



Tout d'abord nous vous souhaitons ainsi qu'à vos familles et proches la santé et la vigilance pour pouvoir partager quelques moments de bien-être (vacances scolaires, fêtes de Noël, repos professionnel, «confinement allégé »,...).

Depuis juillet et le changement d'équipe municipale le dossier des Nielles n'est pas clos avec l'affichage des permis (le 28 mai 2020). Les recours administratifs se multiplient, [cf ci-après 1/](#).

La **Chambre régionale des comptes Bretagne** (CRC) a pointé différentes irrégularités de gestion dans la ville (2014-2019). Son rapport présenté au cours du Conseil Municipal du 12 novembre 2020 évoque aussi le dossier des Nielles et les « risques » pour la municipalité, [cf 2/](#).

Enfin, le Tribunal Administratif vient de statuer sur plusieurs dossiers en faveur de l'environnement grâce à l'action déterminée et argumentée des associations, [cf 3/](#). Il est donc réconfortant de voir le résultat des actions citoyennes envers la protection du cadre de vie des habitants et de la biodiversité.

À l'appel de l'association vous êtes nombreux et généreux pour nous soutenir : nous vous remercions chaleureusement et faisons le vœu collectif d'agir dans le respect de l'intérêt général.

Nous préparons le rendez-vous annuel de l'assemblée générale programmée le vendredi 29 janvier 2021. Pour y participer, vous devez être à jour de votre cotisation ; nous effectuons l'envoi des reçus des adhésions, ré-adhésions et dons (association et action juridique). Comme les conditions sanitaires sont incertaines, à ce jour, nous prévoyons une présence « limitée » (1 personne par couple, procurations) ou visioconférence avec envoi des votes (par la poste, mail) ; vous recevrez dans les délais les bilans de l'année 2020 avec la convocation et toutes les informations pratiques.

Dans l'attente de pouvoir vous rencontrer sans risque sanitaire majeur, [le Bureau et le CA d'Autour des Nielles vous souhaitent une fin d'année 2020 dans la paix et la chaleur familiale, amicale et associative !](#)

Le Président, pour ADN



Sommaire > L'Édito et les vœux
> Recours tribunal administratif
> Autres actualités malouines
> La dernière minute !
> Bulletin d'adhésion (Ré-adhésion)

TÉL. ADN : 06 52 31 56 61

Suivez ADN sur :



RECOURS TRIBUNAL ADMINISTRATIF

1/ Le dossier des Nielles est déposé auprès du Tribunal Administratif, depuis le **23 novembre**, avec l'association ADICEE et les riverains requérants ; l'avocat, Me Benoît BUSSON, a pris en compte les différents motifs justifiant notre recours collectif envers la municipalité (délibérations municipales et attribution des permis affichés sur le site pour le porteur du projet).

D'autres dossiers établis par les conseils d'avocats au nom de quelques autres riverains seront joints au nôtre ; le tribunal fixera le rythme de l'étude de ce « dossier » entre le conseil (cabinet d'avocats) de la mairie et tous les requérants.

Depuis bientôt 5 ans, ADN et ADICEE ont pu échanger avec la municipalité et le Groupe Raulic Investissements SAS ; les observations sur la falaise et le littoral avec le recul du trait de côte n'ont pas été pris en compte dans ce projet : nous intervenons ainsi auprès du Tribunal Administratif pour faire entendre nos arguments.

Seuls les avocats des deux parties pourront communiquer : ADN et les riverains/requérants respecteront ces règles de confidentialité jusqu'au jugement du tribunal ■

AUTRES ACTUALITÉS MALOINES

2/ La Chambre Régionale de la Cour des Comptes-Bretagne a étudié la gestion de la ville de Saint-Malo entre 2014 et décembre 2019 avec un rappel du rapport de 2013 : le nouveau document établi en 2020 (rendu public le 12 novembre 2020) comporte 2 courriers de réponse du précédent maire, monsieur Claude Renoult, et l'actuel, monsieur Gilles LURTON (lettres du 8 et 11 septembre 2020).

>>> Lien du rapport CRC Bretagne (accès public le 12 novembre 2020) :

<https://www.ccomptes.fr/system/files/2020-11/BRR2020-21.pdf>

Pour le dossier des Nielles, la **CRC Bretagne** fait état de 2 « risques » pour la municipalité :

- Les frais en cas de renoncement du porteur de projet ;
- les recours d'indemnisation du préjudice, suite aux décisions de justice, en cas de faute de la commune.

La CRC invite donc la municipalité à voter la provision de sommes suffisantes pour ce dossier qui rencontre plusieurs oppositions et recours au Tribunal Administratif par les associations et les riverains.

>>> Lien sur notre site ADN : <https://autourdesnielles.org/extraits-du-rapport-cour-des-comptes-bretagne/>

ADN a aussi attiré l'attention de la CRC sur le prix de vente de l'ancien camping (courrier du 16 juillet 2020 avec réponse du 26 août 2020) : une étude doit être faite et nous vous informerons du résultat de cette enquête ■

**> Voir notre encart en page 4 et 5 <
Extraits du rapport de la CRC-Bretagne**

Chap. 8.2 (pages 64 et suivantes)

**Le projet de réhabilitation et de valorisation
du site du camping des Nielles**

AUTRES ACTUALITÉS MALOINES (SUITE)

3/ Le Tribunal Administratif de Rennes a rendu les jugements suite à plusieurs recours d'associations envers la municipalité, le Pays de Saint-Malo ou les représentants de l'État !

> **Le SCOT** (Schéma de Cohérence Territorial) établi par le Pays de Saint-Malo voté le 8 décembre 2017 doit être révisé suivant la décision du Tribunal Administratif du 9 novembre 2020.

En effet, le **PETR*** avec le Bureau et le « **Comité de Pays** » est présidé par monsieur Pierre-Yves MAHIEU (maire de Cancale) et la plupart des maires représentant les 71 communes de l'Agglomération de Saint-Malo, de Dol, Combourg et de la Côte d'Émeraude : monsieur Gilles LURTON est l'actuel 1^{er} Vice-président.

(*) **PETR** : Pôle d'Equilibre Territorial et Rural

Le jugement récuse la présentation de cartes comme celle de Saint-Malo avec des « espaces urbanisés à enjeux urbains majeurs à développer » : tout le littoral de Saint-Servan à Rothéneuf (sauf la Varde mais incluant la Cité d'Alet avec le camping, le parc des Corbières, le camping des Nielles, etc !!!).

Le tribunal reconnaît les arguments des associations : il existe des « espaces importants non bâtis et à l'état naturel » et il faut « respecter le caractère limité de l'urbanisation des espaces proches du rivage ».

Le **PETR du Pays de Saint-Malo est donc condamné** (indemnité à verser à l'association APEME) et doit réviser le SCOT illégal dans cette présentation cartographique ■

> **Le projet d'aménagement de la Frange Sud de Rothéneuf** avec la construction de 800 logements dont plus de 350 logements pour « les 3 Cheminées » a été totalement annulé par le Tribunal Administratif le 4 décembre 2020.

L'argument principal des zones humides non protégées a toujours été motivé par les associations « **Rothéneuf Environnement** » et « **Eaux et Rivières de Bretagne** » et les conclusions de la commune de Saint-Malo, du promoteur et de la Préfecture ont toutes été rejetées malgré une enquête publique dirigée par la même commissaire que pour l'enquête sur le projet des Nielles avec avis « favorable ».

Le tribunal donne donc raison aux associations et ordonne à l'Etat de les indemniser ■

LA DERNIÈRE MINUTE !

La situation sanitaire, les informations accessibles et les décisions gouvernementales nous obligent un comportement citoyen mais nous permettent aussi une réflexion personnelle et collective sur de nombreux sujets :

- les espaces publics et leur accès,
- le patrimoine naturel et sa préservation,
- la ville, ses habitants, ses représentants et élus, son organisation, etc,
- les problèmes économiques, climatiques et sociaux ; les ressources (eau, énergie, nourriture,...) et les distorsions dans la population (logement, alimentation, scolarité, emploi, santé, etc) ■

Le projet de réhabilitation et de valorisation du site du camping des Nielles

La commune de Saint-Malo est propriétaire de trois parcelles situées en bord de mer qui accueillait le camping municipal des Nielles jusqu'en 2015. Constatant la baisse de la fréquentation de ce camping, la collectivité a décidé de valoriser ce site de bord de mer pour en « faire un élément fort du développement et de l'attractivité du territoire ». Par un avis du 4 février 20

La procédure de consultation

La commune a lancé une consultation en novembre 2015 afin de sélectionner un candidat au rachat de ces parcelles. Le cahier des charges fixait des objectifs et des critères pour sélectionner le futur acheteur : qualité du programme répondant aux enjeux de développement du dynamisme et de l'attractivité de la commune, qualité en terme de développement durable et d'innovation, expériences et références, faisabilité et planning, et proposition financière. L'objectif de valorisation de ces terrains a été fixé à 3 M€. Quatre candidats se sont déclarés intéressés et ont déposé une offre. Lors de l'examen des candidatures, trois dossiers ont été déclarés recevables. Un jury s'est réuni le 5 février 2016 afin d'examiner ces trois offres et auditionner les trois candidats.

La collectivité a fixé cinq critères pour déterminer l'offre économiquement la plus avantageuse pour la collectivité⁸⁷. Si sur le contenu des projets, deux offres étaient assez proches, c'est le critère tenant à la proposition financière de rachat des terrains qui a fait la différence, le candidat retenu ayant proposé une offre d'achat de 7,6 M€ contre 5 M€ pour l'offre la plus proche et 4 M€ pour la troisième.

Le contenu et le coût du projet

Par une délibération du 31 mars 2016, le conseil municipal a approuvé la proposition du candidat retenu avec un prix d'acquisition des parcelles de 7,6 M€ HT, et la signature d'un protocole de partenariat valable jusqu'au 30 juin 2020, organisant les relations entre les deux parties avant la signature d'un compromis de vente.

Des riverains et une association ont contesté ce choix, déplorant l'urbanisation de cette « dent creuse ». La commune a lancé une procédure de concertation préalable (article L. 300-2 CU) et a organisé plusieurs réunions publiques (avril, novembre 2016, janvier 2018 et janvier 2019) afin de présenter le projet et noter les observations (649 observations recueillies dont 524 favorables) permettant de le faire évoluer. Suite à cette concertation, le projet a notablement évolué en faisant progresser sa surface de plancher de 15 %, en renforçant le pôle hôtelier (+ 60 chambres) et restauration (+ 1 restaurant) et en limitant la partie résidentielle (suppression de 39 résidences de tourisme et des six villas). Le calendrier de réalisation a, quant à lui, été décalé de quatre ans. Le prix d'achat est resté identique.

	Projet au 31 mars 2016	Projet au 4 avril 2019
Hébergement	Hôtel 5 étoiles : 90 chambres	Hôtel 5 étoiles : 90 chambres Hôtel 4 étoiles : 60 chambres
Restauration	1 restaurant	2 restaurants
Résidence tourisme	64 appartements	25 appartements
Résidence individuelles	6 villas T4/T5	
Autres prestations	Spa Marin	Centre de thalassothérapie , salles de séminaires et formation et piscine
Formation	Ecole de formation aux métiers du bien être	Ecole de formation aux métiers du bien être
Surface de plancher du projet	13 500 m2 (1)	15 550 m2
Prix d'achat	7,6 M€ HT	7,6 M€ HT
Calendrier	Livraison juillet 2019	Livraison en 2023

Source : délibération du 31 mars 2016 et du 4 avril 2019

(1) Selon l'offre du candidat page 28 repris par le rapport d'analyse des offres du 23 février 2016

La chambre constate qu'entre l'offre initiale de 2016 et le projet présenté en 2019, la surface de plancher du projet a progressé de 15 % passant de 13 500 m² à 15 500 m². La commune a indiqué qu'il avait été envisagé de faire évoluer le projet jusqu'à 18 350 m² (+ 35 %) avant de le finaliser à 15 500 m². Même si la surface de plancher n'était pas un critère de sélection des offres pour la commune, cet élément fondamental intervient dans l'appréciation portée sur la qualité du programme en termes de développement durable et d'innovation (15 %) et sur la faisabilité opérationnelle et de planning de réalisation (10 %). Ainsi, la commune aurait eu toute légitimité, au regard du projet définitif, de subordonner l'évolution du projet initial à une négociation sur le prix de vente des terrains en cause.

Les charges et les risques pour la commune

Tant que les terrains n'ont pas été effectivement vendus, la commune assume les charges financières de leur entretien (14 700 m²). Le projet devait initialement déboucher sur une livraison des bâtiments en 2019. Le calendrier ayant été décalé, cette livraison n'interviendra au mieux qu'en 2023. Afin de réaliser cette opération, un projet urbain portera sur l'aménagement des emprises de voiries et d'espaces publics pour un montant estimé à 1,87 M€ HT, dont 46 % seront à la charge de la commune (0,85 M€), 11 % de Saint-Malo agglomération (0,21 M€) et 43 % du promoteur (0,80 M€).

Le risque le plus important, pour la commune, est un risque juridique avec de possibles conséquences financières. Certains riverains et associations apparaissent opposés à ce projet. Un contentieux est possible : contre la décision de déclassement des parcelles du domaine public communal ; contre la délibération qui se prononcera sur la modification du PLU ; contre le permis de construire et autre autorisation d'urbanisme.

Il existe un risque, certes minime, que du fait des contentieux ouverts et des délais de jugement, le porteur de projet décide de renoncer à l'opération. De même, si le juge administratif annule tout ou partie des décisions de la commune, la société pourrait se retourner contre la commune afin de mettre en cause la responsabilité de la collectivité pour faute et se faire indemniser de son préjudice. La chambre invite la commune de Saint-Malo à provisionner les sommes suffisantes si un contentieux contre les décisions susvisées venait à être ouvert.



Source photo avant montage : Cabinet Atelier Loyer



Crédit photo avant montage : Christian Voulgaropoulos

ADNinfos 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 - vjl35400@gmail.com

Impression : par nos soins

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

Courriel : contact@autourdesnielles.org

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

Tél. : 06 52 31 56 61

Adhésion en ligne : <https://autourdesnielles.org/adhesion-adn/>

Facebook : <https://www.facebook.com/autourdesnielles/>

Tous droits de reproduction et d'adaptation réservés à JLV.