ADOPTE

A l'unanimité des membres présents et représentés.

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

-=-=-=-=-=-

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

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.

- 18 - LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME PREALABLE AU PROJET D'AMENAGEMENT DU CAMPING DES NIELLES

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 doit 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.
Afin de préfigurer la forme que pourrait prendre le site des Nielles dans les prochaines années, la Ville a lancé une consultation le 12 novembre 2015 sous la forme d'un appel à idées. Cette procédure a permis une émulation entre les acteurs intéressés, afin de proposer des programmes créatifs et innovants.
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. L'offre du groupe RAULIC INVESTISSEMENT a été retenue par le jury dont la proposition a été approuvée par une délibération du conseil municipal du 31 mars 2016.
Le projet retenu à l'unanimité du jury est un programme mixte écoresponsable haut de gamme, alliant services de bien-être, centre de formation et hôtellerie, qui répond au souhait émis par la ville de Saint-Malo de créer un véritable pôle d'activités et d'attractivité, fortement créateur de valeur et d'emplois pour le territoire.
En effet, le projet vise principalement une clientèle de séjour bien-être impliquant une activité et des emplois à l'année. En parallèle, le projet présente une forte valeur ajoutée environnementale, à même de créer une vitrine « développement durable » pour Saint-Malo ainsi qu'une vitrine pour l'excellence de la filière « mer » du territoire, à travers un projet inscrit dans son environnement et tourné vers la thématique de la mer.

2– Evolution requise du document d'urbanisme pour permettre la réalisation du projet d'aménagement du camping des Nielles - contexte réglementaire

Afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement susvisé, la ville de Saint-Malo doit faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par une délibération du 31 mars 2006.
Selon l'article L.300-6 du code de l'urbanisme :
« (..) *les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction* ».
En application de ces dispositions, la déclaration de projet permet à la personne publique qui est à l'origine (ou qui est saisie par une personne privée porteuse du projet) d'une action ou d'une opération d'aménagement ou d'un programme de construction de se prononcer sur son caractère d'intérêt général et de faire évoluer le PLU pour permettre la réalisation dudit projet, autrement dit d'assortir la déclaration de projet d'une mise en comptabilité du PLU selon la procédure décrite à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme.
Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale.

3– Détail de la procédure de déclaration de projet

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, encadrée par le code de l'urbanisme, sera composée des étapes suivantes :
- Délibération du conseil municipal initiant la procédure de déclaration de projet ;
- Saisine de l'Autorité Environnementale (AE) d'une demande de cas par cas, afin de déterminer si la procédure est soumise à évaluation environnementale ;
- Constitution du dossier :

→ un sous-dossier consacré à la déclaration de projet,
→ un sous-dossier portant sur la mise en compatibilité du PLU ;

- Transmission du projet aux personnes publiques associées et à l'Autorité Environnementale ;
- Examen conjoint du dossier avec les personnes publiques associées mené par le Maire ;
- Enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU ;
- Délibération du conseil municipal approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour permettre la réalisation du projet visé.

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 le code général des collectivités territoriales ;
- Vu le code de l'environnement ;
- Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L.300-6, les articles L153-54 à L.153-59 ainsi que les articles R.153-15 et suivants ;
- Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 31 décembre 2006 ;
- Vu l'avis favorable de la commission n°3 du 4 septembre 2017 ;
- Considérant que le projet de délibération engageant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, préalable à au projet d'aménagement du camping des Nielles, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est prêt à être approuvé.

Après avoir délibéré,

ENGAGE

- La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, préalable au projet d'aménagement du camping des Nielles.

AUTORISE

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

ADOPTE

Par 38 voix POUR
2 voix CONTRE (M. SITE, M. GRANCHER)
Et 1 ABSTENTION (M. LURTON)

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

-=-=-=-=-=-

- 19 - ANCIEN HOTEL DES FINANCES
PLACE LAMENNAIS

PROTOCOLE DE PARTICPATION
AVEC LA SCI LAMENNAIS INVEST
AU TITRE DE L'ARTICLE L 332-8 DU CODE DE L'URBANISME

La Ville a vendu le 29 janvier 2016 l'immeuble de l'ancien Hôtel des Finances place des Frères Lamennais à la SCI LAMENNAIS INVEST pour la réalisation d'un établissement hôtelier de 62 clés sur 4 niveaux avec restaurant de 100 couverts intérieurs et 35 extérieurs, piscine en sous-sol et SPA, aménagement d'une terrasse extérieure en bordure de la place des Frères Lamennais, espace lounge-bar-salon de thé, salle de séminaire de 60 places, et aménagement paysager de la place des Frères Lamennais pour marquer le nouveau dynamisme du site et de son environnement.
Dans le cadre de cette vente, La SCI LAMENNAIS INVEST a pris à sa charge les frais liés au déplacement de plusieurs mobiliers urbains publics, à savoir : une partie des frais de déplacement du compacteur d'ordures ménagères situé à l'Est du bâtiment au droit de la rue Toulier, à hauteur de 120 000 Euros hors taxe et les frais de déplacement des toilettes publiques attachées à l'immeuble principal pour un montant de 70 000 Euros hors taxe.