

Annexe

BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

-

PROJET D'AMENAGEMENT DE L'ANCIEN CAMPING DES NIELLES

1. Rappel du cadre juridique de la concertation

Il existe plusieurs modes de participation du public dans le domaine de l'urbanisme, notamment des procédures de concertation en amont de l'enquête publique, ou plus récemment, en amont du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme pour certains projets.

La procédure facultative de concertation préalable au dépôt d'un permis de construire a été introduite à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, complété par l'article 170 de la loi ALUR du 24 mars 2014.

Cette procédure permet de rendre effective la possibilité d'adapter, avant le dépôt de la demande de permis, le projet au vue des propositions et observations formulées par le public dans le cadre de la concertation.

L'article L. 300-2 du code de l'urbanisme dispose que « *Les projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire [...], situés sur un territoire couvert [...] par un plan local d'urbanisme [...] peuvent faire l'objet de la concertation prévue à l'article L. 103-2. Celle-ci est réalisée préalablement au dépôt de la demande de permis, à l'initiative de l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis ou, avec l'accord de celle-ci, à l'initiative du maître d'ouvrage. [...]* »

En l'espèce, le projet d'aménagement des Nielles est soumis à permis de construire. Il est situé sur le territoire de Saint-Malo qui est couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il ne relève pas de la liste des opérations d'aménagement mentionnées à l'article R. 300-1 du code de l'urbanisme. Dès lors, ce projet rentre dans le champ d'application de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme et peut faire l'objet d'une concertation préalable.

Cette procédure facultative se différencie de l'enquête publique. Par conséquent, elle ne fait pas l'objet d'une nomination de commissaire enquêteur par le Tribunal administratif.

En l'espèce, la procédure est réalisée à l'initiative du Maire, en tant qu'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis de construire, de concert avec le Groupe Raulic, en tant que maître d'ouvrage du projet d'aménagement.

Les objectifs poursuivis par la concertation préalable ainsi que ses modalités d'organisation sont précisées par l'organe délibérant de la commune ou de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière de document d'urbanisme dans le territoire duquel il est projeté d'implanter le projet visé, sauf lorsque le projet est à l'initiative de l'Etat.

En l'espèce, le Conseil municipal délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation. Les modalités de concertation sont fixées librement par le Conseil municipal ; celles-ci doivent permettre à la population de prendre connaissance du dossier et de formuler ses observations ou propositions pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet.

A l'issue de la concertation, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis établit le bilan de la procédure. Ce bilan est transmis dans un délai de 21 jours au maître d'ouvrage, afin qu'il prenne en considération, le cas échéant, les observations et propositions du public ressortant du bilan. Cette prise en compte est expliquée par le maître d'ouvrage au sein d'un document écrit transmis à l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis.

En l'espèce, le maire de Saint-Malo établit le bilan de la concertation, de manière neutre et factuelle, sans faire de recommandations particulières. Ce bilan est transmis au Groupe Raulic dans un délai de 21 jours à compter du 28 février 2018 (date de clôture de la concertation préalable). Le Groupe Raulic produit un document écrit expliquant comment il a pris en compte le bilan de concertation.

L'article L. 300-2 prévoit que le bilan de la concertation est joint à la demande de permis.

En l'espèce, le bilan de la concertation et le document du Groupe Raulic seront joints au dossier de demande de permis et au dossier d'enquête publique de la déclaration de projet.

2. Contexte

Dans le cadre du projet d'aménagement de l'ancien camping des Nielles, la ville de Saint-Malo a souhaité, en partenariat avec le maître d'ouvrage, mettre en place une démarche de concertation avec la population en impliquant les riverains, les habitants et les associations à différentes étapes du projet, préalablement au dépôt de permis de construire.

Un dialogue a été engagé par la ville de Saint-Malo, le maître d'ouvrage, les riverains et les associations en 2016. La concertation a pris la forme de réunions en présence des riverains et des associations, organisées le 18 avril 2016 et le 22 novembre 2016.

La ville de Saint-Malo a décidé de formaliser la concertation déjà initiée et fixer les modalités de concertation pour la poursuite du projet.

C'est dans ce contexte que la ville de Saint-Malo a mené une procédure de concertation préalable facultative, au titre de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme.

3. Organisation de la concertation préalable

Par délibération du 21 septembre 2017, le Conseil municipal de la ville de Saint-Malo a défini les objectifs poursuivis par la concertation et ses modalités d'exercice.

L'arrêté municipal du 22 décembre 2017 est venu préciser les modalités d'organisation de la concertation préalable.

3.1 Modalités de concertation

Conformément à l'arrêté municipal du 22 décembre 2017, la concertation préalable a été organisée du 15 janvier 2018 au 28 février 2018 inclus, selon les modalités suivantes :

Une réunion publique de lancement de la concertation préalable s'est tenue le lundi 15 janvier 2018, à 19h30, au Théâtre de Saint-Malo (6 place Bouvet - 35400 SAINT-MALO).

Le lendemain de la réunion de lancement, un dossier de présentation du projet a été mis à la 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).

Le dossier de présentation du projet comportait des éléments relatifs à :

- la concertation et ses modalités d'exercice
- la procédure d'appel à idées
- la description et la compréhension du site d'implantation du projet (description de sa localisation dans l'environnement et sur le terrain, ...)
- les intentions et les enjeux du projet
- le projet et son évolution (destination, programmation, caractéristiques des constructions, plans de masse, perspectives, ...)
- l'aménagement des abords.

Le dossier était consultable pendant la durée de la concertation préalable, aux jours et horaires d'ouverture habituels de la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30.

Le lendemain de la réunion publique, la ville de Saint-Malo a également mis à disposition le dossier de présentation du projet, au format numérique, sur le site internet de la ville de Saint-Malo, à l'adresse suivante : www.ville-saint-malo.fr (Menu : Pratique / Projets Urbains).

La population a pu consigner ses observations et propositions sur le registre papier mis à la disposition du public, à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (18 chaussée Eric Tabarly – Fort du Naye – 35400 SAINT-MALO).

Egalement, la population était invitée à faire parvenir ses observations et propositions par courrier, à l'adresse suivante :

Monsieur le Maire
Concertation préalable au projet d'aménagement des Nielles
Hôtel de Ville
Place Chateaubriand
CS 21826
35418 SAINT-MALO CEDEX

3.2 Information du public : affichage et publicité

L'arrêté fixant les modalités d'organisation de la concertation préalable du 22 décembre 2017 a été affiché dans les mairies, aux lieux habituellement prévus à cet usage, pendant deux mois à partir du 28 décembre 2017.

L'avis de concertation préalable, rédigé en caractères noirs sur fond jaune, au format A2, a été affiché en date du 28 décembre 2017, et ce jusqu'à la fin de la concertation, à :

- Hôtel de ville de Saint-Malo
- Espace Bougainville
- Mairie annexe de Saint-Servan
- Mairie annexe de Paramé
- Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme
- Sur site (2 panneaux accrochés à la grille de l'ancien camping des Nielles situé avenue John Kennedy).

L'avis de concertation préalable a été publié sur le site internet de la ville de Saint-Malo, à l'adresse www.ville-saint-malo.fr (Menu : Pratique / Projets Urbains), le 4 janvier 2018, et ce jusqu'à la fin de la concertation.

Egalement, un avis de concertation préalable a été publié dans le Ouest-France du 30-31 décembre 2017-1^{er} janvier 2018.

4. Bilan de la concertation – synthèse des observations et propositions

L'objet de la concertation a suscité un fort intérêt de la part de la population.

La fréquentation de la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme pour consulter le dossier de présentation de projet et le registre de concertation ainsi que le nombre d'observations et de propositions recueillies peuvent être qualifiés d'importants pour une procédure de concertation amont.

➤ Registre de concertation

Au total, 64 observations, émanant de 88 personnes environ, figurent dans les 4 registres de concertation.

Le traitement des observations permet de les classer comme suit :

- 7 observations « favorables » au projet
- 47 observations « défavorables » au projet
- 10 observations « neutres » (attestation de remise de courrier, attestation de consultation du dossier de présentation, remarques et questions formulées de manière neutre).

➤ Courriers

Au total, 585 courriers ont été adressés à Monsieur le Maire entre le 15 janvier 2018 et le 28 février 2018 inclus.

Il est précisé que 10 courriers sont arrivés hors délai. Ces courriers arrivés après la date de clôture de la concertation n'ont pu être pris en compte dans le cadre de ce bilan, le cachet de la poste faisant foi.

Le traitement des courriers permet de les classer comme suit :

- 524 courriers « favorables » au projet
- 54 courriers « défavorables » au projet
- 7 courriers « neutres » (opinion non expressément exprimée, remarques et questions formulées de manière neutre, ...)

Soit un total de 649 observations et propositions recueillies.

Les observations et propositions du public, issues des observations consignées sur les registres et des courriers reçus, sont enregistrées et conservées.

Les observations et propositions, recueillies dans le cadre de la concertation préalable, ont porté sur les thématiques suivantes :

- Programme et objectifs
- Architecture et intégration
- Environnement et développement durable
- Stationnement et aménagement des abords
- Nuisances.

La suite du bilan consiste à retranscrire synthétiquement les observations et propositions du public.

L'analyse de ces observations et propositions menée ci-dessous est réalisée suivant les thématiques précitées.

Il est à noter que des remarques ont été émises sur des sujets étrangers au projet en tant qu'objet de la concertation. Ces remarques sont évoquées au paragraphe 4.6 du présent bilan.

4.1 Programme et objectifs

De nombreuses observations mettent en avant l'importance du projet en termes de création d'emplois, tant au niveau du futur établissement touristique (150 emplois directs et des emplois indirects mentionnés), qu'au niveau des entreprises du bâtiment qui seront nécessairement sollicitées pour la réalisation du projet. Certains considèrent que les emplois, pérennes et non délocalisables, qui vont être créés par le projet, sont très importants pour le territoire et représentent un véritable levier pour la croissance et l'activité du bassin malouin. En parallèle du développement économique, d'autres évoquent les conséquences positives de ces nouveaux emplois sur le développement démographique de la commune.

Concernant la création d'emplois annoncés, certaines personnes mettent néanmoins en cause cet objectif pour lequel aucune garantie n'est apportée par le maître d'ouvrage. Certains déplorent le manque de données précises chiffrées sur les intérêts économiques du dossier (étude de marché, ...).

En revanche, certains mentionnent l'intérêt du projet pour la collectivité qui va bénéficier d'importantes ressources (prix de vente du terrain et retombées fiscales) qu'elle pourra réinvestir dans le cadre du développement de son territoire.

Des observations soulignent le fait que le territoire est déjà saturé de complexes touristiques hauts de gamme. Certaines personnes désapprouvent la construction de ce projet dans un quartier qui ne s'y prête pas, estimant que le projet va dénaturer un espace, aujourd'hui accessible à tous, au profit de touristes fortunés.

Au contraire, d'autres observations estiment que le projet est intéressant et qualitatif, qu'il participera au développement de l'attractivité économique et touristique du territoire. Le projet est félicité par une grande partie des personnes ayant participé à la procédure de concertation, pour sa programmation hôtelière qui vient renforcer une offre déjà présente sur Saint-Malo mais qui doit continuer à se développer afin de renforcer l'image de la ville en tant que destination Santé/Bien-être de référence. Selon certains, le projet est valorisant pour le site et permettra de dynamiser le quartier.

➤ Propositions des participants à la concertation :

Certaines personnes souhaitent un projet alternatif tourné vers la nature, la mer et les loisirs répondant à l'intérêt général, un jardin paysager ou un parc accessible aussi bien aux Malouins qu'aux touristes par exemple.

Certains demandent à ce que le projet présenté soit réalisé sur un autre site que celui des Nielles, que le camping soit maintenu et réaménagé.

D'autres proposent de conserver le caractère naturel du site, au moins pour la parcelle ouverte sur la mer et de prévoir un aménagement différent sur l'autre parcelle.

De nombreuses personnes sollicitent un meilleur partage de cet espace public.

Pour dynamiser l'emploi, il est proposé de créer un centre d'affaires, une pépinière dédiée aux acteurs du monde économique, des plateformes et open-spaces, plutôt que de faire ce projet.

Il est proposé de construire alternativement un établissement d'hébergement pour personnes âgées sur le site des Nielles car la ville de Saint-Malo en manque.

Le projet pourrait prévoir un lieu de restauration rapide (épicerie, boulangerie) sur place.

4.2 Architecture et intégration

L'architecture proposée pose débat.

De nombreuses observations remettent en cause l'architecture, jugée trop moderne, et le projet, jugé massif, démesuré et disproportionné par rapport aux typologies et à l'architecture du tissu bâti environnant (en particulier pour la partie Hôtel 5*). Certains mettent en avant l'inadéquation du projet avec les gabarits et les hauteurs des maisons voisines. Ces personnes estiment que le projet ne s'intègre pas dans son environnement et défigure le quartier mais aussi la côte malouine. Les structures en attiques sont mal perçues par certains et suscitent des inquiétudes (camouflage de la climatisation, ventilation, ...). La hauteur des bâtiments apparaît comme un point de forte crispation.

Au contraire, d'autres observations soulignent la qualité architecturale du projet. Certaines personnes évoquent un bâtiment remarquable et élégant, tout à fait intégré au paysage. Certaines observations mentionnent de manière positive la réduction du projet grâce aux modifications apportées au projet depuis novembre 2016 qui ont permis d'améliorer son intégration.

Alors que certaines observations considèrent que les aménagements paysagers proposés sont insuffisants et inadaptés aux spécificités du lieu soumis aux aléas climatiques, d'autres observations mettent en évidence la qualité des aménagements paysagers prévus, qui contribuent à la bonne insertion paysagère du projet.

Les matériaux utilisés sont plutôt considérés comme très qualitatifs. Cependant, une remarque concerne l'usage du béton biodynamique, efficace contre la pollution atmosphérique, mais dont les composants seraient contraires au développement durable.

Par ailleurs, certains évoquent positivement la création du belvédère qui permettra d'offrir une vue panoramique sur la mer à tous. Des inquiétudes sont exprimées concernant la taille du belvédère, jugé étriqué, son niveau et le positionnement du mobilier urbain par rapport aux vis-à-vis, son accessibilité PMR. Néanmoins, cet ajout est aussi perçu par certaines personnes comme une maigre compensation ne répondant pas suffisamment à la notion de partage de l'espace.

➤ Propositions des participants à la concertation :

Plusieurs personnes souhaitent une réduction du projet, notamment au niveau de la hauteur des bâtiments, afin qu'il s'intègre au quartier dans le respect des gabarits courants caractéristiques des maisons environnantes. Il est proposé, par exemple, de supprimer a minima les attiques sur la partie Hôtel 5*.

Certains proposent de concevoir un nouveau projet architectural, notamment, en créant un réel belvédère sur la mer sur la totalité de la largeur de la parcelle Est, en traitant les covisibilités avec le littoral en reculant le bâti de façon très significative et en conservant une ouverture sur la mer.

Il est proposé de poser l'ouvrage projeté sur le terrain en retrait du bord de la falaise et de décaisser plus près du boulevard Kennedy pour préserver la falaise qui est un rempart naturel fragile.

4.3 Environnement et développement durable

Les avis concernant le respect de l'environnement du projet sont partagés.

Certaines personnes estiment que le projet d'aménagement est respectueux de l'environnement. De plus, la conception durable du bâtiment et l'ambition écologique du projet sont saluées par certains.

Néanmoins, d'autres observations considèrent que le projet porte atteinte à l'environnement et à la qualité naturelle du site, allant dans le sens d'une bétonisation de la façade littorale. Certaines observations passent en revue les écueils du projet vis-à-vis de l'environnement : destruction d'un espace vert, destruction de la falaise, imperméabilisation des sols, accroissement des risques de pollution de l'eau de mer, pollutions sonores et lumineuses, ...

Le devenir du blockhaus et de la falaise suscite beaucoup d'inquiétudes. Certaines personnes mettent en avant le caractère érodé de la falaise et les risques concernant la solidité de celle-ci, induits par le déroctage prévu pour permettre la réalisation du projet. Certains craignent l'apparition de fissures sur les murs de leur maison, engendrées par la démolition du blockhaus, et s'interrogent sur la technique qui sera utilisée pour le détruire. La démolition du blockhaus est regrettée par certaines personnes car la présence d'un bâtiment de guerre de cette taille n'est pas fréquente sur ce littoral et sa réutilisation pourrait être étudiée plus finement.

L'énergie est également abordée dans certaines observations. Il ressort de celles-ci un manque d'information sur les sources d'énergie utilisées ainsi que sur la prise en compte de cette problématique par le projet.

➤ Propositions des participants à la concertation :

La réalisation d'une étude environnementale est demandée afin de prendre en compte les enjeux environnementaux dans la conception du projet.

Certaines propositions vont dans le sens d'un maintien du site dans son état naturel, en tant que poumon vert et espace de biodiversité.

Il est proposé d'intégrer au bâti des éléments de production d'énergie renouvelable, tels que des panneaux solaires, afin de le rendre éco-responsable.

4.4 Stationnement et aménagement des abords

Concernant le stationnement intégré au projet, certains estiment que le nombre de places est insuffisant pour le personnel et les clients.

Des observations évoquent des craintes quant à l'intensification du trafic dans le quartier et la gestion du stationnement. Certains estiment que l'impact du projet sur la circulation routière et le stationnement n'a pas été sérieusement étudié.

De plus, certaines personnes font part des problèmes de circulation et de stationnement survenant déjà en période estivale, mais également du manque actuel de places de stationnement à proximité de l'accès à la plage au niveau de l'avenue des Nielles.

D'autres insistent sur le fait que l'avenue des Nielles appartient pour partie aux riverains et qu'un accord de leur part est nécessaire pour créer des places de stationnement sur cette voie.

Des questions sont posées concernant la circulation, le positionnement et le stationnement des bus de tourisme sur le site.

L'emplacement de la zone de livraison est questionné. Certaines personnes reprochent sa localisation prévue à un endroit à faible visibilité, potentiellement « accidentogène ».

Concernant l'accès à la plage, les avis divergent. Certains estiment que le projet va restreindre l'accès à la plage et ont une sensation de privatisation du passage, tandis que d'autres soulignent l'amélioration de cet accès par le réaménagement qualitatif de l'espace public proposé.

Tout en saluant l'initiative, des questions sont formulées concernant la création des toilettes publiques. Certaines personnes s'interrogent sur cet équipement, sur son caractère réellement public, sur son accessibilité PMR, son fonctionnement et son entretien.

Quelques personnes s'interrogent sur le coût des aménagements publics et sur leur financement.

➤ Propositions des participants à la concertation :

Certaines propositions portent sur la création de stationnements supplémentaires dans le secteur. Par exemple, il est proposé de prévoir un parking public accessible à tous sur un tiers de la partie Sud et de créer un parking public pour les vacanciers à la place du terrain vague en creux qui se trouve entre le jardin public de la Vallée verte et la rue de la Boulnaye.

La possibilité de créer une digue promenade partant de Rochebonne allant jusqu'à la plage du Pont devrait être étudiée.

Il faudrait veiller à faciliter les entrées et les sorties au niveau de l'avenue des Nielles (installer des feux tricolores, des ronds-points ou des carrefours à sens giratoire sur l'avenue John Kennedy, ...)

4.5 Nuisances

De nombreuses remarques ont été formulées sur les impacts et nuisances générés par le projet pour les riverains, en termes de pollution (sonore, visuelle depuis la plage notamment, olfactive, atmosphérique avec l'augmentation de la circulation, ...), de perte de vue et d'ensoleillement, d'augmentation des vis-à-vis, de dépréciation des biens immobiliers, d'impacts engendrés par la destruction du blockhaus et de la roche sur les maisons, les nuisances créées par les livraisons, etc.

A contrario, quelques personnes estiment que le projet apportera une plus-value au quartier et augmentera la valeur des maisons environnantes.

Un autre point fortement évoqué concerne la pollution de l'eau de mer. Des questions et des craintes sont émises s'agissant du pompage en mer, de l'utilisation de l'eau de mer, de son traitement et enfin du rejet des eaux de soins en mer. Des informations précises sont sollicitées sur cette question et sur l'impact de ces procédés sur l'environnement.

Une demande d'informations complémentaires est souhaitée sur la gestion des déchets dans le cadre du projet, dans la mesure où les complexes hôteliers de cette taille peuvent provoquer une augmentation importante des déchets.

Les travaux suscitent des inquiétudes de la part des personnes ayant participé à la concertation. Les riverains souhaitent disposer d'informations précises sur : la durée des travaux, la gestion du chantier (horaires, itinéraire et rotation des camions, stationnement des engins et des véhicules, gestion des déchets et transport des gravats, ...), le devenir de l'accès à la plage pendant les travaux, la gestion du stationnement public pendant les travaux, etc.

Toutefois, certains pensent que les travaux peuvent se faire dans le respect de l'environnement. Conscientes que les travaux entraînent une dégradation de l'espace public pendant le chantier, certaines personnes ont confiance en la remise en état de la voirie une fois le projet réalisé.

4.6 Autres

Remarque : Les remarques synthétisées dans ce paragraphe sont étrangères au champ de la concertation préalable au projet d'aménagement de l'ancien camping des Nielles. Ne concernant pas le projet en tant que tel, elles n'appelleront pas de réponses de la part du maître d'ouvrage. Si elle le juge opportun et nécessaire pour apporter une information complète à la population, la ville de Saint-Malo se réserve le droit d'apporter des informations sur les points abordés. Ces remarques pourront être reformulées, le cas échéant, au moment de l'enquête publique de la déclaration de projet.

Certaines personnes remettent en cause la procédure de concertation préalable, jugeant le dossier de concertation incomplet et partial. D'autres personnes appuient sur le fait que les demandes des riverains ne sont pas prises en compte ou pas suffisamment entendues par le maître d'ouvrage.

Néanmoins, sur la question de la concertation, certains soulignent que le maître d'ouvrage a fait évoluer son projet depuis novembre 2016, notamment en diminuant le projet comme le demandait certains riverains et associations.

Selon certains, le projet ne respecte pas les enjeux et les objectifs de l'appel à idées, alors que d'autres observations font état d'un respect desdits objectifs.

Une part des observations porte sur le respect de la législation en vigueur (Loi Littoral, Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains dite « SRU »). Notamment, l'incompatibilité du projet avec le PLU en vigueur et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est mentionnée à plusieurs reprises. Pour certains, un tel projet nécessite de réviser le PLU au préalable.

L'intérêt général du projet est remis en cause. Certains participants à la concertation estiment que le projet ne revêt pas un caractère d'intérêt général.

La vente du foncier communal au profit d'un groupe privé est fortement remise en cause. Des remarques sont formulées à l'encontre de la multiplication du phénomène de vente du patrimoine communal. Le prix de cession est considéré comme sous-évalué par rapport au prix du secteur par une partie des participants à la concertation. Egalement, des remarques liées à la domanialité et à la propriété ressortent de certaines observations.

Des reproches sont formulés à l'encontre de la fermeture du camping dont la justification est questionnée. Des chiffres précis sur la fréquentation du camping sont demandés.

En revanche, certaines observations soulignent la capacité de la ville de Saint-Malo à évoluer et se tourner vers l'avenir avec la réalisation de projets ambitieux et structurants tels que celui des Nielles, le Sémaphore et le futur Musée d'Histoire Maritime.

Des remarques sont formulées sur l'importance de confier un tel projet à un groupe malouin qui réalise des projets qualitatifs, considérant que ce projet permet de soutenir les investissements locaux.

5. Pièces annexes

- Délibération du Conseil municipal du 21 septembre 2017 fixant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable

	<small>Envoyé en préfecture le 22/09/2017 Reçu en préfecture le 22/09/2017 Affiché le 22/09/2017 ID : 035-213502883-20170921-17CM210917-DE</small>
---	--

Délibération n° 17

**Extrait du registre des délibérations
du conseil municipal de la Ville de Saint-Malo**

L'an deux mille dix-sept, le jeudi 21 septembre à 18 h 00, les membres du Conseil Municipal de la Ville de Saint-Malo, dûment convoqués, se sont réunis à l'Hôtel de Ville de Saint-Malo, sous la Présidence de Monsieur Claude RENOULT, Maire.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : **43** Quorum : **22**

<u>Nombre de conseillers effectivement présents :</u>	<u>Nombre de pouvoirs :</u>
35 à la Q. 1	4 de la Q. 1 à la Q. 38
37 de la Q. 2 à la Q. 38	5 de la Q. 39 à la Q. 58
36 de la Q. 39 à la Q. 58	

Convocation en date du 15 septembre 2017
Date d'affichage de la convocation : 15 septembre 2017

Membres présents : M. Claude RENOULT, Mme Michèle LOMBARDIE, M. Jean-Michel LE PENNEC, M. Patrick CHARPY, Mme Nathalie LEVILLAIN, M. Jean BORIES, M. Jean COUDRAY, Mme Claire GUINEMER, Mme Marie-Françoise HURAUULT-JUGUET, M. Jacques BENARD, M. Guillaume LOISEAU, Mme Evelyne HERVE-RENOULT, M. Jacques HUCHET, Mme Evelyne BLANC, M. François LOGNONE (jusqu'à la Q. 38), Mme Véronique FLEAU, Mme Corinne DERAT-CARRIERE, Mme Isabelle GAULTIER DE SAINT-JORES, Mme Sylvie LE VERGER, Mme Claire PINEL, M. Yves ALLAIRE, M. Yann DELAUDAUD (à compter de la Q. 2), M. Marc NOUVION, Mme Caroline DESQUESES, Mme Valérie SCHWAB, M. Pablo NAKLHE-CERRUTI, M. Kévin GUIHARD, Mme Alexandrine PICARD, Mme Michèle LE TALLEC, Mme Christine HERVE, M. Pierre SITE, M. Stéphane PERRIN, M. Patrick LEFEBVRE-DUPUY, M. Serge BESSEICHE, M. Gilles LURTON (à compter de la Q. 2), Mme Anne LE GAGNE.

Pouvoirs :
Mme Michèle REDOUTE à Mme Evelyne BLANC
M. François LOGNONE à M. Jacques HUCHET (à compter de la Q. 39)
Mme Isabelle HERVE à Mme Claire PINEL
M. Benjamin GRANCHER à M. Pierre SITE
M. Nicolas BELLOIR à Mme Anne LE GAGNE

Absents : M. Yann DELAUDAUD (à la Q. 1), Mme Christine KERVENNIC, Mme Marie-Christine LE HERISSE, M. Gilles LURTON (à la Q. 1).

Secrétaire de séance : Mme Alexandrine PICARD

Envoyé en préfecture le 22/09/2017

Reçu en préfecture le 22/09/2017

Atteint le 22/09/2017

20170921-17CM210917-DE

**- 17 - PROJET D'AMENAGEMENT DU CAMPING DES NIELLES
CONCERTATION PREALABLE FACULTATIVE AU TITRE DE
L'ARTICLE L.300-2 DU CODE DE L'URBANISME**

Rapporteur : M. CHARPY

1- Rappel du contexte

Le camping municipal des Nielles est situé entre l'avenue John Kennedy et le littoral, à proximité de la plage du Minihic et à l'entrée du quartier de Paramé.

Faute d'une fréquentation suffisante, la ville de Saint-Malo a décidé de fermer le camping début 2015. Depuis, une réflexion a été engagée concernant le devenir de ce site auquel la ville de Saint-Malo souhaite redonner une fonction et une fréquentation à la hauteur du site ouvert sur la mer.

Le parti pris de la collectivité était de soutenir un projet qui devait être un élément fort du développement et de l'attractivité de la ville, prenant en compte les enjeux urbains, paysagers mais aussi environnementaux du site.

La ville de Saint-Malo a donc lancé une consultation, sous la forme d'un appel à idées, afin de sélectionner une candidature incluant des orientations programmatiques et une offre d'achat susceptible de répondre aux intérêts communaux.

Un jury s'est réuni le 5 février 2016 afin d'examiner chacune des offres et a auditionné les 3 candidats dont l'offre était déclarée recevable. Répondant au souhait émis par la ville de Saint-Malo de créer un véritable pôle d'activités et d'attractivité, l'offre du groupe RAULIC INVESTISSEMENT, fortement créatrice de valeur et d'emplois pour le territoire, a été retenue par le jury.

Suivant une délibération du 31 mars 2016, le conseil municipal a approuvé la proposition du groupe RAULIC INVESTISSEMENT.

Le programme retenu porte sur la construction d'un spa marin accompagné d'une offre d'hébergement haut de gamme avec un hôtel 5 étoiles d'une capacité de 90 chambres environ et une résidence de tourisme 4 étoiles proposant 64 appartements environ, 6 villas ainsi qu'une école internationale de formation aux métiers du bien-être.

Dans le cadre de ce projet, la ville de Saint-Malo a souhaité mettre en place une démarche de concertation avec la population en impliquant les riverains aux différentes étapes du projet depuis sa conception jusqu'à sa réalisation.

Conformément au nouveau cadre réglementaire issu de l'article 170 de la loi ALUR du 24 mars 2014 (codifié à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme), les projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire ou à permis d'aménager peuvent faire l'objet de la concertation prévue à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme. Celle-ci est réalisée préalablement au dépôt de la demande de permis, à l'initiative de l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis ou, avec l'accord de celle-ci, à l'initiative du maître d'ouvrage.

L'objet de cette délibération est de fixer les objectifs et les modalités de la concertation préalable qui permettent au public de prendre connaissance du dossier et de formuler ses observations ou propositions.

2- Les enjeux et objectifs poursuivis

Les principaux objectifs poursuivis sur le secteur des Nielles sont les suivants :

- redonner une identité au site des Nielles et sa fréquentation, tout en préservant l'environnement et la qualité du site ;
- développer une activité qui participe à la vie économique ainsi qu'au rayonnement et à l'attractivité de la ville de Saint-Malo ;
- faire de ce site ouvert sur la mer un élément fort du développement.

3- Les modalités de la concertation préalable

La présente concertation préalable s'inscrit dans la continuité d'un dialogue déjà engagé par la ville avec la tenue d'une première réunion publique avec les riverains organisée le 18 avril 2016, puis l'organisation d'une deuxième réunion publique le 22 novembre 2016.

La ville de Saint-Malo entend fixer les modalités de la concertation préalable de la manière suivante :

- mise à disposition du public d'un dossier de présentation du projet à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme située 18 Chaussée Eric Tabarly ;

Le dossier à disposition du public comprendra au moins :

- > une description de sa localisation dans l'environnement et sur le terrain concerné ;
- > sa destination ;
- > les caractéristiques des constructions ou aménagements envisagés comprenant un avant-projet architectural ainsi que la desserte du projet par les équipements publics et l'aménagement des abords.

- mise à disposition d'un registre d'observations et propositions à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, accompagnant le dossier de présentation du projet ;

- organisation d'une réunion publique ;

- parution sur le site internet de la ville d'informations et supports relatifs au projet.

A l'issue de la concertation préalable, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis établit le bilan de la concertation.

Cette autorité transmet le bilan de la concertation au maître d'ouvrage dans un délai maximum de vingt et un jours à compter de la date de clôture de la concertation.

Le maître d'ouvrage explique comment il a pris en compte les observations et propositions ressortant du bilan.

Le bilan de la concertation est joint à la demande de permis.

En conséquence, je vous propose de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

Point examiné en commission n°3 du 4 septembre 2017.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Vu les articles L.300-2 et R.300-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Vu l'avis favorable de la commission n°3 du 4 septembre 2017 ;
- Considérant que le projet de délibération concernant la concertation préalable menée dans le cadre du projet d'aménagement du camping des Nielles, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est prêt à être approuvé,

Après avoir délibéré,

APPROUVE

- Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable définis ci-dessus.

CHARGE

- Monsieur le Maire de la mise en œuvre de cette concertation préalable facultative.

AUTORISE

- Monsieur le Maire ou l'adjoint délégué à signer toutes les pièces nécessaires à la réalisation de cette affaire.

ADOpte

A l'unanimité des membres présents et représentés.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait certifié conforme
et exécutoire après affichage le 22 septembre 2017
et dépôt en Préfecture le 22 septembre 2017
Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur Général des Services,



Yves JAVEY

- Arrêté municipal du 22 décembre 2017 prescrivant la concertation préalable au titre de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, dans le cadre de l'aménagement de l'ancien camping des Nielles



ARRETE DU **22 DEC. 2017**

Prescrivant la concertation préalable au titre de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, dans le cadre de l'aménagement de l'ancien camping des Nielles

LE MAIRE,

N.REF : CP/CF/SPLH/2.5.0480

N° DOSSIER :

Concertation préalable facultative au titre de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme

–
Projet d'aménagement de l'ancien camping des Nielles

- Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové et notamment son article 170 ;
- Vu le code général de collectivités territoriales ;
- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-2, R.300-1 et suivants ;
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 21 septembre 2017 fixant les modalités de la concertation préalable ;
- Vu le dossier de présentation du projet mis à disposition du public ;

ARRETE

ARTICLE 1^{er} :

Il sera procédé à une concertation préalable concernant le projet d'aménagement de l'ancien camping des Nielles, au titre de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, **du 15 janvier 2018 au mercredi 28 février 2018 inclus.**

Cette concertation sera organisée selon les modalités définies dans la délibération du Conseil municipal du 21 septembre 2017.

ARTICLE 2 :

Une réunion publique de lancement de la concertation préalable sera organisée le **lundi 15 janvier 2018, à 19h30, au Théâtre de Saint-Malo, situé 6 place Bouvet - 35400 SAINT-MALO.**

ARTICLE 3 :

Le lendemain de la réunion publique de lancement de la concertation, un dossier de présentation du projet sera mis à disposition du public, à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme – 18 Chaussée Eric Tabarly – Fort du Naye – 35400 Saint-Malo.

Le dossier de présentation du projet sera accompagné d'un registre de concertation permettant au public de consigner ses observations et propositions. Ce registre à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le Maire, sera mis à la disposition du public à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme.

Les documents, au format papier, seront consultables pendant la durée de la concertation préalable, aux jours et horaires d'ouverture habituels de la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30.

INFORMATION - DELAIS et VOIES de RECOURS :

Le présent acte peut être contesté devant le Tribunal Administratif par un recours contentieux dans les deux mois à partir de sa notification. Il peut également faire l'objet auprès du Maire d'un recours gracieux ; celui-ci prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse du Maire, étant précisé que le silence gardé pendant plus de deux mois par l'autorité administrative sur un recours administratif vaut décision de rejet.

Le dossier de présentation du projet sera également consultable en ligne, le lendemain de la réunion de lancement de la concertation et pendant la durée de celle-ci, sur le site internet de la ville de Saint-Malo, à l'adresse suivante : www.ville-saint-malo.fr (Menu : Pratique / Projets Urbains).

La population est également invitée, pendant la période de concertation préalable, à faire part de ses observations et propositions par courrier, à l'adresse suivante :

Monsieur le Maire
Concertation préalable au projet d'aménagement des Nielles
Hôtel de Ville
Place Chateaubriand
CS 21826
35418 SAINT-MALO CEDEX

Les courriers adressés après le 28 février 2018 ne pourront être pris en compte dans le bilan de la concertation, le cachet de la poste faisant foi.

ARTICLE 4 : Un avis de concertation préalable sera publié, en caractères apparents, avant le début de la concertation et pendant toute la durée de celle-ci, par voie d'affichage, en mairie et sur le site des Nielles.

Un avis sera inséré avant le début de la concertation dans le journal Ouest France.

L'avis de concertation préalable sera également publié sur le site internet de la ville, à l'adresse suivante : www.ville-saint-malo.fr (Menu : Pratique / Projets Urbains).

ARTICLE 5 : A l'expiration du délai de la concertation, Monsieur le Maire établira le bilan de la concertation.

Monsieur le Maire transmettra ce bilan au maître d'ouvrage du projet, dans un délai de vingt et un jours à compter de la clôture de la concertation préalable.

Le bilan de la concertation sera joint au dossier de permis de construire, en phase opérationnelle.

ARTICLE 6 : Le maître d'ouvrage disposera de la possibilité d'adapter, avant le dépôt de la demande de permis de construire, le projet au vu des observations et propositions du public.

Le maître d'ouvrage explicitera par écrit comment il a pris en compte les observations et propositions ressortant du bilan de la concertation.

INFORMATION : DELAIS et VOIES de RECOURS :

Le présent acte peut être contesté devant le Tribunal Administratif par un recours contentieux dans les deux mois à partir de sa notification. Il peut également faire l'objet auprès du Maire d'un recours gracieux ; celui-ci prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse du Maire, étant précisé que le silence gardé pendant plus de deux mois par l'autorité administrative sur un recours administratif vaut décision de rejet.

ARTICLE 7 :

Des informations relatives à ce dossier pourront être demandées auprès de l'Autorité suivante : Ville de Saint-Malo, Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (Hôtel de Ville – Place Chateaubriand – CS 21826 – 35418 Saint-Malo Cédex).

Fait à SAINT-MALO, le **22 DEC. 2017**

Le Maire,



Claude RENOULT

INFORMATION : DELAIS et VOIES de RECOURS :

Le présent acte peut être contesté devant le Tribunal Administratif par un recours contentieux dans les deux mois à partir de sa notification. Il peut également faire l'objet auprès du Maire d'un recours gracieux ; celui-ci prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse du Maire, étant précisé que le silence gardé pendant plus de deux mois par l'autorité administrative sur un recours administratif vaut décision de rejet.

- Avis de concertation préalable

AVIS DE CONCERTATION PREALABLE
AU TITRE DE L'ARTICLE L. 300-2 DU CODE DE L'URBANISME
Relatif au projet d'aménagement de l'ancien camping des Nielles

En application de l'arrêté municipal du 22 décembre 2017, une concertation préalable facultative relatif au projet d'aménagement du camping des Nielles est organisée au titre de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme.

Cette concertation préalable est ouverte **du lundi 15 janvier 2018 au mercredi 28 février 2018 inclus**, pour une durée de 45 jours.

Cette concertation préalable est lancée par l'organisation d'une réunion publique, en présence du maître d'ouvrage, organisée le :

Lundi 15 janvier 2018 à 19h30
Théâtre de Saint-Malo
6 place Bouvet
35400 SAINT-MALO

Cette concertation préalable prend également la forme d'une mise à disposition du public d'un dossier de présentation du projet :

- au format papier, à la **Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, (18 chaussée Eric Tabarly – Fort du Naye – 35400 SAINT-MALO)**, aux jours et horaires d'ouverture du service, soit du **lundi au vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30**;
- au format numérique, sur le **site Internet** de la ville de Saint-Malo, à l'adresse suivante : <http://www.ville-saint-malo.fr/> (**Menu : Pratique / Projets Urbains**).

Le dossier de concertation sera mis à disposition du public le lendemain de la réunion publique et sera consultable jusqu'au 28 février 2018 inclus.

La population pourra présenter ses observations et propositions en les consignand directement sur le **registre papier de concertation établi à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme**.

La population pourra faire part de ses observations et propositions par courrier, pendant la période de concertation, à l'adresse suivante :

Monsieur le Maire
Concertation préalable au projet d'aménagement des Nielles
Hôtel de Ville
Place Chateaubriand
CS 21826
35418 SAINT-MALO CEDEX

Les observations et propositions adressées par voie postale seront annexées au registre de concertation papier consultable à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme.

Au terme de la procédure de concertation préalable, le Maire de Saint-Malo tirera le bilan de la concertation et le transmettra au maître d'ouvrage dans un délai de vingt et un jours suivant la date de clôture de la concertation.

Le maître d'ouvrage devra expliquer comment il a pris en compte les observations et propositions du public ressortant du bilan.

Le bilan de la concertation sera joint au dossier de permis de construire.

L'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Ville de Saint-Malo, Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme – Hôtel de Ville – Place Chateaubriand – CS 21826 – 35418 Saint-Malo Cedex.

Le Maire,

Claude RENOULT

- Certificat d'affichage et de publicité



N.REF. : D.A.U./CP/SPLH/2.6.0001
Affaire suivie par : Charles POTTIER
Tél. : 02.99.21.92.47

N° DOSSIER : 3430 H

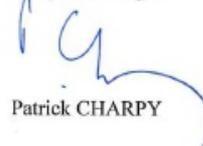
OBJET : Concertation Projet d'Aménagement
de l'ancien Camping des Nielles

CERTIFICAT D’AFFICHAGE ET DE PUBLICITE

Je soussigné, Claude RENOULT, Maire de la Ville de SAINT-MALO, certifie que l'arrêté prescrivant la concertation préalable au titre de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, dans le cadre de l'aménagement de l'ancien Camping des Nielles a bien affiché depuis le 28 décembre 2017 dans la commune de Saint-Malo, et que notamment, il a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville et des mairies annexes. L'avis de concertation préalable a été affiché sur site le 28 décembre, publié dans le Ouest France du 30-31 décembre 2017 et 1^{er} et sur le site internet de la Ville de Saint Malo à compter du 4 janvier, et ce jusqu'au 28 février 2018 inclus.

Fait à SAINT-MALO, le **04 JAN. 2018**

Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué



Patrick CHARPY

Adresser la correspondance à Monsieur le Maire - Hôtel de Ville - Place Chateaubriand - CS 21826 - 35418 Saint-Malo Cedex
Tél. 02 99 21 53 02 - Fax. 02 99 21 92 40 - dau@saint-malo.fr - www.saint-malo.fr