



ADN *infos*

Lettre d'information des adhérents de
l'association « Autour des Nielles »

N° 9 - Octobre 2019

Contact : contact@autourdesnielles.org • Site : <https://autourdesnielles.org/>

Dans ce numéro :

- L'Édito.....1
- Enquête publique.....2
- Avis AND Enquête publique3/8
- Le Bulletin d'adhésion9



Suivez ADN :



<https://autourdesnielles.blogspot.com/>



L'ÉDITO :

Bonjour chères adhérentes, chers adhérents,

Nous vous signalons la création du site d'ADN : autourdesnielles.org avec un moyen sécurisé pour les adhésions et les dons en ligne. Nous vous en reparlerons avec la préparation de l'Assemblée Générale à venir et l'appel à cotisation 2019/2020.

Nous remercions toutes les personnes qui ont participé à l'enquête publique et qui nous soutiennent depuis la création de l'association en août 2016. Nous accueillons avec plaisir les nouveaux adhérents qui partagent notre objectif. ADN compte désormais **233 personnes**.

Suite à l'enquête publique du 16 août au 17 septembre, l'association fait le point et vous informe sur le calendrier à venir. Vous trouverez aussi l'avis de l'association déposé le mardi 17 septembre. Il reprend l'essentiel des points sur l'intérêt général sans énumérer les impacts liés à la construction du projet.

L'association ADN se tient informée de l'avancement du dossier et communiquera ultérieurement auprès de ses adhérents.

Solidairement vôtre,
Jean-Marc Gadé, Président

Enquête publique sur l'aménagement

de l'ancien camping des Nielles.

Elle consistait à vérifier **l'intérêt général de modifier le Plan Local d'Urbanisme pour le projet de construction d'un complexe hôtelier de haut de gamme.**

Sans rappeler tous les détails de ce projet lancé en novembre 2015 et plusieurs fois modifié, il est important de noter :

► La vente totale d'un bien communal **sans l'évaluation préalable obligatoire** de France Domaine (mise en vente à 3 millions d'euros en 2015 et évalué comme terrain de camping le 4 février 2019 à 7,350 millions d'euros) ; une nouvelle évaluation doit être demandée si la modification du PLU est acceptée pour un terrain constructible.

► L'imposition d'un projet totalement privé **sans consultation de la population** ni des riverains avant la 1^{ère} présentation publique le 18 avril 2016.

► la volonté de la municipalité et du porteur de projet de **se dispenser d'une enquête environnementale et/ou d'une étude d'impact** alors que le projet comporte une « thalasso » (non mentionnée en 2015) ; ces études ont été effectuées à la demande de la Mission Régionale d'Autorité environnementale - MRAe - de Bretagne.

► La détermination de la municipalité et du porteur de projet de **contourner la loi Littoral et les codes de l'urbanisme et de l'environnement.**

Malgré les demandes répétées d'un partage du site par plusieurs associations, la vente de la falaise et sa destruction entraîneront la disparition définitive du dernier belvédère public sur le site inscrit du Minihic.

► De nombreux questionnements sur les procédures administratives et les recours auprès des tribunaux demeurent.

Le nombre d'emplois et le besoin de ressources financières pour la ville ne peuvent justifier la cession totale du domaine public à un seul groupe privé.

Le déroulement de l'enquête a permis à de nombreux citoyens d'exprimer les motifs de **l'intérêt général** ou non du projet avec la modification du PLU.

Nous avons étudié **les 1767 avis** publiés sur le site de la Ville de Saint-Malo; quelques centaines d'écrits (registres et courriers) sont analysés par la commission d'enquête.

Quelques remarques :

► Le dossier d'enquête (590 pages environ) ne comportait pas le document sur l'usage de l'eau de mer nécessaire au projet de Thalasso, Spas, piscines, etc.

► L'association « Autour des Nielles » a diffusé des informations invitant ses adhérents et le public à répondre à cette enquête. ADN a attiré l'attention sur **les risques sanitaires d'une 2^{ème} Thalasso.**

► De nombreuses interventions inopportunes, diligentées par certains groupes de pression, sont apparues pendant l'enquête par voie de presse ou par courrier directement à l'attention d'ADN et auprès de la commission d'enquête. L'association a choisi de laisser chacun exprimer son avis sur **l'intérêt général.**

► Selon les précisions de la commission d'enquête **seuls les avis argumentés** seront pris en compte. Après notre étude des avis argumentés, il ressort qu'une majorité s'est exprimée défavorablement au projet.

Dates à retenir : Avant la fin de l'année 2019 : communication du rapport d'enquête.

Judi 21 novembre 2019 : Conseil Municipal avec éventuelle délibération relatif au projet.

Conclusion : Rien n'est engagé ni définitif.

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 (Keriadenn, 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, « *préserver 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 large ; 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.



BULLETIN D'ADHÉSION

Suivez ADN sur :



@autourdesnielles

Autour des Nielles est une association régie par la loi du 1er juillet 1901, N° W354003271

Courriel : adn35400@gmail.com

Nom :

Prénom :

Adresse :

Ville :

Tél. :

Courriel :

Réseau social :

J'adhère à l'association «Autour des Nielles», je règle **7,00 €** pour l'année par chèque bancaire **uniquement**, à l'ordre de : Association Autour des Nielles.

Je soutiens l'association «Autour des Nielles», pour un montant de €

En remplissant ce formulaire d'adhésion, vous acceptez que l'association Autour des Nielles (ADN) mémorise et utilise vos données personnelles dans le but de communiquer avec vous dans le cadre des activités de l'association. Conformément à la loi Informatique et libertés du 6 janvier 1978 et au Règlement Général sur la Protection des Données de 2016, ADN s'engage à ne pas divulguer, ne pas transmettre, ni partager vos informations avec des tiers. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de limitation, d'effacement, de portabilité et d'opposition sur vos données personnelles que vous pouvez exercer selon les modalités décrites dans la politique de confidentialité accessible auprès de : dpo.adn35400@gmail.com ou par courrier au siège de l'association :

Autour des Nielles, 3 rue du Dauphin, 35400 SAINT-MALO

Date : / / 20 . . Signature :

Date et signature obligatoires, merci.

Siège social de « ADN infos » et de l'association « Autour des Nielles » :

3 rue du Dauphin - 35400 SAINT-MALO

ADN infos

est une publication éditée par l'association "Autour des Nielles".

Représentant légal : Jean-Marc GADÉ

Directeur de la publication : Jean-Marc GADÉ

Comité de rédaction : Le Conseil d'Administration de l'association

Création graphique et maquette : JLV - vjl@laposte.net

Impression : Emgé - 02 99 40 85 57



L'association Autour des Nielles

est une association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901, N° RNA W354003271.

Contact : contact@autourdesnielles.org

Site : <https://autourdesnielles.org/>

Adhésion en ligne :

<https://autourdesnielles.org/adhesion-adn/>