

9 - PROJET D'AMÉNAGEMENT DE L'ANCIEN CAMPING DES NIELLES - APPROBATION DE LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Rapporteur : Monsieur CHARPY

I – Objet de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Rappel de l'historique

Suite à la fermeture du camping des Nielles en 2015 et à la procédure d'appel à idées qui s'en est suivie, le conseil municipal a approuvé, à l'unanimité, par une délibération en date du 31 mars 2016, l'offre du Groupe Raulic consistant en la réalisation d'un projet touristique écoresponsable, alliant services de bien-être, centre de formation et hôtellerie, sur l'emprise de l'ancien camping.

Le parti pris de la collectivité, formalisé au sein du cahier des charges de l'appel à idées, était de soutenir un projet devant être un élément fort du développement économique et de l'attractivité de la ville, prenant en compte les enjeux urbains, paysagers, mais aussi environnementaux du site.

En effet, l'objectif pour la ville de Saint-Malo était de promouvoir un programme innovant, intégré au contexte urbain, au quartier et répondant à un besoin nécessaire de développement de l'attractivité de l'agglomération malouine.

Les objectifs du projet d'aménagement demandés par la ville étaient 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.

Parmi les trois projets examinés, celui porté par le Groupe Raulic répondait le plus favorablement aux ambitions de la ville de Saint-Malo.

Afin de pouvoir réaliser ce projet présentant un caractère d'intérêt général, actuellement incompatible avec les dispositions du PLU en vigueur, la ville de Saint-Malo a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément au code de l'urbanisme.

Caractéristiques du projet

Le programme a évolué pendant la période de concertation avec la population et les associations, menée entre 2016 et 2018, par la ville de Saint-Malo et le Groupe Raulic.

Le projet, tel que présenté dans le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, prévoit la réalisation de :

- 1 centre de thalassothérapie
- 1 hôtel 5* de 90 chambres
- 1 hôtel 4* de 60 chambres
- 1 résidence de tourisme de 25 à 30 appartements
- parkings (136 places en sous-sol, 10 places en aérien côté hôtel-thalasso, 10 places en aérien côté hôtel 4*)
- offres de restauration et bar
- espaces de formation.

Evolutions du PLU projetées

Afin d'assurer la compatibilité du document d'urbanisme communal avec le projet d'aménagement de l'ancien camping des Nielles, la mise en compatibilité du PLU porte sur les points suivants :

- Le zonage : Création d'un secteur de plan masse UM(21) pour transcrire réglementairement le projet visé par la déclaration de projet.
Soulignons que la création d'un secteur plan masse permettra d'apporter des garanties à la population, notamment sur l'emprise des futures constructions ainsi que leur hauteur.
- Le règlement : Rédaction d'un règlement littéral particulier applicable au sein du futur secteur de plan masse UM(21).
- Le PADD : Modification d'une cartographie – Planche 8 p.49 identifiant le camping des Nielles comme un secteur d'activités de loisirs et sportives.

II – Intérêt général du projet d'aménagement de l'ancien camping des Nielles

Les principaux éléments constitutifs du caractère d'intérêt général du projet d'aménagement de l'ancien camping des Nielles sont les suivants :

- Un projet fortement créateur d'emplois, soutenant la politique de redynamisation de la démographie locale

Avec ses 150 emplois directs permanents, le projet répond à l'objectif de la ville de Saint-Malo, inscrit dans le cahier des charges de l'appel à idées, de promouvoir un projet économique fortement créateur d'emplois. Il est important de souligner que la création de ces emplois, pérennes, non délocalisables et à l'année, est essentielle pour le territoire et constitue un véritable levier pour la croissance et l'activité du bassin malouin. En outre, ces emplois représentent une opportunité pour la ville de Saint-Malo de voir s'installer des familles et des jeunes actifs sur son territoire.

- Un projet participant au développement touristique et économique du territoire

Le projet d'aménagement visé s'inscrit pleinement dans la stratégie touristique régionale, de par sa nature et sa programmation. Hautement qualitatif, ce projet constituera un projet complémentaire à l'offre existante du territoire en termes d'hébergement touristique. Les domaines liés au tourisme, au bien-être et à la santé constituent des domaines d'activités fondamentaux pour le territoire en termes de développement économique.

Le projet des Nielles, en tant que programme d'hébergement touristique tourné vers le bien-

être/santé, s'inscrit également pleinement dans la stratégie intercommunale de développement économique, déclinée à l'échelle de la ville de Saint-Malo.

Il est important de préciser que le projet, outre les emplois créés, engendrera des retombées économiques positives sur le territoire, immédiates et futures, représentant un levier important dans la réalisation d'autres projets.

- Un projet d'aménagement au positionnement stratégique, participant à la dynamisation du quartier des Nielles

Le projet d'aménagement retenu contribuera à créer un lieu de vie toute l'année sur le trait côtier entre Rochebonne et Rothéneuf, présentant actuellement un visage un peu morne, malgré qu'il soit enserré entre des polarités attractives profitant de la présence de commerces et d'équipements. Ce projet constituera un élément structurant à l'échelle du quartier des Nielles. Il créera un lieu d'échanges et de convivialité, rendant le secteur actif et attractif par l'implantation d'activités valorisantes. En ce sens, il contribuera à atteindre l'objectif de la ville de Saint-Malo, inscrit au sein de son parti d'aménagement qui consiste à assurer une mixité fonctionnelle sur l'ensemble du territoire.

- Un projet éco-responsable prenant en compte des principes de développement durable.

Correspondant à l'une des ambitions de la Ville clairement exprimée dans le cahier des charges de l'appel à idées, le projet d'aménagement, au cœur de la thématique Mer et Nature, s'inscrit dans une démarche de développement durable tout en prenant en compte les préoccupations nouvelles qu'impose le changement climatique. La démarche de conception durable utilisée par l'équipe projet met en avant une intégration soignée des aménagements dans leur contexte et dans les paysages locaux (écriture architecturale, matériaux utilisés comme le bois ou la pierre...). Une réflexion poussée sur la biodiversité, en mettant en avant les essences locales et contextuelles, participe de cet effort d'intégration. En complément, la prise en compte des questions de performances énergétiques afin de lutter contre le réchauffement climatique a été poussée. De même, le projet porte une attention particulière aux notions de confort, de qualité d'usage, de santé publique, et de préservations des ressources autres qu'énergétiques (matériaux, eaux...).

III – Déroulement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Lancement de la procédure

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU relative au projet d'aménagement de l'ancien camping des Nielles a été initiée par une délibération en conseil municipal du 21 septembre 2017.

Évaluation environnementale

Suite à l'envoi d'une demande d'examen au cas par cas par la ville de Saint-Malo et faute d'examen de cette demande par l'Autorité environnementale dans le délai de deux mois qui lui était imparti (décision MRAe n°2017-005493 du 2 février 2018), le projet de mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision n°201-007072 du 15 juillet 2019, l'Autorité environnementale représentée par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a indiqué qu'elle n'avait pas pu étudier le dossier dans le délai de trois mois qui lui était imparti. L'Autorité environnementale est donc réputée n'avoir aucune observation sur le dossier.

Il est précisé que le projet d'aménagement lui-même a été dispensé de produire une étude d'impact par arrêté préfectoral du 20 octobre 2017, suite au dépôt d'un CERFA de demande au cas par cas par le Groupe Raulic auprès de l'Autorité environnementale.

Examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées

Préalablement à la réunion d'examen conjoint, le dossier a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) par un courrier daté du 28 mai 2019.

Conformément à l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'avis des PPA a été recueilli lors de la réunion d'examen conjoint organisée le 28 juin 2019.

Le procès-verbal d'examen conjoint a été joint au dossier soumis à enquête publique.

Enquête publique

➤ *Présentation du dossier en commission d'urbanisme*

Le dossier de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet a été validé en Conseil Municipal du 4 avril 2019, avant sa mise à l'enquête publique.

Le dossier de mise en compatibilité par déclaration de projet soumis à enquête publique, intégrant l'évaluation environnementale, est composé de :

- Notice n°1 : Déclaration de projet, présentant le projet d'aménagement et justifiant de l'intérêt général de ce projet ;
- Notice n°2 : Mise en compatibilité du PLU, présentant entre autres :
 - Les objectifs de la mise en compatibilité du PLU ;
 - Les évolutions réglementaires envisagées ;
 - L'articulation avec des documents supra-communaux ;
 - Les éléments de diagnostic et de l'état initial de l'environnement ;
 - Les mesures prises pour éviter, réduire, compenser les incidences négatives des évolutions réglementaires envisagées du PLU.

Le dossier a reçu un avis favorable de la part des membres de la Commission n°3.

➤ *Désignation des membres de la commission d'enquête*

Par la décision n°E19000180/35 datée du 20 juin 2019, le tribunal administratif de Rennes a désigné, en vue de procéder à l'enquête publique, une commission d'enquête composée comme suit :

- Présidente : Madame Sophie LE DREAN-QUENEC'H DU ;
- Membres titulaires : Messieurs Gilles LUCAS et Gérard VIGOUROUX.

➤ *Organisation de l'enquête publique et mesures de publicité*

Les modalités d'organisation de l'enquête publique, portant sur l'intérêt général du projet d'aménagement de l'ancien camping des Nielles et sur la mise en compatibilité du PLU pour permettre la réalisation de ce projet, ont été définies par un arrêté municipal du 18 juillet 2019.

Conformément au code de l'environnement fixant les conditions d'organisation de l'enquête, un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique a été publié, par voie d'affichage, au moins quinze jours avant le début de l'enquête, dans les mairies et sur site. Cet affichage a été constaté par huissier dont le procès-verbal a été dressé en date du 30 juillet 2019

Egalement, l'avis d'enquête a été publié sur le site internet de la collectivité et inséré, au moins quinze jours avant de début de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département (Ouest France et 7 jours - Les Petites Affiches). Cet avis a été rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans ces mêmes journaux.

➤ **Déroulement et bilan de l'enquête publique**

L'enquête publique prescrite par l'arrêté du 18 juillet 2019 s'est déroulée du vendredi 16 août 2019 au mardi 17 septembre 2019 inclus.

Un total de 2157 observations a été déposé pendant la période de l'enquête publique : 1782 courriers électroniques, 214 courriers et 161 observations consignées sur le registre d'enquête.

La commission d'enquête a remis son procès-verbal de synthèse le 27 septembre 2019, comportant les observations du public regroupées en plusieurs thèmes ainsi que des questions précises posées par les membres de la commission d'enquête.

Les questions de la commission d'enquête et les observations du public ont porté notamment sur les thématiques suivantes : stationnement, foncier, énergie, paysage et intégration paysagère, faune/flore, falaise et terrassements, destruction du blockhaus, commodité du voisinage, suppression du camping, gestion de l'eau, intérêt social et économique, compatibilité du PLU et règlement modifié, rétrocession des voiries et aménagements, concertation/politique, mesures compensatoires, chantier, ...

Par un courrier du 13 novembre 2019, la ville de Saint-Malo a produit un mémoire en réponse comprenant ses observations, suite à la remise du procès-verbal de synthèse, afin de répondre aux interrogations de la population et de la commission d'enquête.

La commission d'enquête a remis son rapport, son avis et ses conclusions en date du 27 décembre 2019.

En conclusion de son rapport d'enquête, « *la commission se dit satisfaite de la façon dont s'est déroulée l'enquête.* »

Dans son avis et ses conclusions, la commission d'enquête estime « *la publicité était correctement et suffisamment faite, au-delà des obligations légales* ». En outre, elle ajoute que « *l'information présente sur le site internet de la commune, le dossier disponible en mairie étaient de nature à informer de façon complète et conforme les personnes intéressées* ».

La commission d'enquête fait état des impacts positifs et négatifs du projet d'aménagement de l'ancien camping des Nielles, dans son avis et ses conclusions.

« Après avoir pris connaissance du projet, visité les lieux, ainsi que les Thermes Marins, rencontré la Mairie de Saint Malo et le maître d'ouvrage de l'opération, reçu le public, analysé les observations, interrogé la Mairie de Saint Malo, pris connaissance de son mémoire en réponse, la commission considère que :

- *Les conditions d'accès à l'information pour le public ont été remplies dans cette enquête. La fréquentation lors des permanences ainsi que le nombre d'observations déposées (2157) montrent que l'information a été transmise et que toutes les personnes voulant s'exprimer ont pu le faire.*
- *Le projet présenté à l'enquête, comprenant un ensemble hôtelier 4 et 5 étoiles et résidence de tourisme, avec thalasso-thérapie et spa ainsi qu'une école de formation aux métiers du bien-être, porté par le Groupe Raulic Investissement, actuellement exploitant les Thermes de Saint Malo, présente l'intérêt de créer des emplois pérennes, non délocalisables, dans des secteurs variés,*
- *Le projet prévoit la création d'une école de formation aux métiers du bien-être ouverte à différent public,*
- *Le projet génèrera des retombées financières pour la collectivité, par la vente du terrain et la fiscalité locale,*
- *Le projet permet de développer l'offre touristique de Saint Malo, en renforçant les possibilités d'accueil en destination thalasso- spa pour Saint Malo, et donc en renforçant le rayonnement de Saint Malo Agglomération au niveau régional et national, avec un accueil de nouveaux clients tout au long de l'année,*
- *Le maître d'ouvrage s'est engagé dans une démarche éco-responsable qui serait confortée par une labellisation ou une certification,*
- *Au niveau du site de l'ancien camping des Nielles, ainsi que de la falaise, l'estran et la mer au droit du projet, le projet ne génère pas d'impact négatif sur la qualité de l'eau, de la stabilité de la falaise qui serait plutôt renforcée,*
- *Au niveau du site de l'ancien camping, la végétalisation envisagée permet une amélioration de la biodiversité végétale et donc animale,*
- *Les aménagements prévus dans le cadre du projet permettent une amélioration de l'accès à la plage. »*

D'autre part, la commission considère également que :

- *Le projet entraîne une modification du paysage d'un site inscrit, une modification du biotope de la falaise. Toutefois, un effort important d'intégration paysagère a été faite par le maître d'ouvrage, notamment suite à la concertation et à l'avis des PPA. Un travail sur la préservation de la flore de la falaise a également été mené.*
- *Les possibilités de stationnement sont aggravées par le projet, dans un secteur déjà saturé en période estivale, en raison d'une diminution de l'offre de stationnement avenue des Nielles et d'une augmentation de la fréquentation du site. L'offre de stationnement proposée par le projet semble insuffisante à la commission.*
- *Il s'agit d'un projet énergivore mais les études engagées par le maître d'ouvrage permettent de réduire fortement cet impact.*
- *Pendant les travaux :*
 - *Le voisinage subira des nuisances du fait des terrassements, surtout de l'évacuation des matériaux qui va générer un trafic important de camions,*
 - *Les nuisances liées à la destruction du blockhaus semblent par contre maîtrisées par le maître d'ouvrage,*

- *Les voies d'accès au chantier pourraient être dégradées,*
- *La faune et notamment l'avifaune risque de subir des dérangements. »*

La commission d'enquête conclut ainsi : *« En conséquence, au vu des impacts positifs et négatifs rappelés ci-dessus générés par le projet d'aménagement de l'ancien camping des Nielles, la commission estime que le projet est d'intérêt général et émet un avis favorable au projet d'aménagement sous réserve que :*

- *Les terrains en bordure nord du bâtiment et jusqu'au pied de la falaise restent propriété de la commune de Saint Malo, afin de permettre l'accès pour la gestion et la protection de la flore ainsi que la surveillance de la falaise.*
- *Une cinquantaine de place de parking en supplément de celles déjà prévues, soit créée sur le site même du projet, du fait de la dégradation du stationnement engendrée par l'augmentation du trafic lié au nouveau projet et à la diminution du stationnement sur l'avenue des Nielles. Cette réserve peut être levée en agrandissant les parkings en sous-sols en dehors de l'implantation des bâtiments. Le plan de masse UM21 prévoit déjà cette possibilité.*
- *Le maître d'ouvrage participe financièrement à l'entretien de la voirie impactée par les travaux. Cette réserve peut être levée par la mise en place d'une convention entre la Ville de Saint Malo et le maître d'ouvrage ».*

En outre, la commission d'enquête recommande au Groupe Raulic de s'engager *« dans une démarche de type labélisation ou certification, afin de consolider son engagement éco-responsable. »*

Enfin, la commission d'enquête recommande à la ville de Saint-Malo *« de mettre en place un comité de suivi du chantier, sous la présidence du Maire, regroupant notamment le maître d'ouvrage, les riverains et des associations de défense de l'environnement, des techniciens écologues, géotechniciens. »*

Tel qu'inscrit dans les conclusions de la commission d'enquête *« En conséquence de l'avis favorable à la déclaration de projet, avec les réserves et recommandations énumérées ci-dessus, la commission émet un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU, car elle estime que le projet de plan masse présenté, comprend des modifications minimales par rapport au PLU en vigueur et préserve l'harmonie générale des zones adjacentes. »*

Modification du dossier suite à l'avis de la commission d'enquête

La ville de Saint-Malo entend lever les réserves émises par la commission d'enquête, détaillées précédemment. Des ajustements sont apportés, en conséquence, au dossier d'approbation de la déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU.

➤ **Réserve n°1 concernant la propriété de la partie non bâtie de la falaise**

La commission d'enquête a souligné l'importance qui s'attachait à ce que l'accès aux terrains en bordure nord du bâtiment et jusqu'au pied de la falaise soit assuré afin de permettre la gestion et la protection de la flore ainsi que la surveillance de la falaise. Cette partie de terrain correspondant à la falaise de bord de mer, d'une contenance de 756 m² environ,

correspond à une partie de l'emprise qualifiée de « bien sans maître » comprise entre le projet et la bordure littorale où se situent notamment les plantes protégées.

La ville de Saint-Malo, afin de lever la réserve n°1, entend par conséquent, mettre en œuvre un dispositif permettant d'encadrer la réalisation du projet par le maître d'ouvrage tout en permettant à la ville de disposer de manière pérenne d'un accès nécessaire au contrôle de la gestion et la protection de la flore ainsi qu'à la surveillance de la falaise : la création d'obligations réelles environnementales par voie conventionnelle.

Ce dispositif issu de la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages est encadré par l'article L. 132-3 du code de l'environnement. Il prévoit la possibilité pour un propriétaire de conclure un contrat avec une collectivité publique agissant pour la protection de l'environnement en vue « *de faire naître à (sa) leur charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles que bon (lui) leur semble, dès lors que de telles obligations ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques.* »

La signature d'une convention « Obligations réelles environnementales » peut s'accompagner de la signature d'un pacte de préférence entre les parties, permettant à la collectivité de bénéficier d'un droit de priorité pour l'acquisition du foncier concerné en cas de vente par le propriétaire.

Ce dispositif consistera dans un premier temps à remettre ces terrains au maître d'ouvrage afin qu'il puisse, sous sa responsabilité et avec une accessibilité suffisante, réaliser les aménagements et installations nécessaires au projet d'hôtel-thalasso, tels que les terrassements, le passage de la canalisation de pompage et de rejet d'eau de mer ainsi que la renaturation post-travaux du site.

La réalisation de ces travaux requiert la cession d'une partie de l'emprise qualifiée de « bien sans maître ».

Toutefois, le cessionnaire devra, concomitamment à l'acte de vente :

- conclure une convention avec la ville grevant l'emprise en question d'obligations réelles environnementales. Ces obligations réelles impactent la propriété et s'imposent à tous acquéreurs successifs de ce bien immobilier. Cette convention fera à ce titre l'objet d'une publication au service de publicité foncière afin d'assurer son opposabilité aux tiers et acquéreurs successifs.
Cette convention imposera au groupe Raulic de réaliser les travaux dans des conditions conformes aux attentes de la commission d'enquête. Le Groupe Raulic aura notamment à réaliser à ses frais toutes les mesures de protection et de surveillance idoines, tant de la flore que de la sécurité du site, ainsi que l'entretien ou la réparation du site de manière à préserver la stabilité de la falaise, sous la surveillance de la ville.
- consentir un pacte de préférence au profit de la ville concernant cette emprise. L'objectif de cet outil sera de permettre à la ville de se porter acquéreur en priorité de cette emprise dans l'hypothèse d'une cession opérée par le Groupe Raulic. La cession à la ville s'accompagnera également de la constitution de servitudes (vue, tour d'échelle, non aedificandi, canalisation en tréfonds...) permettant le maintien de installations réalisées par le Groupe Raulic.

- *Modification du règlement graphique du secteur UM21 :*

La trame correspondant à la zone de falaise avec plantations obligatoires est intégralement maintenue ; seule la mention « à usage privé » est supprimée.

- *Modification du règlement littéral du secteur UM21 :*

Le règlement du secteur UM21 est modifié en conséquence.

La légende est actualisée à l'article ZA9.

Les modifications mentionnées ci-dessus sont reportées dans le rapport de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, engendrant une mise à jour de la notice n°2 relative à la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

➤ ***Réserve n°2 concernant l'augmentation du nombre de places de stationnement sur le site même du projet***

La ville de Saint-Malo entend renforcer les normes de stationnement au sein du règlement de la zone UM21 afin d'accroître le nombre de places de stationnement du projet d'une cinquantaine de places, tel que demandé par la commission d'enquête.

- *Modification du règlement littéral du secteur UM21 :*

Il est donc proposé d'ajuster le dossier de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet, en modifiant la rédaction de l'article ZA12 du règlement du secteur UM21.

Pour les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier, il est proposé d'exiger la création d'une place de stationnement pour deux chambres, plus une place par tranche complète de 150m² de surface de plancher créée (contre une place de stationnement pour deux chambres, plus une place par tranche complète de 500m² de surface de plancher créée dans le dossier soumis à enquête publique).

Pour les constructions nouvelles à destination de commerce, il est proposé d'exiger la création, au minimum :

- d'une place de stationnement par tranche complète de 60m² de surface de plancher créée, pour les commerces créant une surface de plancher totale inférieure à 1400m² (contre une place de stationnement par tranche complète de 100m² de surface de plancher créée dans le dossier soumis à enquête publique) ;
- d'une place de stationnement par tranche complète de 150m² de surface de plancher créée, pour les commerces créant une surface de plancher totale inférieure à 1400m² (contre une place de stationnement par tranche complète de 500m² de surface de plancher créée dans le dossier soumis à enquête publique).

En appliquant la règle aux surfaces de plancher créées par les hébergements hôteliers, la thalasso et les restaurants/bar/boutique, il est possible d'exiger un nombre de places de stationnement réglementaire égal à 208 places. Or, le projet actuel en prévoit 156. La nouvelle rédaction de l'article 12 de la zone UM21 impliquera donc un effort de création de 52 places supplémentaires de la part du maître d'ouvrage.

- *Modification du rapport de présentation de la déclaration de projet emportant mise en*

compatibilité du PLU :

Les modifications mentionnées ci-dessus sont reportées dans le rapport de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, engendrant une mise à jour de la notice n°2 relative à la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

➤ **Réserve n°3 concernant la participation financière du maître d'ouvrage à l'entretien de la voirie impactée par les travaux**

Afin de lever la troisième réserve émise par la commission d'enquête, la ville de Saint-Malo et le Groupe Raulic s'engagent à signer une convention relative au financement de l'entretien de la voirie communale par le porteur de projet.

Cette convention sera établie sur le fondement de l'article L. 141-9 du code de la voirie routière qui prévoit la possibilité d'imposer des contributions spéciales, aux entrepreneurs ou propriétaires, en cas de détériorations anormales de la voirie communale, dont la quotité est proportionnée à la dégradation causée. Le montant de la contribution aux dégradations anormales sera fixé en tenant compte de l'état initial de la voie communale et de l'intensité de la circulation (poids des véhicules, fréquence de leur passage) générée par le projet en cours de chantier.

A défaut d'accord amiable entre les parties sur le montant de la contribution, cette dernière sera fixée, sur la demande de la ville de Saint-Malo, par le tribunal administratif, après expertise, conformément au code de la voirie routière.

Le même type de convention pourrait être établi entre le Département et le Groupe Raulic, s'agissant des éventuelles détériorations occasionnées en phase chantier au niveau de la voirie départementale, sur le fondement de l'article L. 131-8 du code de la voirie routière. Toutefois, il est précisé que ces voies sont calibrées pour absorber un trafic important, notamment le passage de poids lourds.

➤ **Recommandations**

La ville de Saint-Malo prend note des deux recommandations formulées par la commission d'enquête. D'une part, le porteur de projet, en concertation avec la ville de Saint-Malo, s'engage à mettre en œuvre des procédures de labélisation et de certification du projet. D'autre part, la ville de Saint-Malo s'engage à mettre en place un comité de suivi de chantier composé notamment de riverains, tel que proposé par la commission d'enquête.

Approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme

L'article R. 153-15 du code de l'urbanisme prévoit que, en fin de procédure, le conseil municipal se prononce sur l'intérêt général du projet afin d'approuver le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme, éventuellement modifié à l'issue de l'enquête publique.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant.

Point examiné en commission n° 3 du 20 janvier 2020

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29,
- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-54 à L. 153-59, L. 300-6, R.153-13, R. 153-15 et suivants,
- Vu le code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants, ainsi que les articles R. 123-1 et suivants,
- Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Malo approuvé le 8 décembre 2017,
- Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 31 mars 2006,
- Vu la délibération du conseil municipal du 21 septembre 2017 ayant prescrit la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme,
- Vu l'information de la MRAe n°2017-005493 du 2 février 2018 valant obligation de réaliser une évaluation environnementale pour la mise en compatibilité du PLU faute d'examen du dossier dans le temps imparti,
- Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées organisée le 28 juin 2019,
- Vu l'arrêté municipal du 18 juillet 2019 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique portant sur l'intérêt général du projet d'aménagement de l'ancien camping des Nielles et sur la mise en compatibilité du PLU avec ledit projet d'aménagement par déclaration de projet,
- Vu l'information d'absence d'avis de la MRAe n°2019-007072 en date du 15 juillet 2019 relative à la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet,
- Vu le rapport, les conclusions et l'avis de la commission d'enquête publique pour la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU relative au projet d'aménagement de l'ancien camping des Nielles remis le 27 décembre 2019, annexés à la présente délibération,
- Vu le dossier d'approbation de la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet annexé à la présente délibération,
- Considérant que le projet d'aménagement de l'ancien camping des Nielles présente un caractère d'intérêt général, reconnu par la commission d'enquête dans son avis et ses conclusions,
- Considérant que les modifications apportées au dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU après justification ainsi que les engagements pris par la collectivité et le porteur de projet permettent de lever les réserves formulées par la commission d'enquête,

- Considérant que le dossier relatif à la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet, modifié suite à l'enquête publique, est prêt à être approuvé,

Après avoir délibéré,

DECIDE

- De lever les trois réserves formulées par la commission d'enquête, entraînant des évolutions du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ci-dessus exposées et justifiées :

1/ La ville de Saint-Malo met en œuvre un dispositif permettant d'encadrer la réalisation du projet par le maître d'ouvrage tout en permettant à la ville de disposer de manière pérenne d'un accès nécessaire à la gestion et la protection de la flore ainsi qu'à la surveillance de la falaise conformément aux modalités susvisées. Ce dispositif conduit à la conclusion, concomitamment à l'acte de vente, d'une convention emportant création d'obligations réelles environnementales à la charge de l'acquéreur. L'acte de vente comportera également un pacte de préférence au profit de la Ville s'agissant de l'emprise désignée « bien sans maître », dans les conditions décrites dans la présente délibération et détaillées dans la délibération approuvant la signature du compromis de vente.

2/ Les normes de stationnement sont renforcées au sein du règlement de la zone UM21. La nouvelle rédaction de l'article 12 exige un nombre de places de stationnement plus important sur le site du projet, permettant de répondre à la demande de la commission d'enquête portant sur la création d'une cinquantaine de places supplémentaires.

3/ La ville de Saint-Malo et le Groupe Raulic s'engagent à signer une convention relative au financement de l'entretien de la voirie communale par le porteur de projet, conformément aux dispositions du code de la voirie routière. A défaut d'accord amiable entre les parties sur le montant de la contribution, cette dernière sera fixée, sur la demande de la ville de Saint-Malo, par le tribunal administratif, après expertise, conformément au code de la voirie routière.

- De suivre les deux recommandations formulées par la commission d'enquête ci-dessus exposées. D'une part, le porteur de projet, en concertation avec la ville de Saint-Malo, s'engage à mettre en œuvre des procédures de labélisation et de certification du projet. D'autre part, la ville de Saint-Malo s'engage à mettre en place un comité de suivi de chantier composé notamment de riverains, tel que proposé par la commission d'enquête.

PRONONCE

- Le caractère d'intérêt général du projet d'aménagement de l'ancien camping des Nielles, par cette déclaration de projet, aux motifs exposés dans la présente délibération.

APPROUVE

- La procédure de déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Malo.

PRECISE

- Que le Plan Local d'Urbanisme communal est mis en compatibilité avec le projet visé par la déclaration de projet, telle qu'approuvée par la présente délibération.
- Que la délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois, d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et d'une publication au recueil des actes administratifs de la Ville de Saint-Malo. Elle sera, en outre, publiée sur le site internet de la ville de Saint-Malo.
- Que le dossier de mise en compatibilité du PLU, tel qu'approuvé par la présente délibération, sera tenu à la disposition du public, à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, aux jours et horaires habituels d'ouverture, pendant un an.
- Que les effets juridiques attachés à la présente délibération auront pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévu ci-dessus.

AUTORISE

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

ADOpte

Par 32 voix POUR

6 voix CONTRE (Mme LE GUILLERM L - Mme LE TALLEC M - Mme HERVE C - M. MARTINI J - M. SITE P - M. PERRIN S)

4 ABSTENTIONS (Mme LE HERISSE M - M. BESSEICHE S - M. LURTON G - M. BELLOIR N)

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

Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur Général des Services
Yves JAVEY