

ENQUÊTE PUBLIQUE relative à la déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU- projet d'aménagement des Nielles

Madame la Présidente de la Commission d'enquête,
Messieurs,

L'association « Autour des Nielles » (ADN) répond à cette enquête qui concerne la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour la seule réalisation d'un projet d'aménagement de l'ancien camping des Nielles, au **nom de l'intérêt général**.

Après un préambule, nous exposons quelques points parmi de nombreux autres qui sont présentés individuellement auprès de la commission. Depuis l'origine du projet avec « l'appel à idées » en novembre 2015 et malgré quelques modifications mineures, l'association ne peut qu'émettre un **avis défavorable** au nom de l'intérêt général absent dans le dossier d'enquête.

Préambule :

Origine de l'association « Autour des Nielles » :

Suite à la 1ère présentation publique (riverains et associations du quartier) le 18 avril 2016, l'association est née en réaction à un projet décidé sans concertation avec les voisins du site, ni consultation de la population malouine. Les statuts et buts d'ADN sont principalement:

1- Protéger et sauvegarder le site naturel des Nielles et la plage du Minihic à St Malo, agir en concertation afin de favoriser la transparence en matière de décisions d'urbanisme, faire respecter les textes législatifs et réglementaires concernant la protection de la nature, de l'environnement, du patrimoine et du cadre de vie. 2- L'association se constitue pour être un relais privilégié entre les habitants du quartier, toute personne concernée et la municipalité malouine.

ADN a rassemblé un nombre significatif d'adhérents de tout âge, de tous les quartiers de Saint-Malo et au-delà de la ville pour atteindre, à ce jour, 233 personnes. Une pétition sur un site Internet a récolté 2 673 signatures plus 300 autres sur papier.

L'intérêt général, objet de l'enquête :

L'association a constaté que le site de l'ancien camping était l'objet de décisions municipales et d'intérêts privés. Les services publics et les travaux utiles à la collectivité sont acceptés par tous les citoyens. Par contre, tout projet relevant d'un intérêt économique doit veiller à ne pas porter atteinte aux libertés individuelles et garantir les usages du public. Comme le rappelle la Commission Européenne, il faut répondre aux besoins sociaux essentiels dont le logement social, les soins, etc et accroître la transparence sur tous les sujets d'intérêt général.

NOTE : pour faciliter la lecture de cet avis, le « *texte en italique* » concerne les déclarations de la Ville de Saint-Malo (délibérations du Conseil Municipal, dossier de l'enquête, etc), les textes du porteur de projet avec le cabinet d'architectes ainsi que les reproductions de la presse depuis 2015.

L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU SITE ACTUELLEMENT. ÉTAT DES LIEUX

● LE CAMPING MUNICIPAL depuis son ouverture en 1954 jusqu'à sa fermeture début mars 2015 :

- 285 emplacements sur 1,65 hectare, 2 blocs sanitaires; possibilité d'accueil jusqu'à plus de 1 000 personnes (famille 2 adultes et 2 enfants) ; ouverture de mai à septembre (années 1990) ou du début juillet à la dernière semaine d'août (année 2010).
- **utilisation de l'espace**, hors usage camping, comme lieu de loisirs, promenade, pique-nique, stationnement camping-cars (exemples week-end Ascension, Route du Rhum), stockage matériaux et hélicoptère (travaux du Fort de la Conchée).
- PLU actuel du site, zone Ulb, « **zone urbaine récréative et d'animations de plein air destinée à recevoir du public, à vocation sportive, touristique, ludique, de loisirs, de promenade** ».

→ **Ainsi ce domaine public répondait à l'intérêt général** et aux volontés des municipalités de Paramé et de Saint Malo.

A noter que, depuis la fin juin 2019, **la municipalité actuelle a interdit ce site au public** (chaînes, barrières grillagées et caméra de surveillance).

● LE QUARTIER DE PARAMÉ (de Rothéneuf-le Pont à St Ideuc-la Haize, du Petit Paramé à Rochebonne) :

- une population dépassant les 12 000 habitants, soit plus d'1/4 de la ville de Saint-Malo ;
- une dizaine d'établissements scolaires (maternelle, primaire, secondaire et supérieur) soit plus de 2 500 élèves et étudiants ;
- 5 établissements pour « seniors » ou EHPAD ;
- 1 centre d'accueil pour jeunes (Kerriadenn, capacité 1 500 personnes) ;
- autres lieux d'accueil (logements sociaux, centres de loisirs et autres...)

L'accès aux plages de Rochebonne, du Minihic et du Pont s'effectue par les rues, le parc de la Vallée Verte et quelques itinéraires piétons (espace du Davier...). **La plage du Minihic**, au pied du camping des Nielles, est plébiscitée depuis plusieurs dizaines d'années par la population locale et régionale et autres visiteurs:

- Pour son accès pratique dans la ville et pour le **stationnement public et gratuit** (plus de 80 places).
- Pour la **surveillance** de la baignade en haute saison.
- Pour son **cadre unique** que domine un **belvédère** de 55 mètres et un **espace naturel ouverts à tous**.

→ **Ce site répondait pleinement aux souhaits et besoins de tous, soit l'intérêt général.**

CONSTAT SUR LE PROJET DE MODIFICATION du PLU

- **Détournement** d'une décision décennale sur l'urbanisme de la ville alors que la révision du PLU pour les 10 prochaines années est en cours avec enquête publique.
- **Loi Littoral contestée** et source de polémique.
- **Suppression**, par la municipalité, d'une offre de séjour accessible à tous sous prétexte d'un « *manque de fréquentation et de rentabilité* ».
- **Non prise en compte de la pratique du site** pour exécuter la vente totale des 2 parcelles du camping sans aucune compensation acceptable par la population concernée.
- Choix de la Ville et du porteur de projet **d'imposer et de légitimer la densification démesurée** du domaine communal ayant pour conséquence le bouleversement total du site naturel inscrit. Cela uniquement dans le but de **promouvoir l'industrie touristique de « haut de gamme »** et une réalisation d'un groupe privé.

QUESTIONS à la municipalité et au porteur de projet:

- Quels sont les **chiffres** sur la fréquentation du camping des Nielles et les **ressources** pour la Ville ?
- Pourquoi une **ouverture** limitée à 2 mois alors qu'un camping municipal avec la vue mer et sur la baie du Mont St Michel à Cancale est ouvert plus de 6 mois à l'année et rentable ?
- Quelle est la **stratégie pour le tourisme de plein air** dans l'agglomération de Saint-Malo *quand la ville de St Malo ferme 2 campings, délègue la gestion d'un 3ème (qui ferme l'accès aux tentes le 2 septembre 2019 et le 30 septembre aux camping-cars) ?
*alors que la municipalité cherche des solutions pour le stationnement des camping-cars. Notons que le camping des Ilots à Rothéneuf, rentable et « *profitable aux commerces du quartier* », est saturé en haute saison et régulièrement le reste de l'année (ex. week-end, événements culturels, Route du Rhum, etc) ?
- Qu'est ce qui justifie le **choix exclusif** d'une clientèle internationale de haut de gamme au détriment du reste de la population, des visiteurs et des touristes moins fortunés ?
- Y a t-il eu des sondages ou des **études auprès de la population pour connaître leurs besoins et leurs usages actuels** dans le quartier et sur le site ?
- Y a t-il eu des **études précises et chiffrées** qui justifient pour Saint-Malo et le site de l'ancien camping des Nielles « *une stratégie en faveur du tourisme... pour améliorer l'accueil et l'offre touristique...relancer l'économie touristique en Bretagne...agir sur la qualité de l'offre touristique et sa diversification...* »?

PROPOSITIONS :

Afin de **protéger ce site naturel du littoral**, patrimoine de la Ville et véritable « **poumon vert** », plusieurs suggestions ont été faites auprès des élus :

- Appliquer la **loi Littoral** avec recul de toute nouvelle construction et préservation du **droit de passage**.
- Maintenir la **coupure d'urbanisation** en conformité avec le projet de la trame verte pour « *Saint-Malo 2030* ».
- Aménager le site **tout en respectant les règles du PLU actuel**.
- **Partager l'espace** en préservant les usages actuels.
- **Répondre** aux besoins de la population.

APPEL À IDÉES ET INTÉRÊT GÉNÉRAL

● OBSERVATIONS SUR LES DÉCISIONS MUNICIPALES ET LE CHOIX D'AMÉNAGEMENT DU TERRAIN COMMUNAL :

- Le **prix de vente** de 14 707m² est fixé à 3 millions d'euros HT en novembre 2015; l'estimation obligatoire pour un bien public n'a été effectuée par le service de France Domaines que le 4 février 2019 pour un montant de 7,350 millions d'euros HT. comme terrain non constructible. Une **nouvelle évaluation sera nécessaire** après la modification du PLU.
- Les **contradictions** dans les déclarations et les décisions prises : par exemple, « *préservé l'environnement et la qualité du site* » (cahier des charges de l'appel à idées de novembre 2015) et choix d'un projet jugé pharaonique , en avril 2016, par les riverains ;
- Projet modifié à plusieurs reprises et présenté incomplètement auprès du public (novembre 2016, janvier 2018 et janvier 2019). **Nombreux questionnements** sur les travaux liés à la falaise, le blockhaus, les souterrains, l'usage de l'eau de mer (**dossier Loi sur l'Eau non accessible** pour l'enquête), la voirie et les risques de la circulation automobile, etc.
- Enfin, un complément du projet avec la **construction d'un parking à 350 mètres du site** et sur un bassin de rétention pour compenser la suppression du stationnement actuel.

→L'objectif de l'appel à idées de novembre 2015 - « **attention particulière concernant l'impact sur la nature et les riverains du site** »- n'est pas atteint eu égard aux réactions depuis 3 ans et demi. L'intérêt général est très largement diminué devant l'intérêt du groupe privé porteur du projet ; par exemple un belvédère de 6 mètres de large au lieu de l'actuelle vue de la mer sur 55 mètres de largeur ; autre exemple, des toilettes publiques au pied d'un hôtel 4 étoiles.

QUESTIONS :

- la municipalité a-t-elle sous-estimé la valeur du domaine public ?
- Le **protocole valant compromis de vente** (délibération du 23 mai 2019) est-il contestable ou illégal au regard des procédures obligatoires ?
- La municipalité va-t-elle demander une 2ème évaluation pour un terrain constructible, normalement plus élevée ? Refusera-t-elle une révision du prix de vente au détriment d'une bonne gestion du bien communal ?
- Qu'est ce qui justifie **la construction d'un parking à 350m de la plage** et son financement par la Ville et l'agglomération de Saint-Malo ? (PUP, délibération du 4 avril 2019)

● OBJECTIF EMPLOI

- la municipalité et le porteur de projet mettent en avant « *le nombre d'emplois directs permanents...indirects...induits...non délocalisables...pour les entreprises de la région* ».

QUESTIONS :

- Les **demandeurs d'emploi** de l'agglomération peuvent-ils répondre aux offres de ce projet ? Ce secteur d'activité est toujours en **déficit de candidats**.
- Le projet d'ouverture d'une 2ème thalasso du Groupe privé met en avant la création de 150 emplois au service exclusif d'« *une clientèle internationale...de haut de gamme...dans la tranche d'âge 35-40 ans* ». **Ce projet est-il d'intérêt général ?**
- Y a-t-il un **bilan** effectué entre les emplois promis ou attendus, l'apport économique pour la Ville et **les besoins** au niveau du transport et du logement pour les employés et leur famille ainsi que **les impacts** de ce complexe hôtelier-restauration-thalasso-spas ?

SUGGESTIONS, PROPOSITIONS :

- Pour **l'intérêt de tous les habitants**, la municipalité a toute autorité pour **partager équitablement** le terrain du domaine communal en **préservant la partie avec le belvédère et la falaise** : ainsi elle conserve ce « *dernier poumon vert* » du littoral et confirme « *la trame verte* » prévue dans le Plan Urbain Stratégique Saint-Malo 2030. Pour l'autre partie, la municipalité peut finaliser la révision du PLU et autoriser « *une extension limitée* » d'urbanisation selon la loi Littoral.
- La municipalité dispose d'autres espaces susceptibles de correspondre aux objectifs de « l'appel à idées » ; le groupe privé avec sa compétence et son savoir-faire reconnus peuvent proposer une large gamme de services (Aquatonic®, spas, soins et bien-être , yoga, etc) comme à Rennes, Nantes, Paris et à l'étranger. **La zone Atalante avec sa future piscine Aquamalo pourrait accueillir ce secteur d'activités.** En évitant la côte très engorgée les déplacements des employés seraient facilités et leurs logements plus accessibles.
- Le Groupe privé, porteur du projet, peut proposer « *l'école internationale de formation aux métiers du bien-être* » dans le campus et répondre ainsi aux objectifs du futur Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) présenté par la municipalité en juin 2019.

● OBJECTIF FINANCIER :

- La vente du camping municipal doit financer « *les projets d'aménagement du camping du Nicet...du Palais des Congrès, etc* ».
- « *A l'horizon 20 ans, nous estimons les retombées du projet à plus de 200 millions d'euros* ».

QUESTIONS :

- Pourquoi la municipalité déclare t-elle attendre la vente d'un bien communal pour financer des projets dont les budgets ont déjà été votés ?
- La politique de la Ville est-elle de vendre à tout prix tous les biens communaux jugés « *inutiles* » ou trop coûteux à entretenir ? L'offre touristique de séjour en camping fait-elle partie de ce choix ?
- **L'affirmation des retombées financières n'est pas expliquée** ; sur quels critères et quelles projections s'appuie t-elle ? Y a t-il une prévision année par année jusqu'à 2030?
- Comment la municipalité et le porteur de projet peuvent-ils garantir de telles promesses avec de **nombreux facteurs d'incertitudes** (problèmes climatiques et environnementaux, pollutions de l'air et de la mer liées à l'activité humaine, ressources en eau limitées, tourisme de luxe source d'inégalités sociales croissantes, etc) ? Quelles prédictions seront vérifiées en 2050 ou 2100 par les jeunes actifs d'aujourd'hui et la génération qui vient de naître ?
- Les architectes du passé jusqu'au banquier Hébert nous ont légué un patrimoine construit, « *facteur d'attractivité et d'image positive de la ville* » : remparts, monuments, digues, villas balnéaires, etc. **Protéger les habitants et aménager la ville, c'est l'intérêt général.** Mais le littoral convoité et bétonné engendre **des coûts imprévisibles** quand la mer et la nature se déchaînent (cf entretiens annuels des digues, fortifications, falaises ; pertes de vies humaines à cause de raz de marée, tempêtes, etc). N'y a t-il pas **un principe de précaution** pour protéger les générations actuelles et celles à venir ?

PROPOSITIONS :

- **Respecter la loi Littoral** et les codes d'urbanisme et de l'environnement pour aménager l'espace commun proche du rivage.
- **Réserver un passage** entre le domaine maritime et toute nouvelle construction ; protéger et sécuriser les accès à la falaise et à la plage.
- Imaginer et préparer l'avenir de l'ensemble des habitants de la ville avec une véritable consultation. Celle de 2018, organisée par monsieur le Maire, ne portait pas sur le projet de l'enquête actuelle ; avec plusieurs centaines d'avis de complaisance elle manquait aussi de neutralité mais reflétait bien « *une crispation* » parmi de nombreux habitants soucieux de l'intérêt général (cf. annexe jointe).

CONCLUSION :

La modification du PLU ou sa mise en compatibilité pour le projet n°2 d'aménagement du camping des Nielles n'est pas nécessaire puisqu'il n'y a aucun intérêt **général** dans ce projet de « complexe hôtelier-restauration de haut de gamme » du Groupe privé.

Le PLU actuel permet à la Ville de Saint-Malo de réaliser un projet d'aménagement respectant la loi Littoral, l'intérêt général de la population fréquentant ou découvrant **le site naturel inscrit**, dernier poumon vert de la côte urbanisée, et **le belvédère avec la vue sur la mer**.

Pour le principe de précaution, il est urgent de :

- **Reculer** toute nouvelle infrastructure sur le littoral,
- **Préserver l'environnement** (espaces verts, lieux de promenade, plages et domaine maritime, zones humides, forêts, etc) pour **le bien-être gratuit de tous** ,
- **Agir** quotidiennement **pour le climat** en privilégiant de nouvelles activités économiques respectueuses de l'environnement et ne multipliant pas **les risques sanitaires**.
- **Limiter au maximum l'empreinte carbone** dans la ville en favorisant les « voies douces », les transports publics et les modes de déplacement partagés.
- **Faire le bilan** de tout nouveau projet entre avantages pour l'emploi et apport financier et impacts sur l'environnement, le climat et le bien-être de l'ensemble de la population et des générations futures.

Ainsi,

- en l'absence d'une véritable consultation préalable sur l'avenir du camping municipal, partie du domaine communal,
- après plusieurs décisions et délibérations municipales contestables,
- après plusieurs présentations de projets d'aménagement du site naturel inscrit des Nielles,

l'association « Autour des Nielles » (ADN) considère que la déclaration de projet est non conforme aux intentions et engagements évoqués ci-dessus et qu'elle accentue la fracture de la population sur les sujets importants qui touchent la planète.

En l'absence d'intérêt général nous émettons un avis très défavorable.

En vous remerciant Madame la Présidente de la Commission d'enquête et Messieurs les commissaires de toute votre attention, au nom de l'association Autour des Nielles, veuillez croire à nos sentiments respectueux.

Jean-Marc Gadé, président.

ANNEXE :

courrier à l'attention de Monsieur le Maire, suite à la consultation facultative de janvier-février 2018 pour un projet modifié (présentation sur 61 pages)

Le 10 mai 2018,

Monsieur le Maire,

Suite à la **consultation** (suivant l'article L300-2 du code de l'urbanisme) du 15 janvier au 28 février 2018 et au **bilan** que vous avez effectué, transmis au maître d'ouvrage (le Groupe Raulic Investissement) et rendu accessible au public sur le site internet de la ville, l'association « Autour des Nielles » vous transmet le constat ci-dessous.

Cette consultation fait suite à une **concertation** avec les riverains, certaines associations et comités de quartier depuis avril 2016 : quelques réunions publiques pour mieux comprendre les différents avant-projets, plusieurs rendez-vous avec les représentants de la municipalité (conseiller municipal et responsables des services techniques) et avec le porteur de projet (Groupe Raulic et l'architecte monsieur Loyer). Pendant 2 ans, le débat a permis à l'association ADN de faire des remarques et des propositions, en particulier celles du respect du littoral avec la falaise et le partage d'un espace public sur un site naturel inscrit.

Comme vous, Monsieur le Maire, nous constatons une minorité d'avis « favorable » (10 à 15%) et 75 à 85% d'avis « défavorable » (suivant les informations à notre disposition). Vous qualifiez certains avis « neutres » ou « étrangers au projet soumis à la consultation ». L'association considère qu'il est important de respecter la législation et les procédures engagées par le Conseil Municipal (« appel à idées », loi Littoral, code de l'urbanisme, etc...) ; de même, suivant le chapitre 4.6 *Autres*, l'association exprime l'importance d'un avis citoyen sur un projet d'intérêt général sur un terrain du domaine public.

Comme vous, Monsieur le Maire, nous reprenons les conclusions du bilan, par thèmes :

1 / Projet et objectifs : la création d'emplois et les ressources financières sont des arguments très contestés au point que « *de nombreuses personnes sollicitent un meilleur partage de cet espace public* ».

2/ Architecture et intégration : il n'y a pas de véritable intégration dans ce quartier résidentiel car « *l'architecture pose débat...la hauteur des bâtiments apparait comme un point de crispation...et le belvédère « étriqué » ne répond pas suffisamment à la notion de partage* ».

3/ Environnement et développement durable : si « *certaines* » approuvent le projet, beaucoup d'avis énumèrent les atteintes à l'environnement (littoral, falaise, espace vert, blockhaus) et posent des questions sur les sources d'énergie, les risques et pollutions prévisibles.

4/ Stationnement et abords : l'accès du public à la plage du Minihic, les possibilités de stationner et l'usage de toilettes (dans un lieu privé ?) posent question sans oublier l'aménagement des voies de circulation avec un trafic plus dense qui sera négatif pour le développement des circulations douces (création d'une piste cyclable comme le demande une association de cyclistes malouins).

5/ Nuisances : « *de nombreuses remarques sur les impacts* » énumèrent toutes les pollutions et nuisances liées à la construction et à l'exploitation d'un tel complexe hôtelier de luxe avec l'usage de l'eau de mer.

Pour conclure, l'association « Autour des Nielles » réaffirme la nécessité de respecter les lois, en particulier celle du Littoral qui protège le rivage-patrimoine malouin avec ce site naturel remarquable, inscrit depuis 1930, accessible au public.

Comme il a été proposé au maître d'ouvrage, nous vous demandons, Monsieur le Maire, le partage de ce domaine public pour l'intérêt général des Malouins et des touristes.

Veillez croire, Monsieur le Maire, à nos respectueuses salutations.

Pour l'association, le président, Jean-Marc GADÉ

