et d'enrayer la dégradation du site, en conservant et valorisant les habitats naturels. Beaucoup admettent la dégradation du site par le piétinement et le fait que les véhicules stationnant près de la plage de la Varde ou sur la falaise du Minihic desservent la qualité paysagère du site.

Au contraire, un petit nombre de contributeurs, habitué à la « balade en voiture », ou pointant les difficultés de certaines personnes pour marcher, est opposé à la fermeture de la route. Par ailleurs, certains craignent que le système de contrôle d'accès ne soit pas fiable et soit vite endommagé.

Certains contributeurs s'interrogent sur les « usages réservés » qui permettront aux plaisanciers et aux camions de pompage d'eau de mer de pénétrer dans le site. Certains contributeurs avancent que la présence du poste de pompage n'est pas compatible avec la vocation naturelle du site.

Une demande individuelle concerne une demande d'accès en voiture pour déposer son kayak.

Nombreux sont les observateurs à relever l'importance écologique de la renaturation de la route en voie douce.

Enfin, plusieurs contributeurs regrettent la disparition complète du stationnement sur la pointe du Minihic.

Propositions des participants à la concertation :

Un contributeur demande que la route de la Varde – Petits Ports soit laissée ouverte à la circulation mais en sens unique, tout en interdisant le stationnement tout le long de la route par des potelets.

Certains demandent la conservation d'une dizaine de places au plus près des habitations sur la pointe du Minihic, une contribution demande de réserver ces places aux riverains.

Enfin, certains demandent qu'une attention particulière soit portée à la signalisation (signaler en amont les voies sans issue, l'impossibilité de se garer pour les camping-cars...).

Réponse :

La fermeture de la route est nécessaire afin de réduire la mortalité du Crapaud épineux. Cette espèce protégée est très commune en Bretagne, cependant, il s'agit d'une espèce de responsabilité biologique régionale « élevée », ce qui signifie que la Bretagne est une région importante pour la conservation de l'espèce.

Il s'agit également de restaurer la fonctionnalité des écosystèmes proches du littoral, notamment les habitats de type dunes mobiles et pelouses aérohalines, habitats fragiles sur lesquels le stationnement est très destructeur.

Une limitation du stationnement sauvage sur les abords de la route sans fermeture de celle-ci n'aurait sans doute pas permis de maîtriser la fréquentation automobile ni d'enrayer la dégradation du site, c'est pourquoi il a été choisi de fermer la route en continu dès les nouveaux espaces de stationnement aménagés.

Le choix de focaliser la restauration écologique sur les espaces les plus proches du littoral tient au fait que ce sont ceux qui réunissent le plus fort intérêt patrimonial, notamment à travers la restauration des pelouses aérohalines (habitat d'intérêt communautaire). Cet habitat subit l'intense fréquentation qui génère un piétinement entraînant le décapage du tapis végétal.

Il s'agit également de protéger les habitats naturels proches du littoral de toute pollution par les hydrocarbures.

Dans le cadre d'une AOT délivrée par la Préfecture, des plaisanciers bénéficient dans l'anse de la Varde d'un mouillage sous convention avec la Ville. Cette convention est renouvelée régulièrement. C'est dans ce cadre qu'un droit d'accès leur sera octroyé, sans possibilité de stationnement près de la plage mais avec une possibilité de dépose-minute. Les autres demandes individuelles d'accès ne seront pas étudiées, la volonté de la Ville étant de les restreindre au strict minimum.

> Sur la création des aires de stationnement et leur impact sur les milieux naturels

Certains s'opposent catégoriquement à tout aménagement du site et désirent préserver sa dimension naturelle. D'autres commentaires sont plus nuancés et souhaitent une diminution de la capacité d'accueil de véhicules.

Un certain nombre de remarques conteste l'idée d'aménager des aires de stationnement en zone naturelle, portant atteinte à l'environnement en risquant de perturber la faune, de détruire la flore et d'artificialiser les sols. Des contributeurs réfutent de plus l'idée d'aménager des parkings sur des terrains appartenant au Conservatoire du littoral, dont la mission est de protéger le littoral. Un petit nombre d'observateurs se demande si les réflexions ont bien été menées en accord avec le Conservatoire du littoral.

Beaucoup de contributeurs jugent les parkings « surdimensionnés », avec un risque d'augmentation conséquente du nombre de véhicules et de visiteurs. Certains jugent que les parkings ne seront utiles qu'au cœur de l'été.

Au contraire, au moins deux contributions jugent que les parkings auraient pu être plus vastes. Une association juge les parkings utiles « pour les familles qui n'ont pas la proximité d'un transport en commun ».

Nombre d'observateurs sont d'accord pour fermer la route mais pas pour que des parkings soient aménagés. Certains avancent que l'accès par modes doux est suffisant.

Propositions des participants à la concertation :

Un grand nombre de participants souhaite une diminution de la taille des parkings (voire l'absence d'aménagement de parking dans le site). En particulier, certains souhaitent que le parking de la Tour du Bonheur soit cantonné à la parcelle L110.

Une contribution demande d'aménager le parking des Corsaires en décaissé afin de minimiser son impact visuel.

Quelques observateurs souhaitent que le premier compartiment du parking des Corsaires soit accessible aux camping-cars.

Réponse :

En premier lieu, le devenir du site a été étudié dès 2001 dans le cadre d'un plan de gestion commandité par le Conservatoire du littoral, dont les conclusions préconisaient le recul des surfaces de stationnement en limite urbaine.

Il est à noter que l'accès et l'accueil du public dans le respect des sites font partie des missions du Conservatoire du littoral. Celui-ci a par ailleurs été associé, au travers de nombreuses réunions, à l'élaboration du projet, dont il est co-financier.

En second lieu, ces aménagements sont possibles et encadrés par la loi dès lors qu'il s'agit d'aménagements légers qui sont indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, et qu'aucune autre implantation ne soit possible. En l'espèce, les besoins en stationnement ont été estimés à 200-220 places en période estivale. Ces véhicules sont aujourd'hui stationnés pour la plupart sur les accotements de la route de la Varde (stationnement non matérialisé). La fermeture de la route aura pour effet de diminuer la capacité d'accueil du site d'environ 180 places. En l'absence d'aménagements spécifiques, des dégradations sont à craindre, ainsi qu'un encombrement de la route par des stationnements anarchiques rendant difficiles la circulation et l'accès des véhicules de secours. La simple implantation de potelets et de signalétique couplée à la fermeture de la route aurait pu générer des conséquences néfastes pour le quartier.

Il ne peut donc y avoir de fermeture de la route sans une compensation de la perte de stationnement. C'est dans ce cadre qu'une réflexion globale relative aux difficultés structurelles liées à l'accueil du public sur la pointe de la Varde a été engagée par la Ville et ses partenaires (Conservatoire du littoral, Conseil départemental, Saint-Malo Agglomération).

En troisième lieu, la création des aires de stationnement se cantonne dans le projet initial à une partie limitée du site (7500 m²). Pour minimiser les impacts sur le milieu naturel, le parking de la Tour du Bonheur (soit 2500 m²), dont les enjeux écologiques sont les plus forts, sera supprimé du projet. Le parking des Corsaires sera aussi diminué.

Environ un tiers de la capacité de stationnement prévue par le projet initial est donc supprimée du projet après mise à disposition. La surface impactée par les stationnements passera de 7500 m² initialement à 4000 m² (à comparer aux 5500 m² renaturés). Par ailleurs, un comité de suivi et d'évaluation scientifique sera chargé d'évaluer les impacts réels du projet sur le milieu naturel, et de préconiser des adaptations, si nécessaire.

Il est à noter que le parking des Corsaires sera aménagé en trois compartiments, dont ceux le plus éloignés de la route seront des parkings saisonniers. Il n'est pas prévu de l'aménager en décaissant le terrain naturel afin de minimiser les volumes de déblais et donc les rotations de camions nécessaires à son aménagement.

Dans un paysage très ouvert, sans végétation haute, tel que celui de la pointe de la Varde, la présence de véhicules encombrants implique inexorablement des nuisances visuelles, c'est pour cette raison qu'il n'est pas envisagé d'ouvrir tout ou partie du parking des Corsaires aux autocaravanes.

> Sur la recherche de solutions de substitution

Quelques contributeurs regrettent le manque de recherche d'autres sites d'implantation pour les aires de stationnement. Certains regrettent l'absence d'études alternatives à l'aménagement de parkings.

Propositions des participants à la concertation :

Une contribution propose d'augmenter la fréquence des bus à la belle saison.

Plusieurs contributeurs proposent de reporter le stationnement prévu, soit au Davier, soit sur la partie sud-est du Nicet et non concernée par les aménagements, soit plus globalement sur l'ensemble du site du Nicet.

Deux contributions proposent des sites beaucoup plus éloignés, afin de créer des parkings de délestage à l'instar du parking Paul Féval pour desservir Saint-Malo Intramuros.

Réponse :

Plusieurs solutions ont été étudiées, qui sont exposées dans la partie 4.5 de l'étude d'impact, pages 32 à 37. De nombreuses études préalables ont été réalisées afin d'affiner les contours du projet, le tracé des voies douces, l'emplacement et la superficie des aires de stationnement. Ce travail, réalisé depuis 2001, a permis de dégager plusieurs scénarios et de les confronter aux enjeux environnementaux du site. Plusieurs facteurs environnementaux ont conditionné les approches préalables : préservation des zones humides, suppression du parking en cœur de site et renaturation des habitats à fort intérêt patrimonial (dune, haut de falaise), intégration paysagère des aménagements.

L'aménagement de la partie sud-est du Nicet ne permettrait d'aménager, au mieux, qu'une cinquantaine de places. Le devenir de ce site n'étant pas connu pour le moment, c'est pour cette raison qu'il n'a pas été inclus dans le périmètre du permis d'aménager.

L'hypothèse d'amputer une grande partie du Nicet pour y créer une aire de stationnement n'aurait pas été satisfaisante au regard des attentes sociales pour l'aménagement de ce parc. Par ailleurs, le Nicet est situé à environ 600m de la plage de la Varde, une telle solution aurait donc posé des difficultés aux personnes dont la mobilité est réduite.

De même, l'aire de stationnement du Davier est située à 1 km de la plage de la Varde, ce qui n'aurait pas présenté une qualité d'accueil intéressante. Au vu de l'usage du site (familles fréquentant la plage...), il était souhaité s'inscrire dans une logique de stationnement de proximité.

Par ailleurs, le site du Davier est voué à être aménagé dans une perspective de plus long terme, en liaison avec les projets urbains et projets d'équipements (base nautique notamment) adjacents. Il convient donc de ne pas obérer le devenir du Davier par l'aménagement d'un parking alors qu'une base nautique y est attendue depuis de nombreuses années.

En outre, une partie du site du Davier est désormais mise en défens en raison de la présence d'une plante protégée (le Séseli annuel).

Ces solutions de substitution n'auraient pas permis d'assurer un accueil des visiteurs dans de bonnes conditions et n'auraient pas eu d'effet dissuasif sur le stationnement sauvage. Les visiteurs recherchant souvent une place au plus près du site, ces solutions auraient peut-être eu pour effet de créer du stationnement sauvage (sur les trottoirs...) dans les rues de la zone urbanisée, au détriment de la tranquillité et de la sécurité des riverains.

Au sujet de la desserte en bus, celle-ci sera renforcée dès le 6 janvier 2020 (date de mise en place du nouveau réseau MAT). L'arrêt « Nicet » sera ainsi desservi par trois lignes de bus :

- Les lignes 4 et 6 (fonctionnant toute l'année) verront leur nombre de passages augmenté de 14%. Elles seront cadencées pour offrir un passage toutes les 15 minutes dans chaque sens du lundi au samedi.
La ligne 6 fonctionnera du lundi au samedi.
La ligne 4 fonctionnera également le dimanche (1 bus toutes les 2 heures).
- La ligne 16 (touristique) fonctionnera tous les jours (y compris le dimanche) du 6 juin au 20 septembre (1 bus par heure).

Ainsi, les usagers du camping des Ilots bénéficieront par exemple de 5 bus par heure pour se rendre au Nicet du lundi au samedi pendant l'été.

Concernant l'amélioration des liaisons douces pour accéder au site, la Ville a approuvé un schéma directeur cyclable qui permet d'identifier les sites prioritaires pour améliorer les parcours piétons ou cyclables. La route de la Varde transformée en voie douce constituera un site attractif pour les modes actifs, il conviendra donc d'améliorer les liaisons, notamment depuis l'avenue Kennedy. Il est à noter qu'une partie de l'avenue de la Varde a été réaménagée récemment dans un esprit de valorisation des modes de déplacement doux (plateaux piétons...) et de renforcement de la zone 30.

> Sur la circulation et le risque de report du stationnement dans la zone urbanisée

Des observations évoquent des craintes quant à l'augmentation de la fréquentation et au risque d'intensification du trafic dans le quartier du Minihic, quartier dans lequel certaines rues sont étroites et sans trottoirs. Certains font également remonter des craintes quant à la circulation dans la rue des Cyprès.

Certains contributeurs estiment que l'impact du projet sur la circulation routière n'a pas été suffisamment étudié, ou déplorent le manque d'offre alternative pour les camping-cars.

Un contributeur estime que les 33 places de stationnement au Nicet, situées dans un virage, sont accidentogènes.

Propositions des participants à la concertation :

Certains avancent qu'il est nécessaire d'interdire aux camping-cars de stationner le long de l'avenue de la Varde.

Un contributeur demande la mise à sens unique de la rue des Petits Ports, qui ne comporte pas de trottoir et s'avérerait dangereuse pour les piétons.

Un certain nombre de contributeurs demande la sécurisation de la rue des Cyprès, tout en y maintenant le stationnement qui contribue à faire ralentir les véhicules : mise à sens unique, implantation de ralentisseurs, réglementation en zone 30.

Réponse :

Il n'était pas prévu dans le permis d'aménager que la capacité totale de stationnement du site augmente. Au contraire, la transformation de la route de la Varde en voie douce et la pose d'arceaux vélos pourra inciter les visiteurs à se rendre à la pointe en modes doux. Cependant, pour répondre aux inquiétudes relayées par un certain nombre de commentaires, le projet final verra sa capacité d'accueil de véhicules baisser de 36% par rapport au projet initial. Diminuer davantage la capacité aurait pour effet de créer des dysfonctionnements dans l'accueil du public sur le secteur.

Afin de ne pas encourager de nouveaux flux de véhicules dans le quartier du Minihic, il est décidé de renoncer à l'aménagement du parking de la Tour du Bonheur.

Concernant la proposition d'évolution du plan de circulation, la zone est déjà concernée par une zone 30. Pour la renforcer, des aménagements de voirie privilégiant une circulation apaisée dans la zone urbanisée et visant à réguler la vitesse seront étudiés (et notamment rue des Cyprès).

Il n'est pas possible d'interdire le stationnement d'une certaine catégorie de véhicules de façon permanente sur la voirie. Par contre, la Ville prendra un arrêté d'interdiction de stationnement des camping-cars la nuit. Les camping-caristes seront ainsi invités à se diriger vers l'aire de camping-cars « Les Ilots », située à moins de 2 km, pour la nuit.

Au sujet des places prévues le long du parc du Nicet, celles-ci seront implantées juste après un plateau qui sera aménagé à l'intersection de l'avenue de la Varde et de la rue des Patelles, ce qui limitera la vitesse des véhicules en circulation. Par ailleurs, les usagers seront invités (par l'intermédiaire de panneaux d'information) à se garer en marche arrière afin de repartir en marche avant et de bénéficier ainsi d'une meilleure visibilité en quittant leur place.

> Sur les nuisances potentielles

Plusieurs contributeurs craignent un report du stationnement des camping-cars dans les rues adjacentes ainsi qu'une invasion des pelouses privées de la résidence de la Baie des Corsaires par les camping-caristes ou une utilisation indue des équipements de la résidence (poubelles, sanitaires, piscine...).

Certains riverains de la baie des Corsaires craignent des nuisances (bruit, pollution, intrusions, incivilités...) générées par la fréquentation du futur parking des Corsaires.

Un petit nombre de contributeurs évoquent une perte de vue suite à l'aménagement du Nicet, les nouvelles places de stationnement risquant d'attirer les camping-cars, créant ainsi des nuisances visuelles nouvelles pour les proches riverains. Un riverain conteste le positionnement des jeux au Nicet en arguant qu'ils obstrueront sa vue mer.

Réponse :

Un arrêté de limitation du stationnement des camping-cars sera pris par la Ville, cependant celui-ci devra être circonscrit dans le temps et dans l'espace afin de respecter la réglementation.

L'aire de stationnement des Corsaires sera réduite côté est afin préserver la tranquillité des résidents de la Baie des Corsaires. Une bande de 10 mètres de large, composée des fourrés conservés ou replantés, travaillés en merlon, marquera ainsi une transition plus douce entre la résidence et le stationnement des Corsaires. La pose d'une clôture solide et bien intégrée de hauteur 1,80m est prévue entre la résidence et le parking afin de limiter tout risque d'intrusion.

Concernant le Nicet, les places de stationnement avaient été envisagées dans le parc dans un premier temps, mais pour des raisons de sécurité évidentes vis-à-vis des nombreux enfants fréquentant le parc, une implantation le long de la voie a été privilégiée. Leur longueur sera limitée à 4.80m, ce qui n'est pas adapté à la plupart des autocaravanes. Les végétaux choisis pour séparer la voirie du parc seront des arbustes à feuillage caduc et léger. La vue mer dont disposent certains riverains depuis l'étage de leur maison ne devrait donc pas être impactée.

Par ailleurs, le camping pratiqué isolément est interdit dans les sites inscrits (art. R111-33 du Code de l'urbanisme) et l'art. R111-48 du même code stipule que l'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans ces secteurs. L'interdiction n'étant opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux, des panneaux signifiant cette interdiction seront apposés sur site.

Le choix des jeux au Nicet s'est fait dans l'optique de choisir des jeux les plus « transparents » possibles, ne comportant pas de parties pleines qui augmenteraient leur prise au vent. Leur implantation a été choisie afin de libérer le plus grand espace possible pour les manifestations sur la partie Ouest du parc. Les vues sur mer ne seront pas modifiées par ces équipements légers.

> Concernant les sentiers

Deux contributions au moins souhaitent la suppression d'un large sentier partant de la pointe du Minihic vers le Nord (ancienne « route » menant au Fort), et faisant doublon avec un autre sentier parallèle, afin de favoriser la végétation de haut de falaise.

Plusieurs contributions demandent la possibilité de créer un chemin piéton entre le parking des Corsaires et la rue des Cyprès.

Réponse :

Le large sentier décrit plus haut est situé sur des propriétés du Conservatoire du littoral et du Conseil départemental 35.

Il sera proposé au Conservatoire du littoral et au Conseil départemental que l'ancienne « route » menant au Fort soit renaturée (environ 500 m², portant à 6000 m² la surface totale renaturée), par la mise en défens (par la pose de ganivelles par exemple). Il faudra veiller néanmoins à laisser un passage de véhicules au Fort pour l'accès des secours, d'éventuels travaux et la gestion du site, et à veiller à la continuité du sentier du littoral.

Un balisage et un recalibrage des chemins sont par ailleurs prévus aux abords de la plage de la Varde afin de limiter le piétinement.

Concernant la possibilité de créer un accès piétons sur la rue des Cyprès : une telle sortie ne peut être envisagée pour l'instant car la Ville ne détient pas le terrain entre le futur parking des Corsaires et la rue des Cyprès. Toutefois, cette idée a été envisagée par la Ville et n'est pas à exclure dans une perspective de moyen-long terme, afin de densifier le maillage de cheminements piétons-cycles dans le quartier.

> Sur les équipements prévus au Nicet

52 contributions font état d'une demande de voir aménagés des terrains de « beach-volley » ou de « beach-tennis » au Nicet. Les demandes concernent pour la plupart une pratique sportive encadrée, et un nombre important de terrains (de quatre à six).

Certains contributeurs regrettent la fermeture du camping du Nicet, qui permettait « à des familles souvent modestes de séjourner à Saint-Malo et de profiter de ce point de vue unique ».

De nombreux contributeurs se réjouissent de la valorisation du Nicet en parc public et de l'extension de l'aire de jeux pour enfants. Certains se félicitent de la mise en place d'une gestion différenciée sur cet espace.

Réponse :

Une installation de terrains en sable nécessiterait une zone clôturée (pour éviter les envols de ballons et les déjections canines), incompatible avec les manifestations ponctuelles (fête de la Mer, marché des Créateurs...) qui demandent une grande surface libre pour pouvoir se tenir.

Cela nécessiterait un apport conséquent de sable (230 tonnes de sable par terrain selon la FFVB), ce qui demanderait une dépense d'énergie grise importante (nombreuses rotations de camions) et qui éliminerait le couvert végétal, sur ce site classé Natura 2000.

Par ailleurs, les conditions régulièrement observées au Nicet (site très venté) impliqueraient un usage de ces terrains limité dans l'année, rendant peu efficient cet investissement.

Enfin, il n'est pas envisagé de faire du Nicet un lieu de pratique sportive encadrée, mais plutôt un lieu de promenade et de pratique sportive libre. En effet, les contributeurs demandent l'aménagement de quatre à six terrains de beach-volley, ce qui nécessiterait des infrastructures complémentaires (lieu de stockage du matériel, stationnement...) et qui aurait pour effet d'artificialiser une partie du site.

Pour répondre cependant à ces nombreuses demandes, la Ville prend l'engagement de réfléchir à une implantation de terrains de ce type sur son territoire.

La fermeture du camping a été décidée en 2013 au vu du déficit important de cette activité. Depuis lors, le site est ouvert au public et nombreux sont les promeneurs qui l'apprécient. De ce fait, il n'est pas envisageable d'en faire à nouveau un camping.

> Sur le choix et le respect de la procédure

Plusieurs contributeurs sont surpris de l'absence de demande dérogation « Espèces protégées » dans le dossier mis à disposition.

D'autres s'étonnent de l'absence d'avis de l'Autorité environnementale ou regrettent que la Commission des sites n'ait pas pu donner son avis.

Un contributeur met en question la forme de la consultation et regrette que le projet n'ait pas été soumis à enquête publique.

Réponse :

La demande de dérogation « Espèces protégées » n'était pas jointe au Permis d'aménager mais elle est en cours d'élaboration par le maître d'ouvrage. La demande de dérogation prévue par les dispositions de l'article L. 411-2 relève d'une procédure distincte de l'obtention d'un permis d'aménager. Par conséquent, il n'existe aucune obligation réglementaire à ce que les demandes soient formulées de manière concomitante.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale a été régulièrement consultée et n'a émis aucun avis sur le projet. La synthèse annuelle 2018 des MRAe consultable sur le site du CGEDD indique qu'une proportion « d'environ 80% en Bretagne » de dossiers de projets reçoivent une absence d'avis. Il y est également précisé que les MRAe et les DREAL se concertent pour maîtriser le nombre d'absences d'avis, « notamment en cherchant à les éviter pour des dossiers importants ».

La procédure de participation du public par voie électronique est applicable aux permis d'aménager soumis à évaluation environnementale après examen au cas par cas, ce qui est le cas pour le présent projet. Dès lors, il entre dans les cas de dérogation à l'enquête publique environnementale, prévues par l'art. L. 123-2 I 1° du Code de l'environnement ; et la mise à disposition a été organisée selon les modalités de l'art. L. 123-19 du même Code.

> Sur les modalités de réalisation des travaux et le suivi écologique

Quelques personnes s'interrogent sur le coût des aménagements, leur financement et leur calendrier de réalisation.

Deux associations de protection de l'environnement demandent la création d'un « comité de suivi des impacts des aménagements sur le site ».

Réponse :

Les travaux d'aménagement du Nicet seront réalisés entre fin 2019 et avril 2020.

Les travaux d'aménagement de la Varde seront menés au cours du premier semestre 2020.

Le coût total des aménagements est de 1 140 000 € HT. La subvention attendue dans le cadre du programme TEPCV (Territoire à Énergie Positive pour la Croissance Verte) est de 400 000 € HT. Une participation du Conservatoire du littoral est également attendue.

Le Conservatoire du littoral et le service Espaces Naturels Sensibles du Département assurent un suivi de la gestion des sites dans le respect du site Natura 2000.

Afin de suivre spécifiquement les effets du présent projet, et en complément des instances préexistantes, un comité de suivi-évaluation sera mis en place avec les associations engagées pour la défense de l'environnement et qui ont manifesté de l'intérêt pour ce projet (Bretagne Vivante et Eau & Rivières de Bretagne notamment).

> Sur le respect de la législation et des règles d'urbanisme

Une part des observations porte sur le respect de la législation en vigueur (Loi littoral notamment).

Deux contributions arguent que l'impossibilité d'implanter les aires de stationnement en dehors des espaces remarquables n'aurait pas été suffisamment démontrée.

Un contributeur soutient que le permis d'aménager serait incompatible avec l'OAP (Orientation d'Aménagement du PLU) applicable sur le secteur de la Varde.

Réponse :

Le parking de la Tour du Bonheur, situé dans la bande des 100 mètres et en périphérie de la zone urbanisée, est supprimé du projet pour les raisons évoquées ci-avant. La bande littorale des cent mètres sera ainsi sanctuarisée.

La fréquentation automobile sauvage du site est clairement établie (cf. p. 21 de la pièce PA2-Notice, cf. p. 27 et p.179 de l'étude d'impact). Ses incidences en termes de dégradations sur les espaces naturels sont clairement visibles. Les pièces du permis d'aménager et de l'étude d'impact permettent donc de connaître la fréquentation automobile sauvage ainsi que les places liées au stationnement régulier existant : en période estivale, environ 200-220 véhicules en simultané en stationnement sauvage, et jusqu'à 350 véhicules par jour au total. La capacité totale de stationnement initialement projetée (217 places) n'accroissait donc pas la capacité effective de stationnement sans aménagement. Par ailleurs, pour les raisons évoquées ci-avant, la capacité projetée va être ramenée à 138 places.

De simples modalités d'organisation de la circulation et du stationnement irrégulier s'avèreraient insuffisantes pour maîtriser la fréquentation automobile anarchique.

Par ailleurs, les travaux d'aménagement prévus sont bien des aménagements légers (ni cimentés ni bitumés puisque constitués de grave, de mélange terre-pierre ou de sol en place).

La jurisprudence a confirmé le caractère indicatif des schémas figurant sur une OAP. Ces schémas n'ont qu'une portée indicative et ne permettent pas de caractériser une incompatibilité dès lors que le parti d'aménagement n'est pas méconnu. Par ailleurs, la philosophie qui présidait à celle de l'OAP a été revue pour éloigner le stationnement principal du cœur du site et ainsi mieux répondre à l'analyse écologique du site. Le parti d'aménagement est conforme à l'OAP littérale qui préconise le traitement des points noirs paysagers. Le projet présenté est donc cohérent avec l'orientation d'aménagement.

L'aire de stationnement des Corsaires verra sa capacité diminuée (capacité ramenée à 105 places), ce qui permettra de se rapprocher de la capacité envisagée sur l'aire de stationnement principale (100 places) dans le cadre du plan de gestion de 2001 et reporté dans l'OAP.

> Sur l'étude d'incidences Natura 2000

Une contribution soutient que les mesures « Éviter, Réduire, Compenser » prévues par l'évaluation des incidences Natura 2000 pendant la phase travaux sont insuffisantes.

Réponse :

Les travaux lourds seront limités à une partie de l'aire de stationnement des Corsaires et à l'ancien camping. Les autres sites subiront éventuellement des travaux légers liés à la restauration des milieux. En conséquence, l'impact des chantiers sera quasi-nul sur le reste du périmètre d'emprise du projet (espaces dunaires, zones humides...).

Par ailleurs, les phases de chantier seront systématiquement prévues en dehors des périodes de reproduction, ce qui permettra d'éviter sensiblement les impacts sur les éventuelles espèces présentes.

Il est confirmé que l'ensemble des mesures de réduction et d'évitement présentées dans l'évaluation Natura 2000 vont être mises en œuvre. La Ville proposera d'ailleurs la création d'un comité pour suivre ces mesures.

Il convient de rappeler que le raisonnement poursuivi par l'étude d'impact consiste d'abord à mentionner les impacts du projet en l'absence de toute mesure d'évitement et de réduction, puis de faire état des impacts résiduels obtenus grâce à ces mesures. En conséquence, il n'y a pas lieu de considérer que ce qui est décrit dans l'étude d'incidences Natura 2000 comme « les impacts possibles les plus significatifs » soient une prévision des effets du projet.

Il ressort de l'étude d'incidences Natura 2000 que si le projet pourra causer une diminution de l'habitat pour certaines espèces d'oiseaux, cette diminution sera largement compensée par la renaturation du site.

5. CONCLUSION

> Synthèse

Les grands objectifs de valorisation de la pointe de la Varde et le principe de fermeture de la route sont majoritairement bien accueillis par la population.

Ce faisant, pour répondre aux remarques et propositions formulées dans le cadre de la participation du public, le projet de permis d'aménager sera modifié de la façon suivante :

> Suppression du parking de la rue de la Tour du Bonheur afin :

- de ne pas générer davantage de trafic dans le tissu de rues étroites du quartier,
- de limiter la consommation d'espaces naturels,
- de répondre favorablement aux contributeurs demandant une diminution de l'emprise des aires de stationnement au profit du milieu naturel.

> Diminution de la taille du parking des Corsaires en laissant une bande d'au moins 10 mètres de large le long de la résidence de la Baie des Corsaires afin :

- de conserver ou reconstituer des merlons arbustifs utiles à l'avifaune nicheuse,
- de préserver la tranquillité des résidents riverains, de les prémunir des nuisances potentielles.

La capacité globale de stationnement sur le site sera ramenée à **environ 138 places** (contre 217 dans le projet initial).

> Au sein du site inscrit : pose de panneaux signifiant l'interdiction de l'installation de caravanes

En effet, le camping pratiqué isolément est interdit dans les sites inscrits (art. R111-33 du Code de l'urbanisme) et l'installation de caravanes également (art. R111-48 du Code de l'urbanisme).

> Prise d'un arrêté municipal d'interdiction de stationner pour les camping-cars la nuit (par exemple entre 20h00 et 9h00) en raison de la proximité du littoral (nuisance visuelle induite par les dimensions des véhicules dans un site protégé pour ses qualités paysagères). En effet, lorsque la pratique du camping est de nature à porter atteinte aux paysages naturels, l'interdiction peut être prononcée par arrêté du maire (art. R111-34 du Code de l'urbanisme).

Les camping-cars auront le droit de « stationner » la journée, mais pas de « camper » : ils ne pourront pas sortir leurs cales, leur auvent ou leur mobilier extérieur. Cette interdiction sera limitée dans l'espace (zone géographique précise) et dans le temps (mois de juin à septembre par exemple).

> Proposition au Conservatoire du littoral et au Département de renaturation du chemin carrossable entre la pointe du Minihic et le Fort

> Mise en place d'un comité de suivi et d'évaluation scientifique

Il sera mis en place un comité de suivi-évaluation (*a minima* sur trois années après aménagement), afin :

- de valider un protocole de suivi de biodiversité sur tous les sites concernés par les travaux (relevé phytosociologique et de l'état de conservation des habitats, suivi photographique, relevés faunistiques...),
- d'observer l'évolution de la fréquentation en fonction des modes de déplacement,
- d'évaluer les impacts réels du projet sur le milieu naturel,
- de préconiser si nécessaire des adaptations.

Ce comité sera constitué d'un réseau d'acteurs de l'environnement, animé par le chargé de mission Natura 2000, différents services de la Ville pourront y prendre part. Le Conservatoire du littoral et le Département y seront bien sûr associés.

Ses travaux permettront également de valoriser et de diffuser les résultats à destination du grand public, en élaborant des supports pédagogiques ou en organisant des visites du site naturel.

Par ailleurs, la Ville engagera prochainement une réflexion sur l'implantation de terrains de beach-volley / beach-tennis sur son territoire.

> Modalités de la mise à disposition de ce bilan

Le présent bilan sera mis en ligne sur le site internet de la ville de Saint-Malo pour une durée de trois mois.

6. ANNEXES

6.1. Avis de mise à disposition

Ville de Saint-Malo

AVIS

MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

portant sur le dossier de demande de permis d'aménager
pour l'aménagement de la pointe de la Varde et de l'ancien camping du Nicet

En application de l'arrêté municipal du 8 août 2019, le dossier de demande de permis d'aménager portant le n°35288 19 A0006, déposé le 16 mai 2019, par la Ville de Saint-Malo, sera mis à disposition du public, par voie électronique, **du lundi 9 septembre 2019 au mercredi 9 octobre 2019 inclus**, pour une durée de 31 jours.

Le dossier de permis d'aménager concerne le projet d'aménagement de la pointe de la Varde et de l'ancien camping du Nicet. Il a été soumis à étude d'impact après une demande d'examen au cas par cas adressée à la DREAL Bretagne. Absence d'avis de l'Autorité Environnementale sur le dossier d'étude d'impact, en date du 7 août 2019.

Le dossier mis à disposition du public comprendra au moins :

- Le dossier de permis d'aménager ;
- L'étude d'impact relative au projet ;
- L'avis de l'Autorité Environnementale ;
- Les avis émis sur le projet, lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire.

Pendant la période de mise à disposition, ce dossier sera consultable sur le site internet de la ville de Saint-Malo, à l'adresse suivante : <http://www.ville-saint-malo.fr/> (Rubrique PRATIQUE / ESPACE PUBLIC).

Les documents seront également mis à disposition du public, au format papier, à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme - 18 chaussée Eric Tabarly - Fort du Naye - 35400 Saint-Malo, pendant la période de mise à disposition, aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.

Le public pourra faire part de ses observations et propositions pendant toute la durée de la mise à disposition :

- En les transmettant par voie électronique, à l'adresse suivante : varde-nicet@saint-malo.fr. La boîte mail dédiée sera active du lundi 9 septembre 2019 8h00 au mercredi 9 octobre 2019 minuit.
- En les adressant par voie postale, à l'adresse suivante : Ville de Saint-Malo, Direction Générale des Services Techniques - Hôtel de Ville - Place Chateaubriand - CS 21826 - 35418 Saint-Malo Cedex.

L'autorité compétente pour autoriser le projet est le Maire. À l'issue de la période de mise à disposition, le permis d'aménager ne pourra être délivré avant l'expiration d'un délai permettant la prise en considération des observations et propositions déposées par le public et la rédaction d'une synthèse de ces observations et propositions. Sauf en cas d'absence d'observations et propositions, ce délai ne pourra être inférieur à quatre jours à compter de la date de la clôture de la consultation.

À l'issue de la période de mise à disposition et, au plus tard, à la date de publication de l'arrêté accordant le permis d'aménager, le Maire rendra publics, par voie électronique, la synthèse des observations et propositions du public, l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision. Ces informations seront publiées sur le site internet de la ville de Saint-Malo, à l'adresse suivante : <http://www.ville-saint-malo.fr/> (Rubrique PRATIQUE / ESPACE PUBLIC).

L'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Ville de Saint-Malo, Direction Générale des Services Techniques - Hôtel de Ville - Place Chateaubriand - CS 21826 - 35418 Saint-Malo Cedex.

Le Maire,


Claude RENOULT

DGA
MB

6.2. Captures d'écran du site internet de la Ville



Avis de mise à disposition du public



[Mise en valeur de la pointe de la Varde et du Nicet - Permis d'aménager consultable en ligne](#)

Page consultable du 9 septembre 2019 au 9 octobre 2019



Par arrêté du 8 août 2019, le Maire de Saint-Malo a prescrit la mise en ligne de la demande de permis d'aménager pendant une durée de 31 jours à compter du lundi 9 septembre 2019.

Pendant la durée de la mise à disposition, le public pourra consigner ses observations et propositions :

- Soit par voie électronique à l'adresse suivante : varde-nicet@saint-malo.fr
- Soit par voie postale, à l'adresse suivante : Ville de Saint-Malo - Place Chateaubriand - CS21826 - 35418 SAINT-MALO Cedex.

Les pièces du dossier sont également consultables au format papier à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme - 18, Chaussée Éric Tabarly - Fort du Naye - 35400 SAINT-MALO aux horaires habituels d'ouverture au public du service.



ARRETE DE MISE A DISPOSITION

AVIS

PERMIS D'AMÉNAGER

[FORMULAIRE CERFA](#)

[PA1_Plan de situation](#)

[PA2_Notice](#)

[PA3_Plan de l'état actuel du terrain](#)

[PA4_Plan de composition du projet](#)

ÉTUDE D'IMPACT

[PA14_ÉTUDE D'IMPACT](#)

[PA15-1_ÉTUDE D'INCIDENCES NATURA 2000](#)

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

[ABSENCE D'AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE](#)

AVIS AUTRES AUTORITÉS PUBLIQUES CONSULTÉES

[AVIS DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE](#)

[AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES](#)

[AVIS DIRECTION ASSAINISSEMENT](#)

[AVIS RÉGIE MALOINE DE L'EAU](#)

[AVIS DIRECTION ESPACES PUBLICS](#)

AUTRES DOCUMENTS DE PRÉSENTATION DU PROJET

[PANNEAU D'INFORMATION 1](#)

[PANNEAU D'INFORMATION 2](#)

6.3. Plan d'aménagement du secteur Tour du Bonheur modifié



6.4. Plan d'aménagement du secteur Corsaires modifié

