

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE RENNES**

N<sup>os</sup> 1904169, 2002706

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

M. C... et M. B...

---

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

M. William Desbourdes  
Rapporteur

---

Le tribunal administratif de Rennes,

Mme Marie Touret  
Rapporteuse publique

---

(5<sup>ème</sup> chambre),

Audience du 29 novembre 2021  
Décision du 13 décembre 2021

24-01-02-025

C

Vu les procédures suivantes :

I. Par une requête, enregistrée le 13 août 2019 sous le n° 1904169, M. D... C..., représenté par Me Lahalle, demande au tribunal :

1°) d'annuler la délibération n° CM-2019-03-011 du 4 avril 2019 par laquelle le conseil municipal de Saint-Malo a procédé au déclassement du domaine public communal, d'une part, d'un ensemble foncier d'une surface environ égale à 14 700 mètres carrés à prendre sur les parcelles cadastrées H 101 et 799 situées 47-49, avenue du Président John Kennedy et, d'autre part, du tréfonds d'un tronçon de l'avenue des Nielles ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Malo la somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- la délibération attaquée est entachée d'un vice de procédure en méconnaissance de l'article L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales ;

- elle est entachée d'erreur de droit à défaut pour le conseil municipal d'avoir épuisé sa compétence, n'ayant pas délimité précisément l'emprise et la superficie de la partie déclassée des parcelles H 101 et 799 ni précisé l'étendue et la profondeur des tréfonds de l'avenue des Nielles à déclasser ;

- elle est entachée d'un vice de procédure en méconnaissance de l'article L. 141-3 du code de la voirie routière ;

- elle méconnaît les dispositions de l'article L. 2141-1 du code général de la propriété des personnes publiques ;

- elle ne poursuit pas un but d'intérêt général.

Par un mémoire en défense, enregistré le 18 juin 2021, la commune de Saint-Malo, représentée par Me Chatel, conclut, à titre principal, au non-lieu à statuer, à titre subsidiaire, au rejet de la requête et, en tout état de cause, à ce que soit mise à la charge de M. C... une somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la délibération contestée a été annulée et remplacée par une nouvelle délibération du 6 février 2020, de sorte que le litige a perdu son objet ;
- les moyens soulevés par M. C... ne sont pas fondés.

Par ordonnance du 14 mai 2021, la clôture de l'instruction a été fixée au 30 juin 2021.

Un mémoire présenté pour M. C... a été enregistré le 29 juillet 2021.

**II.** Par une requête et un mémoire, enregistrés les 7 juillet 2020 et 2 août 2021 sous le n° 2002706, M. D... C... et M. A... B..., représentés par Me Lahalle, demandent au tribunal :

1°) d'annuler la délibération n° CM-2020-02-011 du 6 février 2020 par laquelle le conseil municipal de Saint-Malo a procédé au déclassement du domaine public communal, d'une part, d'un ensemble foncier d'une surface totale de 13 346 mètres carrés correspondant à une partie des parcelles cadastrées H 101 et 799 situées 47-49, avenue du Président John Kennedy et, d'autre part, d'un volume en tréfonds n° 2001 d'une superficie de 484 mètres carrés dont le terrain correspond à une autre partie des mêmes parcelles sous l'avenue des Nielles, ensemble la décision du 24 juin 2020 par laquelle le maire de Saint-Malo a rejeté le recours gracieux de M. C... ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Malo la somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- ils justifient d'un intérêt à agir contre la délibération attaquée ;
- cette délibération est entachée d'un vice de procédure en méconnaissance de l'article L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales ;
- elle est entachée d'un vice de procédure en méconnaissance de l'article L. 141-3 du code de la voirie routière ;
- elle méconnaît les dispositions de l'article L. 2141-1 du code général de la propriété des personnes publiques ;
- le déclassement ne pouvait être constaté dès lors qu'une partie de l'emprise déclassée a vocation à être affectée à des services publics et à faire l'objet d'un aménagement indispensable à cette fin ;
- elle ne poursuit pas un but d'intérêt général.

Par deux mémoires, enregistrés les 18 juin et 6 septembre 2021, la commune de Saint-Malo, représentée par Me Chatel, conclut au rejet de la requête et à ce que soit solidairement mise à la charge de MM. C... et B... la somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 141-3 du code de la voirie routière est inopérant dès lors que les parcelles de l'ancien camping des Nielles n'appartiennent pas au domaine public routier ;
- les autres moyens soulevés par MM. C... et B... ne sont pas fondés.

Par deux mémoires en intervention, enregistrés les 30 juin et 2 septembre 2021, la SAS Groupe Raulic Investissements, représentée par Me Collet, s'associant aux conclusions de la commune de Saint-Malo, demande au tribunal de rejeter la requête.

Elle fait valoir que :

- elle a intérêt à intervenir à l'instance ;
- les requérants ne justifient pas d'un intérêt à agir ;
- le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 141-3 du code de la voirie routière est inopérant dès lors que les parcelles de l'ancien camping des Nielles n'appartiennent pas au domaine public routier ;
- les autres moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces des dossiers.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'énergie ;
- le code général de la propriété des personnes publiques ;
- le code de la voirie routière ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Desbourdes ;
- les conclusions de Mme Touret, rapporteure publique ;
- et les observations de Me Colas, représentant M. C... et M. B..., de Me Chatel, représentant la commune de Saint-Malo et de Me Delest, représentant la SAS Groupe Raulic Investissements.

Une note en délibéré, présentée pour la société Groupe Raulic Investissements, a été enregistrée le 29 novembre 2021 dans l'instance n° 2002706.

Une note en délibéré, présentée pour la commune de Saint-Malo, a été enregistrée le 8 décembre 2021 dans l'instance n° 2002706.

Considérant ce qui suit :

1. Par une délibération du 31 mars 2016, le conseil municipal de Saint-Malo a accepté la proposition de la société Groupe Raulic Investissements pour la valorisation du site de l'ancien camping des Nielles, situé 47-49, avenue du Président John Kennedy, consistant, en dernier lieu, en la réalisation d'un hôtel cinq étoiles accueillant un centre de thalassothérapie et spa, des salles

de séminaires et de formation aux métiers du bien-être, un restaurant gastronomique et un bar, d'un hôtel quatre étoiles intégrant un restaurant, d'une résidence de tourisme avec piscine couverte et comprenant une dizaine de logements pour le personnel, 208 places de stationnement dont la majorité sera située en sous-sol, de toilettes et d'un belvédère publics.

2. Afin de permettre la réalisation de ce projet, le conseil municipal a, par une première délibération du 4 avril 2019, procédé au déclassement du domaine public communal, d'une part, d'un ensemble foncier d'une surface environ égale à 14 700 mètres carrés à prendre sur les parcelles cadastrées H 101 et 799 et, d'autre part, du tréfonds d'un tronçon de l'avenue des Nielles. Par une seconde délibération, adoptée le 6 février 2020 en lieu et place de cette première délibération au regard notamment de l'évolution du projet, le conseil municipal de Saint-Malo a procédé au déclassement du domaine public communal, d'une part, d'un ensemble foncier d'une surface totale de 13 346 mètres carrés à prendre sur les mêmes parcelles et, d'autre part, d'un volume en tréfonds d'une superficie de 484 mètres carrés sous l'avenue des Nielles.

3. Par sa requête enregistrée sous le n° 1904169, M. C... demande au tribunal d'annuler la délibération du 4 avril 2019. Par leur requête, enregistrée sous le n° 2002706, M. C... et M. B... demandent au tribunal d'annuler la délibération du 6 février 2020, ensemble la décision du 24 juin 2020 par laquelle le maire de Saint-Malo a rejeté le recours gracieux de M. C.... Ces deux requêtes sont dirigées contre des décisions ayant le même objet et ont fait l'objet d'une instruction commune. Il y a lieu de les joindre pour statuer par un seul jugement.

Sur l'admission de l'intervention de la SAS Groupe Raulic Investissements dans l'instance n° 2002706 :

4. Il ressort des pièces du dossier que le déclassement du domaine public auquel procède la délibération du conseil municipal de Saint-Malo du 6 février 2020 est destinée à permettre la vente des parcelles déclassées au profit de la société Groupe Raulic Investissements de sorte que cette société a intérêt à intervenir à l'instance. Dans ces conditions, et dès lors que son intervention a été présentée au soutien des conclusions présentées par la commune de Saint-Malo par des mémoires motivés et distincts, elle doit être admise.

Sur les conclusions à fin d'annulation de la requête n° 2002706 :

En ce qui concerne leur recevabilité :

5. M. B... et M. C... justifient de leur propriété des biens immobiliers situés respectivement 51 et 55, avenue du Président John Kennedy, à proximité des biens que le conseil municipal de la commune de Saint-Malo a décidé de déclasser du domaine public de cette commune. Ils justifient ainsi d'un intérêt à solliciter l'annulation de la délibération attaquée. Par suite, la fin de non-recevoir opposée par la société Groupe Raulic Investissements doit être écartée.

En ce qui concerne leur bien-fondé :

6. Aux termes de l'article L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales : « Dans les communes de 3 500 habitants et plus, une note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération doit être adressée avec la convocation aux membres du conseil municipal. (...) ».

7. Il ressort des pièces des dossiers que les conseillers municipaux ont été rendus destinataires, avant la séance du 6 février 2020, d'une note explicative de synthèse leur rappelant que, suite la fermeture du camping des Nielles en 2015, le projet de la société Groupe Raulic Investissements a été retenu à l'unanimité des membres du conseil municipal par délibération du 31 mars 2016, qu'une précédente délibération du 4 avril 2019 a déjà approuvé la désaffectation du camping et le déclassement du domaine communal de l'emprise à céder mais que, suite à des ajustements techniques inhérents au projet, les emprises à céder ont évolué et nécessitent l'adoption d'une nouvelle délibération et que l'emprise concerne ainsi une superficie de 13 346 mètres carrés correspondant à l'ancien camping des Nielles ainsi qu'un volume en tréfonds d'une superficie de 484 mètres carrés sous l'avenue des Nielles. Les conseillers municipaux ont également reçu un projet de délibération ainsi que plusieurs documents annexés, dont notamment un plan en coupe du volume à déclasser sous l'avenue des Nielles qui leur permettait de constater que ce volume comprenait encore le réseau unitaire existant sous cette avenue. L'ensemble de ces éléments, par ailleurs utilement complétés par les informations également délivrées pour les délibérations connexes relatives à l'approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, à une procédure d'incorporation au domaine communal d'une emprise qualifiée de bien sans maître et à l'approbation du compromis de vente négocié entre la commune et la société Groupe Raulic Investissements, constituaient une information adéquate permettant aux conseillers municipaux d'appréhender le contexte ainsi que de comprendre les motifs de fait et de droit des mesures envisagées, d'apprécier les implications de leurs décisions et d'exercer utilement leur mandat, quand bien même le volume des documents qui leur ont été transmis par ailleurs pour la séance du 6 février 2020 était important, compte tenu notamment des délibérations proposées relativement au budget et aux finances communales.

8. Aux termes de l'article L. 141-3 du code de la voirie routière : « *Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. Ce dernier est également compétent pour l'établissement des plans d'alignement et de nivellement, l'ouverture, le redressement et l'élargissement des voies. / Les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie. (...)* ». Aux termes de l'article L. 2111-14 du code général de la propriété des personnes publiques : « *Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens appartenant à une personne publique mentionnée à l'article L. 1 et affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées* ».

9. Il est constant que, à l'occasion du départ de l'édition 2018 de la route du Rhum, l'emprise du camping des Nielles a été temporairement affectée par la commune de Saint-Malo au stationnement des camping-cars pour répondre aux besoins dus à une affluence momentanée des spectateurs du départ de la route du Rhum. Toutefois, cette seule circonstance, à défaut de délibération en ce sens, n'a pu emporter le classement de cet ancien camping en qualité de voie communale. Dès lors, son déclassement ne saurait avoir pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte et de circulation habituellement assurées par une ou plusieurs voies communales, notamment l'avenue du Président John Kennedy. Par suite, le moyen tiré du défaut d'enquête publique en méconnaissance de l'article L. 141-3 du code de la voirie routière doit être écarté.

10. Aux termes de l'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques : « *Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit*

*affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public* ». Aux termes de l'article L. 2111-2 du même code : « *Font également partie du domaine public les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1 qui, concourant à l'utilisation d'un bien appartenant au domaine public, en constituent un accessoire indissociable* ». Aux termes de l'article L. 2141-1 de ce même code : « *Un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement* ». La condition d'affectation au service public permettant de regarder un bien comme faisant partie du domaine public d'une collectivité publique doit être regardée comme remplie alors même que le service public en cause est géré par une autre collectivité.

11. Il ressort des pièces des dossiers, notamment du procès-verbal de constat, établi le 9 janvier 2020 par Me Grossin, huissier de justice, que les accès au camping des Nielles étaient condamnés à cette date, compte tenu notamment de l'installation d'importants blocs de pierre et de l'indication « Interdit au public » assortie du logo de la ville de Saint-Malo sur l'ensemble des accès au site. Dès lors, M. C... et M. B... ne sont pas fondés à soutenir que, à la date de la délibération attaquée, l'emprise de l'ancien camping des Nielles aurait été ouverte au public en qualité de parc ou de promenade publique.

12. En revanche, il n'est pas contesté que le transformateur électrique attenant à l'avenue du Président John Kennedy, situé sur la parcelle cadastrée H 799, était encore affecté au service public de distribution de l'électricité et destiné à cette affectation pour l'avenir à la date de la délibération attaquée. Il n'est pas non plus contesté que cet ouvrage public constitue, depuis l'origine, un aménagement spécial destiné à répondre aux besoins de ce service public sur un terrain relevant de la propriété de la commune de Saint-Malo, de sorte que son emprise relève du domaine public communal. La commune de Saint-Malo et la société Groupe Raulic Investissements font valoir que cet ouvrage public serait dissociable du sol sur lequel il repose et que sa présence ne ferait dès lors pas obstacle au déclassement de l'emprise qu'il couvre. Cependant, si le sous-sol d'emprises relevant du domaine public peut, dans certaines hypothèses, ne pas relever de la domanialité publique, c'est à la condition que ce sous-sol ne constitue pas l'accessoire indissociable de ce domaine. Dans les circonstances de l'espèce, il ne ressort pas des pièces des dossiers que le transformateur électrique en cause serait dépourvu de toute fondation ou de toute installation le rattachant, de manière indissociable, au sol sur lequel il repose. Dans ces conditions, à défaut pour cette emprise publique d'avoir été effectivement désaffectée, les requérants sont fondés à soutenir que le conseil municipal de Saint-Malo n'a pu régulièrement procéder à son déclassement du domaine public communal.

13. Quand, postérieurement à l'entrée en vigueur du code général de la propriété des personnes publiques, une personne publique a pris la décision d'affecter un bien qui lui appartient à un service public et que l'aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public peut être regardé comme entrepris de façon certaine, eu égard à l'ensemble des circonstances de droit et de fait, telles que, notamment, les actes administratifs intervenus, les contrats conclus, les travaux engagés, ce bien doit être regardé comme une dépendance du domaine public.

14. Il ressort des pièces des dossiers que, par une autre délibération du 6 février 2020, le conseil municipal de Saint-Malo a approuvé la vente au profit de la société Groupe Raulic Investissements des parties déclassées des parcelles H 101 et 799 moyennant le prix de 7 600 000 euros HT dont 107 600 euros HT payable par rétrocession à la commune d'un local à

construire à usage de toilettes publiques sur la parcelle H 799 et d'un belvédère à aménager sur la parcelle H 101. Toutefois, en l'absence de tout commencement de travaux à la date du 6 février 2020, cette délibération et le projet de compromis de vente associé ne suffisent pas à regarder la réalisation des toilettes publiques et du belvédère en cause comme entreprise de façon certaine à cette date. Par suite, le moyen tiré de ce que le déclassement ne pouvait être décidé en considération de l'existence d'un domaine public par anticipation doit être écarté.

15. Enfin, les requérants soutiennent que le projet en vue duquel le déclassement litigieux a été constaté ne poursuit pas un objectif d'intérêt général. Toutefois, alors que les requérants ne font valoir aucun élément permettant d'attester de la viabilité économique de l'ancien camping des Nielles, la commune a pu, dans un but qui n'est pas étranger à l'intérêt général, décider de la transformation du site pour qu'il continue à recevoir une destination touristique, accompagnant le développement du secteur économique du tourisme et favorisant la création de nouveaux emplois sur son territoire. Dans ces conditions, le moyen des requérants tiré du défaut d'intérêt général du projet doit être écarté.

16. Il résulte de tout ce qui précède que la délibération du 6 février 2020 par laquelle le conseil municipal de Saint-Malo a procédé au déclassement du domaine public d'une partie des parcelles cadastrées H 101 et 799 et d'un volume en tréfonds situé sous l'avenue des Nielles doit être annulée en tant seulement qu'elle emporte déclassement de l'emprise du transformateur électrique attenant à l'avenue du Président John Kennedy sur la parcelle H 799. Il y a lieu d'annuler, dans la même mesure, la décision du 24 juin 2020 par laquelle le maire de Saint-Malo a rejeté le recours gracieux de M. C....

#### Sur les conclusions à fin d'annulation de la requête n° 1904169 :

17. Il résulte des termes mêmes de l'intitulé de la délibération du 6 février 2020 qu'elle « annule et remplace » la précédente délibération du 4 avril 2019 et procède donc à son retrait rétroactif. Si, ainsi qu'il a été dit au point précédent, la délibération du 6 février 2020 doit être annulée partiellement, elle n'est pas annulée en tant qu'elle a procédé au retrait de la précédente délibération du 4 avril 2019. Dès lors, il y a lieu de constater que les conclusions présentées par M. C... à fin d'annulation de la délibération du 4 avril 2019 ont perdu leur objet postérieurement à l'introduction de sa requête. Par suite, la commune de Saint-Malo est fondée à soutenir qu'il n'y a pas lieu, pour le tribunal, de statuer sur ces conclusions.

#### Sur les frais liés au litige :

18. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge des parties les sommes qu'elles réclament à leurs opposants respectifs au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

**D É C I D E :**

Article 1<sup>er</sup> : L'intervention de la SAS Groupe Raulic Investissements dans l'instance n° 2002706 est admise.

Article 2 : Il n'y a pas lieu de statuer sur les conclusions présentées par M. C... à fin d'annulation de la délibération du conseil municipal de Saint-Malo du 4 avril 2019.

Article 3 : La délibération du 6 février 2020 par laquelle le conseil municipal de Saint-Malo a procédé au déclassement du domaine public d'une partie des parcelles cadastrées H 101 et 799, ensemble la décision du maire de Saint-Malo du 24 juin 2020, sont annulées en tant qu'elles autorisent le déclassement du domaine public de l'emprise du transformateur électrique attenant à l'avenue du Président John Kennedy sur la parcelle H 799.

Article 4 : Le surplus des conclusions des requêtes est rejeté.

Article 5 : Les conclusions présentées par la commune de Saint-Malo au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 6 : Le présent jugement sera notifié à M. D... C..., représentant unique des requérants, à la commune de Saint-Malo et à la SAS Groupe Raulic Investissements.

Délibéré après l'audience du 29 novembre 2021 à laquelle siégeaient :

M. Gosselin, président,  
M. Fraboulet, premier conseiller,  
M. Desbourdes, conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 13 décembre 2021.

Le rapporteur,

*signé*

W. Desbourdes

Le président,

*signé*

O. Gosselin

La greffière d'audience,

*signé*

V. Le Boëdec

La République mande et ordonne au préfet d'Ille-et-Vilaine en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.



**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE RENNES**

N<sup>os</sup> 2002707, 2002872

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

M. C... et M. B...  
Mme D...

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

M. William Desbourdes  
Rapporteur

Le tribunal administratif de Rennes,

(5<sup>ème</sup> chambre),

Mme Marie Touret  
Rapporteuse publique

Audience du 29 novembre 2021  
Décision du 13 décembre 2021

24-01-03  
24-02-02-01  
54-07-025  
C

Vu les procédures suivantes :

I. Par une requête et un mémoire, enregistrés les 7 juillet 2020 et 2 août 2021 sous le n° 2002707, M. E... C... et M. A... B..., représentés par Me Lahalle, demandent au tribunal :

1°) d'annuler la délibération n° CM-2020-02-012 du 6 février 2020 par laquelle le conseil municipal de Saint-Malo a approuvé la vente, au profit de la SAS Groupe Raulic Investissements, d'une partie des parcelles cadastrées H 101 et 799, d'un volume en tréfonds de l'avenue des Nielles et d'une parcelle cadastrée H 1241 d'une superficie de 756 mètres carrés moyennant le prix de 7 600 000 euros HT payable pour 107 600 euros HT par rétrocession de toilettes et d'un belvédère publics, ensemble la décision du 25 juin 2020 par laquelle le maire de Saint-Malo a rejeté leur recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Malo la somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- ils disposent d'un intérêt à agir contre la délibération attaquée ;
- cette délibération est entachée d'un vice de procédure en méconnaissance de l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales ;
- elle est entachée d'un vice de procédure en méconnaissance de l'article L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales ;
- elle méconnaît le principe d'inaliénabilité du domaine public rappelé à l'article L. 3111-1 du code général de la propriété des personnes publiques ; à cet égard, elle doit être

annulée notamment par voie de conséquence de l'annulation de la délibération procédant au déclassement des biens dont la cession a été approuvée ;

- elle emporte la cession des biens en cause à un prix inférieur à leur valeur sans contrepartie et sans que cet avantage ne soit justifié par un motif d'intérêt général.

Par deux mémoires, enregistrés les 22 juin et 6 septembre 2021, la commune de Saint-Malo, représentée par Me Chatel, conclut au rejet de la requête et à ce que soit solidairement mise à la charge de M. C... et M. B... la somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Par deux mémoires, enregistrés les 30 juin et 2 septembre 2021, la SAS Groupe Raulic Investissements, représentée par Me Collet, conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que :

- les requérants ne justifient pas d'un intérêt à agir contre la délibération contestée ;  
- le moyen tiré de l'exception d'illégalité de la délibération prononçant le déclassement du domaine public de l'ancien camping des Nielles est irrecevable dès lors que cette délibération, qui ne présente pas un caractère réglementaire, est devenue définitive ; il est en tout état de cause inopérant dès lors que la délibération attaquée n'a pas été prise pour l'application de la délibération prononçant le déclassement et que cette dernière délibération n'en constitue pas non plus la base légale ;

- le moyen tiré de la méconnaissance du principe d'inaliénabilité du domaine public est inopérant dès lors que les parcelles objet de la vente ont fait l'objet d'un déclassement qui a emporté, par lui-même, leur désaffectation ; en tout état de cause, ce moyen n'est pas fondé ;

- les autres moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

**II.** Par une requête et un mémoire, enregistrés les 15 juillet 2020 et 6 août 2021 sous le n° 2002872, Mme F... D..., représentée par Me Vos, demande au tribunal :

1°) d'annuler la délibération n° CM-2020-02-012 du 6 février 2020 par laquelle le conseil municipal de Saint-Malo a approuvé la vente, au profit de la SAS Groupe Raulic Investissements, d'une partie des parcelles cadastrées H 101 et 799, d'un volume en tréfonds de l'avenue des Nielles et d'une parcelle cadastrée H 1241 d'une superficie de 756 mètres carrés moyennant le prix de 7 600 000 euros HT payable pour 107 600 euros HT par rétrocession de toilettes et d'un belvédère publics ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Malo la somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- elle dispose d'un intérêt à agir contre la délibération attaquée ;  
- cette délibération est entachée d'un vice de forme et de procédure en méconnaissance des articles L. 2241-1 et L. 2121-13 du code général des collectivités territoriales ;  
- elle est entachée d'un vice de procédure en méconnaissance de l'article L. 2121-13 du code général des collectivités territoriales ;

- elle emporte la cession des biens en cause à un prix inférieur à leur valeur sans contrepartie et sans que cet avantage ne soit justifié par un motif d'intérêt général.

Par un mémoire, enregistré le 18 juin 2021, la commune de Saint-Malo, représentée par Me Chatel, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de Mme D... la somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens soulevés par Mme D... ne sont pas fondés.

Par un mémoire, enregistré le 30 juin 2021, la SAS Groupe Raulic Investissements, représentée par Me Collet, conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que :

- Mme D... ne justifie pas d'un intérêt à agir contre la délibération contestée ;
- les moyens soulevés par Mme D... ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces des dossiers.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;
- le code général de la propriété des personnes publiques ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Desbourdes ;
- les conclusions de Mme Touret, rapporteure publique ;
- et les observations de Me Colas, représentant M. C... et M. B..., de Me Vos, représentant Mme D..., de Me Chatel, représentant la commune de Saint-Malo, et de Me Delest, représentant la SAS Groupe Raulic Investissements.

Une note en délibéré, présentée par la société Groupe Raulic Investissements, a été enregistrée le 29 novembre 2021, dans les deux instances n<sup>os</sup> 2002707 et 2002872.

Une note en délibéré, présentée pour Mme D..., a été enregistrée le 3 décembre 2021 dans l'instance n<sup>o</sup> 2002872.

Une note en délibéré, présentée pour la commune de Saint-Malo, a été enregistrée le 8 décembre 2021 dans l'instance n<sup>o</sup> 2002707.

Une note en délibéré, présentée pour la commune de Saint-Malo, a été enregistrée le 8 décembre 2021 dans l'instance n<sup>o</sup> 2002872.

Considérant ce qui suit :

1. Par une délibération du 31 mars 2016, le conseil municipal de Saint-Malo a accepté la proposition de la société Groupe Raulic Investissements pour la valorisation du site de l'ancien camping des Nielles, situé 47-49, avenue du Président John Kennedy, consistant, en dernier lieu, en la réalisation d'un hôtel cinq étoiles accueillant un centre de thalassothérapie et spa, des salles de séminaires et de formation aux métiers du bien-être, un restaurant gastronomique et un bar, d'un hôtel quatre étoiles intégrant un restaurant, d'une résidence de tourisme avec piscine couverte et comprenant une dizaine de logements pour le personnel, 208 places de stationnement dont la majorité sera située en sous-sol, de toilettes et d'un belvédère publics.

2. Afin de permettre la réalisation de ce projet, le conseil municipal de Saint-Malo a, par une première délibération du 6 février 2020, procédé au déclassement du domaine public communal, d'une part, d'un ensemble foncier d'une surface totale de 13 346 mètres carrés à prendre sur les parcelles cadastrées H 101 et 799, et d'autre part, d'un volume en tréfonds d'une superficie de 484 mètres carrés sous l'avenue des Nielles.

3. Par une seconde délibération du même jour, le conseil municipal de Saint-Malo a approuvé la vente, au profit de la société Groupe Raulic Investissements, des emprises et volume déclassés et de la parcelle cadastrée H 1241 au prix de 7 600 000 euros HT dont une partie sera payée par rétrocession de toilettes et d'un belvédère publics d'une valeur totale de 107 600 euros HT sous réserve de l'engagement des parties à signer une convention portant obligations réelles environnementales s'agissant de la parcelle H 1241.

4. Par les requêtes susvisées n<sup>os</sup> 2002707 et 2002872, M. C... et M. B..., d'une part, et Mme D..., d'autre part, demandent au tribunal d'annuler cette dernière délibération ainsi que, s'agissant de M. C... et M. B..., de la décision du 25 juin 2020 par laquelle le maire de Saint-Malo a rejeté leur recours gracieux. Ces requêtes sont dirigées contre la même délibération et ont fait l'objet d'une instruction commune. Il y a lieu de les joindre pour statuer par un seul jugement.

Sur les fins de non-recevoir opposées par la société Groupe Raulic Investissements :

5. M. C..., M. B... et Mme D... ont justifié à l'instance être propriétaires de biens immobiliers sur le territoire de la commune de Saint-Malo et de leur qualité de contribuables communaux. Ils disposent, par suite, d'un intérêt à agir contre une délibération qui concerne la gestion du patrimoine communal et pourrait affecter les ressources de la commune en cas de sous-estimation du prix de vente retenu. Par suite, les fins de non-recevoir opposées aux requérants par la SAS Groupe Raulic Investissements doivent être écartées.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

6. Aux termes de l'article L. 3111-1 du code général de la propriété des personnes publiques : « *Les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles* ».

7. En raison des effets qui s'y attachent, l'annulation pour excès de pouvoir d'un acte administratif, qu'il soit ou non réglementaire, emporte, lorsque le juge est saisi de conclusions recevables, l'annulation par voie de conséquence des décisions administratives consécutives qui

n'auraient pu légalement être prises en l'absence de l'acte annulé ou qui sont en l'espèce intervenues en raison de l'acte annulé. Il incombe au juge de l'excès de pouvoir, lorsqu'il est saisi de conclusions recevables dirigées contre de telles décisions consécutives, de prononcer leur annulation par voie de conséquence, le cas échéant en relevant d'office un tel moyen qui découle de l'autorité absolue de chose jugée qui s'attache à l'annulation du premier acte.

8. Par un jugement du 13 décembre 2021 n<sup>os</sup> 1904169 et 2002706, le tribunal a annulé la délibération du 6 février 2020 par laquelle le conseil municipal de Saint-Malo a notamment procédé au déclassement du domaine public communal d'une partie des parcelles cadastrées H 101 et 799 en tant que cette délibération a autorisé le déclassement du domaine public de l'emprise d'un transformateur électrique attenant à l'avenue du Président John Kennedy sur la parcelle H 799.

9. En conséquence, à défaut pour cette emprise d'avoir été préalablement et valablement déclassée et à défaut pour la délibération du même jour approuvant la vente d'avoir réservé cette vente dans l'attente de sa désaffectation effective et de son déclassement régulier, cette dernière délibération n'a pu légalement approuver une vente comprenant ladite emprise. Or, une vente étant constituée d'un objet et d'un prix lui correspondant, la délibération approuvant la vente ne saurait être annulée partiellement s'agissant de l'objet de la vente, la modification de cet objet pouvant, le cas échéant, affecter ce prix. Dès lors, par voie de conséquence de l'annulation partielle de la délibération du 6 février 2020 emportant déclassement du domaine public, il y a lieu d'annuler totalement la délibération du même jour par laquelle la commune de Saint-Malo a approuvé la vente consentie à la société Groupe Raulic Investissements. Pour le même motif, il y a également lieu d'annuler la décision du 25 juin 2020 par laquelle le maire de Saint-Malo a rejeté le recours gracieux formé par M. C... et M. B... contre cette délibération.

#### Sur les frais liés au litige :

10. Dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de faire droit aux conclusions de M. C..., M. B... et Mme D... présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

11. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font par ailleurs obstacle à ce que M. C..., M. B... et Mme D..., qui n'ont pas la qualité de parties perdante, versent à la commune de Saint-Malo la somme que celle-ci réclame au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens.

### **D É C I D E :**

Article 1<sup>er</sup> : La délibération du 6 février 2020 par laquelle le conseil municipal de Saint-Malo a approuvé la vente, au profit de la SAS Groupe Raulic Investissements, d'une partie des parcelles cadastrées H 101 et 799, d'un volume en tréfonds de l'avenue des Nielles et d'une parcelle cadastrée H 1241 d'une superficie de 756 mètres carrés moyennant le prix de 7 600 000 euros HT payable pour 107 600 euros HT par rétrocession de toilettes et d'un belvédère publics et la décision du 25 juin 2020 par laquelle le maire de Saint-Malo a rejeté le recours gracieux de M. C... et M. B... sont annulées.

Article 2 : Le surplus des conclusions des requêtes est rejeté.

Article 3 : Les conclusions présentées par la commune de Saint-Malo au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. E... C..., à M. A... B..., à Mme F... D..., à la commune de Saint-Malo et à la SAS Groupe Raulic Investissements.

Délibéré après l'audience du 29 novembre 2021 à laquelle siégeaient :

M. Gosselin, président,  
M. Fraboulet, premier conseiller,  
M. Desbourdes, conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 13 décembre 2021.

Le rapporteur,

Le président,

*signé*

*signé*

W. Desbourdes

O. Gosselin

La greffière d'audience,

*signé*

V. Le Boëdec

La République mande et ordonne au préfet d'Ille-et-Vilaine en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE RENNES**

**N<sup>os</sup> 2001628, 2001662, 2002864, 2003555,  
2004598**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

---

M. E...  
M. C...  
M. G... et M. D...  
Mme H...  
M. K...

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Rennes,

(5<sup>ème</sup> chambre),

---

M. William Desbourdes  
Rapporteur

---

Mme Marie Touret  
Rapporteuse publique

---

Audience du 29 novembre 2021  
Décision du 13 décembre 2021

---

44-006  
68-001-01-02-03  
68-01-01-01-02-03  
C+

Vu les procédures suivantes :

**I.** Par une requête et deux mémoires, enregistrés les 3 avril 2020 et 28 et 30 juin 2021 sous le n° 2001628, M. F... E..., représenté par Me Vital-Durand, demande au tribunal :

1°) d'annuler la délibération n° CM-2020-02-009 du 6 février 2020 par laquelle le conseil municipal de la commune de Saint-Malo a approuvé une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de cette commune ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Malo la somme de 1 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- le rapport de présentation de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme est insuffisant en méconnaissance de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme, notamment s'agissant de son évaluation environnementale ;

- la délibération attaquée est entachée d'un vice de procédure en méconnaissance de l'article L. 123-14 du code de l'environnement à défaut d'avoir été précédée d'une seconde enquête publique ;
- elle n'a pu être légalement adoptée au terme de la procédure prévue par les articles L. 153-54 et suivants dès lors que le projet déclaré ne répond pas à un objectif ou à des besoins d'intérêt général ;
- elle est incompatible avec les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme ;
- elle est incompatible avec les dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme ;
- elle est incompatible avec les dispositions des articles L. 121-23 et R. 121-4 du code de l'urbanisme et les orientations du schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo.

Par deux mémoires, enregistrés les 18 juin et 29 juillet 2021, la commune de Saint-Malo, représentée par Me Chatel, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de M. E... une somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- en tant qu'il porte sur le projet et non sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le moyen tiré du défaut d'enquête publique complémentaire est inopérant ; en tout état de cause, il n'est pas fondé ;
- le moyen tiré de l'incompatibilité de la délibération attaquée avec l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme est inopérant en considération du schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo ; en tout état de cause, il n'est pas fondé ;
- le moyen tiré de l'incompatibilité de la délibération attaquée avec l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme est inopérant dès lors que le projet est situé à l'intérieur d'un espace déjà urbanisé ; en tout état de cause, il n'est pas fondé ;
- le moyen tiré de l'incompatibilité de la délibération attaquée avec les articles L. 121-23 et R. 121-4 du code de l'urbanisme est inopérant dès lors que le projet ne se trouve pas dans un espace remarquable du littoral ;
- les autres moyens soulevés par M. E... ne sont pas fondés.

Par deux mémoires en intervention, enregistrés les 25 juin et 30 juillet 2021, la SAS Groupe Raulic Investissements, représentée par Me Le Derf-Daniel, s'associant aux conclusions de la commune de Saint-Malo, demande au tribunal de rejeter la requête et de mettre à la charge de M. E... la somme de 3 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- son intervention est recevable ;
- le moyen tiré de l'incompatibilité de la délibération attaquée avec l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme est inopérant, le projet constituant une simple opération de construction dans un espace déjà urbanisé ; en tout état de cause, il n'est pas fondé, notamment compte tenu du schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo ;
- le moyen tiré de l'incompatibilité de la délibération attaquée avec l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme est inopérant dès lors que le projet est situé à l'intérieur d'un espace déjà urbanisé ; en tout état de cause, il n'est pas fondé ;



- le moyen tiré de l'incompatibilité de la délibération attaquée avec les articles L. 121-23 et R. 121-4 du code de l'urbanisme est inopérant dès lors que le projet ne se trouve pas dans un espace remarquable du littoral ;
- les autres moyens soulevés par M. E... ne sont pas fondés.

**II.** Par une requête et trois mémoires, enregistrés les 7 avril 2020 et 29 juin, 28 juillet et 3 août 2021 sous le n° 2001662, M. B... C..., représenté par Me Collet, demande au tribunal dans le dernier état de ses écritures :

1°) d'annuler la délibération n° CM-2020-02-009 du 6 février 2020 par laquelle le conseil municipal de la commune de Saint-Malo a approuvé une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de cette commune ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Malo et de la SAS Groupe Raulic Investissements la somme de 2 000 euros chacune au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- la procédure d'adoption de la délibération du 21 septembre 2017 ayant prescrit la procédure de déclaration de projet est entachée de plusieurs vices en méconnaissance des articles L. 5211-1, L. 2121-10 et L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales, la convocation adressée aux conseillers municipaux n'ayant pas précisément indiqué les questions portées à l'ordre du jour, cette convocation ne leur ayant pas été notifiée à leur domicile dans le délai de cinq jours francs et n'ayant pas été accompagnée d'une note explicative de synthèse suffisante ;

- cette délibération du 21 septembre 2017 a insuffisamment fixé les objectifs poursuivis en méconnaissance de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme ;

- la délibération attaquée du 6 février 2020 est entachée d'un vice de procédure en méconnaissance de l'article L. 121-16 du code de l'environnement ;

- elle est entachée de plusieurs vices de procédure en méconnaissance des articles L. 5211-1, L. 2121-10 et L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales, la convocation adressée aux conseillers municipaux n'ayant pas précisément indiqué les questions portées à l'ordre du jour, cette convocation ne leur ayant pas été notifiée à leur domicile dans le délai de cinq jours francs et n'ayant pas été accompagnée d'une note explicative de synthèse suffisante ;

- elle n'a pu être légalement adoptée au terme de la procédure prévue par les articles L. 153-54 et suivants dès lors que le projet déclaré ne répond pas à un objectif ou à des besoins d'intérêt général ;

- elle est incompatible avec les dispositions des articles L. 121-8 et suivants du code de l'urbanisme qui protègent les espaces remarquables du littoral ;

- elle est incompatible avec les dispositions des articles L. 121-8 et suivants du code de l'urbanisme qui limitent les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ;

- pour l'examen des deux moyens précédents, le schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo doit être écarté dès lors que son objectif de densification est insuffisamment précisé et que son classement du terrain du projet en espace urbanisé à enjeux majeurs n'est pas compatible avec les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.

Par trois mémoires, enregistrés les 18 juin et 29 et 30 juillet 2021, la commune de Saint-Malo, représentée par Me Chatel, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge

de M. C... une somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- les moyens relatifs à la délibération du 21 septembre 2017 sont inopérants dès lors que cette délibération présente un caractère superfétatoire dans le cadre de la procédure prévue aux articles L. 153-54 et R. 153-15 du code de l'urbanisme ;

- les moyens relatifs à la procédure de concertation préalable sont inopérants, une telle procédure n'étant pas obligatoire dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure de déclaration de projet ; en tout état de cause, ces moyens ne sont pas fondés ;

- le moyen tiré de l'incompatibilité de la délibération attaquée avec les articles L. 121-23 et R. 121-4 du code de l'urbanisme est inopérant dès lors que le projet ne se trouve pas dans un espace remarquable du littoral ;

- le moyen tiré de l'incompatibilité de la délibération attaquée avec l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme est inopérant en considération du schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo ; en tout état de cause, il n'est pas fondé ;

- les autres moyens soulevés par M. C... ne sont pas fondés.

Par deux mémoires en intervention, enregistrés les 25 juin et 30 juillet 2021, la SAS Groupe Raulic Investissements, représentée par Me Le Derf-Daniel, s'associant aux conclusions de la commune de Saint-Malo, demande au tribunal de rejeter la requête et de mettre à la charge de M. C... la somme de 3 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- son intervention est recevable ;

- les moyens relatifs à la concertation préalable sont inopérants en tant, d'une part, qu'ils ne tendent pas à contester le respect des modalités de concertation définies par la délibération prescrivant la déclaration de projet et, d'autre part, qu'ils reposent sur une argumentation visant à reprocher l'absence de prise en compte des griefs formulés au cours de cette concertation ; en tout état de cause, le moyen n'est pas fondé ;

- le moyen tiré de l'incompatibilité de la délibération attaquée avec les articles L. 121-23 et R. 121-4 du code de l'urbanisme est inopérant dès lors que le projet ne se trouve pas dans un espace remarquable du littoral ;

- le moyen tiré de l'incompatibilité de la délibération attaquée avec l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme est inopérant, le projet constituant une simple opération de construction dans un espace déjà urbanisé ; en tout état de cause, il n'est pas fondé, notamment compte tenu du schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo ;

- les autres moyens soulevés par M. C... ne sont pas fondés.

**III.** Par une requête et un mémoire, enregistrés les 15 juillet 2020 et 3 août 2021 sous le n° 2002864, M. I... G... et M. A... D..., représentés par Me Lahalle, demandent au tribunal :

1°) d'annuler la délibération n° CM-2020-02-009 du 6 février 2020 par laquelle le conseil municipal de la commune de Saint-Malo a approuvé une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de cette commune, ensemble la décision implicite par laquelle leur recours gracieux a été rejeté ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Malo la somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- la délibération attaquée méconnaît les dispositions de l'article L. 121-20 du code de l'environnement dès lors que la commune de Saint-Malo n'a ni organisé une concertation préalable, ni publié une déclaration d'intention répondant aux exigences de l'article L. 121-18 du code de l'environnement ;
- le rapport de présentation est insuffisamment motivé en méconnaissance des articles R. 151-2 et R. 151-5 du code de l'urbanisme ;
- les conclusions de la commission d'enquête sont irrégulières en méconnaissance de l'article L. 123-6 du code de l'environnement ;
- la délibération attaquée n'a pu être légalement adoptée au terme de la procédure prévue par les articles L. 153-54 et suivants dès lors que le projet déclaré ne répond pas à un objectif ou à des besoins d'intérêt général en méconnaissance de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme ;
- elle est incompatible avec les orientations du schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo et avec les dispositions des articles L. 121-23 et R. 121-4 du code de l'urbanisme ;
- elle est incompatible avec les dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme ;
- elle est incompatible avec les orientations du schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo et avec les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.

Par deux mémoires, enregistrés les 18 juin et 6 septembre 2021, la commune de Saint-Malo, représentée par Me Chatel, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit solidairement mis à la charge des requérants la somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 123-6 du code de l'environnement est inopérant dès lors qu'il ne s'applique pas à l'enquête publique menée conjointement sur la déclaration de projet et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme en résultant ;
- le moyen tiré de l'incompatibilité de la délibération attaquée avec les articles L. 121-23 et R. 121-4 du code de l'urbanisme est inopérant dès lors que le projet ne se trouve pas dans un espace remarquable du littoral ;
- le moyen tiré de l'incompatibilité de la délibération attaquée avec l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme est inopérant dès lors que le projet est situé à l'intérieur d'un espace déjà urbanisé ; en tout état de cause, il n'est pas fondé ;
- le moyen tiré de l'incompatibilité de la délibération attaquée avec l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme est inopérant en considération du schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo ; en tout état de cause, il n'est pas fondé ;
- les autres moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Par deux mémoires en intervention, enregistrés les 25 juin et 3 septembre 2021, la SAS Groupe Raulic Investissements, représentée par Me Le Derf-Daniel, s'associant aux conclusions de la commune de Saint-Malo, demande au tribunal de rejeter la requête et de mettre à la charge des requérants la somme de 3 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- son intervention est recevable ;
- le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 123-6 du code de l'environnement est inopérant dès lors qu'il ne s'applique pas à l'enquête publique menée conjointement sur la déclaration de projet et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme en résultant ;
- le moyen tiré de l'incompatibilité de la délibération attaquée avec les articles L. 121-23 et R. 121-4 du code de l'urbanisme est inopérant dès lors que le projet ne se trouve pas dans un espace remarquable du littoral ;
- le moyen tiré de l'incompatibilité de la délibération attaquée avec l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme est inopérant dès lors que le projet est situé à l'intérieur d'un espace déjà urbanisé ; en tout état de cause, il n'est pas fondé ;
- le moyen tiré de l'incompatibilité de la délibération attaquée avec l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme est inopérant, le projet constituant une simple opération de construction dans un espace déjà urbanisé ; en tout état de cause, il n'est pas fondé, notamment compte tenu du schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo ;
- les autres moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

**IV.** Par une requête, enregistrée le 20 août 2020 sous le n° 2003555, Mme J... H..., représentée par Me Vos, demande au tribunal :

1°) d'annuler la délibération n° CM-2020-02-009 du 6 février 2020 par laquelle le conseil municipal de la commune de Saint-Malo a approuvé une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de cette commune ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Malo la somme de 3 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la délibération attaquée est entachée d'un vice de procédure en méconnaissance de l'article L. 2121-10 du code général des collectivités territoriales ;
- elle est entachée d'un vice de procédure en méconnaissance des articles L. 2121-12 et L. 2121-13 du code général des collectivités territoriales à défaut pour les convocations d'avoir été envoyées dans le délai de cinq jours francs et à défaut pour les conseillers municipaux d'avoir reçu une information suffisante préalablement à la séance du 6 février 2020 ;
- elle est incompatible avec les orientations du schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo et avec les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire, enregistré le 17 juin 2021, la commune de Saint-Malo, représentée par Me Chatel, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de Mme H... la somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens soulevés par Mme H... ne sont pas fondés.

Par un mémoire en intervention, enregistré le 25 juin 2021, la SAS Groupe Raulic Investissements, représentée par Me Le Derf-Daniel, s'associant aux conclusions de la commune de Saint-Malo, demande au tribunal de rejeter la requête et de mettre à la charge de Mme H... la somme de 3 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- son intervention est recevable ;
- les moyens soulevés par Mme H... ne sont pas fondés.

V. Par une requête et trois mémoires, enregistrés les 23 octobre 2020 et 29 juin, 28 juillet et 3 août 2021 sous le n° 2004598, M. L... K..., représenté par Me Collet, demande au tribunal dans le dernier état de ses écritures :

1°) d'annuler la délibération n° CM-2020-02-009 du 6 février 2020 par laquelle le conseil municipal de la commune de Saint-Malo a approuvé une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de cette commune ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Malo et de la SAS Groupe Raulic Investissements la somme de 2 000 euros chacune au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- la procédure d'adoption de la délibération du 21 septembre 2017 ayant prescrit la procédure de déclaration de projet est entachée de plusieurs vices en méconnaissance des articles L. 5211-1, L. 2121-10 et L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales, la convocation adressée aux conseillers municipaux n'ayant pas précisément indiqué les questions portées à l'ordre du jour, cette convocation ne leur ayant pas été notifiée à leur domicile dans le délai de cinq jours francs et n'ayant pas été accompagnée d'une note explicative de synthèse suffisante ;

- cette délibération du 21 septembre 2017 a insuffisamment fixé les objectifs poursuivis en méconnaissance de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme ;

- la délibération attaquée du 6 février 2020 est entachée d'un vice de procédure en méconnaissance de l'article L. 121-16 du code de l'environnement ;

- elle est entachée de plusieurs vices de procédure en méconnaissance des articles L. 5211-1, L. 2121-10 et L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales, la convocation adressée aux conseillers municipaux n'ayant pas précisément indiqué les questions portées à l'ordre du jour, cette convocation ne leur ayant pas été notifiée à leur domicile dans le délai de cinq jours francs et n'ayant pas été accompagnée d'une note explicative de synthèse suffisante ;

- elle n'a pu être légalement adoptée au terme de la procédure prévue par les articles L. 153-54 et suivants dès lors que le projet déclaré ne répond pas à un objectif ou à des besoins d'intérêt général ;

- elle est incompatible avec celles des dispositions des articles L. 121-8 et suivants du code de l'urbanisme qui protègent les espaces remarquables du littoral ;

- elle est incompatible avec celles des dispositions des articles L. 121-8 et suivants du code de l'urbanisme qui limitent les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ;

- pour l'examen des deux moyens précédents, le schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo doit être écarté dès lors que son objectif de densification est insuffisamment précisé et que son classement du terrain du projet en espace urbanisé à enjeux majeurs n'est pas compatible avec les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.

Par deux mémoires, enregistrés les 22 juin et 30 juillet 2021, la commune de Saint-Malo, représentée par Me Chatel, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge

de M. K... une somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- les moyens relatifs à la délibération du 21 septembre 2017 sont inopérants dès lors que cette délibération présente un caractère superfétatoire dans le cadre de la procédure prévue aux articles L. 153-54 et R. 153-15 du code de l'urbanisme ;

- les moyens relatifs à la procédure de concertation préalable sont inopérants, une telle procédure n'étant pas obligatoire dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure de déclaration de projet ; en tout état de cause, ces moyens ne sont pas fondés ;

- le moyen tiré de l'incompatibilité de la délibération attaquée avec les articles L. 121-23 et R. 121-4 du code de l'urbanisme est inopérant dès lors que le projet ne se trouve pas dans un espace remarquable du littoral ;

- le moyen tiré de l'incompatibilité de la délibération attaquée avec l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme est inopérant en considération du schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo ; en tout état de cause, il n'est pas fondé ;

- les autres moyens soulevés par M. K... ne sont pas fondés.

Par deux mémoires en intervention, enregistrés les 25 juin et 30 juillet 2021, la SAS Groupe Raulic Investissements, représentée par Me Le Derf-Daniel, s'associant aux conclusions de la commune de Saint-Malo, demande au tribunal de rejeter la requête et de mettre à la charge de M. K... la somme de 3 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- son intervention est recevable ;

- les moyens relatifs à la concertation préalable sont inopérants en tant, d'une part, qu'ils ne tendent pas à contester le respect des modalités de concertation définies par la délibération prescrivant la déclaration de projet et, d'autre part, qu'ils reposent sur une argumentation visant à reprocher l'absence de prise en compte des griefs formulés au cours de cette concertation ; en tout état de cause, le moyen n'est pas fondé ;

- le moyen tiré de l'incompatibilité de la délibération attaquée avec les articles L. 121-23 et R. 121-4 du code de l'urbanisme est inopérant dès lors que le projet ne se trouve pas dans un espace remarquable du littoral ;

- le moyen tiré de l'incompatibilité de la délibération attaquée avec l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme est inopérant, le projet constituant une simple opération de construction dans un espace déjà urbanisé ; en tout état de cause, il n'est pas fondé, notamment compte tenu du schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo ;

- les autres moyens soulevés par M. K... ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces des dossiers.

Vu :

- le code de l'environnement ;

- le code général des collectivités territoriales ;

- le code de l'urbanisme ;

- le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 ;

- le code de justice administrative.

Vu le jugement du tribunal n° 1800816 du 9 novembre 2020.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Desbourdes ;
- les conclusions de Mme Touret, rapporteure publique ;
- et les observations de Me Vital-Durand, représentant M. E..., de Me Le Guen, représentant M. C... et M. K..., de Me Colas, représentant M. G... et M. D..., de Me Vos, représentant Mme H..., de Me Chatel, représentant la commune de Saint-Malo, et de Me Le Derf-Daniel, représentant la société Groupe Raulic Investissements.

Une note en délibéré, présentée pour Mme H..., a été enregistrée le 3 décembre 2021 dans l'instance n° 2003555.

Considérant ce qui suit :

1. Par une délibération du 31 mars 2016, le conseil municipal de Saint-Malo a accepté la proposition de la société Groupe Raulic Investissements pour la valorisation du site de l'ancien camping des Nielles, situé 47-49, avenue du Président John Kennedy, consistant, en dernier lieu, en la réalisation d'un hôtel cinq étoiles accueillant un centre de thalassothérapie et spa, des salles de séminaires et de formation aux métiers du bien-être, un restaurant gastronomique et un bar, d'un hôtel quatre étoiles intégrant un restaurant, d'une résidence de tourisme avec piscine couverte et comprenant une dizaine de logements pour le personnel, 208 places de stationnement dont la majorité sera située en sous-sol, de toilettes et d'un belvédère publics.

2. Afin de permettre la réalisation de ce projet, la commune de Saint-Malo a prescrit, par une délibération du conseil municipal du 21 septembre 2017, l'engagement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son plan local d'urbanisme. La déclaration de projet a été soumise à enquête publique du 16 août 2019 au 17 septembre 2019. Elle a été approuvée par délibération du 6 février 2020. M. E..., M. C..., M. G..., M. D..., Mme H... et M. K... demandent au tribunal d'annuler cette délibération ainsi que, s'agissant de M. G... et M. D..., la décision par laquelle leur recours gracieux a été rejeté.

3. Les requêtes susvisées n<sup>os</sup> 2001628, 2001662, 2002864, 2003555 et 2004598 sont dirigées contre la même délibération, présentent à juger des questions semblables et ont fait l'objet d'une instruction commune. Il y a lieu de les joindre pour statuer par un seul jugement.

Sur l'intervention de la SAS Groupe Raulic Investissements :

4. Il ressort des pièces des dossiers que la déclaration approuvée par le conseil municipal de Saint-Malo est destinée à permettre la réalisation du projet de la SAS Groupe Raulic Investissements consistant en l'édification d'un complexe hôtelier sur le site de l'ancien camping des Nielles, de sorte que cette société a intérêt à intervenir dans les cinq instances n<sup>os</sup> 2001628, 2001662, 2002864, 2003555 et 2004598. Dans ces conditions, et dès lors que son

intervention a été présentée au soutien des conclusions présentées par la commune de Saint-Malo par des mémoires motivés et distincts, elle doit être admise.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne le moyen tiré de l'exception d'illégalité de la délibération du 21 septembre 2017 par laquelle le conseil municipal de Saint-Malo a prescrit l'engagement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son plan local d'urbanisme :

5. Lorsque l'autorité compétente se soumet à une procédure non obligatoire, elle doit s'y soumettre dans des conditions régulières. Toutefois, il ne résulte d'aucune disposition du code de l'urbanisme ni d'aucune autre disposition législative ou réglementaire qu'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme doive être prescrite par délibération de l'organe délibérant de la collectivité ayant décidé de mettre en œuvre les dispositions de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme. Il ne résulte non plus d'aucune disposition qu'une telle délibération doive fixer les objectifs poursuivis par la procédure de déclaration de projet. Ainsi, la délibération du 21 septembre 2017 par laquelle le conseil municipal de Saint-Malo s'est borné à prescrire une telle procédure présente un caractère superfétatoire. Dès lors, d'une part, les vices de procédure qui pourraient, le cas échéant, affecter cette délibération n'ont pu priver les conseillers municipaux d'aucune garantie ni influencer le sens de leur délibération. D'autre part, le moyen tiré de l'absence ou de l'insuffisance des objectifs fixés dans cette délibération ne peut être utilement soulevé contre cette même délibération. En conséquence, les moyens tirés de la méconnaissance des dispositions des articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales et L. 300-2 du code de l'urbanisme doivent être écartés.

En ce qui concerne le moyen tiré du défaut de publication d'une déclaration d'intention :

6. Aux termes de l'article L. 121-20 du code de l'environnement : « (...) / II. -Les plans ou programmes ne peuvent être soumis à approbation qu'à l'expiration des délais prévus pour l'exercice du droit d'initiative et/ ou de la réponse du représentant de l'Etat et sous réserve, que les modalités de concertation préalable annoncées ou, le cas échéant, les modalités définies aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1 aient été respectées ».

7. Aux termes de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, dans sa version alors en vigueur : « Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : / 1° L'élaboration ou la révision (...) du plan local d'urbanisme ; (...) ». Il résulte des dispositions du 3° de l'article L. 121-15-1 du code de l'environnement que les autres procédures permettant l'évolution des plans locaux d'urbanisme peuvent être soumises à concertation préalable lorsque ces procédures sont soumises à évaluation environnementale et ne relèvent pas du champ de compétence de la Commission nationale du débat public.

8. Aux termes de l'article R. 104-32 du code de l'urbanisme, alors en vigueur : « L'autorité environnementale dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception des informations mentionnées à l'article R. 104-30 pour notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'élaboration ou d'évolution affectant le plan local d'urbanisme ou la carte communale. / Cette décision est



*motivée. / L'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale ».*

9. Aux termes de l'article L. 121-17 du code de l'environnement : « (...) / III. - *En l'absence de toute concertation préalable décidée en application du I ou du II et respectant les modalités fixées aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1, un droit d'initiative est ouvert au public pour demander au représentant de l'Etat concerné l'organisation d'une concertation préalable respectant ces modalités* ». Aux termes de l'article L. 121-18 du même code : « (...) / II. - *Pour les plans et programmes mentionnés au 2° de l'article L. 121-17-1, la déclaration d'intention est constituée par l'acte prescrivant leur élaboration dès lors qu'il est publié sur un site internet. Cet acte mentionne, s'il y a lieu, les modalités de concertation préalable du public envisagées si la déclaration d'intention n'a pas été réalisée jusque-là. / III. - Valent déclaration d'intention : (...) / 2° Pour les plans et programmes mentionnés au 2° de l'article L. 121-17-1, les décisions de cas par cas imposant une évaluation environnementale mentionnée à l'article L. 122-4, si celle-ci n'a pas déjà été faite dès lors que cette décision est publiée dans des conditions fixées au I et si elle est accompagnée d'une description des modalités de concertation préalable telles que prévues au 6° du I. (...)* ».

10. Dans les circonstances de l'espèce, saisie le 30 novembre 2017, à défaut d'avoir pris une décision explicite à l'expiration du délai qui lui était imparti par l'article R. 104-32 du code de l'urbanisme, la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne doit être regardée comme ayant pris, le 30 janvier 2018, une décision tacite imposant la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Malo. À la date à laquelle elle est ainsi réputée avoir statué, les dispositions de l'article L. 122-4 du code de l'environnement n'imposaient aucun formalisme à la décision de cas par cas prise par l'autorité environnementale, l'obligation de préciser dans cette décision les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du plan ne résultant que de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, qui n'est entrée en vigueur, postérieurement, que le 25 novembre 2018.

11. En conséquence, en publiant sur son site internet et sur le site internet de la préfecture d'Ille-et-Vilaine et en affichant à la mairie, à compter de février 2018, le courrier daté du 2 février 2018 par lequel la mission régionale d'autorité environnementale a informé la commune de sa décision tacite ainsi qu'un arrêté du 15 février 2018 par lequel le maire de Saint-Malo a défini les modalités déjà envisagées, s'il y a lieu, de concertation préalable du public, la commune de Saint-Malo doit être regardée comme ayant valablement publié une déclaration d'intention au sens du 2° du III de l'article L. 121-18 du code de l'urbanisme. Par suite, M. G... et M. D... ne sont pas fondés à soutenir que la commune de Saint-Malo aurait approuvé la déclaration de projet litigieuse, le 6 février 2020, avant que ne soit expiré le délai prévu pour l'exercice du droit d'initiative. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 121-20 du code de l'environnement doit être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré du caractère fictif de la concertation préalable organisée :

12. Il ressort des pièces des dossiers que si, par une délibération du 21 septembre 2017, le conseil municipal de Saint-Malo a décidé de soumettre le projet de la SAS Groupe Raulic Investissements à concertation préalable sur le fondement des dispositions de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme avant que cette société ne dépose ses demandes d'autorisation d'urbanisme, il n'a en revanche engagé aucune procédure de concertation préalable relativement

à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et s'est borné, ainsi qu'il a été exposé au point précédent, à publier une déclaration d'intention en application du 2<sup>o</sup> du III de l'article L. 121-18 du code de l'environnement. Il ne ressort pas des pièces des dossiers que le droit d'initiative aurait ensuite été exercé dans les délais prescrits par ce même code. Par suite, dès lors que la commune de Saint-Malo a pu légalement n'organiser aucune procédure de concertation préalable, le moyen tiré du caractère fictif ou du défaut de la mise en œuvre de cette procédure, en méconnaissance de l'article L. 121-16 du code de l'environnement, doit être écarté comme inopérant.

En ce qui concerne le moyen tiré de l'irrégularité des conclusions de la commission d'enquête :

13. Aux termes de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme : « *Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si : / 1<sup>o</sup> L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ; (...)* ». Aux termes de l'article L. 123-6 du code de l'environnement : « *I. - Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins en application de l'article L. 123-2, il peut être procédé à une enquête unique régie par la présente section dès lors que les autorités compétentes pour prendre la décision désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête. (...) / Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises. (...)* ».

14. Les dispositions de l'article L. 123-6 du code de l'environnement ne s'appliquent qu'aux projets, plans ou programmes pour lesquels plusieurs enquêtes publiques peuvent en principe être légalement réalisées séparément. Elles ne s'appliquent dès lors pas à l'enquête mentionnée au 1<sup>o</sup> de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, qui porte obligatoirement à la fois sur l'intérêt général de l'opération projetée et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance, par les conclusions de la commission d'enquête, des dispositions de l'article L. 123-6 du code de l'environnement doit être écarté comme inopérant.

En ce qui concerne le moyen tiré du défaut d'organisation d'une seconde enquête publique :

15. Aux termes de l'article L. 123-14 du code de l'environnement : « *(...) / II.-Au vu des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 peut, si elle estime souhaitable d'apporter à celui-ci des changements qui en modifient l'économie générale, demander à l'autorité organisatrice d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement. (...)* ».

16. Il résulte de ces dispositions qu'il est possible de modifier les caractéristiques du projet à l'issue de l'enquête publique, sous réserve, d'une part, que ne soit pas remise en cause son économie générale et, d'autre part, que cette modification procède de l'enquête. Doivent être regardées comme procédant de l'enquête les modifications destinées à tenir compte des réserves

et recommandations de la commission d'enquête, des observations du public et des avis émis par les collectivités et instances consultées et joints au dossier de l'enquête.

17. Il ressort des pièces des dossiers que, pour répondre à l'une des trois réserves émises par la commission d'enquête, la commune de Saint-Malo a modifié le projet de mise en compatibilité de son plan local d'urbanisme afin de renforcer les obligations de création de places de stationnement. Cette modification, qui a eu pour but d'imposer la création de 208 emplacements de stationnement en lieu et place des 156 initialement exigés, n'affecte pas la nature du projet qui consiste toujours en la création d'un complexe hôtelier de luxe comprenant deux hôtels quatre et cinq étoiles, des installations de spa et de thalassothérapie, un centre de formation aux métiers du bien-être, un bar, deux restaurants et une résidence de tourisme avec piscine couverte. Par suite, cette modification, alors même qu'elle suppose d'aménager une surface plus importante en sous-sol, n'a pu porter atteinte à l'économie générale du projet. Par suite, le moyen tiré du défaut d'organisation d'une seconde enquête publique au regard des modifications apportées à son projet après l'enquête organisée du 16 août 2019 au 17 septembre 2019 doit être écarté.

En ce qui concerne les moyens relatifs à l'irrégularité de la procédure d'adoption de la délibération attaquée :

18. Aux termes de l'article L. 2121-10 du code général des collectivités territoriales : *« Toute convocation est faite par le maire. Elle indique les questions portées à l'ordre du jour. Elle est mentionnée au registre des délibérations, affichée ou publiée. Elle est transmise de manière dématérialisée ou, si les conseillers municipaux en font la demande, adressée par écrit à leur domicile ou à une autre adresse »*. Aux termes de l'article L. 2121-12 du même code : *« Dans les communes de 3 500 habitants et plus, une note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération doit être adressée avec la convocation aux membres du conseil municipal. (...) / Le délai de convocation est fixé à cinq jours francs. (...) »*. Aux termes de l'article L. 2121-13 de ce même code : *« Tout membre du conseil municipal a le droit, dans le cadre de sa fonction, d'être informé des affaires de la commune qui font l'objet d'une délibération »*.

19. Il ressort des pièces des dossiers que la convocation des conseillers municipaux à la séance du conseil municipal du 6 février 2020 leur a été adressée par voie dématérialisée le 31 janvier 2020, soit dans le délai de cinq jours francs prévu par les dispositions précitées de l'article L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales. Dès lors qu'il n'est pas établi que l'un ou plusieurs des conseillers municipaux aurait opté pour l'envoi de sa convocation par courrier à leur domicile, l'envoi réalisé par voie dématérialisée est conforme au principe désormais posé par l'article L. 2121-10 du code général des collectivités territoriales depuis l'entrée en vigueur de la loi du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique. Par ailleurs, cette convocation était accompagnée d'un ordre du jour mentionnant, à son point n° 9, la délibération d'approbation de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ainsi que, notamment, d'une note explicative de synthèse, d'un projet de délibération et des conclusions de la commission d'enquête.

20. Il ressort des pièces des dossiers que la note explicative de synthèse adressée aux conseillers municipaux relativement au projet de délibération portant approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Malo rappelle le projet poursuivi par la collectivité sur le site de l'ancien camping de Nielles, présente en des termes synthétiques les modifications du plan local d'urbanisme envisagées et leur

contenu, précise que la commission d'enquête a rendu un avis favorable assorti de trois réserves et de deux recommandations et expose que des ajustements sont apportés en conséquence de la volonté de la commune de lever les réserves et de suivre les recommandations ainsi émises. À supposer cette note trop synthétique pour remplir son office, le projet de délibération également annexé à la convocation détaille les différents points abordés par cette note et décrit de manière plus approfondie les différentes étapes de la procédure poursuivie. Ainsi, et alors que le conseil municipal de Saint-Malo devait être saisi, à l'occasion de cette séance du 6 février 2020, de trois autres projets de délibération permettant la réalisation du même projet pour lesquels une information similaire et complémentaire était apportée, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que les conseillers municipaux n'auraient pas reçu une information adéquate leur permettant d'appréhender le contexte ainsi que de comprendre les motifs de fait et de droit des mesures envisagées, d'apprécier les implications de leurs décisions et d'exercer utilement leur mandat. En outre, il n'est pas établi que l'un ou plusieurs des conseillers municipaux aurait vainement sollicité l'obtention d'informations complémentaires relativement au projet de délibération tendant à l'approbation de la déclaration de projet. Par suite, les moyens tirés de la méconnaissance des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-13 du code général des collectivités territoriales doivent être écartés.

En ce qui concerne le moyen tiré de l'insuffisance du rapport de présentation :

21. Il ne ressort pas des pièces des dossiers que le plan local d'urbanisme de Saint-Malo, initialement approuvé le 31 mars 2006, a fait l'objet d'une procédure de révision dans les conditions prévues par le VI de l'article 12 du décret du 28 décembre 2015 avant que ne soit adoptée la délibération du 6 février 2020. Il en résulte que, à cette date, le plan local d'urbanisme de Saint-Malo restait soumis aux dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur version en vigueur au 31 décembre 2015.

22. Aux termes de l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015 : « *Le rapport de présentation : (...) / 2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ; / 3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ; / 4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ; (...) / En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3, R. 123-23-4 et R. 300-15 à R. 300-27, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés ».*

23. Aux termes de l'article R. 123-2-1 du même code : « *Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation : / 1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents*

*d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ; / 2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ; / 3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ; / 4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ; / 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ; / 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ; / 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. / Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. / En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3, R. 123-23-4 et R. 300-15 à R. 300-27, du plan local d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. (...) ».*

24. Il ressort des pièces des dossiers que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Malo est assortie d'un rapport de présentation de 376 pages, dont 76 en constituent le résumé non technique. Ce rapport expose que le site du camping des Nielles a fermé début 2015 faute d'une fréquentation et d'une rentabilité suffisantes et que la commune, après appel à projet, a accepté l'offre de la SAS Groupe Raulic Investissements. Il comporte une description détaillée du projet de cette société, exposant l'ensemble de ses évolutions depuis sa conception jusqu'à l'approbation de la déclaration de projet, motive le caractère d'intérêt général de ce projet, apportant à cette occasion une appréciation sommaire de sa viabilité économique et de ses conséquences démographique et sociale, expose les raisons, et notamment les considérations urbanistiques, pour lesquelles ce projet nécessite la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, explique l'articulation de la mise en compatibilité avec plusieurs normes de niveau supérieur et contient enfin l'ensemble des éléments devant figurer dans le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale, à savoir notamment un volet socio-économique et démographique s'agissant en particulier de l'activité de thalassothérapie exercée sur le territoire de la commune. La problématique du stationnement y est également abordée de manière suffisante, y compris compte tenu de la modification du projet résultant de l'enquête publique sur ce point. Par suite, les moyens tirés de l'insuffisance du rapport de présentation, notamment de son évaluation environnementale, doivent être écartés.

En ce qui concerne le moyen tiré du défaut d'intérêt général du projet :

25. Aux termes de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme : « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs (...)* ». Aux termes de l'article L. 300-6 du même code : « *L'Etat et ses établissements publics, 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. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. (...)* ».

26. Eu égard à l'objet et à la portée d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, qui permet notamment d'alléger les contraintes procédurales s'imposant à la modification de ce document, il appartient à l'autorité compétente d'établir, de manière précise et circonstanciée, sous l'entier contrôle du juge, l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de la construction ou de l'opération constituant l'objet de la procédure, au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée.

27. Il ressort des pièces des dossiers que, suite à la fermeture du camping des Nielles décidée par le conseil municipal de Saint-Malo en 2015 faute d'une rentabilité suffisante de cette installation, la commune de Saint-Malo s'est trouvée en position de déterminer l'avenir d'un ensemble foncier de près de 14 000 mètres carrés dont la situation, à proximité immédiate de la falaise bordant la plage du Minihic, à l'intérieur de l'agglomération et pour l'essentiel dans les cent premiers mètres à compter de la limite haute du rivage, est exceptionnelle. Dans son dernier état approuvé par la collectivité, le projet porté par la SAS Groupe Raulic Investissements consiste à réaliser sur ce terrain un complexe hôtelier de luxe comprenant de nouvelles installations de thalassothérapie et de spa, une école de formation aux métiers du bien-être, deux hôtels quatre et cinq étoiles, deux restaurants associés ainsi qu'une résidence tourisme avec piscine couverte. Ces nouvelles installations, particulièrement pour leur activité de thalassothérapie, répondent au caractère exceptionnel du site en tirant pleinement parti de sa proximité avec la mer et peuvent, ainsi que l'estime la commune et l'a relevé la commission d'enquête, contribuer au rayonnement de la ville de Saint-Malo par le renforcement de sa situation régionale et nationale en tant que station balnéaire.

28. Quand bien même le territoire de la commune de Saint-Malo dispose déjà de nombreux hôtels, dont au moins une dizaine d'hôtels quatre et cinq étoiles, ainsi que d'installations de thalassothérapie, la commune de Saint-Malo peut, dans un objectif d'intérêt général, entreprendre les actions permettant d'accompagner le développement économique de son territoire, notamment s'agissant du secteur du tourisme. Par ailleurs, la circonstance qu'il existe des tensions sur le marché local du travail, particulièrement dans les métiers de l'hôtellerie et de la restauration, ne permet pas de regarder comme incertains ni les créations d'emploi projetées par la société Groupe Raulic Investissements, ni l'ensemble des bénéfices corrélatifs attendus, qu'il s'agisse du développement démographique de la commune ou des communes voisines, du développement des entreprises du bassin d'emploi dont les activités sont liées à celle du projet ou des retombées fiscales qui pourront être ainsi générées. D'autre part, s'agissant des

installations de thalassothérapie, il ressort des pièces des dossiers que les installations existantes arrivent à saturation en période estivale et connaissent déjà une fréquentation non négligeable hors de cette période, la chute de leur activité en janvier s'expliquant par une période de maintenance de ces installations. En outre, le projet porté par la société Groupe Raulic Investissements répond également à un déficit d'animation touristique dans son quartier d'implantation, notamment du fait de la fermeture de l'ancien camping des Nielles.

29. Dans ces conditions, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que la déclaration de projet approuvée par la commune de Saint-Malo ne répondrait pas à un intérêt général suffisant pour justifier du recours à la procédure de modification dérogatoire de son plan local d'urbanisme prévue aux articles L. 153-54 à L. 153-59 du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne les moyens tirés de la méconnaissance des dispositions du code de l'urbanisme relatives à l'aménagement et à la protection du littoral :

30. Aux termes de l'article L. 131-1 du code de l'urbanisme : « *Les schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec : / 1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II (...)* ». Aux termes de l'article L. 131-4 du même code : « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec : / 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ; (...)* ». Aux termes de l'article L. 131-7 de ce même code, dans sa version alors en vigueur : « *En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L. 131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2. (...)* ».

31. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de s'assurer, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de sa compatibilité avec les dispositions du code de l'urbanisme relatives à l'aménagement et à la protection du littoral. Dans le cas où le territoire concerné est couvert par un schéma de cohérence territoriale, cette compatibilité s'apprécie en tenant compte des dispositions de ce document relatives à l'application des dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral, sans pouvoir en exclure certaines au motif qu'elles seraient insuffisamment précises, sous la seule réserve de leur propre compatibilité avec ces dernières.

32. Aux termes de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme : « *Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. / Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, (...)* ». Aux termes de l'article R. 121-4 du même code : « *En application de l'article L. 121-23, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique : / 1° Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ; (...) / 6° Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;*

/ 7<sup>o</sup> *Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, (...) ».*

33. Pour l'application de ces dispositions, le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo prévoit, à l'objectif 118, de définir à son échelle la localisation et l'étendue des secteurs potentiels pouvant comprendre des espaces remarquables littoraux. Il prévoit, au sein des enveloppes ainsi proposées, voire au-delà lorsque les critères s'avèrent réunis, que les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local délimitent les espaces littoraux remarquables à la parcelle et rappelle que ces espaces littoraux remarquables ne peuvent accueillir que les aménagements réglementairement admis dans ce type d'espace. La cartographie présentée à ce titre en annexe au schéma de cohérence territoriale identifie le terrain de l'opération projetée, de même que l'ensemble du front de mer de Paramé, dans ces secteurs potentiels pouvant comprendre des espaces remarquables littoraux.

34. Il ressort des pièces des dossiers que le terrain d'assiette de l'opération projetée est situé à l'intérieur d'un site inscrit n<sup>o</sup> 1750801SIA02 « Front de mer de Paramé, entre le sillon et la pointe de la Varde ». Toutefois, ce terrain est compris à l'intérieur de l'agglomération de Saint-Malo et se trouve ainsi entouré de plusieurs centaines de constructions au sud-ouest, au sud, à l'est et au nord-est. Par ailleurs, ayant été affecté à l'usage de camping et aménagé à cet effet, il ne présente pas les caractéristiques d'une partie naturelle d'un site inscrit. Par suite, le moyen tiré de ce que l'emprise de l'ancien camping des Nielles constituerait un espace remarquable insusceptible de faire l'objet d'un classement en zone urbaine et où l'édification de constructions nouvelles serait interdite doit être écarté.

35. Si la falaise se trouvant contre le rivage de la mer au droit de la parcelle cadastrée H 101 peut relever, pour sa part, des cas listés au 1<sup>o</sup> de l'article R. 121-4 du code de l'urbanisme, elle est également fortement anthropisée, étant séquencée par plusieurs escaliers en béton desservant la plage du Minihic, un poste d'observation ayant d'ailleurs été aménagé au droit de celui de ces escaliers qui prend son origine sur la parcelle cadastrée H 101. Par ailleurs, le flanc de falaise est surmonté, dans ce secteur, de nombreux bâtiments, dont certains présentent d'importantes dimensions. Compte tenu de l'omniprésence de cette urbanisation, qui caractérise le littoral de l'agglomération malouine, cette falaise ne peut non plus être regardée comme constituant la partie naturelle d'un site inscrit. En outre, si une espèce végétale protégée au niveau départemental, le limonium de Salmon ou *Limonium binervosium*, a été identifiée en partie basse de la falaise au droit de laquelle le projet est implanté, les requérants ne contestent pas sérieusement les indications portées dans l'évaluation environnementale selon lesquelles cette espèce reste assez commune sur le littoral breton et qu'elle ne fait l'objet que d'une préoccupation mineure sur la liste rouge de la flore vasculaire de Bretagne. Dans ces conditions, dès lors que cette falaise ne peut plus être regardée comme un élément du patrimoine naturel du littoral et alors que son intérêt écologique reste limité, les requérants ne sont pas non plus fondés à soutenir que cette falaise devrait être regardée comme un espace remarquable du littoral protégé au titre des dispositions des articles L. 121-23 et suivants du code de l'urbanisme.

36. Par suite, alors que le schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo n'a pas entendu identifier nécessairement comme des espaces remarquables du littoral l'ensemble des secteurs potentiels qu'il repère, les moyens tirés de la méconnaissance de ces dispositions et de celles des articles R. 121-4 et suivants du même code doivent être écartés, y compris compte tenu de ce schéma de cohérence territoriale.

37. Aux termes de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme : « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au*



*1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. / Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. (...) ».*

38. Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale comporte des dispositions suffisamment précises et compatibles avec ces dispositions législatives qui précisent les conditions de l'extension de l'urbanisation dans l'espace proche du rivage dans lequel l'opération est envisagée, le caractère limité de l'urbanisation qui résulte de cette opération s'apprécie en tenant compte de ces dispositions du schéma concerné.

39. Ainsi qu'il a été dit aux points 34 et 35, le terrain d'assiette de l'opération projetée par la commune de Saint-Malo et par la société Groupe Raulic Investissements doit être regardé comme situé à l'intérieur de l'espace urbanisé de l'agglomération de Saint-Malo. Dans ces conditions, si, par jugement du 9 novembre 2020 n° 1800816, le tribunal a annulé le schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo en tant qu'il délimite, dans la cartographie des espaces proches du rivage, des secteurs non bâtis en espaces urbanisés à enjeux urbains majeurs à développer, tel n'est pas le cas du secteur du front de mer de Paramé, qui se trouve bâti, même si les parcelles en litige sont pour l'essentiel dépourvues de construction. Par suite, le moyen tiré de ce que le tribunal aurait annulé le schéma de cohérence territoriale en tant qu'il identifie le terrain en cause dans les espaces urbanisés à enjeux urbains majeurs à développer doit être écarté.

40. Le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo prévoit, dans le cadre de son objectif 116, que, dans les espaces qui ont été identifiés comme urbanisés à enjeux urbains majeurs à développer, le caractère limité de l'extension de l'urbanisation s'apprécie au regard du caractère du tissu déjà artificialisé, mais également du niveau d'équipements, de services et d'activités de ces espaces et de la capacité d'accueil associée. Il expose un objectif de renforcement des centralités, en permettant notamment l'augmentation de la densité par rapport à l'existant, que l'extension de l'urbanisation s'effectue en renouvellement urbain ou en construction sur un terrain non bâti. Il précise enfin que les extensions de l'urbanisation doivent en outre assurer une intégration tant urbaine que paysagère et environnementale pour les parties bordant des espaces remarquables.

41. Bien qu'il n'ait pas identifié de projets précis d'extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, particulièrement dans les espaces qu'il qualifie de secteurs déjà urbanisés à enjeux urbains majeurs à développer, le schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo fixe sans ambiguïté les critères d'appréciation du caractère limité des extensions de l'urbanisation à réaliser dans ces secteurs et assigne un objectif suffisamment précis d'augmentation de leur densité sous réserve d'une intégration urbaine, paysagère et environnementale aux abords des espaces remarquables. Par ailleurs, dès lors que, dans les circonstances de l'espèce, la qualification de secteur déjà urbanisé à enjeux majeurs à développer n'est pas abusivement retenue s'agissant d'un terrain compris à l'intérieur de l'agglomération densément bâtie de Saint-Malo, l'objectif de densification qu'il fixe ne s'écarte pas nettement des objectifs fixés par la loi tendant à la maîtrise de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, une densification des secteurs déjà urbanisés pouvant permettre la limitation de la pression foncière exercée sur d'autres espaces proches du rivage, particulièrement ceux qui sont encore restés à l'état naturel. Par suite, M. C... et M. K... ne sont pas fondés à exciper de

l'imprécision du schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo ou de son incompatibilité avec les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.

42. Le projet finalement approuvé par la commune de Saint-Malo, dont le plan local d'urbanisme mis en compatibilité tend à épouser les contours, prévoit la création d'un total d'environ 15 500 mètres carrés de surfaces de plancher sur un terrain d'une superficie d'environ 14 000 mètres carrés, hors voiries correspondant à l'avenue des Nielles, soit un coefficient d'occupation des sols de 1,1.

43. Il ressort des pièces des dossiers, notamment des données chiffrées contenues dans le rapport de présentation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, que l'espace proche du rivage dans lequel prend place le projet de la société Groupe Raulic Investissements comporte entre 150 et 200 constructions. Si la plupart d'entre elles sont de simples pavillons, nombre d'entre eux ont un caractère mitoyen. Par ailleurs, le rivage de la mer est bordé de plusieurs constructions de grande importance, à savoir notamment plusieurs collectifs dont l'un présente la particularité d'être troglodytique ainsi qu'un important hôtel de luxe, l'échelle des gabarits de ces constructions se situant dans une enveloppe comprise, en termes de hauteur, entre « R-2 » et « R+5 ». En outre, le rapport de présentation a évalué la densité de cette urbanisation comme correspondant à un coefficient d'occupation des sols de 0,65, hors voiries.

44. Si, compte tenu de ces données, le projet présente une densité plus élevée que celle de l'espace proche dans lequel il s'insère, il satisfait sur ce point l'objectif fixé par le schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo sans pour autant présenter une densité excessivement plus élevée que celle de cet espace proche du rivage, qui comporte d'ailleurs des densités variables, souvent plus élevées en bordure du rivage. Ce projet complète par ailleurs l'animation touristique de la côte malouine, prend place sur un terrain dont la destination autorisée a toujours été celle d'accueillir des activités commerciales et d'hébergement hôtelier et s'insère dans un quartier qui comprend déjà un important bâtiment correspondant à un hôtel quatre étoiles, renforçant ainsi le niveau d'équipements, de services et d'activité de l'espace dans lequel il prend place. Aussi, eu égard à son implantation à l'intérieur de l'agglomération de Saint-Malo, le critère de la capacité d'accueil fixé par le schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo doit également être regardé comme satisfait. Par suite, et à supposer que le projet qui sera finalement autorisé puisse être regardé comme une extension de l'urbanisation au sens et pour l'application de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme, l'extension ainsi permise présente, dans les circonstances de l'espèce, un caractère limité compte tenu du schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme doit être écarté.

45. Aux termes de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme : « *En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage (...)* ». Ne peuvent déroger à l'interdiction de toute construction sur la bande littorale des cent mètres que les projets réalisés dans des espaces urbanisés, caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions.

46. Ainsi qu'il a été dit aux points 34 et 35 et rappelé au point 39, et conformément à ce qui a également été dit au point 43, la zone urbaine UM21 approuvée par le conseil municipal de Saint-Malo dans le cadre de la déclaration de projet prend entièrement place, à l'intérieur de la bande de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, dans un espace urbanisé caractérisé par un nombre et une densité significatifs de constructions. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme doit être écarté.

47. Il résulte de ce qui précède que les requérants ne sont pas fondés à demander au tribunal d'annuler la délibération du 6 février 2020 par laquelle le conseil municipal de Saint-Malo a approuvé une déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son plan local d'urbanisme. M. G... et M. D... ne sont pas davantage fondés à demander l'annulation de la décision par laquelle leur recours gracieux dirigé contre cette délibération a été rejeté.

Sur les frais liés au litige :

48. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font par ailleurs obstacle à ce que soit mise à la charge de la commune de Saint-Malo, qui n'est pas dans la présente instance la partie perdante, les sommes demandées par les requérants, au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens.

49. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire droit aux conclusions présentées par la commune de Saint-Malo sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

50. Enfin, la SAS Groupe Raulic Investissements, qui intervient au soutien des conclusions présentées en défense par la commune de Saint-Malo, n'a pas la qualité de partie à l'instance. En conséquence, d'une part, aucune somme ne peut être mise à sa charge sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, de sorte que la demande présentée en ce sens par M. C... et M. K... doit être rejetée. D'autre part, elle ne peut non plus se prévaloir des mêmes dispositions pour le remboursement des frais qu'elle a engagés pour intervenir dans les cinq instances n<sup>os</sup> 2001628, 2001662, 2002864, 2003555 et 2004598.

**D É C I D E :**

Article 1<sup>er</sup> : L'intervention de la SAS Groupe Raulic Investissements dans les instances n<sup>os</sup> 2001628, 2001662, 2002864, 2003555 et 2004598 est admise.

Article 2 : Les requêtes de M. E..., de M. C..., de M. G... et M. D..., de Mme H... et de M. K... sont rejetées.

Article 3 : Les conclusions présentées par la commune de Saint-Malo et par la SAS Groupe Raulic Investissements au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. F... E..., à M. B... C..., à M. I... G... et M. A... D..., à Mme J... H..., à M. L... K..., à la commune de Saint-Malo et à la SAS Groupe Raulic Investissements.

Délibéré après l'audience du 29 novembre 2021 à laquelle siégeaient :

M. Gosselin, président,  
M. Fraboulet, premier conseiller,  
M. Desbourdes, conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 13 décembre 2021.

Le rapporteur,

Le président,

*signé*

*signé*

W. Desbourdes

O. Gosselin

La greffière d'audience,

*signé*

V. Le Boëdec

La République mande et ordonne au préfet d'Ille-et-Vilaine en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE RENNES**

**N° 2004952**

---

M. C... et M. B...

---

M. William Desbourdes  
Rapporteur

---

Mme Marie Touret  
Rapporteuse publique

---

Audience du 29 novembre 2021  
Décision du 13 décembre 2021

---

68-04-01  
68-06-01-02  
D

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Rennes,

(5<sup>ème</sup> chambre),

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 12 novembre 2020, M. D... C... et M. A... B..., représentés par Me Lahalle, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 7 février 2020 n° PD 35288 19 A0044 par lequel le maire de Saint-Malo a délivré à la SAS Groupe Raulic Investissements un permis de démolir l'ensemble du bâti existant sur les parcelles cadastrées H 101 et 799 situées 47, avenue du Président John Kennedy, ensemble la décision du 17 septembre 2020 par laquelle leur recours gracieux a été rejeté ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Malo la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- ils justifient d'un intérêt à agir contre le permis de démolir attaqué ;
- l'arrêté attaqué est entaché d'un vice de procédure en méconnaissance de l'article R. 425-18 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît les articles R. 423-1 et R. 451-1 du code de l'urbanisme, la SAS Groupe Raulic Investissements ne disposant pas d'une qualité lui permettant de bénéficier du permis de démolir contesté ;
- il est entaché d'erreur manifeste d'appréciation dans l'application des dispositions de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire en défense, enregistré le 24 juin 2021, la commune de Saint-Malo, représentée par Me Chatel, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de M. C... et M. B... la somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- M. B... ne justifie d'aucun titre de propriété, en méconnaissance de l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme ;
- les moyens soulevés par M. C... et M. B... ne sont pas fondés.

Par un mémoire, enregistré le 21 juin 2021, la SAS Groupe Raulic Investissements, représentée par Me Le Derf-Daniel, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de M. C... et M. B... la somme de 3 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- M. C... et M. B... ne justifient pas d'un intérêt à agir contre le permis de démolir contesté ;
- M. B... ne justifie d'aucun titre de propriété, en méconnaissance de l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme ;
- la requête est tardive et les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ont été méconnues ;
- les moyens soulevés par M. C... et M. B... ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Desbourdes ;
- les conclusions de Mme Touret, rapporteure publique ;
- et les observations de Me Colas, représentant M. C... et M. B..., de Me Chatel, représentant la commune de Saint-Malo, et de Me Le Derf-Daniel, représentant la société Groupe Raulic Investissements.

Considérant ce qui suit :

1. La SAS Groupe Raulic Investissements a déposé le 7 octobre 2019 une demande de permis de démolir l'ensemble du bâti existant sur les parcelles cadastrées H 101 et 799 situées 47, avenue du Président John Kennedy à Saint-Malo. Par un arrêté du 7 février 2020, le maire de Saint-Malo lui a délivré le permis de démolir sollicité. M. C... et M. B... demandent au tribunal d'annuler cet arrêté, ensemble la décision du 17 septembre 2020 par laquelle leur recours gracieux a été rejeté.

2. Aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : « *Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation. (...)* ».

3. D'une part, si l'obtention d'un permis de démolir peut constituer un préalable à la réalisation d'un projet de construction, l'exécution d'une telle autorisation d'urbanisme n'implique pas nécessairement qu'un projet de construction déterminé soit ensuite réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération de démolition. Il en résulte que les requérants ne peuvent utilement faire valoir les atteintes que le projet de construction de la SAS Groupe Raulic Investissements est susceptible de porter aux conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leurs biens respectifs au soutien de leur recours dirigé contre le permis de démolir délivré préalablement par arrêté du maire de Saint-Malo du 7 février 2020.

4. D'autre part, il résulte des dispositions précitées de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction résultant de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, que seules doivent désormais être prises en compte les atteintes générées par la construction, l'aménagement ou le projet et non plus celles susceptibles d'être causées par l'exécution des travaux autorisés. Dès lors, les requérants ne peuvent pas plus utilement se prévaloir des méthodes de démolition prévues pour l'exécution du permis de démolir contesté pour caractériser, au sens de la loi, leur intérêt à agir contre cette autorisation d'urbanisme.

5. Si, en outre, M. B... est propriétaire d'un terrain situé 51, avenue du Président John Kennedy et peut, à ce titre et au contraire de M. C..., faire valoir la qualité de voisin immédiat d'une partie du terrain d'assiette des opérations de démolition autorisées, le blockhaus, dont la démolition est la plus difficile techniquement et suppose l'emploi d'explosifs, se trouve sur un autre îlot urbain séparé de la propriété de M. B... par l'avenue des Nielles et par la partie est de l'ancien camping éponyme. Et, il ne ressort pas des pièces du dossier que les constructions à démolir sur cette partie est de l'ancien camping des Nielles présenteraient des caractéristiques techniques ou porteraient sur des bâtiments dont l'ampleur ou la localisation justifierait l'intérêt à agir des voisins immédiats tels que M. B....

6. Dans ces conditions, la SAS Groupe Raulic Investissements est fondée à soutenir que les requérants ne justifient pas d'un intérêt leur donnant qualité à agir contre le permis de démolir contesté. Par suite, M. C... et M. B... ne sont pas recevables à demander au tribunal d'annuler l'arrêté du 7 février 2020 par lequel le maire de Saint-Malo a délivré ce permis de démolir, ensemble la décision du 17 septembre 2020 par laquelle leur recours gracieux a été rejeté.

7. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la commune de Saint-Malo, qui n'a pas la qualité de partie perdante, verse à M. C... et M. B... la somme que ceux-ci réclament au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens.

8. Dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de faire droit aux conclusions de la commune de Saint-Malo et de la SAS Groupe Raulic Investissements présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

### D É C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : La requête de M. C... et M. B... est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées par la commune de Saint-Malo et par la SAS Groupe Raulic Investissements au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. D... C... et M. A... B..., à la commune de Saint-Malo et à la SAS Groupe Raulic Investissements.

Délibéré après l'audience du 29 novembre 2021 à laquelle siégeaient :

M. Gosselin, président,  
M. Fraboulet, premier conseiller,  
M. Desbourdes, conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 13 décembre 2021.

Le rapporteur,

Le président,

*signé*

*signé*

W. Desbourdes

O. Gosselin

La greffière d'audience,

*signé*

V. Le Boëdec

La République mande et ordonne au préfet d'Ille-et-Vilaine en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.



**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE RENNES**

**N° 2005069**

---

M. B... et M. C...

---

M. William Desbourdes  
Rapporteur

---

Mme Marie Touret  
Rapporteuse publique

---

Audience du 29 novembre 2021  
Décision du 13 décembre 2021

---

68-04-01  
68-06-01-02  
D

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Rennes,

(5<sup>ème</sup> chambre),

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés les 17 novembre 2020 et 20 août 2021, M. A... B... et M. D... C..., représentés par Me Collet, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 7 février 2020 n° PD 35288 19 A0044 par lequel le maire de Saint-Malo a délivré à la SAS Groupe Raulic Investissements un permis de démolir l'ensemble du bâti existant sur les parcelles cadastrées H 101 et 799 situées 47, avenue du Président John Kennedy, ensemble la décision du 17 septembre 2020 par laquelle leur recours gracieux a été rejeté ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Malo la somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- ils justifient d'un intérêt à agir contre le permis de démolir attaqué ;
- leur requête n'est pas tardive ;
- ils ont accompli les formalités de notification prescrites par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;
- l'arrêté attaqué est entaché d'incompétence à défaut pour son signataire d'avoir disposé d'une délégation de signature régulière ;
- il est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation dans l'application des dispositions de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire en défense, enregistré le 24 juin 2021, la commune de Saint-Malo, représentée par Me Chatel, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de M. B... et M. C... la somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- M. B... et M. C... ne justifient pas d'un intérêt à agir contre le permis de démolir contesté ;
- les moyens soulevés par M. B... et M. C... ne sont pas fondés.

Par deux mémoires, enregistrés les 21 juin et 10 septembre 2021, la SAS Groupe Raulic Investissements, représentée par Me Le Derf-Daniel, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de M. B... et M. C... la somme de 3 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- M. B... et M. C... ne justifient pas d'un intérêt à agir contre le permis de démolir contesté ;
- la requête est tardive et les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ont été méconnues ;
- les moyens soulevés par M. B... et M. C... ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Desbourdes ;
- les conclusions de Mme Touret, rapporteure publique ;
- et les observations de Me Le Guen, représentant M. B... et M. C..., de Me Chatel, représentant la commune de Saint-Malo, et de Me Le Derf-Daniel, représentant la société Groupe Raulic Investissements.

Considérant ce qui suit :

1. La SAS Groupe Raulic Investissements a déposé le 7 octobre 2019 une demande de permis de démolir l'ensemble du bâti existant sur les parcelles cadastrées H 101 et 799 situées 47, avenue du Président John Kennedy à Saint-Malo. Par un arrêté du 7 février 2020, le maire de Saint-Malo lui a délivré le permis de démolir sollicité. M. B... et M. C... demandent au tribunal d'annuler cet arrêté, ensemble la décision du 17 septembre 2020 par laquelle leur recours gracieux a été rejeté.

2. Aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : « *Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation. (...)* ».

3. Il résulte de ces dispositions, dans leur rédaction résultant de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, que seules doivent désormais être prises en compte les atteintes générées par la construction, l'aménagement ou le projet et non plus celles susceptibles d'être causées par l'exécution des travaux autorisés. Dès lors, les requérants ne peuvent pas utilement se prévaloir des méthodes de démolition prévues pour l'exécution du permis de démolir contesté pour caractériser, au sens de la loi, leur intérêt à agir contre cette autorisation d'urbanisme.

4. Par ailleurs, les propriétés des requérants étant chacune séparées du terrain d'assiette du projet de démolition par d'autres propriétés bâties, les requérants ne peuvent se prévaloir de la qualité de voisin immédiat.

5. Dans ces conditions, la SAS Groupe Raulic Investissements et la commune de Saint-Malo sont fondées à soutenir que les requérants ne justifient pas d'un intérêt leur donnant qualité à agir contre le permis de démolir contesté. Par suite, M. B... et M. C... ne sont pas recevables à demander au tribunal d'annuler l'arrêté du 7 février 2020 par lequel le maire de Saint-Malo a délivré ce permis de démolir, ensemble la décision du 17 septembre 2020 par laquelle leur recours gracieux a été rejeté.

6. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la commune de Saint-Malo, qui n'a pas la qualité de partie perdante, verse à M. B... et M. C... la somme que ceux-ci réclament au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens.

7. Dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de faire droit aux conclusions de la commune de Saint-Malo et de la SAS Groupe Raulic Investissements présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

## **D É C I D E   :**

Article 1<sup>er</sup> : La requête de M. B... et M. C... est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées par la commune de Saint-Malo et par la SAS Groupe Raulic Investissements au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. A... B... et M. D... C..., à la commune de Saint-Malo et à la SAS Groupe Raulic Investissements.

Délibéré après l'audience du 29 novembre 2021 à laquelle siégeaient :

M. Gosselin, président,  
M. Fraboulet, premier conseiller,  
M. Desbourdes, conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 13 décembre 2021.

Le rapporteur,

Le président,

*signé*

*signé*

W. Desbourdes

O. Gosselin

La greffière d'audience,

*signé*

V. Le Boëdec

La République mande et ordonne au préfet d'Ille-et-Vilaine en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE RENNES**

**N° 2004955**

---

M. C... et M. B...

---

M. William Desbourdes  
Rapporteur

---

Mme Marie Touret  
Rapporteuse publique

---

Audience du 29 novembre 2021  
Décision du 13 décembre 2021

---

68-04-03  
68-06-01-02  
D

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Rennes,

(5<sup>ème</sup> chambre),

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 12 novembre 2020, M. D... C... et M. A... B..., représentés par Me Lahalle, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté n° PA 35288 19 A0010 du 5 mars 2020 par lequel le maire de Saint-Malo a accordé à la SAS Groupe Raulic Investissements un permis d'aménager des canalisations souterraines avec prise et rejet d'eau de mer au droit d'une construction à édifier sur la parcelle cadastrée H 101 située 47, avenue du Président John Kennedy, ensemble la décision du 17 septembre 2020 par laquelle leur recours gracieux a été rejeté ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Malo la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- ils justifient d'un intérêt à agir contre le permis d'aménager attaqué ;
- l'arrêté attaqué est entaché d'un vice de procédure en méconnaissance de l'article L. 121-17 du code de l'urbanisme à défaut d'avoir été précédé d'une enquête publique ;
- il est entaché d'illégalité à défaut d'avoir été précédé d'une décision de dispense d'étude d'impact régulière alors que les informations transmises à l'autorité environnementale étaient insuffisantes, en méconnaissance de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, et que le projet présente une incidence notable sur son environnement ;
- il méconnaît les dispositions des articles NLit 1 et NLit 2 du règlement du plan local d'urbanisme de Saint-Malo.

Par un mémoire en défense, enregistré le 25 juin 2021, la commune de Saint-Malo, représentée par Me Chatel, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de M. C... et M. B... la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- M. C... et M. B... ne justifient pas d'un intérêt à agir contre le permis d'aménager contesté ;
- le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 121-17 du code de l'urbanisme est inopérant dès lors que les aménagements projetés sont régis, non par les dispositions des articles L. 121-16 et L. 121-17 du code de l'urbanisme, mais par celles des articles L. 121-24 et R. 121-5 du même code ;
- le moyen tiré de l'exception d'illégalité de la décision de dispense d'étude d'impact n'est pas fondé ;
- les dispositions des articles NLit 1 et NLit 2 du règlement du plan local d'urbanisme de Saint-Malo doivent être lues à l'aune des modifications ultérieures de l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire, enregistré le 21 juin 2021, la SAS Groupe Raulic Investissements, représentée par Me Le Derf-Daniel, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de M. C... et M. B... la somme de 3 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- M. C... et M. B... ne justifient pas d'un intérêt à agir contre le permis d'aménager contesté ;
- M. B... ne produit pas de titre de propriété, en méconnaissance de l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme ;
- la requête est tardive et les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ont été méconnues ;
- le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 121-17 du code de l'urbanisme est inopérant ;
- le moyen tiré de l'exception d'illégalité de la décision de dispense d'étude d'impact est irrecevable ; en tout état de cause, il n'est pas fondé ;
- les dispositions des articles NLit 1 et NLit 2 du règlement du plan local d'urbanisme de Saint-Malo doivent être lues à l'aune des modifications ultérieures de l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme ; à supposer que tel ne puisse être le cas, ces dispositions devraient être écartées par exception d'illégalité et le moyen tiré de leur méconnaissance écarté comme inopérant.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Desbourdes ;
- les conclusions de Mme Touret, rapporteure publique ;
- et les observations de Me Colas, représentant M. C... et M. B..., de Me Chatel, représentant la commune de Saint-Malo, et de Me Le Derf-Daniel, représentant la société Groupe Raulic Investissements.

Considérant ce qui suit :

1. La SAS Groupe Raulic Investissements a déposé le 5 novembre 2019 une demande de permis d'aménager des canalisations souterraines avec prise et rejet d'eau de mer au droit d'une construction à édifier sur la parcelle cadastrée H 101 située 47, avenue du Président John Kennedy à Saint-Malo. Par un arrêté du 5 mars 2020, le maire de Saint-Malo a délivré le permis d'aménager sollicité. M. C... et M. B... demandent au tribunal d'annuler cet arrêté, ensemble la décision du 17 septembre 2020 par laquelle leur recours gracieux a été rejeté.

2. Aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : « *Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation. (...)* ».

3. M. C... et M. B... justifient être propriétaires de terrains respectivement situés 55 et 51, avenue du Président John Kennedy. Si le terrain de M. B... est immédiatement voisin de l'emprise de l'ancien camping des Nielles sur lequel la SAS Groupe Raulic Investissements projette la réalisation d'un complexe hôtelier comprenant des installations de thalassothérapie, tel n'est pas le cas du terrain de M. C..., qui en est séparé par une autre parcelle bâtie. Le projet d'aménagement de canalisations souterraines contesté a pour assiette, outre une partie du domaine public maritime, la seule parcelle cadastrée H 1241 correspondant à la falaise sur une partie de laquelle sera édifié l'hôtel de luxe comprenant les installations de thalassothérapie. Ainsi, en dépit de la qualité de voisin immédiat de M. B... par rapport au projet de complexe hôtelier, son terrain ne jouxte pas les terrains d'assiette du projet d'aménagement contesté, de sorte qu'il ne peut non plus, s'agissant de ce seul projet, être regardé comme voisin immédiat.

4. D'une part, il résulte des dispositions précitées de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction résultant de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, que seules doivent désormais être prises en compte les atteintes générées par la construction, l'aménagement ou le projet et non plus celles susceptibles d'être causées par l'exécution des travaux autorisés. En conséquence, les requérants ne peuvent utilement faire valoir les atteintes qui seraient causées à leur propriété à raison de l'exécution des travaux de forage de la falaise et d'enfouissement de la canalisation projetée.

5. D'autre part, si les requérants font état d'une atteinte à leur cadre de vie à raison de l'altération de la falaise et de son caractère naturel et compte tenu de l'imprécision du projet quant à sa restitution s'agissant de la plage du Minihic, ils n'apportent cependant aucun élément suffisamment étayé de nature à caractériser l'existence d'une vue sur cette falaise depuis leurs

propriétés respectives. Par ailleurs, même si la propriété de M. C... dispose d'importantes vues sur la plage du Minihic, le projet, qui consiste à enfouir les canalisations sous le sable de la plage, ne sera pas visible depuis sa propriété, une fois les travaux achevés. En outre, pour le même motif, à supposer que la plage du Minihic puisse constituer l'un des éléments essentiels du cadre de vie afférent aux propriétés des requérants et que l'atteinte qui y serait portée puisse caractériser une atteinte directe aux conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de ces propriétés, les canalisations projetées ne modifieront en rien, une fois achevées, les conditions d'accès et d'usage de cette plage.

6. Enfin, si les installations de prise et de rejet d'eau de mer et les canalisations souterraines reliant ces installations à la construction à édifier sur la parcelle cadastrée H 101 présentent des liens physiques et fonctionnels avec cette construction, ces installations et canalisations diffèrent par leur nature et leur implantation avec le projet de construction de l'hôtel dans des conditions telles que la conformité respective de ces installations et canalisations et de cette construction, au regard des dispositions d'urbanisme mentionnées à l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme, pouvait légalement faire l'objet de la délivrance de deux autorisations d'urbanisme distinctes. Par suite, au soutien de la démonstration de leur intérêt à agir, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que projet d'aménagement attaqué serait indissociable du projet de complexe hôtelier faisant l'objet du permis de construire distinct délivré par arrêté du maire de Saint-Malo du 11 mars 2020.

7. Il résulte de ce qui précède, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres fins de non-recevoir opposées par la SAS Groupe Raulic Investissements, que M. C... et M. B... ne sont pas recevables à demander l'annulation de l'arrêté du 5 mars 2020 par lequel le maire de Saint-Malo a délivré à cette société un permis d'aménager des canalisations souterraines avec prise et rejet d'eau de mer, ensemble la décision du 17 septembre 2020 par laquelle leur recours gracieux a été rejeté.

8. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la commune de Saint-Malo, qui n'a pas la qualité de partie perdante, verse à M. C... et M. B... la somme que ceux-ci réclament au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens.

9. Dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de faire droit aux conclusions de la commune de Saint-Malo et de la SAS Groupe Raulic Investissements présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

## **D É C I D E :**

Article 1<sup>er</sup> : La requête de M. C... et M. B... est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées par la commune de Saint-Malo et par la SAS Groupe Raulic Investissements au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.



Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. D... C... et M. A... B..., à la commune de Saint-Malo, à la SAS Groupe Raulic Investissements et à la ministre de la transition écologique.

Copie en sera adressée au préfet de la région Bretagne.

Délibéré après l'audience du 29 novembre 2021 à laquelle siégeaient :

M. Gosselin, président,  
M. Fraboulet, premier conseiller,  
M. Desbourdes, conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 13 décembre 2021.

Le rapporteur,

Le président,

*signé*

*signé*

W. Desbourdes

O. Gosselin

La greffière d'audience,

*signé*

V. Le Boëdec

La République mande et ordonne au préfet d'Ille-et-Vilaine en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE RENNES**

**N° 2005068**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

M. B... et M. E...

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

M. William Desbourdes  
Rapporteur

Le tribunal administratif de Rennes,

Mme Marie Touret  
Rapporteuse publique

(5<sup>ème</sup> chambre),

Audience du 29 novembre 2021  
Décision du 13 décembre 2021

68-04-03

68-06-01-02

D

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés les 17 novembre 2020 et 29 juin 2021, M. A... B... et M. F... E..., représentés par Me Collet, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté n° PA 35288 19 A0010 du 5 mars 2020 par lequel le maire de Saint-Malo a accordé à la SAS Groupe Raulic Investissements un permis d'aménager des canalisations souterraines avec prise et rejet d'eau de mer au droit d'une construction à édifier sur la parcelle cadastrée H 101 située 47, avenue du Président John Kennedy, ensemble la décision du 17 septembre 2020 par laquelle leur recours gracieux a été rejeté ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Malo la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- ils justifient d'un intérêt à agir contre le permis d'aménager attaqué ;
- leur requête n'est pas tardive ;
- ils ont accompli les formalités de notification prescrites par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;
- l'arrêté attaqué est entaché d'un vice de forme en méconnaissance de l'article R. 121-6 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît les dispositions des articles L. 121-24 et R. 121-5 du code de l'urbanisme ;
- il ne pouvait être légalement accordé sous la condition d'une instruction complémentaire ultérieure à sa délivrance ;

- il est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation dans l'application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît les dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire en défense, enregistré le 25 juin 2021, la commune de Saint-Malo, représentée par Me Chatel, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de M. B... et M. E... la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête est tardive faute pour le recours gracieux formé par les requérants d'avoir prorogé le délai de recours contentieux, à défaut pour ce recours d'avoir été notifié au bénéficiaire de l'arrêté attaqué en application de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;
- M. B... et M. E... ne justifient pas d'un intérêt à agir contre le permis d'aménager contesté ;
- le moyen tiré du vice de forme entachant les visas de l'arrêté attaqué est inopérant ;
- le moyen tiré de la méconnaissance des articles L. 121-24 et R. 121-5 du code de l'urbanisme est inopérant pour la partie du projet située en pleine mer, qui ne relève pas des espaces remarquables du littoral ; en tout état de cause et pour le surplus, ce moyen n'est pas fondé ;
- le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme est inopérant dès lors que les aménagements projetés sont régis, non par les dispositions des articles L. 121-16 et L. 121-17 du code de l'urbanisme, mais par celles des articles L. 121-24 et R. 121-5 du même code ; en tout état de cause, ce moyen n'est pas fondé ;
- les autres moyens soulevés par M. B... et M. E... ne sont pas fondés.

Par deux mémoires, enregistrés les 21 juin et 30 juillet 2021, la SAS Groupe Raulic Investissements, représentée par Me Le Derf-Daniel, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de M. B... et M. E... la somme de 3 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- M. B... et M. E... ne justifient pas d'un intérêt à agir contre le permis d'aménager contesté ;
- la requête est tardive et les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ont été méconnues ;
- le moyen tiré du vice de forme entachant les visas de l'arrêté attaqué est inopérant ;
- le projet d'hôtel de luxe avec installations de thalassothérapie et spa n'est pas situé dans un espace remarquable du littoral ; en tout état de cause et, pour le surplus, le moyen tiré de la méconnaissance des articles L. 121-24 et R. 121-5 du code de l'urbanisme n'est pas fondé ;
- le moyen tiré de l'illégalité de la soumission du projet à une instruction complémentaire ultérieure à la délivrance de l'arrêté contesté est inopérant par application du principe d'indépendance des législations ; en tout état de cause, il n'est pas fondé ;
- le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme est inopérant dès lors que les canalisations projetées sont réalisées à l'intérieur d'un espace déjà urbanisé de la bande de cent mètres et peuvent, en tout état de cause, bénéficier de la dérogation prévue à l'article L. 121-17 du même code ;
- les autres moyens soulevés par M. B... et M. E... ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Desbourdes ;
- les conclusions de Mme Touret, rapporteure publique ;
- et les observations de Me Le Guen, représentant M. B... et M. E..., de Me Chatel, représentant la commune de Saint-Malo et de Me Le Derf-Daniel, représentant la société Groupe Raulic Investissements.

Considérant ce qui suit :

1. La SAS Groupe Raulic Investissements a déposé le 5 novembre 2019 une demande de permis d'aménager des canalisations souterraines avec prise et rejet d'eau de mer au droit d'une construction à édifier sur la parcelle cadastrée H 101 située 47, avenue du Président John Kennedy à Saint-Malo. Par un arrêté du 5 mars 2020, le maire de Saint-Malo a délivré le permis d'aménager sollicité. M. D... et M. C... demandent au tribunal d'annuler cet arrêté, ensemble la décision du 17 septembre 2020 par laquelle leur recours gracieux a été rejeté.

2. Aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : « *Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation. (...)* ».

3. M. B... et M. E... justifient de l'occupation régulière de terrains respectivement situés 73, rue du Révérend Père Lebreton et 57, avenue du Président John Kennedy. Ces terrains sont chacun séparés du terrain d'assiette du projet de complexe hôtelier de la société Groupe Raulic Investissements par d'autres propriétés bâties. Les aménagements contestés ayant vocation à être implantés au droit de ce complexe et sur le domaine public maritime, ces aménagements se trouvent encore davantage distants des biens dont se prévalent les requérants. Ceux-ci ne peuvent dès lors se prévaloir de la qualité de voisin immédiat du projet d'aménagement contesté.

4. Les requérants font valoir que le projet est susceptible d'altérer la qualité des eaux situées à proximité du projet et d'avoir, en conséquence, un impact sur l'environnement et la santé humaine des habitants du secteur, qui fréquentent quotidiennement la plage du Minihic. Toutefois, alors qu'il ressort de l'avis émis le 3 juillet 2020 par l'Institut français de recherche pour l'exploitation de la mer que l'impact des rejets d'eaux de mer envisagés sera négligeable en terme de contaminations en métaux, en substances halogènes et en Escherischia Coli, qu'il

s'agisse de la protection des baigneurs ou des coquillages, les requérants n'apportent aucun élément suffisamment étayé et précis permettant de faire état des pollutions susceptibles d'être effectivement générées par le projet. Et s'ils produisent une étude pour attester de la potentielle contamination des plages du front de mer de Paramé et de la pointe de la Varde, cette étude est cependant essentiellement basée sur la direction des vents dominants et est donc insusceptible de contredire les modélisations figurées dans la notice du dossier de demande, qui prennent en compte, pour leur part, les courants de marée. Ainsi, à supposer même que la plage du Minihic puisse constituer l'un des éléments essentiels du cadre de vie afférent aux biens dont se prévalent les requérants, il ne ressort pas des pièces du dossier que le projet d'aménagement contesté serait susceptible de porter une atteinte directe aux conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de ces biens.

5. Il résulte de ce qui précède, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres fins de non-recevoir opposées par la SAS Groupe Raulic Investissements, que M. B... et M. E... ne sont pas recevables à demander l'annulation de l'arrêté du 5 mars 2020 par lequel le maire de Saint-Malo a délivré à cette société un permis d'aménager des canalisations souterraines avec prise et rejet d'eau de mer, ensemble la décision du 17 septembre 2020 par laquelle leur recours gracieux a été rejeté.

6. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la commune de Saint-Malo, qui n'a pas la qualité de partie perdante, verse à M. B... et M. E... la somme que ceux-ci réclament au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens.

7. Dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de faire droit aux conclusions de la commune de Saint-Malo et de la SAS Groupe Raulic Investissements présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

### **D É C I D E :**

Article 1<sup>er</sup> : La requête de M. B... et M. E... est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées par la commune de Saint-Malo et par la SAS Groupe Raulic Investissements au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. A... B... et M. F... E..., à la commune de Saint-Malo et à la SAS Groupe Raulic Investissements.

Délibéré après l'audience du 29 novembre 2021 à laquelle siégeaient :

M. Gosselin, président,  
M. Fraboulet, premier conseiller,  
M. Desbourdes, conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 13 décembre 2021.

Le rapporteur,

Le président,

*signé*

*signé*

W. Desbourdes

O. Gosselin

La greffière d'audience,

*signé*

V. Le Boëdec

La République mande et ordonne au préfet d'Ille-et-Vilaine en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE RENNES**

**N<sup>os</sup> 2002865, 2002906, 2004950, 2005067,  
2005182**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

---

Mme AF...  
M. P...  
M. Y... et M. J...  
M. H... et M. AJ...  
ASSOCIATION DINARD CÔTE  
D'ÉMERAUDE ENVIRONNEMENT et autre

---

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Rennes,  
(5<sup>ème</sup> chambre),

---

M. William Desbourdes  
Rapporteur

---

Mme Marie Touret  
Rapporteuse publique

---

Audience du 29 novembre 2021  
Décision du 13 décembre 2021

---

68-001-01-02-03  
68-03  
68-06-04  
C

Vu les procédures suivantes :

**I.** Par une requête et un mémoire, enregistrés sous le n° 2002865 les 15 juillet 2020 et 19 août 2021, Mme AI... AF..., représentée par Me Vos, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté n° PC 35288 19 A0171 du 11 mars 2020 par lequel le maire de Saint-Malo a délivré à la SAS Groupe Raulic Investissements un permis de construire un complexe hôtelier comprenant un hôtel de 91 chambres avec centre de thalassothérapie, spa, bar, restaurant et école de formation aux métiers du bien-être, un hôtel de 61 chambres avec restaurant et une résidence de tourisme de 24 appartements avec logements du personnel sur un terrain cadastré H 101 et 799 situé 47, avenue du Président John Kennedy ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Malo la somme de 3 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- sa requête n'est pas tardive ;
- elle dispose d'un intérêt à agir contre le permis de construire attaqué ;

- elle a accompli les formalités de notification prescrites par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;
- l'arrêté attaqué est entaché d'incompétence à défaut pour son signataire d'avoir disposé d'une délégation de signature exécutoire ;
- il méconnaît les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme, le projet autorisé n'ayant pas fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites alors que cet accord était requis dès lors que, ni le plan local d'urbanisme de Saint-Malo, ni le schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo ne motivent de manière suffisante le caractère limité de l'extension de l'urbanisation autorisée, et dès lors que la délibération du conseil municipal de Saint-Malo du 6 février 2020 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Malo sera annulée et que la version du plan local d'urbanisme de Saint-Malo remise en vigueur par l'effet de cette annulation est insuffisamment motivée ;
- à titre subsidiaire, le plan local d'urbanisme n'est pas suffisamment motivé, y compris dans sa version résultant de l'adoption de cette délibération du 6 février 2020 ;
- il a été délivré sur la base d'un dossier de demande insuffisant en méconnaissance des articles R. 431-7, R. 431-8 et R. 431-10 du code de l'urbanisme ;
- il a été délivré sur la base d'un dossier de demande ne comprenant pas d'étude d'impact en méconnaissance du a) de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, la décision de dispense d'étude d'impact ayant fait une inexacte application des dispositions de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- il a été délivré en méconnaissance des articles R. 421-20 et R. 421-21 du code de l'urbanisme dès lors que la partie du projet portant création d'un espace public et modification des caractéristiques d'une voie n'a pas été soumise à permis d'aménager ;
- il méconnaît les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dès lors qu'il autorise une extension non limitée de l'urbanisation ;
- il est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation dans l'application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ;
- il est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation dans l'application des dispositions de l'article ZA 11 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo.

Par deux mémoires, enregistrés les 25 juin et 27 août 2021, la commune de Saint-Malo, représentée par Me Chatel, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 2 500 euros soit mise à la charge de Mme AF... au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- le moyen tiré de la méconnaissance des articles R. 421-20 et R. 421-21 du code de l'urbanisme est inopérant, le projet étant seulement situé dans un site naturel inscrit et non dans le périmètre des abords d'un monument historique et un permis de construire pouvant légalement comprendre la réalisation d'aménagements soumis à permis d'aménager ;
- les autres moyens soulevés par Mme AF... ne sont pas fondés.

Par deux mémoires, enregistrés les 21 juin et 3 septembre 2021, la SAS Groupe Raulic Investissements, représentée par Me Le Derf-Daniel, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 5 000 euros soit mise à la charge de Mme AF... au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- Mme AF... ne justifie pas d'un intérêt à agir contre l'arrêté contesté ;



- la requête est tardive et les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ont été méconnues ;
- le moyen tiré du défaut d'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites en méconnaissance de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme est inopérant et, en tout état de cause, n'est pas fondé ;
- le moyen tiré de l'extension non limitée de l'urbanisation en méconnaissance de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme est inopérant et, en tout état de cause, n'est pas fondé ;
- le moyen tiré du défaut d'étude d'impact est inopérant et, en tout état de cause, n'est pas fondé ;
- le moyen tiré de la méconnaissance des articles R. 421-20 et R. 421-21 du code de l'urbanisme est inopérant ;
- les autres moyens soulevés par Mme AF... ne sont pas fondés.

Par courrier du 16 novembre 2021, les parties ont été informées de ce que le tribunal était susceptible de surseoir à statuer sur les conclusions de la requête, en application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, au regard de moyens soulevés dans les instances n<sup>os</sup> 2002906 et 2005067.

Par un mémoire, enregistré le 23 novembre 2021, la commune de Saint-Malo a présenté des observations en réponse à ce courrier et conclut désormais, à titre subsidiaire, à ce qu'il soit sursis à statuer sur les conclusions de la requête, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire, enregistré le 24 novembre 2021, Mme AF... a présenté des observations en réponse au même courrier.

Par un mémoire, enregistré le 24 novembre 2021, la SAS Groupe Raulic Investissements a présenté des observations en réponse à ce même courrier.

**II.** Par une requête et un mémoire, enregistrés sous le n<sup>o</sup> 2002906 les 16 juillet 2020 et 23 juillet 2021, M. S... P..., représenté par Me Vital-Durand, demande au tribunal :

1<sup>o</sup>) d'annuler l'arrêté n<sup>o</sup> PC 35288 19 A0171 du 11 mars 2020 par lequel le maire de Saint-Malo a délivré à la SAS Groupe Raulic Investissements un permis de construire un complexe hôtelier comprenant un hôtel de 91 chambres avec centre de thalassothérapie, spa, bar, restaurant et école de formation aux métiers du bien-être, un hôtel de 61 chambres avec restaurant et une résidence de tourisme de 24 appartements avec logements du personnel sur un terrain cadastré H 101 et 799 situé 47, avenue du Président John Kennedy ;

2<sup>o</sup>) de mettre à la charge de la commune de Saint-Malo la somme de 1 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- sa requête n'est pas tardive ;

- il dispose d'un intérêt à agir contre le permis de construire attaqué ;
- il a accompli les formalités de notification prescrites par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;
- l'arrêté attaqué est entaché de fraude s'agissant de la réalisation d'accès au projet au droit d'une voie privée présentée comme une voie publique par les pièces du dossier de demande de permis de construire ;
- il est entaché d'un vice de forme en méconnaissance des articles R. 424-5 et A. 424-2 du code de l'urbanisme ;
- il a été délivré sur la base d'un dossier ne précisant pas que le projet était soumis à l'obtention d'une dérogation au titre du 4<sup>o</sup> de l'article L. 411-2 du code de l'environnement, en méconnaissance du k) de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme ;
- il a été délivré sur la base d'un dossier de demande insuffisant en méconnaissance des articles R. 431-9 et R. 431-10 du code de l'urbanisme ;
- il a été délivré sur la base d'un dossier de demande ne comprenant pas d'évaluation des incidences du projet sur une zone Natura 2000 en méconnaissance du c) de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme ;
- il a été délivré sur la base d'un dossier de demande ne comprenant pas d'attestation de prise en compte de la réglementation thermique ni d'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie en méconnaissance du j) de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme ;
- il a été délivré sur la base d'un dossier de demande entaché d'incohérences et d'erreurs s'agissant de la destination de la résidence de tourisme, de la situation du projet dans un lotissement, de la composition parcellaire du terrain d'assiette, de l'implantation de canalisations et d'installations de prise et de rejet d'eau de mer ;
- il a été délivré en méconnaissance de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme à défaut pour le permis de construire accordé de comprendre l'implantation des canalisations et des installations de prise et de rejet d'eau de mer ;
- il a été délivré sur la base d'avis entachés d'irrégularités à raison du caractère insuffisant et incomplet du dossier de demande ;
- il méconnaît les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dès lors qu'il autorise une extension non limitée de l'urbanisation ; pour l'application de ces dispositions, le tribunal a annulé le schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo en tant qu'il a défini des espaces urbains à enjeux majeurs à urbaniser ;
- il méconnaît les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dès lors que le plan local d'urbanisme de Saint-Malo ne motive pas le caractère limité de cette extension, ce qu'il devait faire dès lors que le projet n'est pas conforme au schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo ;
- il méconnaît les dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît les dispositions des articles L. 121-23 et R. 121-4 du code de l'urbanisme ;
- la délibération du 6 février 2020 par laquelle le conseil municipal de Saint-Malo a approuvé une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Malo est illégale, par voie d'exception, le projet approuvé étant dénué d'intérêt général et cette délibération ayant été approuvée en méconnaissance de la « loi littoral » ; cette délibération sera annulée à l'occasion du recours distinct présenté contre cette délibération devant le tribunal ;
- l'illégalité du plan local d'urbanisme ayant pour effet de rendre applicables les dispositions du règlement de l'ancienne zone ULb du plan local d'urbanisme de Saint-Malo, l'arrêté attaqué est illégal dès lors qu'il n'est pas compatible avec le caractère de cette zone et contrevient à ses règles de hauteur et de coefficient d'emprise au sol ;

- à supposer que la délibération du 6 février 2020 ne soit ni annulée ni écartée, l'arrêté attaqué méconnaît les dispositions des articles ZA 1, ZA 3, ZA 6, ZA 7, ZA 8, ZA 9 et ZA 10 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo ;
- il est entaché d'erreur manifeste d'appréciation dans l'application de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme ;
- il est entaché d'erreur manifeste d'appréciation dans l'application des articles ZA 11 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo et R. 111-26 et R. 111-27 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît les dispositions de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;
- il est entaché d'erreur manifeste d'appréciation dans l'application de l'article ZA 15 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo ;
- il méconnaît les secteurs de plantations obligatoires du plan de masse de secteur de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo ;
- il méconnaît les articles R. 111-1-1, R. 111-2 et R. 111-3 du code de la construction et de l'habitation ;
- il a été délivré en méconnaissance des articles R. 421-19 et R. 421-23 du code de l'urbanisme à défaut d'avoir été précédé d'un permis d'aménager un lotissement ; à supposer qu'il s'agisse d'une division primaire, le dossier de demande de permis de construire était incomplet, en méconnaissance de l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme ;
- il ne pouvait consister en la délivrance d'un permis de construire unique dès lors que les bâtiments à édifier reposent sur deux lots séparés par l'avenue des Nielles ;
- il est entaché d'erreur manifeste d'appréciation dans l'application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Par deux mémoires, enregistrés les 24 juin et 18 août 2021, la commune de Saint-Malo, représentée par Me Chatel, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 2 500 euros soit mise à la charge de M. P... au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- le moyen tiré du caractère incomplet du dossier de demande en méconnaissance du c) de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme est inopérant et, en tout état de cause, n'est pas fondé ;
- les moyens tirés de la méconnaissance des articles ZA 6, ZA 7, ZA 8 et ZA 9 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo sont inopérants et, en tout état de cause, ne sont pas fondés ;
- le moyen tiré de la méconnaissance des articles R. 111-2 et R. 111-3 du code de la construction et de l'habitation est inopérant en application du principe d'indépendance des législations ;
- les autres moyens soulevés par M. P... ne sont pas fondés.

Par deux mémoires, enregistrés les 21 juin et 6 septembre 2021, la SAS Groupe Raulic Investissements, représentée par Me Le Derf-Daniel, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 5 000 euros soit mise à la charge de M. P... au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- M. P... ne justifie pas d'un intérêt à agir contre l'arrêté contesté ;
- la requête est tardive et les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ont été méconnues ;

- le moyen tiré du caractère incomplet du dossier de demande en méconnaissance du c) de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme est inopérant et, en tout état de cause, n'est pas fondé ;
- le moyen tiré du caractère incomplet du dossier de demande en méconnaissance du j) de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme est partiellement inopérant et n'est pas fondé pour le surplus ;
- le moyen tiré de l'extension non limitée de l'urbanisation en méconnaissance de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme est inopérant et, en tout état de cause, n'est pas fondé ;
- le moyen tiré de la méconnaissance des articles ZA 6, ZA 7, ZA 8 et ZA 9 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo est inopérant et, en tout état de cause, n'est pas fondé ;
- le moyen tiré de la méconnaissance des articles R. 111-2 et R. 111-3 du code de la construction et de l'habitation est inopérant en application du principe d'indépendance des législations ;
- les autres moyens soulevés par M. P... ne sont pas fondés.

Par courrier du 16 novembre 2021, les parties ont été informées de ce que le tribunal était susceptible de surseoir à statuer sur les conclusions de la requête, en application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, au regard des moyens tirés de la méconnaissance du k) de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme, de la méconnaissance du c) de l'article R. 431-16 du même code, de la méconnaissance du j) du même article, de la méconnaissance de l'article ZA 9 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo s'agissant d'un « local ouvert déchets », de la méconnaissance de l'article ZA 10 du même règlement s'agissant de la toiture de l'hôtel 5 étoiles et de la méconnaissance des articles ZA 9 et ZA 10 de ce même règlement s'agissant d'espaces prévus en sous-sol au nord de l'hôtel 5 étoiles et au regard d'un autre moyen soulevé dans l'instance n° 2005067.

Par un mémoire, enregistré le 23 novembre 2021, la commune de Saint-Malo a présenté des observations en réponse à ce courrier et conclut désormais, à titre subsidiaire, à ce qu'il soit sursis à statuer sur les conclusions de la requête, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire, enregistré le 24 novembre 2021, la SAS Groupe Raulic Investissements a présenté des observations en réponse au même courrier.

Par un mémoire, enregistré le 25 novembre 2021, M. P... a présenté des observations en réponse à ce même courrier.

**III.** Par une requête et un mémoire, enregistrés sous le n° 2004950 les 12 novembre 2020 et 5 août 2021, M. AG... Y... et M. F... J..., représentés par Me Lahalle, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté n° PC 35288 19 A0171 du 11 mars 2020 par lequel le maire de Saint-Malo a délivré à la SAS Groupe Raulic Investissements un permis de construire un complexe hôtelier comprenant un hôtel de 91 chambres avec centre de thalassothérapie, spa, bar,

restaurant et école de formation aux métiers du bien-être, un hôtel de 61 chambres avec restaurant et une résidence de tourisme de 24 appartements avec logements du personnel sur un terrain cadastré H 101 et 799 situé 47, avenue du Président John Kennedy, ensemble la décision du 17 septembre 2020 par laquelle leur recours gracieux a été rejeté ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Malo la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- ils disposent d'un intérêt à agir contre le permis de construire attaqué ;
- ils ont accompli les formalités de notification prescrites par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;
- l'arrêté attaqué est entaché d'un vice de procédure en méconnaissance de l'article R. 425-30 du code de l'urbanisme ;
- il a été délivré en méconnaissance des articles L. 421-6 et L. 442-1 du code de l'urbanisme à défaut d'avoir été précédé d'un permis d'aménager un lotissement ;
- il ne pouvait être légalement délivré à la société pétitionnaire, qui ne disposait pas d'une qualité pour déposer sa demande sur l'ensemble des parcelles cadastrées H 101 et 799 ;
- il méconnaît les dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dès lors qu'il autorise une extension non limitée de l'urbanisation ;
- il méconnaît les dispositions des articles L. 121-23, L. 121-24 et R. 121-4 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît les dispositions des articles ZA 3, ZA 7 et ZA 10 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo ;
- il est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation dans l'application de l'article ZA 11 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo ;
- la délibération du 6 février 2020 par laquelle le conseil municipal de Saint-Malo a approuvé une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Malo est illégale, par voie d'exception, cette délibération étant entachée de plusieurs vices tirés du défaut de concertation préalable et de publication d'une déclaration d'intention en méconnaissance des articles L. 121-15-1 et L. 121-17 du code de l'environnement, de l'absence d'examen conjoint par les personnes publiques associées en méconnaissance de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, de l'insuffisance du rapport de présentation en méconnaissance de l'article R. 151-5 du code de l'urbanisme, de l'irrégularité des conclusions de l'enquête publique en méconnaissance de l'article L. 123-6 du code de l'environnement, de l'absence d'intérêt général du projet en méconnaissance de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme et de son incompatibilité avec les orientations spécifiques au littoral du schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo ; cette délibération sera annulée à l'occasion du recours distinct présenté contre cette délibération devant le tribunal ;
- l'illégalité du plan local d'urbanisme ayant pour effet de rendre applicables les dispositions du règlement de l'ancienne zone ULb du plan local d'urbanisme de Saint-Malo, l'arrêté attaqué est illégal dès lors qu'il méconnaît les articles UL 7, UL 9 et UL 10 des dispositions de ce règlement remis en vigueur.

Par deux mémoires, enregistrés les 24 juin et 23 août 2021, la commune de Saint-Malo, représentée par Me Chatel, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 2 500 euros soit mise à la charge de M. Y... et M. J... au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- M. J... ne justifie d'aucun titre de propriété, en méconnaissance de l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme ;
- les moyens soulevés par M. Y... et M. J... ne sont pas fondés.

Par deux mémoires, enregistrés les 21 juin et 23 août 2021, la SAS Groupe Raulic Investissements, représentée par Me Le Derf-Daniel, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 5 000 euros soit mise à la charge de M. Y... et M. J... au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- M. Y... et M. J... ne justifient pas d'un intérêt à agir contre l'arrêté contesté ;
- M. J... ne justifie d'aucun titre de propriété, en méconnaissance de l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme ;
- la requête est tardive et les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ont été méconnues ;
- le moyen tiré de l'extension non limitée de l'urbanisation en méconnaissance de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme est inopérant et, en tout état de cause, n'est pas fondé ;
- le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article ZA 3 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo n'est pas fondé ; en tout état de cause, les accès surnuméraires peuvent bénéficier du régime des adaptations mineures ;
- le moyen tiré de l'exception d'illégalité de la délibération du 6 février 2020 est irrecevable et inopérant et n'est, en tout état de cause, pas fondé ;
- les autres moyens soulevés par M. Y... et M. J... ne sont pas fondés.

Par courrier du 16 novembre 2021, les parties ont été informées de ce que le tribunal était susceptible de surseoir à statuer sur les conclusions de la requête, en application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, au regard de moyens soulevés dans les instances n<sup>os</sup> 2002906 et 2005067.

Par un mémoire, enregistré le 23 novembre 2021, la commune de Saint-Malo a présenté des observations en réponse à ce courrier et conclut désormais, à titre subsidiaire, à ce qu'il soit sursis à statuer sur les conclusions de la requête, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire, enregistré le 24 novembre 2021, la SAS Groupe Raulic Investissements a présenté des observations en réponse au même courrier.

**IV.** Par une requête et deux mémoires, enregistrés sous le n<sup>o</sup> 2005067 les 17 novembre 2020, 20 août et 17 septembre 2021, M. G... H... et M. AK... AJ..., représentés par Me Collet, demandent au tribunal :

1<sup>o</sup>) d'annuler l'arrêté n<sup>o</sup> PC 35288 19 A0171 du 11 mars 2020 par lequel le maire de Saint-Malo a délivré à la SAS Groupe Raulic Investissements un permis de construire un complexe hôtelier comprenant un hôtel de 91 chambres avec centre de thalassothérapie, spa, bar,

restaurant et école de formation aux métiers du bien-être, un hôtel de 61 chambres avec restaurant et une résidence de tourisme de 24 appartements avec logements du personnel sur un terrain cadastré H 101 et 799 situé 47, avenue du Président John Kennedy, ensemble la décision du 17 septembre 2020 par laquelle leur recours gracieux a été rejeté ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Malo la somme de 3 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- ils disposent d'un intérêt à agir contre le permis de construire attaqué ;
- leur requête n'est pas tardive ;
- ils ont accompli les formalités de notification prescrites par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;
- l'arrêté attaqué est entaché d'incompétence à défaut pour son signataire d'avoir disposé d'une délégation de signature régulière et exécutoire ;
- les avis émis dans le cadre de la procédure d'autorisation de création d'établissements recevant du public ont été rendus par des personnes incompétentes pour les prendre ;
- l'arrêté attaqué a été délivré sur la base d'un dossier de demande insuffisant en méconnaissance des articles R. 431-8, R. 431-9 et R. 431-10 du code de l'urbanisme ;
- aucun document présentant l'ensemble du projet n'a été présenté au public au cours de l'enquête publique organisée pour l'adoption de la délibération approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ;
- l'arrêté attaqué est entaché d'erreur de droit et d'erreur d'appréciation dans l'application des articles L. 121-23 et L. 121-24 du code de l'urbanisme et de ceux des articles L. 121-8 et suivants du même code qui limitent les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ;
- à cet égard, il méconnaît les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme de Saint-Malo ;
- la délibération du 6 février 2020 par laquelle le conseil municipal de Saint-Malo a approuvé une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Malo est illégale par voie d'exception, dans les conditions prévues par l'article L. 600-1 du code de l'urbanisme :
- la délibération du 21 septembre 2017 par laquelle le conseil municipal a prescrit la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme a insuffisamment fixé les objectifs poursuivis en méconnaissance de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme ;
- la délibération du 6 février 2020 est entachée d'un vice de procédure en méconnaissance de l'article L. 121-16 du code de l'environnement ;
- elle n'a pu être légalement adoptée au terme de la procédure prévue par les articles L. 153-54 et suivants dès lors que le projet déclaré ne répond pas à un objectif ou à des besoins d'intérêt général ;
- elle est incompatible avec les dispositions des articles L. 121-23 et suivants du code de l'urbanisme ;
- elle est incompatible avec celles des dispositions de la « loi littoral » qui limitent les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ;
- cette délibération sera annulée à l'occasion des recours distincts présentés contre cette délibération devant le tribunal ;
- l'illégalité de cette délibération ayant pour effet de rendre applicables les dispositions du règlement de l'ancienne zone ULb du plan local d'urbanisme de Saint-Malo, l'arrêté attaqué est illégal dès lors qu'il contrevient aux règles de hauteur et de coefficient d'emprise au sol antérieurement applicables ;

- l'arrêté attaqué est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation dans l'application des articles R. 111-27 du code de l'urbanisme et ZA 11 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo ;
- il méconnaît les dispositions des articles ZA 9, ZA 12 et ZA 13 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo ;
- il est entaché d'erreur manifeste d'appréciation dans l'application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Par deux mémoires, enregistrés les 30 juin et 10 septembre 2021, la commune de Saint-Malo, représentée par Me Chatel, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 2 500 euros soit mise à la charge de M. H... et M. AJ... au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- M. H... et M. AJ... ne justifient pas d'un intérêt à agir contre l'arrêté contesté ;
- le moyen relatif à la délibération du 21 septembre 2017 est inopérant et, en tout état de cause, n'est pas fondé ;
- le moyen dirigé contre la délibération du 6 février 2020 tiré de la méconnaissance de l'article L. 121-16 du code de l'environnement est inopérant et, en tout état de cause, n'est pas fondé ;
- les autres moyens soulevés par M. H... et M. AJ... ne sont pas fondés.

Par deux mémoires, enregistrés les 21 juin et 6 septembre 2021, la SAS Groupe Raulic Investissements, représentée par Me Le Derf-Daniel, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 5 000 euros soit mise à la charge de MM. H... et AJ... au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- M. H... et M. AJ... ne justifient pas d'un intérêt à agir contre l'arrêté contesté ;
- la requête est tardive et les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ont été méconnues ;
- le moyen tiré de l'incompétence des auteurs des avis émis dans le cadre de la procédure d'autorisation pour la création d'un établissement recevant du public est inopérant et, en tout état de cause, n'est pas fondé ;
- le moyen tiré de l'extension non limitée de l'urbanisation en méconnaissance de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme est inopérant et, en tout état de cause, n'est pas fondé ;
- le moyen tiré de l'exception d'illégalité de la délibération du 6 février 2020 est inopérant et, en tout état de cause, n'est pas fondé ;
- le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme est inopérant et, en tout état de cause, n'est pas fondé ;
- le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 121-16 du code de l'environnement est inopérant et, en tout état de cause, n'est pas fondé ;
- les autres moyens dirigés, par voie d'exception, contre la délibération du 6 février 2020 ne sont pas fondés ;
- à supposer que les moyens nouveaux tirés de la méconnaissance des articles ZA 9, ZA 12 et ZA 13 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo et de l'erreur manifeste d'appréciation dans l'application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme soient recevables, ils ne sont pas fondés ;
- les autres moyens soulevés par M. H... et M. AJ... ne sont pas fondés.



Par courrier du 16 novembre 2021, les parties ont été informées de ce que le tribunal était susceptible de surseoir à statuer sur les conclusions de la requête, en application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, au regard des moyens tirés de l'irrégularité des avis émis par la commission de sécurité de l'arrondissement de Saint-Malo et la sous-commission départementale d'accessibilité et de la méconnaissance de l'article ZA 9 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo s'agissant d'un « local ouvert déchets » et au regard d'autres moyens soulevés dans l'instance n° 2002906.

Par un mémoire, enregistré le 19 novembre 2021, le préfet d'Ille-et-Vilaine a informé le tribunal que le justificatif de publication de l'arrêté du 12 décembre 2018 instituant la sous-commission départementale pour l'accessibilité aux personnes handicapées n'a pu être retrouvé.

Par un mémoire, enregistré le 23 novembre 2021, la commune de Saint-Malo a présenté des observations en réponse au courrier du tribunal du 16 novembre 2021 et conclut désormais, à titre subsidiaire, à ce qu'il soit sursis à statuer sur les conclusions de la requête, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire, enregistré le 24 novembre 2021, la SAS Groupe Raulic Investissements a présenté des observations en réponse au même courrier.

Par un mémoire, enregistré le 25 novembre 2021, le préfet d'Ille-et-Vilaine a présenté des observations en réponse à ce même courrier.

V. Par une requête et quatre mémoires, enregistrés sous le n° 2005182 les 23 novembre 2020 et 11 mai, 30 juillet, 13 septembre et 4 octobre 2021, l'Association Dinard Côte d'Émeraude Environnement et l'association Autour des Nielles, représentées par Me Busson, demandent au tribunal, dans le dernier état de leurs écritures :

1°) d'annuler l'arrêté n° PC 35288 19 A0171 du 11 mars 2020 par lequel le maire de Saint-Malo a délivré à la SAS Groupe Raulic Investissements un permis de construire un complexe hôtelier comprenant un hôtel de 91 chambres avec centre de thalassothérapie, spa, bar, restaurant et école de formation aux métiers du bien-être, un hôtel de 61 chambres avec restaurant et une résidence de tourisme de 24 appartements avec logements du personnel sur un terrain cadastré H 101 et 799 situé 47, avenue du Président John Kennedy, ensemble la décision implicite par laquelle leur recours gracieux a été rejeté ;

2°) de mettre à la charge solidaire de la commune de Saint-Malo et de la SAS Groupe Raulic Investissements la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elles soutiennent que :

- elles disposent d'un intérêt à agir contre le permis de construire attaqué ;
- l'association Autour des Nielles peut se prévaloir des statuts enregistrés en sous-préfecture le 18 août 2016 pour justifier de cet intérêt à agir en application de l'article L. 600-1-1 du code de l'urbanisme ;

- elles ont accompli les formalités de notification prescrites par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;
- l'arrêté attaqué est entaché d'incompétence à défaut pour son signataire de justifier d'une délégation de signature exécutoire ;
- il a été délivré sur la base d'un dossier de demande incomplet en méconnaissance des articles R. 431-4 et suivants du code de l'urbanisme ;
- il est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation dans l'application des articles R. 111-2 et R. 111-5 du code de l'urbanisme ;
- il est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation dans l'application des articles R. 111-27 du code de l'urbanisme et ZA 11 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo ;
- il est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation dans l'application de l'article R. 111-26 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît l'article CO 2 de l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP) ;
- il méconnaît l'arrêté préfectoral du 5 juillet 2018 approuvant le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

Par deux mémoires, enregistrés les 25 juin et 19 août 2021, la commune de Saint-Malo, représentée par Me Chatel, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 2 500 euros soit solidairement mise à la charge des associations requérantes au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- par application de l'article L. 600-1-1 du code de l'urbanisme, l'association Autour des Nielles n'est pas recevable à se prévaloir de la version de ses statuts enregistrée en sous-préfecture en avril 2019 ;
- cette association ne produit pas la copie de ses statuts initialement enregistrés en sous-préfecture ;
- ces statuts ne lui confèrent, en tout état de cause, aucun intérêt à agir contre le permis de construire contesté ;
- l'Association Dinard Côte d'Émeraude Environnement ne justifie pas d'un intérêt à agir contre le permis de construire contesté, notamment faute d'agrément départemental ;
- l'intervention est irrecevable dès lors qu'elle est présentée au soutien d'une requête elle-même irrecevable ;
- les associations requérantes et les intervenants ne sont pas recevables à invoquer des moyens de légalité externe, ces moyens relevant d'une cause juridique nouvellement invoquée après l'expiration des délais de recours contentieux ; en tout état de cause, le moyen tiré de l'incompétence du signataire de l'arrêté attaqué n'est pas fondé ;
- le moyen tiré du caractère incomplet du dossier soulevé dans la requête sommaire doit être réputé abandonné dès lors qu'il n'a pas été repris dans le mémoire ampliatif ; en tout état de cause, il n'est pas fondé ;
- le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation commise dans l'application de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme doit être réputé abandonné dès lors qu'il n'a pas été repris dans le mémoire ampliatif ; en tout état de cause, il est inopérant par application de l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme ;
- les autres moyens soulevés par les associations requérantes ne sont pas fondés.

Par trois mémoires, enregistrés les 21 juin et 10 et 22 septembre 2021, la SAS Groupe Raulic Investissements, représentée par Me Le Derf-Daniel, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 5 000 euros soit mise à la charge des associations requérantes au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête est tardive ;
- l'Association Dinard Côte d'Émeraude Environnement ne justifie pas d'un intérêt à agir contre le permis de construire contesté, notamment faute d'agrément départemental ;
- l'association Autour des Nielles ne justifie pas d'un intérêt à agir contre le permis de construire contesté ;
- les représentants de ces associations ne disposent pas de la qualité leur permettant d'introduire un recours au nom de ces associations ;
- le mémoire présenté en intervention constitue une nouvelle requête tardive ; à supposer qu'il s'agisse d'une intervention, ce mémoire n'est pas motivé et est présenté au soutien d'une requête irrecevable ;
- les associations requérantes n'ont pas accompli les formalités de notification prescrites par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;
- les moyens soulevés par les associations requérantes ne sont pas fondés.

Par un mémoire en intervention, enregistré le 12 mai 2021, Mme N... W..., M. Z... W..., M. E... U..., Mme AE... I..., M. AL... I..., Mme D... AH..., M. L... AD..., Mme K... Q..., M. AG... AA..., Mme R... AO..., Mme M... X..., Mme V... T..., M. A... T..., Mme AN... B... et M. AL... AC..., doivent être regardés comme demandant au tribunal de faire droit aux conclusions présentées par les associations requérantes et concluent à ce que la somme de 1 500 euros soit mise à la charge de la commune de Saint-Malo au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent qu'ils justifient d'un intérêt à intervenir à l'instance et présentent les mêmes moyens que ceux présentés par les deux associations requérantes dans leur mémoire enregistré le 11 mai 2021.

Par courrier du 16 novembre 2021, les parties ont été informées de ce que le tribunal était susceptible de surseoir à statuer sur les conclusions de la requête, en application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, au regard de moyens soulevés dans les instances n<sup>os</sup> 2002906 et 2005067.

Par un mémoire, enregistré le 23 novembre 2021, la commune de Saint-Malo a présenté des observations en réponse à ce courrier et conclut désormais, à titre subsidiaire, à ce qu'il soit sursis à statuer sur les conclusions de la requête, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire, enregistré le 24 novembre 2021, la SAS Groupe Raulic Investissements a présenté des observations en réponse au même courrier.

Vu les autres pièces des dossiers.

Vu :

- la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 ;
- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code de l'environnement ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code du patrimoine ;
- le code de procédure civile ;
- le code des relations entre le public et l'administration ;
- le code de l'urbanisme ;
- l'ordonnance n<sup>o</sup> 2020-306 du 25 mars 2020 ;
- le décret n<sup>o</sup> 95-260 du 8 mars 1995 ;
- le décret n<sup>o</sup> 2015-1783 du 28 décembre 2015 ;
- l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP) ;
- l'arrêté du 20 janvier 1982 fixant la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire ;
- l'arrêté du 16 novembre 2001 relatif à la liste des types d'habitats naturels et des espèces de faune et de flore sauvages qui peuvent justifier la désignation de zones spéciales de conservation au titre du réseau écologique européen Natura 2000 ;
- l'arrêté du 11 octobre 2011 relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles de bâtiments ;
- l'arrêté du 19 décembre 2018 fixant la liste des habitats naturels pouvant faire l'objet d'un arrêté préfectoral de protection des habitats naturels en France métropolitaine ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Desbourdes ;
- les conclusions de Mme Touret, rapporteure publique ;
- et les observations de Me Vos, représentant Mme AF..., de Me Vital-Durand, représentant M. P..., de Me Colas, représentant M. Y... et M. J..., de Me Le Guen, représentant M. H... et M. AJ..., de Me Busson, représentant l'Association Dinard Côte d'Émeraude Environnement, l'association Autour des Nielles et les intervenants de l'instance n<sup>o</sup> 2005182, de Me Chatel, représentant la commune de Saint-Malo et de Me Le Derf-Daniel, représentant la société Groupe Raulic Investissements.

Une note en délibéré, présentée pour la commune de Saint-Malo, a été enregistrée le 1<sup>er</sup> décembre 2021 dans les cinq instances n<sup>os</sup> 2002865, 2002906, 2004950, 2005067, 2005182.

Une note en délibéré, présentée pour la société Groupe Raulic Investissements, a été enregistrée le 3 décembre 2021 dans les cinq instances n<sup>os</sup> 2002865, 2002906, 2004950, 2005067 et 2005182.

Une note en délibéré, présentée pour Mme AF..., a été enregistrée le 3 décembre 2021 dans l'instance n<sup>o</sup> 2002865.

Considérant ce qui suit :

1. La SAS Groupe Raulic Investissements a déposé le 7 octobre 2019 une demande de permis de construire un complexe hôtelier comprenant un hôtel cinq étoiles de 91 chambres avec centre de thalassothérapie, spa, bar, restaurant et école de formation aux métiers du bien-être, un hôtel quatre étoiles de 61 chambres avec restaurant et une résidence de tourisme de 24 appartements avec piscine couverte et logements du personnel sur un terrain cadastré H 101 et 799 situé 47, avenue du Président John Kennedy à Saint-Malo. Par un arrêté du 11 mars 2020, le maire de Saint-Malo lui a délivré le permis de construire sollicité. Mme AF..., M. P..., M. Y... et M. J..., M. H... et M. AJ... et l'Association Dinard Côte d'Émeraude Environnement et l'association Autour des Nielles demandent au tribunal d'annuler cet arrêté ainsi que les décisions par lesquelles le maire de Saint-Malo a rejeté, le cas échéant, leurs recours gracieux.

2. Les requêtes n<sup>os</sup> 2002865, 2002906, 2004950, 2005067 et 2005182 présentées pour Mme AF..., M. P..., M. Y... et M. J..., M. H... et M. AJ... et l'Association Dinard Côte d'Émeraude Environnement et l'association Autour des Nielles ont le même objet et présentent à juger des questions communes. Il y a lieu de les joindre pour statuer par un seul jugement.

Sur les fins de non-recevoir opposées par la commune de Saint-Malo et par la société Groupe Raulic Investissements :

En ce qui concerne les fins de non-recevoir tirées de la méconnaissance de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme :

3. Aux termes de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme : « *En cas (...) de recours contentieux à l'encontre (...) d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. (...) L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intentier ultérieurement en cas de rejet du recours administratif. / La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déféré ou du recours. / La notification du recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux. (...)* ».

4. Il ressort des pièces des dossiers que les formalités de notification prescrites par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ont été respectées par Mme AF..., M. P..., M. Y... et M. J... et M. H... et M. AJ... tant s'agissant de la notification de leurs recours contentieux que, le cas échéant, de celle de leurs recours gracieux.

5. S'agissant de la notification du recours gracieux de l'Association Dinard Côte d'Émeraude Environnement et de l'association Autour des Nielles, la société Groupe Raulic Investissements soutient que le courrier qui lui a été adressé comme portant notification d'un recours dirigé contre le permis de construire n° PC 35288 19 A0171 du 11 mars 2020 était assorti de la copie d'un recours dirigé contre une autre décision. Cependant, elle ne justifie d'aucune diligence vainement accomplie auprès des associations expéditrices pour s'assurer de l'existence et du contenu du recours gracieux évoqué dans le courrier de notification. À cet égard, elle ne saurait se dispenser de cette justification au prétexte qu'elle a pu considérer que le

courrier de notification était entaché d'une erreur de plume. Par ailleurs, les associations requérantes justifient également de l'accomplissement des formalités de notification afférentes à l'exercice de leur recours contentieux.

6. Par suite, les fins de non-recevoir opposées aux requérants par la société Groupe Raulic Investissements tirées de la méconnaissance de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme doivent être écartées.

En ce qui concerne les fins de non-recevoir tirées de la tardiveté des requêtes :

7. Aux termes de l'article R. 421-1 du code de justice administrative : « *La juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. (...)* ». Aux termes de l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme : « *Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15* ». Aux termes de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration : « *Toute décision administrative peut faire l'objet, dans le délai imparti pour l'introduction d'un recours contentieux, d'un recours gracieux ou hiérarchique qui interrompt le cours de ce délai. (...)* ». Aux termes de l'article R. 421-2 du code de justice administrative : « *Sauf disposition législative ou réglementaire contraire, dans les cas où le silence gardé par l'autorité administrative sur une demande vaut décision de rejet, l'intéressé dispose, pour former un recours, d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle est née une décision implicite de rejet. Toutefois, lorsqu'une décision explicite de rejet intervient avant l'expiration de cette période, elle fait à nouveau courir le délai de recours. (...)* ». Sauf texte contraire, les délais de recours devant les juridictions administratives sont, en principe, des délais francs. Lorsqu'un délai franc expire un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il y a lieu, par application des règles définies à l'article 642 du code de procédure civile, d'admettre la recevabilité d'une demande présentée le premier jour ouvrable suivant.

8. La société Groupe Raulic Investissements ne justifie, dans aucune des cinq instances, avoir procédé, sur le terrain d'assiette de l'opération, à un affichage conforme aux dispositions de l'article R. 424-15 du code de l'urbanisme susceptible d'avoir fait courir, en application de l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme, un délai de recours contentieux à l'égard des tiers. Dans ces conditions, les requêtes formées par Mme AF... et M. P..., sans recours administratif préalable, enregistrées respectivement les 15 et 16 juillet 2020 ne peuvent être considérées comme tardives.

9. Si les recours gracieux respectivement formés par courriers datés des 13, 15 et 17 juillet 2020, d'une part, par l'Association Dinard Côte d'Émeraude Environnement et l'association Autour des Nielles, d'autre part, par M. Y... et M. J... et, enfin, par M. H... et M. AJ... ont emporté, à ces dates respectives, leur connaissance acquise du permis de construire délivré le 11 mars 2020 et fait courir à leur égard un délai de recours contentieux, ces recours ont également eu pour effet d'interrompre le cours desdits délais à la date de leur réception par la commune de Saint-Malo respectivement les 20, 17 et 21 juillet 2020. S'agissant de MM. Y... et J... et MM. H... et AJ..., ces délais n'ont repris leur cours, en dernier lieu et pour leur totalité, qu'à compter de la date de notification des décisions du 17 septembre 2020 par lesquelles le maire de Saint-Malo a explicitement rejeté leurs recours gracieux. Il s'ensuit que leurs requêtes, enregistrées respectivement les 12 et 17 novembre 2020, ne sont pas tardives. S'agissant des associations requérantes, ces délais ont repris à compter de l'intervention de la décision implicite

de rejet de leur recours gracieux, réputée née le 20 septembre 2020. Si le délai de recours contentieux devait ainsi expirer le samedi 21 novembre 2020 à minuit, il y a lieu, en application de l'article 642 du code de procédure civile, d'admettre la recevabilité de leur requête, qui a été présentée le premier jour ouvrable suivant, soit le lundi 23 novembre 2020.

10. Par suite, les fins de non-recevoir opposées aux requérants par la société Groupe Raulic Investissements tirées de la tardiveté de leurs requêtes respectives doivent être écartées.

11. Enfin, le mémoire en intervention enregistré le 12 mai 2021 dans l'instance n° 2005182 au nom de Mme W..., M. W..., M. U..., Mme I..., M. I..., Mme AH..., M. AD..., Mme Q..., M. AA..., Mme AO..., Mme X..., Mme T..., M. T..., Mme B... et M. AC..., qui a été explicitement présenté au soutien de la requête de l'Association Dinard Côte d'Émeraude Environnement et de l'association Autour des Nielles, ne saurait être regardé comme une requête nouvelle soumise, pour sa présentation, au respect d'un délai de recours contentieux. Par suite, la fin de non-recevoir tirée de la tardiveté opposée aux intervenants de l'instance n° 2005182 par la société Groupe Raulic Investissements doit être écartée.

En ce qui concerne les fins de non-recevoir tirées du défaut de qualité des représentants de l'Association Dinard Côte d'Émeraude Environnement et de l'association Autour des Nielles pour les représenter en justice :

12. Il résulte des stipulations de l'article 9 des statuts de l'Association Dinard Côte d'Émeraude Environnement que la décision d'ester en justice est prise par le bureau qui mandate le président pour la conduite de l'instance et pour représenter l'association. L'association produit à l'instance un document signé de sa présidente, Mme AM..., consistant en un extrait certifié conforme à l'original d'une délibération prise le 17 novembre 2020 par le bureau de cette association autorisant l'engagement d'un recours devant le tribunal contre le permis de construire délivré le 11 mars 2020 et mandatant à cette fin sa présidente, assistée du cabinet Busson. Si la société Groupe Raulic Investissements reproche à ce document de n'être signé que de la seule présidente de l'association à l'exclusion des autres membres du bureau, elle ne soutient pas que cet extrait constituerait un faux. Par suite, à la clôture de l'instruction, l'Association Dinard Côte d'Émeraude Environnement doit être regardée comme justifiant d'une décision de son bureau habilitant sa présidente à la représenter dans le cadre de l'instance introduite sous le n° 2005182.

13. Il ressort des pièces des dossiers que, par délibération du 1<sup>er</sup> octobre 2021 prise en application de l'article 16 de ses statuts, le conseil d'administration de l'association Autour des Nielles a approuvé un règlement intérieur prévoyant, dans le silence des statuts, que l'organe compétent pour décider d'ester en justice est le conseil d'administration. Ce nouveau règlement intérieur, qui modifie l'article 13 desdits statuts, a par ailleurs été approuvé par une assemblée générale extraordinaire réunie le 7 octobre 2021. Et, par la même délibération du conseil d'administration du 1<sup>er</sup> octobre 2021, cet organe de l'association a décidé de ratifier la procédure contentieuse engagée au nom de cette association devant le tribunal sous le n° 2005182 et de mandater son président pour la représenter. Par suite, à la clôture de l'instruction, l'association Autour des Nielles doit être regardée comme ayant justifié d'une décision habilitant son président à la représenter dans le cadre de l'instance n° 2005182.

14. Par suite, les fins de non-recevoir opposées aux associations requérantes par la société Groupe Raulic Investissements tirées du défaut de qualité de leurs présidents respectifs pour les représenter en justice doivent être écartées.

En ce qui concerne la fin de non-recevoir opposée à l'association Autour des Nielles tirée de la méconnaissance de l'article L. 600-1-1 du code de l'urbanisme :

15. Aux termes de l'article L. 600-1-1 du code de l'urbanisme : « *Une association n'est recevable à agir contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation des sols que si le dépôt des statuts de l'association en préfecture est intervenu au moins un an avant l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire* ».

16. L'association Autour des Nielles produit à l'instance un récépissé de la sous-préfecture de Saint-Malo ainsi qu'un extrait du Journal Officiel du 27 août 2016 attestant du dépôt de ses premiers statuts le 18 août 2016, soit plus d'un an avant le dépôt en mairie du dossier de demande du permis de construire contesté. Par suite, la fin de non-recevoir qui lui est opposée par la commune de Saint-Malo sur le fondement de l'article L. 600-1-1 du code de l'urbanisme doit être écartée.

En ce qui concerne la fin de non-recevoir opposée à M. J..., tiré de la méconnaissance de l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme :

17. Aux termes de l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme : « *Les requêtes dirigées contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code doivent, à peine d'irrecevabilité, être accompagnées du titre de propriété, de la promesse de vente, du bail, du contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation, du contrat de bail, ou de tout autre acte de nature à établir le caractère régulier de l'occupation ou de la détention de son bien par le requérant. (...)* ». M. J... a produit, avant la clôture de l'instruction, la copie de ses avis d'impôts 2020 de taxe foncière et de taxe d'habitation attestant de sa propriété et de son occupation du bien situé 51, avenue du Président John Kennedy à Saint-Malo. Par suite, la fin de non-recevoir opposée par les défendeurs à M. J..., tirée de la méconnaissance de l'article R. 600-4 du code de l'urbanisme, doit être écartée.

En ce qui concerne les fins de non-recevoir tirées du défaut d'intérêt à agir des requérants :

*S'agissant de l'intérêt à agir des associations requérantes :*

18. Aux termes de l'article L. 142-1 du code de l'environnement : « *Toute association ayant pour objet la protection de la nature et de l'environnement peut engager des instances devant les juridictions administratives pour tout grief se rapportant à celle-ci. / Toute association de protection de l'environnement agréée au titre de l'article L. 141-1 ainsi que les fédérations départementales des associations agréées de pêche et de protection du milieu aquatique et les associations agréées de pêcheurs professionnels justifient d'un intérêt pour agir contre toute décision administrative ayant un rapport direct avec leur objet et leurs activités statutaires et produisant des effets dommageables pour l'environnement sur tout ou partie du territoire pour lequel elles bénéficient de l'agrément dès lors que cette décision est intervenue après la date de leur agrément* ».

19. Selon les stipulations de l'article 1 des statuts de l'Association Dinard Côte d'Émeraude Environnement : « *L'ADICEE a pour but, par son activité : / de veiller au respect des textes législatifs et réglementaires concernant la protection de la nature, de l'environnement, de l'urbanisme, de la voirie routière et du cadre de vie, tout particulièrement la préservation, la conservation et la mise en valeur des sites, des promenades et des points de vue et de leur végétation. / D'entreprendre toute action qui contribue à la protection et à la sauvegarde des*



milieux naturels, de la faune et de la flore et à la lutte contre les pollutions, y compris d'origine marine, / de soutenir toutes les initiatives Publiques ou Privées qui se rapportent à ces activités. / Elle exerce ses activités sur le département d'Ille et Vilaine. (...) ».

20. Il est constant que, à la date à laquelle son intérêt à agir doit être apprécié, l'Association Dinard Côte d'Émeraude Environnement n'était pas agréée au titre de l'article L. 141-1 du code de l'environnement. Toutefois, dans cette hypothèse, elle peut utilement se prévaloir des dispositions du premier alinéa de l'article L. 142-1 du même code, qui s'appliquent à toute association ayant pour objet la protection de la nature et de l'environnement. Si son champ d'action géographique, défini par ses statuts, est départemental, le projet de la société Groupe Raulic Investissements, compte tenu de son ampleur et de sa localisation, peut relever d'un champ d'action de niveau départemental. Au demeurant, l'objet de l'association est spécialement affecté s'agissant d'un projet prenant place en bordure de falaise sur la côte d'Émeraude dans un site inscrit. Dans ces conditions, la fin de non-recevoir opposée par les défenseurs à l'Association Dinard Côte d'Émeraude Environnement, tirée du défaut d'intérêt à agir, doit être écartée.

21. Il ressort des pièces des dossiers, particulièrement de la mention de l'objet statutaire initial de l'association Autour des Nielles au Journal Officiel du 27 août 2016 et de ses statuts mis à jour en avril 2019, que cet objet statutaire, qu'il soit apprécié, selon l'article L. 600-1-3 du code de l'urbanisme, à la date de l'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande ou, d'après l'article L. 600-1-1 du même code, un an avant cette date, n'a pas varié dans son contenu et consiste, à l'une comme à l'autre de ces dates, en « la protection et la sauvegarde du site naturel des Nielles ainsi que de la plage du Minihic, la recherche de la transparence en matière de décisions d'urbanisme, le respect des textes législatifs et réglementaires concernant la protection de la nature, de l'environnement, du patrimoine et du cadre de vie », cet objet pouvant « évoluer vers une structure de projets culturels et de loisirs », l'association se constituant également en « relais privilégié entre les habitants du quartier » et « la municipalité malouine ».

22. L'association Autour des Nielles, qui fédère les personnes se trouvant autour de ce site contre le projet de la société Groupe Raulic Investissements, doit être regardée comme s'étant donnée pour objet de préserver ce site de l'urbanisation projetée par cette société. À cet égard, le projet contesté modifiant les perspectives visuelles offertes sur la côte malouine depuis la plage du Minihic, l'objectif statutaire de préservation de l'environnement de cette plage permet également à l'association de justifier d'un intérêt, particulier, suffisamment spécial et direct et conforme à son champ d'action géographique, à contester le permis de construire délivré par arrêté du maire de Saint-Malo du 11 mars 2020. Par suite, les fins de non-recevoir tirées du défaut d'intérêt à agir opposées par les défenseurs à l'association Autour des Nielles doivent être écartées.

*S'agissant de l'intérêt à agir des autres tiers au permis de construire attaqué :*

23. Aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : « Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation. (...) ».

24. Mme AF..., M. P... et M. J..., qui justifient être propriétaires de terrains respectivement situés 14, avenue des Nielles, 53 et 51 avenue du Président John Kennedy, dont au moins l'une des limites séparatives est commune au terrain d'assiette du projet contesté, disposent chacun de la qualité de voisin immédiat. Ils font état, au vu de l'ensemble des pièces des dossiers, d'éléments relatifs à la nature du projet, à son importance, tant s'agissant de sa hauteur que de son emprise au sol et de sa densité, et à sa localisation à proximité de leurs habitations respectives. Par suite, ils justifient tous trois d'un intérêt à agir contre le permis de construire délivré le 11 mars 2020.

25. Les propriétés de M. Y..., de M. AJ... et de M. H..., respectivement situées 55 et 57 avenue du Président John Kennedy et 73, rue du Révérend Père Lebret, sont séparées du terrain d'assiette du projet contesté par des propriétés bâties, notamment celles de MM. P... et J... pour MM. Y... et AJ..., et celles de Mme Q..., M. AA... et Mme AO... pour M. H..., de sorte qu'ils ne peuvent se prévaloir de la qualité de voisin immédiat du projet contesté. Cependant, d'une part, compte tenu de la création d'ouvertures en étages sur la façade nord du projet, il n'est pas exclu que des vues soient nouvellement créées sur le jardin de M. Y... et affectent, par conséquent, les conditions de jouissance de son bien. D'autre part, M. AJ... produit à l'instance des simulations, établies par la société pétitionnaire elle-même, attestant de la perte de la vue sur mer dont il dispose encore actuellement depuis les étages de son habitation. Ainsi, ils justifient tous deux également d'un intérêt à agir contre le permis de construire contesté. Par suite, les fins de non-recevoir tirées du défaut d'intérêt à agir opposées à Mme AF..., M. P..., M. J..., M. Y... et M. AJ... doivent être écartées.

26. Par suite, M. AJ... étant recevable à demander au tribunal l'annulation de l'arrêté du 11 mars 2020 par lequel le maire de Saint-Malo a délivré un permis de construire à la société Groupe Raulic Investissements, il n'y a pas lieu de rechercher si M. H... dispose également d'un intérêt à agir contre cet arrêté.

Sur l'intervention de Mme W..., M. W..., M. U..., Mme I..., M. I..., Mme AH..., M. AD..., Mme Q..., M. AA..., Mme AO..., Mme X..., Mme T..., M. T..., Mme B... et M. AC... dans l'instance n° 2005182 :

27. Il résulte de ce qui précède que la requête présentée par l'Association Dinard Côte d'Émeraude Environnement et l'association Autour des Nielles, à l'appui de laquelle est présentée cette intervention, est recevable. Par ailleurs, alors même qu'ils ne sont pas tous strictement voisins immédiats du projet contesté, les intervenants justifient tous de l'occupation régulière de biens situés à moins d'une cinquantaine de mètres de ce projet de construction et disposent donc d'un intérêt suffisant à intervenir. Dans ces conditions, leur intervention, qui est en outre suffisamment motivée et présentée par mémoire distinct, doit être admise.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne, à titre liminaire, la recevabilité des moyens nouveaux soulevés par M. H... et M. AJ... à l'occasion de leur mémoire enregistré le 20 août 2021 :

28. Aux termes de l'article R. 600-5 du code de l'urbanisme : « *Par dérogation à l'article R. 611-7-1 du code de justice administrative, et sans préjudice de l'application de l'article R. 613-1 du même code, lorsque la juridiction est saisie d'une requête relative à une*

*décision d'occupation ou d'utilisation du sol régie par le présent code, ou d'une demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant une telle décision, les parties ne peuvent plus invoquer de moyens nouveaux passé un délai de deux mois à compter de la communication aux parties du premier mémoire en défense. Cette communication s'effectue dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article R. 611-3 du code de justice administrative. (...) ».*

29. Les moyens nouveaux en cause ont été présentés par M. H... et M. AJ... pour la première fois dans le mémoire enregistré le 20 août 2021, soit moins de deux mois après la réception, par leur conseil, du premier mémoire en défense enregistré le 21 juin 2021. Par suite, la société Groupe Raulic Investissements n'est pas fondée à soutenir que les moyens ainsi présentés par M. H... et M. AJ... seraient irrecevables par application des dispositions de l'article R. 600-5 du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne le moyen tiré de l'incompétence du signataire de l'arrêté attaqué :

30. La commune de Saint-Malo est fondée à soutenir que l'Association Dinard Côte d'Émeraude Environnement et l'association Autour des Nielles n'ont soulevé que des moyens touchant la légalité interne de l'arrêté attaqué avant l'expiration du délai de recours contentieux. Toutefois, ces associations, et les intervenants de l'instance n° 2005182, restent en toute hypothèse recevables à invoquer le moyen tiré de l'incompétence de l'auteur de l'arrêté attaqué qui, s'il touche sa légalité externe et relève d'une cause juridique distincte, est un moyen d'ordre public.

31. Cependant, il ressort des pièces des dossiers que l'arrêté du 11 mars 2020 a été signé par M. AB... O..., adjoint délégué et que, par arrêté du 8 avril 2014, publié et transmis au contrôle de légalité le lendemain, le maire de Saint-Malo lui a donné délégation à l'effet délivrer notamment les permis de construire. Par suite, le moyen tiré de l'incompétence du signataire de l'arrêté du 11 mars 2020 doit être écarté.

En ce qui concerne les moyens tirés de l'irrégularité des avis émis dans le cadre de la procédure de délivrance du permis de construire contesté :

32. Aux termes de l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation, alors en vigueur : « *Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public ne peuvent être exécutés qu'après autorisation délivrée par l'autorité administrative qui vérifie leur conformité aux règles prévues aux articles L. 111-7, L. 123-1 et L. 123-2. / Lorsque ces travaux sont soumis à permis de construire, celui-ci tient lieu de cette autorisation dès lors que sa délivrance a fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente mentionnée à l'alinéa précédent. (...)* ». Aux termes de l'article R. 425-15 du code de l'urbanisme, dans sa version alors en vigueur : « *Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente. (...)* ».

33. Aux termes de l'article R. 111-19-30 du code de la construction et de l'habitation, alors en vigueur : « *La commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité (...) est chargée, pour l'application de la présente section, d'émettre un avis sur les demandes d'autorisation ou de dérogation ainsi que sur les agendas d'accessibilité programmée et de procéder à la visite des établissements recevant du public ou des installations ouvertes au public au regard des règles d'accessibilité aux personnes handicapées. (...)* ». Aux termes de l'article

R. 123-35 de ce code, alors en vigueur : « *La commission consultative départementale de la protection civile est l'organe technique d'étude, de contrôle et d'information du représentant de l'Etat dans le département et du maire. (...) / Elle est chargée notamment : / D'examiner les projets de construction, d'extension, d'aménagement et de transformation des établissements, que l'exécution des projets soit ou ne soit pas subordonnée à la délivrance d'un permis de construire ; (...)* ». Aux termes de l'article R. 123-37 du même code, alors en vigueur : « *Après avis de la commission consultative départementale de la protection civile, le représentant de l'Etat dans le département peut constituer des sous-commissions dont il fixe la compétence et charger certains membres de la visite des établissements assujettis au présent chapitre* ». Aux termes de l'article R. 123-38 de ce même code, alors en vigueur : « *Après avis de la commission consultative départementale de la protection civile, le représentant de l'Etat dans le département peut créer des commissions de sécurité d'arrondissement et, en cas de besoin et après consultation des maires, des commissions communales ou intercommunales. (...)* ».

34. Aux termes de l'article 1 du décret du 8 mars 1995 relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité : « *Dans chaque département, une commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité est instituée par arrêté préfectoral. (...) / Le préfet peut en outre créer : / - des sous-commissions spécialisées ; / - des commissions d'arrondissement ; (...)* ». Aux termes de l'article 10 du même décret : « *Le préfet peut, après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité, créer au sein de celle-ci : (...) / - une sous-commission départementale pour l'accessibilité aux personnes handicapée ; (...)* ».

35. Il ressort des pièces des dossiers que, par arrêté du 9 janvier 2017, publié le lendemain au recueil des actes administratifs de l'État dans le département d'Ille-et-Vilaine, le préfet d'Ille-et-Vilaine a institué la commission de l'arrondissement de Saint-Malo pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

36. Si, par un arrêté du 12 décembre 2018, la préfète d'Ille-et-Vilaine a entendu instituer une sous-commission départementale pour l'accessibilité aux personnes handicapées, les services de la préfecture n'ont pu justifier à l'instance, à la demande du tribunal, de la publication de cet arrêté au recueil des actes administratifs de l'État dans le département d'Ille-et-Vilaine. Par conséquent, la preuve du caractère exécutoire de cet arrêté n'étant pas rapportée à l'instance, il y a lieu de retenir que la sous-commission d'accessibilité décrite dans cet arrêté n'a pu valablement émettre un avis le 21 février 2020 dans le cadre de l'instruction du permis de construire attaqué. M. H... et M. AJ... sont ainsi fondés à soutenir que l'arrêté du 11 mars 2020 est entaché d'un vice de procédure.

37. Toutefois, si les actes administratifs doivent être pris selon les formes et conformément aux procédures prévues par les lois et règlements, un vice affectant le déroulement d'une procédure administrative préalable, suivie à titre obligatoire ou facultatif, n'est de nature à entacher d'illégalité la décision prise que s'il ressort des pièces du dossier qu'il a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise ou qu'il a privé les intéressés d'une garantie.

38. En l'espèce, bien que la sous-commission d'accessibilité n'ait pu valablement formuler un avis le 21 février 2020 faute d'avoir été instituée par un arrêté exécutoire à cette date, il ne ressort pas des pièces des dossiers que les membres composant cette sous-commission n'auraient pas, à cette même date, disposé des qualifications requises pour apporter un avis éclairé sur le respect, par le projet de la société Groupe Raulic Investissements, des règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite applicables aux établissements recevant du

public. M. H... et M. AJ... ne font d'ailleurs valoir aucun vice ni aucune circonstance ayant pu affecter le sens ou même le contenu de cet avis. Par ailleurs, conformément à l'article R. 111-19-23 du code de la construction et de l'habitation alors en vigueur, l'avis en cause constituait un avis simple et aurait été réputé favorable s'il n'avait pas été émis dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la commission compétente. Dans ces conditions, le vice de procédure en cause n'a ni privé l'autorité compétente de l'État d'une garantie pour formuler son accord à la délivrance d'un permis de construire valant autorisation de travaux pour la création d'un établissement recevant du public ni influencé le sens de sa décision.

39. Par suite, le moyen soulevé par M. H... et M. AJ... tiré de l'incompétence de de la sous-commission départementale pour l'accessibilité aux personnes handicapées et de la commission de sécurité de l'arrondissement de Saint-Malo pour émettre leurs avis des 21 et 24 février 2020 doit être écarté.

40. Aux termes de l'article R. 425-30 du code de l'urbanisme : « *Lorsque le projet est situé dans un site inscrit, la demande de permis ou la déclaration préalable tient lieu de la déclaration exigée par l'article L. 341-1 du code de l'environnement. Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande ou de la déclaration. / La décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable intervient après consultation de l'architecte des Bâtiments de France* ».

41. S'il est constant que la société pétitionnaire a substitué soixante-et-une des cent-huit pièces de son dossier de demande initial par un envoi reçu le 17 janvier 2020 à la mairie de Saint-Malo, postérieurement à l'avis émis le 16 décembre 2019 par l'architecte des Bâtiments de France en application de l'article R. 425-30 du code de l'urbanisme, il ressort des pièces des dossiers que les modifications apportées au projet ont seulement consisté en l'agrandissement des surfaces de stationnement aérien et souterrain. Si ces modifications ont pu toucher à l'aspect extérieur d'une partie du projet, il n'est pas pour autant établi, compte tenu du caractère mineur de ces modifications en surface, que l'architecte des Bâtiments de France aurait pu émettre un avis différent sur la base du dossier de demande tel que présenté le 17 janvier 2020. Par suite, M. Y... et M. J... ne sont pas fondés à soutenir que le permis de construire contesté serait entaché d'un vice de procédure à défaut d'avoir été délivré après une seconde consultation de l'architecte des Bâtiments de France sur le fondement de l'article R. 425-30 du code de l'urbanisme.

42. Enfin, en se bornant à soutenir que les insuffisances et erreurs du dossier de demande de permis de construire n'ont pas permis aux services consultés de rendre leurs avis dans des conditions régulières sans préciser ni quels avis sont concernés ni au regard de quelles insuffisances ou erreurs entachant le dossier de demande, M. P... n'assortit pas son moyen des précisions permettant d'en apprécier le bien-fondé.

En ce qui concerne le moyen tiré du vice de forme entachant l'arrêté attaqué en méconnaissance des articles R. 424-5 et A. 424-2 du code de l'urbanisme :

43. Aux termes de l'article R. 424-5 du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur à la date de l'arrêté attaqué : « *En cas d'autorisation ou de non-opposition à déclaration préalable, la décision mentionne la date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt prévu à l'article R. \* 423-6. (...)* ». Aux termes de l'article A. 424-2 du même code : « *L'arrêté prévu au premier alinéa de l'article A. 424-1 : / a) Indique la collectivité au nom de laquelle la décision est prise ; / b) Vise la demande de permis ou la déclaration et en rappelle les principales caractéristiques : nom et adresse du demandeur, objet de la demande, numéro d'enregistrement, lieu des travaux ; / c) Vise les textes législatifs et réglementaires dont il est fait application ; / d) Vise les avis*

*recueillis en cours d'instruction et leur sens. / L'arrêté mentionne, en caractères lisibles, le prénom, le nom et la qualité de son signataire ».*

44. M. P... ne peut utilement invoquer les dispositions de l'article A. 424-2 du code de l'urbanisme au soutien d'un moyen reprochant à l'arrêté attaqué de ne pas comporter la mention de la date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande de permis de construire dès lors que ces dispositions ne prévoient pas l'indication d'une telle mention. En tout état de cause, il ne peut non plus utilement soulever le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions du premier alinéa de l'article R. 424-5 du même code, le respect de ces dispositions n'étant pas prescrit à peine d'annulation de l'arrêté concerné, la mention en cause étant seulement destinée à déterminer la date à laquelle l'intérêt à agir des tiers doit être appréciée en application de l'article L. 600-1-3 du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne les moyens tirés du défaut d'obtention préalable d'un permis d'aménager :

*S'agissant de la réalisation d'espaces publics et la modification de voies publiques :*

45. Aux termes de l'article R. 421-20 du code de l'urbanisme : « *Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, les abords des monuments historiques, les sites classés ou en instance de classement et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : (...) /- la création d'un espace public* ». Aux termes de l'article R. 421-21 du même code : « *Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables et les abords des monuments historiques, la création d'une voie ou les travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager* ».

46. Le terrain d'assiette du projet contesté se trouve à l'intérieur de la servitude notée « AC<sub>2</sub> » en annexe au plan local d'urbanisme de Saint-Malo correspondant au site inscrit n° 1750801SIA02 « Front de mer de Paramé, entre le sillon et la pointe de la Varde ». En revanche, il ne ressort pas des pièces des dossiers que le projet serait situé à l'intérieur du périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords d'un ou de plusieurs monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement, ou dans une réserve naturelle. Par suite, Mme AF... ne peut utilement invoquer les dispositions des articles R. 421-20 et R. 421-21 du code de l'urbanisme pour soutenir que le projet, en tant qu'il crée des espaces publics et modifierait les caractéristiques d'une voie existante, aurait dû être préalablement soumis à l'obtention d'un permis d'aménager. En tout état de cause, les obligations de soumission de certains projets à permis d'aménager imposées par les articles R. 421-20 et R. 421-21 ne trouvent pas à s'appliquer, eu égard aux finalités communes des deux permis, à l'identité de composition des dossiers de demandes et aux contrôles identiques auxquels leur délivrance donne lieu, lorsque les aménagements en cause font partie intégrante d'un projet autorisé par un permis de construire.

*S'agissant de la création d'un lotissement :*

47. Aux termes de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme : « *Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis* ». Aux termes de l'article L. 442-1-1 de ce code : « *Un décret en Conseil d'Etat énumère les divisions en vue de construire qui, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne sont pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article L. 442-1* ».

Aux termes de l'article L. 442-2 du même code : « *Un décret en Conseil d'Etat précise, en fonction de la localisation de l'opération ou du fait que l'opération comprend ou non la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager* ». Aux termes de l'article L. 442-3 de ce même code : « *Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable* ».

48. Mais, aux termes de l'article R. 442-1 du code de l'urbanisme : « *Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager : / a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ; (...)* ».

49. Le projet de la société Groupe Raulic Investissements consiste à construire plusieurs bâtiments sur deux unités foncières contigües. Ainsi, alors même que ces unités foncières ont vocation à être divisées pour que n'en soit vendue qu'une partie seulement par la commune de Saint-Malo à cette société, cette division ne peut être qualifiée de lotissement et peut légalement intervenir postérieurement à l'obtention du permis de construire contesté, y compris même après son exécution. À cet égard, il ne ressort pas des pièces des dossiers que cette division serait intervenue avant l'obtention du permis de construire contesté, une telle division n'ayant pu résulter de la simple adoption d'une délibération du conseil municipal de Saint-Malo approuvant la vente considérée ou de la simple signature du compromis de vente annexé à cette délibération. Par ailleurs, il était loisible à la société pétitionnaire de limiter, sur les unités foncières concernées, l'emprise des travaux qu'elle prévoit d'exécuter. Dès lors, la circonstance que les plans de masse du dossier de demande de permis de construire aient indiqué, sur les unités foncières en cause, les limites à l'intérieur desquelles des travaux seront réalisés n'est pas de nature à établir qu'une division foncière serait intervenue préalablement à l'obtention de ce permis de construire.

50. L'obtention du permis de construire contesté ne supposait donc pas l'obtention préalable d'un permis d'aménager ni la présentation d'une déclaration pour la constitution d'un lotissement. Par suite, M. P..., M. Y... et M. J... ne sont pas fondés à soutenir que le permis de construire contesté aurait dû être refusé à défaut pour les constructions projetées de s'inscrire dans le périmètre d'un lotissement régulièrement autorisé.

En ce qui concerne le moyen tiré de l'indissociabilité de l'aménagement des canalisations souterraines et des installations de prise et de rejet d'eau de mer avec le projet de construction autorisé :

51. Il résulte des dispositions de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme que le permis de construire et le permis d'aménager ont pour seul objet de s'assurer de la conformité des travaux qu'ils autorisent avec la législation et la réglementation d'urbanisme. Il suit de là que, lorsqu'une construction et une installation sont distinctes, la seule circonstance que la première ne pourrait fonctionner ou être exploitée sans l'autre, au regard de considérations d'ordre technique ou économique et non au regard des règles d'urbanisme, ne suffit pas à caractériser un ensemble immobilier unique devant en principe faire l'objet d'une unique autorisation d'urbanisme.

52. Si les installations de prise et de rejet d'eau de mer et les canalisations souterraines reliant ces installations à l'hôtel cinq étoiles présentent des liens physiques et fonctionnels avec

cet hôtel, ces installations et canalisations diffèrent par leur nature et leur implantation avec le projet de construction de l'hôtel dans des conditions telles que la conformité respective de ces installations et canalisations et de cette construction, au regard des dispositions d'urbanisme mentionnées à l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme, pouvait être légalement appréciée de manière indépendante. Par suite, ces installations et canalisations, qui ne forment pas un ensemble immobilier unique avec le complexe hôtelier objet de la demande de permis de construire, ont pu légalement faire l'objet d'un permis d'aménager distinct, délivré par arrêté du maire de Saint-Malo du 5 mars 2020.

En ce qui concerne le moyen tiré de l'indépendance des constructions à édifier de part et d'autre de l'avenue des Nielles :

53. Ainsi qu'il a été dit au point 49, le projet de la société Groupe Raulic Investissements n'implique qu'une division primaire à réaliser après l'achèvement des constructions projetées. Il en résulte, conformément à ce qui est mentionné dans le formulaire cerfa du dossier de demande de permis de construire, que le terrain d'assiette est composé des deux entières parcelles cadastrées H 101 et 799 comprenant une partie de l'avenue des Nielles, nonobstant la circonstance que le projet ne prévoit ni travaux ni aménagements sur l'emprise de cette avenue. Au demeurant, les constructions projetées sont reliées, sous l'emprise de cette avenue, par un parc de stationnement souterrain. Par suite, M. P... n'est pas non plus fondé à soutenir que la société pétitionnaire aurait dû déposer deux demandes de permis de construire distinctes pour la réalisation de son complexe hôtelier.

En ce qui concerne les moyens tirés de la fraude à l'obtention du permis de construire :

54. Aux termes de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme : « *Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés : / a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ; / b) Soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire ; (...)* ». Aux termes de l'article R. 431-5 du même code : « *La demande de permis de construire précise : (...) / La demande comporte également l'attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions définies à l'article R\*423-1 pour déposer une demande de permis* ».

55. Il résulte de ces dispositions que les demandes de permis de construire doivent seulement comporter l'attestation du pétitionnaire qu'il remplit les conditions définies à l'article R. 423-1. Les autorisations d'utilisation du sol, qui ont pour seul objet de s'assurer de la conformité des travaux qu'elles autorisent avec la législation et la réglementation d'urbanisme, étant accordées sous réserve du droit des tiers, il n'appartient pas à l'autorité compétente de vérifier, dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis, la validité de l'attestation établie par le demandeur. Ainsi, sous réserve de la fraude, le pétitionnaire qui fournit l'attestation prévue à l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme doit être regardé comme ayant qualité pour présenter sa demande.

56. En l'espèce, le représentant de la société Groupe Raulic Investissements a, conformément aux dispositions des articles R. 423-1 et R. 431-5 du code de l'urbanisme, signé l'attestation du formulaire cerfa certifiant que cette société disposait d'une qualité requise pour déposer sa demande de permis de construire.



57. Il ressort des pièces des dossiers que, par délibérations des 23 mai 2019 et 6 février 2020, le conseil municipal de Saint-Malo a approuvé la vente, au profit de cette société, des parcelles cadastrées H 101 et 799 à l'exclusion notamment des parties de ces parcelles se trouvant sur l'emprise de l'avenue des Nielles sauf pour ce qui concerne un espace en tréfonds destiné à relier les sous-sols des deux hôtels projetés. Les compromis de vente annexés à ces délibérations autorisant la société Groupe Raulic Investissements à déposer une demande de permis de construire sur les terrains objets de la vente, la commune doit être regardée, par ces délibérations, comme ayant délivré une autorisation à cette société conforme aux exigences du a) de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme pour la réalisation d'une opération de construction sur les parties des parcelles cadastrées H 101 et 799 dont la cession est prévue.

58. Selon les mentions portées au formulaire cerfa du dossier de demande de permis de construire, et conformément à ce qui a été dit aux points 49 et 53, le terrain d'assiette du projet, à défaut d'avoir fait l'objet d'une division préalable et d'être divisé par le permis de construire lui-même, est composé des deux entières parcelles cadastrées H 101 et 799. Toutefois, si les plans de masse font état d'un réaménagement de l'avenue des Nielles, y compris d'ailleurs pour les parties de cette avenue qui n'appartiennent pas à la commune, ces plans précisent cependant explicitement qu'il s'agit, en l'état, d'une hypothèse de projet d'aménagement de cette commune, les contours du terrain d'assiette des seuls travaux projetés étant, pour leur part, délimités par des pointillés bleus et limités aux seules parties des parcelles H 101 et 799 dont la cession est consentie par la commune de Saint-Malo. Ainsi, d'une part, M. P... n'est pas fondé à soutenir que le permis de construire a été accordé pour la réalisation de travaux sur l'emprise des parties de l'avenue des Nielles relevant de la propriété privée de ses riverains. D'autre part, M. Y... et M. J... ne sont pas fondés à soutenir que la société Groupe Raulic Investissements aurait méconnu les contours de l'autorisation de dépôt de permis de construire qui lui a été accordée par la commune de Saint-Malo. Enfin, les deux accès secondaires projetés à l'ouest de la résidence de tourisme et de l'hôtel quatre étoiles prenant appui sur les parties de l'avenue des Nielles qui appartiennent à la commune de Saint-Malo et sont ouvertes à la circulation du public, M. P... n'est pas non plus fondé à soutenir que les accès ainsi créés l'auraient été depuis des propriétés privées sans le consentement des propriétaires concernés.

59. Par suite, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que l'attestation prévue par le dernier alinéa de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme aurait été frauduleusement signée au nom de la société Groupe Raulic Investissements dans le formulaire cerfa de son dossier de demande de permis de construire.

En ce qui concerne les moyens tirés du caractère incomplet, insuffisant, imprécis ou inexact du dossier de demande de permis de construire :

60. À titre liminaire, le moyen, présenté dans leur requête sommaire, par l'Association Dinard Côte d'Émeraude Environnement et l'association Autour des Nielles, tiré de la méconnaissance des articles R. 431-4 et suivants du code de l'urbanisme doit être écarté comme n'étant pas assorti des précisions permettant d'en apprécier le bien-fondé.

*S'agissant du moyen tiré de l'absence d'indication de la situation du terrain dans un lotissement :*

61. Aux termes de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme : « *Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de*

*l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. / De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. / Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. (...) ».*

62. Il est constant que, à la date d'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, le territoire de la commune de Saint-Malo était couvert par un plan local d'urbanisme. Ainsi, à supposer même que le terrain d'assiette de l'opération projetée se trouverait situé à l'intérieur d'un lotissement créé en 1954, le règlement ou le cahier des charges de ce lotissement est nécessairement devenu caduc au plus tard à la date d'entrée en vigueur de cette loi. Par ailleurs, ainsi qu'il a été dit aux points 49 et 50, le dépôt du dossier de demande de permis de construire n'a pas été précédé de la création d'un nouveau lotissement. Par suite, l'absence de renseignement au formulaire cerfa du dossier de demande de la situation du projet dans un lotissement n'a pu fausser l'appréciation du service instructeur sur la conformité du projet à la réglementation d'urbanisme applicable.

*S'agissant du moyen tiré de l'absence de présentation au dossier de demande des canalisations et installations destinées à alimenter le projet en eau de mer :*

63. Il ressort des pièces des dossiers, ainsi qu'il a été dit au point 52, que les installations de prise et de rejet d'eau de mer et les canalisations souterraines destinées à être reliées au centre de thalassothérapie du projet de construction de la société Groupe Raulic Investissements ont fait l'objet d'une demande distincte de permis d'aménager satisfaite par arrêté du maire de Saint-Malo du 5 mars 2020. Dans ces conditions, en ne faisant pas état de ce projet d'aménagement, le dossier de demande de permis de construire n'a comporté aucune lacune, ni aucune imprécision ou incohérence.

*S'agissant du moyen tiré du défaut d'indication de la division des parcelles cadastrées H 101 et 799 :*

64. Aux termes de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme : « *La demande de permis de construire précise : (...) / c) La localisation et la superficie du ou des terrains ; (...)* ». Ainsi qu'il a été dit aux points 49 et 50 et rappelé au point 62, il ne ressort pas des pièces des dossiers que les parcelles cadastrées H 101 et 799 auraient fait l'objet d'un lotissement ou même d'une simple division parcellaire préalablement au dépôt du dossier de demande de permis de construire ou à la délivrance de l'arrêté contesté, de sorte que, conformément à ce qui a été dit au point 58, le terrain d'assiette du projet est bien composé de ces deux entières parcelles. Au demeurant, ainsi qu'il a été exposé au même dernier point, les plans de masse du dossier de demande de permis de construire ont précisément délimité, sur l'emprise desdites parcelles, les parties de ce terrain d'assiette sur lesquelles des opérations de construction sont projetées. Par suite, M. P... n'est pas fondé à soutenir que le dossier de demande de permis de construire aurait été porteur d'une imprécision ou d'une incohérence sur la description du terrain d'assiette du projet.

*S'agissant du moyen tiré de la présentation trompeuse de la résidence de tourisme comme relevant de la destination de logement :*

65. Aux termes de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme : « *La demande de permis de construire précise : (...) / e) La destination des constructions, par référence aux différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 ; / f) La surface de plancher des constructions projetées, s'il y a lieu répartie selon les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 ; (...)* ». Aux termes de l'article R. 123-9 du même code, dans sa version en vigueur le 31 décembre 2015, qui demeure applicable au plan local d'urbanisme de Saint-Malo conformément au VI de l'article 12 du décret du 28 décembre 2015 : « *(...) / Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. (...)* ».

66. Si la résidence de tourisme comporte un espace d'accueil, un local « lingerie » et un espace de détente communs à l'ensemble des appartements créés ainsi qu'une piscine accessible aux résidents, ces éléments ne peuvent, par eux-mêmes révéler que lesdits appartements, qui comportent chacun, outre une ou deux chambres, un espace de cuisine et un salon privatif, relèveraient de la destination d'hébergement hôtelier plutôt que de celle de logement. Par suite, le moyen de M. P... tiré de l'erreur commise dans l'établissement du tableau du formulaire cerfa relatif aux destinations des surfaces de plancher créées doit être écarté.

*S'agissant du moyen tiré de la méconnaissance du k) de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme :*

67. Aux termes de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme : « *La demande de permis de construire précise : (...) / k) S'il y a lieu, que les travaux doivent faire l'objet d'une dérogation au titre du 4<sup>o</sup> de l'article L. 411-2 du code de l'environnement ; (...)* ».

68. Aux termes de l'article L. 411-1 du code de l'environnement : « *I. - Lorsqu'un intérêt scientifique particulier, le rôle essentiel dans l'écosystème ou les nécessités de la préservation du patrimoine naturel justifient la conservation de sites d'intérêt géologique, d'habitats naturels, d'espèces animales non domestiques ou végétales non cultivées et de leurs habitats, sont interdits : (...) / 2<sup>o</sup> La destruction, la coupe, la mutilation, l'arrachage, la cueillette ou l'enlèvement de végétaux de ces espèces, de leurs fructifications ou de toute autre forme prise par ces espèces au cours de leur cycle biologique, leur transport, leur colportage, leur utilisation, leur mise en vente, leur vente ou leur achat, la détention de spécimens prélevés dans le milieu naturel ; / 3<sup>o</sup> La destruction, l'altération ou la dégradation de ces habitats naturels ou de ces habitats d'espèces ; (...)* ». Aux termes de l'article L. 411-2 de ce code : « *I. - Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions dans lesquelles sont fixées : / 1<sup>o</sup> La liste limitative des habitats naturels, des espèces animales non domestiques ou végétales non cultivées ainsi que des sites d'intérêt géologique, y compris des types de cavités souterraines, ainsi protégés ; (...) / 4<sup>o</sup> La délivrance de dérogations aux interdictions mentionnées aux 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> de l'article L. 411-1, à condition qu'il n'existe pas d'autre solution satisfaisante, pouvant être évaluée par une tierce expertise menée, à la demande de l'autorité compétente, par un organisme extérieur choisi en accord avec elle, aux frais du pétitionnaire, et que la dérogation ne nuise pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle (...)* ». Aux termes de l'article R. 411-1 du

même code : « *Les listes des espèces animales non domestiques et des espèces végétales non cultivées faisant l'objet des interdictions définies par l'article L. 411-1 sont établies par arrêté conjoint du ministre chargé de la protection de la nature et soit du ministre chargé de l'agriculture, soit, lorsqu'il s'agit d'espèces marines, du ministre chargé des pêches maritimes. / Les espèces sont indiquées par le nom de l'espèce ou de la sous-espèce ou par l'ensemble des espèces appartenant à un taxon supérieur ou à une partie désignée de ce taxon* ». Aux termes de l'article R. 411-17-7 de ce même code : « *I.-La liste des habitats naturels pouvant faire l'objet des interdictions définies au 3° du I de l'article L. 411-1 est établie par arrêté du ministre chargé de la protection de la nature. (...)* ».

69. Au titre des espèces végétales non cultivées mentionnées au 2° de l'article L. 411-1 du code de l'environnement, l'arrêté du 20 janvier 1982 fixant la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire a identifié le *Limonium salmonis* (Pignatti), qui correspond au *Limonium binervosum* (P.Fourn.), plus communément appelé « statice de Salmon » ou « statice de l'ouest », dont la présence en partie basse de la falaise au droit de laquelle la société Groupe Raulic Investissements prévoit l'implantation de son hôtel cinq étoiles a été révélée par l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Malo.

70. Pour la détermination des habitats naturels mentionnés au 3° de l'article L. 411-1 du code de l'environnement, l'article 1 de l'arrêté du 19 décembre 2018 fixant la liste des habitats naturels pouvant faire l'objet d'un arrêté préfectoral de protection des habitats naturels en France métropolitaine renvoie à l'arrêté du 16 novembre 2001 relatif à la liste des types d'habitats naturels et des espèces de faune et de flore sauvages qui peuvent justifier la désignation de zones spéciales de conservation au titre du réseau écologique européen Natura 2000. Ce dernier arrêté comprend, parmi les habitats naturels d'intérêt communautaire, les « Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques », code 1230, qui comprennent plusieurs sous-types d'habitats, à savoir notamment les « végétations des fissures des rochers eu-atlantiques à nord-atlantiques », code 1230-1, caractérisées par la présence de statures de Salmon, mais également les « pelouses aérohalines sur falaises cristallines et marno-calcaires », code 1230-3.

71. Il ne ressort pas des pièces des dossiers que le projet autorisé toucherait la partie basse de la falaise sur laquelle seulement a été constatée la présence du statice de Salmon et de son habitat code 1230-1 « végétations des fissures des rochers eu-atlantiques à nord-atlantiques ». Il ne ressort pas plus des mêmes pièces que l'exécution de ce permis, en dépit des précautions prises par la société Groupe Raulic Investissements, altérerait nécessairement cet habitat ou porterait atteinte à cette espèce végétale protégée. Toutefois, si l'évaluation environnementale n'a pas identifié d'espèce végétale protégée sur la partie haute de la falaise, elle a cependant conclu à la présence d'un habitat de type « pelouses aérohalines sur falaises cristallines et marno-calcaires », code 1230-3. Or, le projet, qui prévoit l'arasement de la partie haute de la falaise, est de nature à emporter la destruction de cet habitat naturel protégé. Dans ces conditions, M. P... est fondé à soutenir que le formulaire cerfa du dossier de demande de permis de construire est incomplet en méconnaissance du k) de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme à défaut de comporter l'indication selon laquelle les travaux doivent faire l'objet d'une dérogation au titre du 4° de l'article L. 411-2 du code de l'environnement

*S'agissant des moyens relatifs au projet architectural :*

72. Aux termes de l'article R. 431-7 du code de l'urbanisme : « *Sont joints à la demande de permis de construire : (...)* / b) *Le projet architectural défini par l'article L. 431-2 et*

*comprenant les pièces mentionnées aux articles R. 431-8 à R. 431-12 ». Aux termes de l'article R. 431-8 de ce code : « Le projet architectural comprend une notice précisant : / 1° L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ; / 2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet : / a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ; / b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ; / c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ; / d) Les matériaux et les couleurs des constructions ; / e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ; / f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ». Aux termes de l'article R. 431-9 du même code : « Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu. (...) / Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder. (...) ». Aux termes de l'article R. 431-10 de ce même code : « Le projet architectural comprend également : / a) Le plan des façades et des toitures ; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ; / b) Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ; lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ; / c) Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ; / d) Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse ».*

73. Si aucun des plans de masse du dossier de demande de permis de construire n'indique la localisation des arbres abattus pour les besoins de l'opération de construction projetée, le plan de masse de l'état futur « PC 2b » a identifié en bleu les arbres dont la conservation est prévue par le projet de sorte que la comparaison de ce plan avec le plan de masse de l'état existant « PC 2a » a permis au service instructeur de déterminer le nombre et la localisation des arbres non conservés ainsi que le nombre et la localisation des arbres plantés dans le cadre du projet. Par ailleurs, le volet paysager de la notice architecturale expose, pages 96 à 105, les détails du projet paysager et notamment les essences choisies s'agissant notamment des arbres de haute tige. Il s'ensuit que l'appréciation du service instructeur sur le respect, par le projet, des dispositions de l'article ZA 13 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo n'a pu être faussée.

74. Le dossier de demande comprend plusieurs photographies dites de l'environnement proche et du paysage lointain, qui permettent de situer utilement dans son contexte urbain le complexe hôtelier projeté par la société Groupe Raulic Investissements. Ces documents sont par ailleurs utilement complétés par l'étude des ambiances paysagères du site et de ses abords figurant en pages 19 à 24 de la notice architecturale, par les trois vues aériennes de l'ensemble du terrain, page 8, par les différents clichés de la falaise, notamment ceux présents en pages 8, 9, 13, 22 et 26 ou la modélisation graphique de celle-ci figurant en page 110 de cette même notice. Dans ces conditions, le dossier de demande contient, sans insuffisance, les documents exigés par le d) de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme.

75. Et il ressort des pièces des dossiers que le dossier de demande de permis de construire comprend six documents graphiques, dont trois permettent d'apprécier l'insertion de l'hôtel cinq étoiles depuis la plage et depuis l'avenue du Président John Kennedy et les trois autres permettent d'apprécier l'insertion de l'hôtel quatre étoiles et de la résidence de tourisme depuis l'avenue des Nielles et du côté de l'avenue du Président John Kennedy. Ainsi que le font valoir les requérants, aucun de ces documents ne permet d'apprécier l'insertion d'ensemble du projet. Toutefois, d'une part, il n'est pas établi que l'ensemble des constructions à édifier seraient visibles depuis la plage, les insertions graphiques produites par les requérants ne montrant le projet dans son ensemble que depuis plusieurs points de vue aériens situés au-dessus de la plage ou depuis un point de vue plus lointain que ceux seulement offerts depuis la plage du Minihic à hauteur d'homme. D'autre part, bien que le projet ne comporte aucun document d'insertion graphique montrant les trois bâtiments depuis l'avenue du Président John Kennedy, ni même aucun document permettant d'apprécier l'insertion relative des deux hôtels à édifier, le dossier de demande comporte de nombreux autres documents, notamment l'ensemble des plans de façades et des plans en coupe, ainsi que la notice architecturale, qui comprend des insertions graphiques d'ensemble pour l'appréciation de la perte d'ensoleillement des propriétés voisines. Ces documents ont permis au service instructeur d'apprécier l'insertion d'ensemble du projet dans son environnement.

76. Par suite, les moyens tirés du caractère incomplet ou insuffisant du projet architectural doivent être écartés.

*S'agissant du moyen tiré du défaut d'étude d'impact :*

77. Aux termes de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme : « *Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : / a) L'étude d'impact ou la décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas dispensant le projet d'évaluation environnementale lorsque le projet relève du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme vérifie que le projet qui lui est soumis est conforme aux mesures et caractéristiques qui ont justifié la décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas de ne pas le soumettre à évaluation environnementale ; (...)* ».

78. Aux termes de l'article L. 122-1 du code de l'environnement : « (...) / II.-*Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale. (...)* ». Aux termes de l'article R. 122-2 du même code : « *I – Les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé au présent article font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article L. 122-1, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau. (...)* ». Aux termes de l'article R. 122-3 de ce même code : « *I. – Pour les projets relevant d'un examen au cas par cas en application de l'article R. 122-2, le maître d'ouvrage décrit les caractéristiques de l'ensemble du projet, y compris les éventuels travaux de démolition ainsi que les incidences notables que son projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et la santé humaine. Il décrit également, le cas échéant, les mesures et les caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables de son projet sur l'environnement ou la santé humaine. / La liste détaillée des informations à fournir est définie dans un formulaire de demande d'examen au cas par cas dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de*

*l'environnement. (...) / IV. – L'autorité environnementale dispose d'un délai de trente-cinq jours à compter de la réception du formulaire complet pour informer le maître d'ouvrage par décision motivée de la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. / Elle examine, sur la base des informations fournies par le maître d'ouvrage, si le projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale au regard des critères pertinents de l'annexe III de la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. / L'autorité environnementale indique les motifs qui fondent sa décision au regard des critères pertinents de l'annexe III de la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011, et compte tenu le cas échéant des mesures et caractéristiques du projet présentées par le maître d'ouvrage et destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables de celui-ci sur l'environnement et la santé humaine. (...) ».*

79. Par décision du 20 octobre 2017, le préfet de la région Bretagne a dispensé le projet de complexe hôtelier de la société Groupe Raulic Investissements de la réalisation d'une étude d'impact, considérant notamment que le cahier des charges de la ville de Saint-Malo imposait une valorisation paysagère du site et l'intégration des bâtiments au contexte urbain, que le réseau de pompage et de rejet d'eau de mer serait enterré au niveau de l'estran et que les eaux provenant du spa seraient traitées avant leur rejet dans le milieu naturel. Mme AF... soutient qu'en retenant les motifs suivants, le préfet de la région Bretagne a fait une inexacte application des dispositions des articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 du code de l'environnement, dans leur version alors en vigueur et que, par conséquent, le dossier de demande de permis de construire ne comporterait aucune dispense d'étude d'impact régulière.

80. Toutefois, si elle fait valoir l'importance et la localisation du projet sans autre précision, elle ne conteste pas que le tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'urbanisme ne soumettait ce type de projet à étude d'impact qu'au cas par cas en considération de l'étendue de son terrain d'assiette et de la quantité de surfaces de plancher créées. Par ailleurs, si le projet est localisé en front de mer, il reste situé à l'intérieur de l'agglomération de Saint-Malo, qui est déjà densément urbanisée, particulièrement en bordure du rivage de la mer et il ne ressort pas des pièces des dossiers que le maître d'ouvrage n'aurait pas correctement renseigné le formulaire cerfa de demande d'examen au cas par cas s'agissant de la localisation du projet au regard des diverses zones protégées les plus proches. S'agissant des canalisations souterraines prévues pour le captage et le rejet de l'eau de mer utilisée par les installations de spa et de thalassothérapie, le maître d'ouvrage, fort de son expérience, a estimé les risques sanitaires associés négligeables dans la mesure où l'eau fait l'objet, avant son rejet, d'une décantation et d'un traitement appropriés. Par ailleurs, si, au titre de leur qualité de gestionnaire du domaine public maritime, les services de la direction départementale des territoires et de la mer d'Ille-et-Vilaine ont envisagé de soumettre le projet d'implantation des canalisations souterraines à des prescriptions relatives aux modalités de leur installation, les divergences d'appréciation de ces services et du pétitionnaire quant à ces modalités ne révèlent pas que l'implantation de ces canalisations serait, dans l'une ou l'autre des hypothèses envisagées, susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement ou la santé humaine. À cet égard, à défaut d'être soumis à étude d'impact, le pétitionnaire n'était pas tenu de fournir au préfet de la région Bretagne une étude complémentaire sur ces points. Enfin, il ne ressort pas des pièces des dossiers que, exécutés dans les règles de l'art, les travaux pratiqués au droit de la falaise seraient nécessairement susceptibles de la fragiliser ou d'en accélérer l'érosion. Par suite, Mme AF... n'est pas fondée à exciper de l'illégalité de la décision du préfet de la région Bretagne du 20 octobre 2017 par laquelle il a dispensé le projet contesté de la réalisation d'une étude d'impact. Par conséquent, elle n'est pas fondée à soutenir que le dossier de demande de permis de construire aurait été incomplet à défaut de comporter une dispense d'étude d'impact régulière en méconnaissance des dispositions du a) de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme.

*S'agissant du moyen tiré du défaut d'évaluation des incidences du projet sur les sites Natura 2000 :*

81. Aux termes de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme : « *Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : (...) / c) Le dossier d'évaluation des incidences du projet sur un site Natura 2000 prévu à l'article R. 414-23 du code de l'environnement, dans le cas où le projet doit faire l'objet d'une telle évaluation en application de l'article L. 414-4 de ce code. Toutefois, lorsque le dossier de demande comporte une étude d'impact, cette étude tient lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 si elle satisfait aux prescriptions de l'article R. 414-23 du code de l'environnement , conformément aux dispositions prévues à l'article R. 414-22 de ce code ; (...)* ».

82. Aux termes de l'article L. 414-4 du code de l'environnement : « *I. – Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après " Evaluation des incidences Natura 2000 " : (...) / 2° Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ; (...) / III. – Sous réserve du IV bis, les documents de planification, programmes ou projets ainsi que les manifestations ou interventions soumis à un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 ne font l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 que s'ils figurent : / 1° Soit sur une liste nationale établie par décret en Conseil d'État ; / 2° Soit sur une liste locale, complémentaire de la liste nationale, arrêtée par l'autorité administrative compétente. (...) / IV bis. — Tout document de planification, programme ou projet ainsi que manifestation ou intervention susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 et qui ne figure pas sur les listes mentionnées aux III et IV fait l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 sur décision motivée de l'autorité administrative. (...)* ». Aux termes de l'article R. 414-19 du même code : « *I. – La liste nationale des documents de planification, programmes ou projets ainsi que des manifestations et interventions qui doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences sur un ou plusieurs sites Natura 2000 en application du 1° du III de l'article L. 414-4 est la suivante : (...) / 4° Les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou déclaration au titre des articles L. 214-1 à L. 214-11 ; (...)* ».

83. Il est constant que le projet de la société Groupe Raulic Investissements supposant la prise et le rejet d'eau de mer en grande quantité est soumis à autorisation ou déclaration au titre des articles L. 214-1 à L. 214-11 du code de l'environnement. Dans ces conditions, alors même que cette autorisation ou déclaration relève d'une législation distincte de celle relative aux autorisations d'urbanisme, les dispositions du c) de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme imposaient la production aux dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme afférents à ce projet d'une évaluation de ses incidences sur les sites Natura 2000 se trouvant à proximité, cette évaluation pouvant notamment permettre à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme de faire utilement usage des dispositions des articles R. 111-2 et R. 111-26 du code de l'urbanisme relatives aux atteintes à la salubrité publique et aux préoccupations d'environnement. Toutefois, dans les circonstances particulières de l'espèce, d'une part, ainsi qu'il a été dit au point 80, il ressort de la demande d'examen au cas par cas du projet pour sa soumission à étude d'impact et du dossier de demande d'autorisation loi sur l'eau que le maître d'ouvrage, fort de son expérience, a estimé les risques sanitaires associés négligeables dans la mesure où l'eau fait l'objet, avant son rejet, d'une décantation et d'un traitement appropriés, cette appréciation n'ayant pas été remise en cause par l'autorité préfectorale lorsqu'elle a délivré, par arrêté du 19 février 2021, l'autorisation sollicitée au titre des articles L. 214-1 à L. 214-11 du



code de l'environnement. D'autre part, les canalisations souterraines et les installations de prise et de rejet d'eaux de mer, qui auraient pu faire, le cas échéant, l'objet de prescriptions spéciales au titre de la police de l'urbanisme pour le respect des sites Natura 2000 se trouvant à proximité, ont été autorisées par un permis d'aménager délivré par arrêté du maire de Saint-Malo du 5 mars 2020, distinct du permis de construire contesté dans le cadre de la présente instance, ainsi qu'il a été relevé au point 52. Or, pour l'examen du permis de construire en cause, dès lors qu'il ne ressort pas des pièces des dossiers que le projet aurait pu être interdit dans son principe en considération des rejets d'eau de mer générés par son fonctionnement, il ne ressort pas non plus des pièces des dossiers que l'implantation particulière et les caractéristiques urbanistiques de l'hôtel destiné à accueillir les installations de thalassothérapie et de spa présenteraient un lien avec les atteintes qui pourraient, le cas échéant, être générées au regard de la localisation et des conditions d'implantation des installations de prise et de rejet d'eau de mer. Ainsi, dans les circonstances particulières de l'espèce, le défaut de production au dossier de demande du permis de construire d'une évaluation des incidences du projet sur les sites Natura 2000 n'a pu fausser l'appréciation du service instructeur sur le respect des règles d'urbanisme par la seule partie du projet figurant au dossier de demande de permis de construire. Par suite, le moyen soulevé par M. P... tiré de la méconnaissance du c) de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme doit être écarté.

*S'agissant du moyen tiré du défaut d'attestation de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie :*

84. Aux termes de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme : « *Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : (...) / j) Lorsque le projet est tenu de respecter les dispositions mentionnées à l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation, un document établi par le maître d'ouvrage attestant la prise en compte de la réglementation thermique, en application de l'article R. 111-20-1 de ce code, et pour les projets concernés par le cinquième alinéa de l'article L. 111-9 du même code, la réalisation de l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie, en application de l'article R. 111-20-2 dudit code ; (...)* ».

85. Aux termes de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation, alors en vigueur : « *I.-Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils respectent des caractéristiques thermiques ainsi que les conditions suivantes : (...) / IV.-Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et parties de bâtiment dont la température normale d'utilisation est inférieure ou égale à 12° C et aux constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation de moins de deux ans* ». Aux termes de l'article R. 111-22 de ce code, alors en vigueur, la sous-section relative aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie : « *s'applique à la construction de tout bâtiment nouveau, à l'exception des catégories suivantes : / a) Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ; / b) Les bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, qui ne demandent qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou le refroidissement ; / c) Les bâtiments servant de lieux de culte ; / d) Les extensions des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine ; / e) Les bâtiments indépendants dont la surface de plancher totale nouvelle est inférieure à 50 m<sup>2</sup> ; / f) Les bâtiments auxquels la réglementation thermique définie à l'article R. 111-20 impose le recours à une source d'énergie renouvelable* ».

86. Aux termes de l'article R. 111-20-1 du même code : « *Le maître d'ouvrage de tout bâtiment neuf ou de partie nouvelle de bâtiment existant situé en France métropolitaine établit, pour chaque bâtiment concerné, un document attestant qu'il a pris en compte ou fait prendre en compte par le maître d'œuvre lorsque ce dernier est chargé d'une mission de conception de l'opération la réglementation thermique définie à l'article R. 111-20, (...). / Cette attestation est établie sur un formulaire conforme à des prescriptions fixées par arrêté. Elle est jointe à la demande de permis de construire dans les conditions prévues au [j] de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme* ». Aux termes de l'article R. 111-22-2 de ce même code : « *Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie détermine les modalités d'application* » de la sous-section relative aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie.

87. En application de ces dispositions, un formulaire type a été défini en annexe III à l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement du 11 octobre 2011 relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles de bâtiments.

88. Le projet de construction de la société Groupe Raulic Investissements ne relève d'aucune des exceptions prévues aux articles R. 111-20 et R. 111-22 du code de la construction et de l'habitation. Le dossier de demande de permis de construire devait, par suite, comporter le formulaire type défini par l'annexe III à l'arrêté du 11 octobre 2011. Or, ce dossier de demande ne comporte qu'un document intitulé « notice thermique : - RT2012 » qui, non conforme à ce formulaire, ne contient que très partiellement les informations devant figurer sur celui-ci et ne comporte explicitement aucune attestation de prise en compte de l'ensemble de la réglementation thermique ni aucune attestation de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie. Par suite, M. P... est fondé à soutenir que le permis de construire contesté a été délivré sur la base d'un dossier de demande incomplet en méconnaissance du j) de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme.

*S'agissant du défaut de plan de division :*

89. Aux termes de l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme : « *Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés* ». Aux termes de l'article R. 442-1 du même code : « *Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager : / a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ; (...) / d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R\*431-24 ; (...)* ».

90. Ainsi qu'il a été dit au point 49, le projet de construction de la société Groupe Raulic Investissements relève du a) de l'article R. 442-1 du code de l'urbanisme. Cependant cette circonstance ne suppose pas que la division à réaliser doit être nécessairement avant l'achèvement de l'ensemble du projet. Par suite, M. P... n'est pas fondé à soutenir que la demande de permis de construire devait comporter le plan de division prévu par l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne les moyens tirés de la méconnaissance des dispositions du code de l'urbanisme relatives à l'aménagement et à la protection du littoral :

91. Aux termes de l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme : « *Les dispositions du présent chapitre sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais et les installations classées pour la protection de l'environnement. / Le schéma de cohérence territoriale précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. (...)* ».

92. Il appartient à l'autorité administrative chargée de se prononcer sur une demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol de s'assurer, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de la conformité du projet avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral. À ce titre, l'autorité administrative s'assure de la conformité d'une autorisation d'urbanisme compte tenu des dispositions du schéma de cohérence territoriale applicable dès lors qu'elles sont suffisamment précises et compatibles avec les dispositions législatives particulières au littoral.

*S'agissant du moyen tiré de la méconnaissance des articles L. 121-23 et suivants et R. 121-4 et suivants du code de l'urbanisme :*

93. Aux termes de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme : « *Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. / Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, (...)* ». Aux termes de l'article R. 121-4 du même code : « *En application de l'article L. 121-23, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique : / 1° Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ; (...) / 6° Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ; / 7° Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du code de l'environnement ; (...)* ».

94. Pour l'application de ces dispositions, le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo prévoit, à l'objectif 118, de définir à son échelle la localisation et l'étendue des secteurs potentiels pouvant comprendre des espaces remarquables littoraux. Il prévoit, au sein des enveloppes ainsi proposées, voire au-delà lorsque les critères s'avèrent réunis, que les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local délimitent les espaces littoraux remarquables à la parcelle et rappelle que ces espaces littoraux remarquables ne peuvent accueillir que les aménagements réglementairement admis dans ce type d'espace. La cartographie présentée à ce titre en annexe au schéma de cohérence territoriale identifie le terrain de l'opération projetée, de même que l'ensemble du front de mer de Paramé, dans ces secteurs potentiels pouvant comprendre des espaces remarquables littoraux.

95. Ainsi qu'il a été constaté au point 46, il ressort des pièces des dossiers que le terrain d'assiette du projet est situé à l'intérieur du site inscrit « Front de mer de Paramé, entre le sillon et la pointe de la Varde ». Toutefois, ce terrain, qui est entouré de plusieurs centaines de constructions au sud-ouest, au sud, à l'est et au nord-est, est compris à l'intérieur de l'agglomération de Saint-Malo dans un espace déjà densément urbanisé. Par ailleurs, ayant été affecté à l'usage de camping et aménagé à cet effet, il ne présente pas les caractéristiques d'une partie naturelle d'un site inscrit. Par suite, M. H... et M. AJ... ne sont pas fondés à soutenir que l'emprise de l'ancien camping des Nielles constituerait un espace remarquable insusceptible d'accueillir d'autres aménagements que ceux limitativement listés par l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme.

96. Si la « falaise » se trouvant contre le rivage de la mer au droit de la parcelle cadastrée H 101 peut relever, pour sa part, des cas listés au 1<sup>o</sup> de l'article R. 121-4 du code de l'urbanisme, elle est également fortement anthropisée, étant séquencée par plusieurs escaliers en béton desservant la plage du Minihic, un poste d'observation ayant d'ailleurs été aménagé au droit de celui de ces escaliers qui prend son origine sur la parcelle cadastrée H 101. Par ailleurs, le flanc de falaise est surmonté, dans ce secteur, de nombreux bâtiments, dont certains présentent d'importantes dimensions. Compte-tenu de l'omniprésence de cette urbanisation, qui caractérise le littoral de l'agglomération malouine, cette falaise ne peut non plus être regardée comme constituant la partie naturelle d'un site inscrit. En outre, si une espèce végétale protégée au niveau départemental, le limonium de Salmon ou *Limonium binervosium*, a été identifiée en partie basse de cette falaise au droit de laquelle le projet est implanté, conformément à ce qui a été dit au point 69, les requérants ne contestent pas sérieusement les indications portées dans l'évaluation environnementale selon lesquelles cette espèce reste assez commune sur le littoral breton et qu'elle ne fait l'objet que d'une préoccupation mineure sur la liste rouge de la flore vasculaire de Bretagne. Dans ces conditions, dès lors que cette falaise ne peut plus être regardée comme un élément du patrimoine naturel du littoral et alors que son intérêt écologique reste limité, les requérants ne sont pas non plus fondés à soutenir que cette falaise devrait être regardée comme un espace remarquable du littoral protégé au titre des dispositions des articles L. 121-23 et suivants du code de l'urbanisme.

97. Par suite, alors que le schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo n'a pas entendu identifier nécessairement comme des espaces remarquables du littoral l'ensemble des secteurs potentiels qu'il repère, les moyens tirés de la méconnaissance de ces dispositions et de celles des articles R. 121-4 et suivants du même code et de l'erreur de droit commise dans leur application doivent être écartés, y compris compte tenu de ce schéma de cohérence territoriale.

*S'agissant des moyens tirés de la méconnaissance de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme :*

98. Aux termes de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme : « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1<sup>o</sup> de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. / Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. / En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord. (...)* ».

99. Une opération qu'il est projeté de réaliser en agglomération ou, de manière générale, dans des espaces déjà urbanisés ne peut être regardée comme une « extension de l'urbanisation » au sens de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme que si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou si elle modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions. En revanche la seule réalisation dans un quartier urbain d'un ou plusieurs bâtiments qui est une simple opération de construction ne peut être regardée comme constituant une extension au sens de la loi.

100. Ainsi qu'il a été dit aux points 95 et 96, le terrain d'assiette de l'opération projetée par la commune de Saint-Malo et par la SAS Groupe Raulic Investissements doit être regardé comme situé à l'intérieur de l'espace urbanisé de l'agglomération de Saint-Malo, y compris s'agissant de la partie du projet touchant la falaise. Ce projet prévoit la création d'un total de 15 781 mètres carrés de surface de plancher sur un terrain d'une superficie d'environ 14 000 mètres carrés, hors voiries correspondant à l'avenue des Nielles, soit un coefficient d'occupation des sols de 1,1. Il ressort des pièces des dossiers, notamment des données chiffrées contenues dans le rapport de présentation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Malo, que l'espace proche du rivage dans lequel prend place le projet de la société Groupe Raulic Investissements comporte entre 150 et 200 constructions. Si la plupart d'entre elles sont de simples pavillons, nombre d'entre eux ont un caractère mitoyen. Par ailleurs, le rivage de la mer est bordé de plusieurs constructions de grande importance, à savoir notamment plusieurs collectifs dont l'un présente la particularité d'être troglodytique ainsi qu'un important hôtel de luxe, l'échelle des gabarits de ces constructions se situant dans une enveloppe comprise, en termes de hauteur, entre « R-2 » et « R+5 ». En outre, le rapport de présentation a évalué la densité de cette urbanisation comme correspondant à un coefficient d'occupation des sols de 0,65, hors voiries.

101. Si, compte tenu de ces données, le projet présente une densité plus élevée que celle de l'espace proche du rivage dans lequel il s'insère, il ne présente pas pour autant une densité significativement plus élevée que celle de cet espace, qui comporte d'ailleurs des densités variables, souvent plus élevées en bordure du rivage. Ce projet se trouve sur un terrain dont la destination autorisée a toujours été celle d'accueillir des activités commerciales et d'hébergement hôtelier et s'insère dans un quartier qui comprend déjà un important bâtiment correspondant à un hôtel quatre étoiles, ne faisant ainsi que renforcer le niveau d'équipements, de services et d'activité de l'espace dans lequel il s'insère sans en altérer la destination. Par suite, eu égard à son implantation à l'intérieur de l'agglomération de Saint-Malo, à la conformité de sa

destination avec celle du terrain sur lequel il prend place et compte tenu de ce qu'il n'augmente pas significativement la densité de l'urbanisation présente dans son espace proche du rivage, le projet autorisé doit être regardé comme une simple opération de construction et non comme une extension de l'urbanisation au sens de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme. Par suite, les moyens soulevés sur le fondement de cet article, notamment ceux tirés du défaut d'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, de l'insuffisance de motivation du caractère limité de l'extension autorisée par le plan local d'urbanisme de Saint-Malo et le schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo, doivent tous être écartés comme inopérants.

*S'agissant du moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme :*

102. Aux termes de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme : « *Aux termes de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage (...) ».* Ne peuvent déroger à l'interdiction de toute construction sur la bande littorale des cent mètres que les projets réalisés dans des espaces urbanisés, caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions.

103. Ainsi qu'il a été dit aux points 95 et 96 et rappelé au point 100, le terrain d'assiette de l'opération projetée se trouve entièrement, y compris la falaise, dans un espace urbanisé caractérisé par un nombre et une densité significatifs de constructions. Par suite, les moyens tirés de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme et de l'erreur de droit commise dans leur application doivent être écartés.

En ce qui concerne le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation commise dans l'application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme :

104. Aux termes de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».* Pour apprécier si les risques d'atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique justifient un refus de permis de construire sur le fondement des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, il appartient à l'autorité compétente en matière d'urbanisme, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de tenir compte tant de la probabilité de réalisation de ces risques que de la gravité de leurs conséquences, s'ils se réalisent.

*S'agissant de l'augmentation de la circulation automobile et du renforcement du stationnement sauvage dans le quartier des Nielles :*

105. Il ressort des pièces des dossiers, notamment des conclusions de la commission d'enquête formulées à la suite de l'enquête publique organisée dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, que le complexe hôtelier projeté implique le réaménagement de l'avenue des Nielles et la perte d'un potentiel d'une cinquantaine de places de stationnement qui ne seront ni utilement ni quantitativement compensées par le projet d'aménagement figurant dans le projet urbain partenarial annexé au dossier de demande de permis de construire et consistant notamment en la création d'un nouveau parc de stationnement rue de la Boulnaye à 300 m au sud de l'assiette du permis de construire contesté. Par ailleurs, il n'est pas contesté par la commune et la société pétitionnaire que le projet implique, en lui-même, un surcroît de circulation automobile

essentiellement sur l'axe de l'avenue du Président John Kennedy. Toutefois, d'une part, il ne ressort pas des pièces des dossiers que les 208 places de stationnement prévues au projet seraient insuffisantes pour répondre à l'ensemble des besoins de stationnement générés par le complexe hôtelier, qu'il s'agisse de son personnel ou de l'ensemble de ses visiteurs. D'autre part, il ne ressort pas plus des pièces des dossiers que l'avenue du Président John Kennedy ne serait pas suffisamment dimensionnée pour recevoir le flux de circulation supplémentaire ainsi généré. En tout état de cause, un surcroît de circulation de même que l'aggravation des conditions de stationnement ne sont pas, en l'absence de circonstances plus particulières, propres à démontrer, par elles-mêmes, l'existence de risques pour la sécurité publique pouvant imposer le recours aux dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

*S'agissant des risques d'éboulement de la falaise liés aux travaux projetés et à l'érosion du trait de côte malouin :*

106. D'une part, les requérants ne peuvent utilement faire valoir les risques liés à la démolition du blockhaus se trouvant sur la parcelle H 799, cette démolition ayant été autorisée, non par le permis de construire contesté, mais par un permis de démolir délivré par arrêté du maire de Saint-Malo du 7 février 2020.

107. D'autre part, si la réalisation des travaux contestés, qui impliquent la destruction d'une partie de la falaise au droit de laquelle il est prévu d'implanter l'hôtel cinq étoiles, peuvent, par leur nature et leur ampleur, impliquer un risque de fragilisation et d'éboulement d'une partie de cette falaise, il ressort néanmoins des pièces des dossiers que ces risques ont été étudiés par la société pétitionnaire, qui prévoit la mise en place de mesures destinées à conforter la falaise, notamment par clouage, et éviter la constitution desdits risques durant comme après la phase des travaux, la technique employée pour cette destruction, à savoir l'utilisation de rippers excentriques, générant d'ailleurs moins de risques de propagation de vibrations que d'autres méthodes de démolition. Si, par ailleurs, les requérants font valoir que des éboulements se sont produits à proximité sinon au droit du site des Nielles en raison des phénomènes d'érosion et de montée des eaux, cette circonstance de même que l'édition d'arrêtés municipaux interdisant les accès sur la plage du Minihic à proximité de la falaise, ne révèlent ni la probabilité ni la gravité des risques induits par la réalisation du projet contesté, les requérants n'apportant d'ailleurs aucun élément permettant de supposer que cette réalisation pourrait accélérer ou aggraver ce phénomène d'érosion.

*S'agissant des risques sanitaires liées à l'activité de thalassothérapie :*

108. Afin de caractériser la probabilité et la gravité de risques qui seraient liés au rejet d'eau de mer impliqué par l'activité de thalassothérapie envisagée à l'intérieur de l'hôtel cinq étoiles, M. P... se borne à faire valoir que les eaux de mer entourant la ville de Saint-Malo sont déjà polluées et, notamment, que plusieurs plages de Saint-Malo ont déjà été interdites à la baignade à cause d'une pollution bactériologique. Ce faisant, alors qu'une activité de thalassothérapie s'est déjà développée sur le territoire malouin, il ne fait pourtant état d'aucun élément, notamment d'aucune étude, qui établirait l'existence d'un lien de causalité entre la pollution qu'il dénonce sur ce territoire et celle générée par l'activité de thalassothérapie existante. Par suite, alors qu'il ressort des pièces des dossiers que les eaux de mer destinées à être rejetées à leur milieu d'origine feront préalablement l'objet des traitements appropriés, M. P... n'est pas fondé à soutenir que le maire de Saint-Malo aurait commis, sur ce point, une erreur manifeste d'appréciation en ne faisant pas usage des pouvoirs qu'il tient de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme alors que, au demeurant, ainsi qu'il a été dit au point 52 et rappelé au point 63 et conformément à ce qui a été dit au point 83, l'implantation et la localisation des

installations de prise et de rejet d'eau de mer et des canalisations associées, qui auraient, le cas échéant, pu faire l'objet de prescriptions spéciales, ont fait l'objet d'un permis d'aménager distinct du permis de construire contesté.

*S'agissant des risques liés à l'écoulement des eaux pluviales :*

109. Il ne ressort pas des pièces des dossiers, notamment au regard des données produites par la commune de Saint-Malo, que celles utilisées par la société pétitionnaire sur la période 1970-2003 seraient devenues obsolètes pour déterminer, ainsi que l'a fait la société pétitionnaire en pages 121 et 122 de la notice architecturale du dossier de demande, les volumes de rétention d'eaux pluviales à prévoir pour assurer la limitation adéquate du débit de leur écoulement. Il ne ressort pas plus des pièces des dossiers que la surverse prévue sur la plage du Minihic en cas seulement de pluies supérieures à l'occurrence décennale ne présenterait pas un caractère suffisamment exceptionnel pour limiter adéquatement les risques engendrés par l'évacuation des eaux pluviales au droit de cette plage.

110. Par suite, les moyens des requérants tirés de l'erreur manifeste d'appréciation commise dans l'application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme doivent tous être écartés.

En ce qui concerne le moyen tiré de l'exception d'illégalité de la délibération du 6 février 2020 par laquelle le conseil municipal de Saint-Malo a approuvé une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Malo :

111. À titre liminaire, si Mme AF..., M. P..., M. Y... et M. J... et M. H... et M. AJ... font valoir qu'ils ont présenté au tribunal des requêtes, enregistrées sous les n<sup>os</sup> 2001628, 2001662, 2002864, 2003555 et 2004598, tendant à l'annulation de la délibération du 6 février 2020 par laquelle le conseil municipal de Saint-Malo a approuvé une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Malo, une telle circonstance, à défaut pour le tribunal d'avoir, à la date du présent jugement, prononcé l'annulation de ladite délibération, est, par elle-même, sans influence sur la légalité du permis de construire contesté.

112. Cependant, et contrairement à ce que soutient la société Groupe Raulic Investissements, la circonstance que Mme AF..., M. P..., M. Y... et M. J... et M. H... et M. AJ... ont présenté de tels recours ne fait pas obstacle à la possibilité, à l'appui de leurs requêtes dirigées contre le permis de construire contesté, de faire valoir, par la voie de l'exception, l'illégalité de cette délibération.

*S'agissant de l'application de l'article L. 600-12-1 du code de l'urbanisme :*

113. Aux termes de l'article L. 600-12-1 du code de l'urbanisme : « *L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale sont par elles-mêmes sans incidence sur les décisions relatives à l'utilisation du sol ou à l'occupation des sols régies par le présent code délivrées antérieurement à leur prononcé dès lors que ces annulations ou déclarations d'illégalité reposent sur un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au projet. (...)* ». Il résulte de ces dispositions qu'il appartient au juge, saisi d'un moyen tiré de l'illégalité du document local d'urbanisme à l'appui d'un recours contre une autorisation d'urbanisme, de vérifier d'abord si l'un au moins des motifs d'illégalité du document local d'urbanisme est en rapport direct avec les règles applicables à l'autorisation d'urbanisme. Un vice de légalité externe est étranger à ces règles, sauf s'il a été de nature à exercer une influence



directe sur des règles d'urbanisme applicables au projet. En revanche, sauf s'il concerne des règles qui ne sont pas applicables au projet, un vice de légalité interne ne leur est pas étranger.

114.À supposer même que l'article L. 123-6 du code de l'environnement serait méconnu en ce que la commission d'enquête n'a pas formé de conclusions distinctes s'agissant de l'intérêt général du projet, d'une part, et de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Malo, d'autre part, une telle circonstance ne serait pas de nature à remettre en question le sens desdites conclusions et n'a pu avoir aucune influence sur la détermination des règles applicables à l'arrêté attaqué. Par suite, le moyen soulevé par M. Y... et M. J..., tiré de la méconnaissance de la règle de forme imposée par l'article L. 123-6 du code de l'environnement aux conclusions de la commission d'enquête à l'issue de l'organisation d'une enquête publique unique doit être écarté comme inopérant, par application de l'article L. 600-12-1 du code de l'urbanisme.

*S'agissant du moyen tiré de l'exception d'illégalité de la délibération du 21 septembre 2017 par laquelle le conseil municipal de Saint-Malo a prescrit l'engagement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son plan local d'urbanisme :*

115.Lorsque l'autorité compétente se soumet à une procédure non obligatoire, elle doit s'y soumettre dans des conditions régulières. Toutefois, il ne résulte d'aucune disposition du code de l'urbanisme ni d'aucun autre texte législatif ou réglementaire qu'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme doive être prescrite par délibération de l'organe délibérant de la collectivité ayant décidé de mettre en œuvre les dispositions de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme. Il ne résulte non plus d'aucune disposition qu'une telle délibération doive fixer les objectifs poursuivis par la procédure de déclaration de projet. Ainsi, la délibération du 21 septembre 2017 par laquelle le conseil municipal de Saint-Malo s'est borné à prescrire une telle procédure présente un caractère superfétatoire. Dès lors, d'une part, les vices de procédure qui pourraient, le cas échéant, affecter cette délibération n'ont pu priver les conseillers municipaux d'aucune garantie ni influencer le sens de leur délibération. D'autre part, le moyen tiré de l'absence ou de l'insuffisance des objectifs fixés dans cette délibération ne peut être utilement soulevé contre cette même délibération. Par suite, le moyen soulevé par M. H... et M. AJ... tiré de la méconnaissance, par cette délibération, des dispositions de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme doit être écarté.

*S'agissant du moyen tiré du défaut d'organisation d'une concertation préalable ou de publication d'une déclaration d'intention :*

116.Aux termes de l'article L. 121-20 du code de l'environnement : « (...) /II.-Les plans ou programmes ne peuvent être soumis à approbation qu'à l'expiration des délais prévus pour l'exercice du droit d'initiative et/ ou de la réponse du représentant de l'Etat et sous réserve, que les modalités de concertation préalable annoncées ou, le cas échéant, les modalités définies aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1 aient été respectées ».

117.Aux termes de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, dans sa version alors en vigueur : « Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : /1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ; (...) ». Il résulte des dispositions du 3° de l'article L. 121-15-1 du code de l'environnement que les autres procédures permettant l'évolution des plans locaux d'urbanisme peuvent être soumises à concertation préalable lorsque ces documents locaux d'urbanisme sont

soumis à évaluation environnementale et ne relèvent pas du champ de compétence de la Commission nationale du débat public.

118. Aux termes de l'article R. 104-32 du code de l'urbanisme, alors en vigueur : « *L'autorité environnementale dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception des informations mentionnées à l'article R. 104-30 pour notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'élaboration ou d'évolution affectant le plan local d'urbanisme ou la carte communale. / Cette décision est motivée. / L'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale* ».

119. Aux termes de l'article L. 121-17 du code de l'environnement : « (...) / III. - *En l'absence de toute concertation préalable décidée en application du I ou du II et respectant les modalités fixées aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1, un droit d'initiative est ouvert au public pour demander au représentant de l'Etat concerné l'organisation d'une concertation préalable respectant ces modalités* ». Aux termes de l'article L. 121-18 du même code : « II. - *Pour les plans et programmes mentionnés au 2° de l'article L. 121-17-1, la déclaration d'intention est constituée par l'acte prescrivant leur élaboration dès lors qu'il est publié sur un site internet. Cet acte mentionne, s'il y a lieu, les modalités de concertation préalable du public envisagées si la déclaration d'intention n'a pas été réalisée jusque-là. / III. - Valent déclaration d'intention : (...) / 2° Pour les plans et programmes mentionnés au 2° de l'article L. 121-17-1, les décisions de cas par cas imposant une évaluation environnementale mentionnée à l'article L. 122-4, si celle-ci n'a pas déjà été faite dès lors que cette décision est publiée dans des conditions fixées au I et si elle est accompagnée d'une description des modalités de concertation préalable telles que prévues au 6° du I. (...)* ».

120. Dans les circonstances de l'espèce, saisie le 30 novembre 2017, à défaut d'avoir pris une décision explicite à l'expiration du délai qui lui était imparti par l'article R. 104-32 du code de l'urbanisme, la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne doit être regardée comme ayant pris, le 30 janvier 2018, une décision tacite imposant la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Malo. À la date à laquelle elle est ainsi réputée avoir statué, les dispositions de l'article L. 122-4 du code de l'environnement n'imposaient aucun formalisme à la décision de cas par cas prise par l'autorité environnementale, l'obligation de préciser dans cette décision les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du plan ne résultant que de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, qui n'est entrée en vigueur, postérieurement, que le 25 novembre 2018.

121. En conséquence, en publiant sur son site internet et sur le site internet de la préfecture d'Ille-et-Vilaine et en affichant à la mairie, à compter de février 2018, le courrier daté du 2 février 2018 par lequel la mission régionale d'autorité environnementale a informé la commune de sa décision tacite ainsi qu'un arrêté du 15 février 2018 par lequel le maire de Saint-Malo a défini les modalités déjà envisagées, s'il y a lieu, de concertation préalable du public, la commune de Saint-Malo doit être regardée comme ayant valablement publié une déclaration d'intention au sens du 2° du III de l'article L. 121-18 du code de l'urbanisme. Par suite, M. Y... et M. J... ne sont pas fondés à soutenir que la commune de Saint-Malo aurait approuvé la déclaration de projet litigieuse, le 6 février 2020, avant que ne soit expiré le délai prévu pour l'exercice du droit d'initiative. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions des articles L. 121-15-1 et L. 121-17 du code de l'environnement doit être écarté.

*S'agissant du moyen tiré du caractère fictif de la concertation préalable organisée :*

122. Il ressort des pièces des dossiers que si, par une délibération du 21 septembre 2017, le conseil municipal de Saint-Malo a décidé de soumettre le projet de la SAS Groupe Raulic Investissements à concertation préalable sur le fondement des dispositions de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme avant que cette société ne dépose ses demandes d'autorisation d'urbanisme, il n'a en revanche engagé aucune procédure de concertation préalable relativement à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et s'est borné, ainsi qu'il a été exposé au point précédent, à publier une déclaration d'intention en application du 2<sup>o</sup> du III de l'article L. 121-18 du code de l'environnement. Il ne ressort pas des pièces des dossiers que le droit d'initiative aurait ensuite été exercé dans les délais prescrits par ce même code. Par suite, dès lors que la commune de Saint-Malo a pu légalement n'organiser aucune procédure de concertation préalable, le moyen tiré du caractère fictif ou du défaut de la mise en œuvre de cette procédure, en méconnaissance de l'article L. 121-16 du code de l'environnement, doit être écarté comme inopérant.

*S'agissant du moyen tiré de l'absence d'examen conjoint de la déclaration de projet par les personnes publiques associées :*

123. Aux termes de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme : « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si : (...) / 2<sup>o</sup> Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. (...) ».

124. Il ressort des pièces des dossiers que la communauté d'agglomération Saint-Malo Agglomération, le pôle d'équilibre territorial et rural du pays de Saint-Malo, la préfète d'Ille-et-Vilaine, le département d'Ille-et-Vilaine, la région Bretagne, la section régionale de la conchyliculture, la chambre des métiers, la chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine et la chambre de commerce et d'industrie ont été invités par courrier du 28 mai 2019 à participer à une réunion d'examen conjoint organisée le 28 juin 2019. Par suite, M. Y... et M. J... ne sont pas fondés à soutenir que la déclaration de projet litigieuse n'aurait pas été précédée d'un examen conjoint avec les personnes publiques associées en méconnaissance de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme.

*S'agissant du moyen tiré de l'insuffisance du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Malo soumis à l'enquête publique :*

125. À supposer que M. H... et M. AJ... aient entendu soulever le moyen tiré de l'insuffisance du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Malo soumis à l'enquête publique du 16 août 2019 au 17 septembre 2019, il ne ressort pas des pièces des dossiers que le dossier soumis à cette enquête n'aurait pas comporté le rapport de présentation de cette déclaration de projet, qui comportait l'ensemble des éléments permettant au public d'apprécier la consistance de l'ensemble du projet. Par suite, ce moyen doit être écarté.

*S'agissant du moyen tiré de l'insuffisante motivation du rapport de présentation :*

126. Aux termes de l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015, qui demeure applicable au plan local d'urbanisme de Saint-Malo conformément au VI de l'article 12 du décret du 28 décembre 2015 : « *Le rapport de présentation : (...) / 2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ; / 3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ; / 4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ; (...) / En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3, R. 123-23-4 et R. 300-15 à R. 300-27, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés ».*

127. Aux termes de l'article R. 123-2-1 du même code, dans sa version en vigueur à la même date : « *Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation : / 1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ; / 2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ; / 3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ; / 4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ; / 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ; / 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ; / 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. / Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi*

*qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. / En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3, R. 123-23-4 et R. 300-15 à R. 300-27, du plan local d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. (...) ».*

128. Il ressort des pièces des dossiers que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Malo est assortie d'un rapport de présentation de 376 pages, dont 76 en constituent le résumé non technique. Ce rapport expose que le site du camping des Nielles a fermé début 2015 faute d'une fréquentation et d'une rentabilité suffisantes et que la commune, après appel à projet, a accepté l'offre de la SAS Groupe Raulic Investissements. Il comporte une description détaillée du projet de cette société, exposant l'ensemble de ses évolutions depuis sa conception jusqu'à l'approbation de la déclaration de projet, motive le caractère d'intérêt général de ce projet, apportant à cette occasion une appréciation sommaire de sa viabilité économique et de ses conséquences démographique et sociale, expose les raisons, et notamment les considérations urbanistiques, pour lesquelles ce projet nécessite la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, explique l'articulation de la mise en compatibilité avec plusieurs normes de niveau supérieur et contient enfin l'ensemble des éléments devant figurer dans le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale, à savoir notamment un volet socio-économique et démographique s'agissant en particulier de l'activité de thalassothérapie exercée sur le territoire de la commune. La problématique du stationnement y est également abordée de manière suffisante, y compris compte tenu de la modification du projet résultant de l'enquête publique sur ce point. Par suite, les moyens tirés de l'insuffisance du rapport de présentation, notamment de son évaluation environnementale, doivent être écartés.

*S'agissant du moyen tiré du défaut d'intérêt général du projet approuvé :*

129. Aux termes de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme : « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs (...)* ». Aux termes de l'article L. 300-6 du même code : « *L'Etat et ses établissements publics, 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. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. (...)* ».

130. Eu égard à l'objet et à la portée d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, qui permet notamment d'alléger les contraintes procédurales s'imposant à la modification de ce document, il appartient à l'autorité compétente d'établir, de manière précise et circonstanciée, sous l'entier contrôle du juge, l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de la construction ou de l'opération constituant l'objet de la révision simplifiée, au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée.

131. Il ressort des pièces des dossiers que, suite à la fermeture du camping des Nielles décidée par le conseil municipal de Saint-Malo en 2015 faute d'une rentabilité suffisante de cette

installation, la commune de Saint-Malo s'est trouvée en position de déterminer l'avenir d'un ensemble foncier de près de 14 000 mètres carrés dont la situation, à proximité immédiate de la falaise bordant la plage du Minihiic, à l'intérieur de l'agglomération et pour l'essentiel dans les cent premiers mètres à compter de la limite haute du rivage, est exceptionnelle. Dans son dernier état approuvé par la collectivité, le projet porté par la SAS Groupe Raulic Investissements consiste à réaliser sur ce terrain un complexe hôtelier de luxe comprenant de nouvelles installations de thalassothérapie et de spa, une école de formation aux métiers du bien-être, deux hôtels quatre et cinq étoiles, deux restaurants associés ainsi qu'une résidence tourisme avec piscine couverte. Ces nouvelles installations, particulièrement pour leur activité de thalassothérapie, répondent au caractère exceptionnel du site en tirant pleinement parti de sa proximité avec la mer et peuvent, ainsi que l'estime la commune et l'a relevé la commission d'enquête, contribuer au rayonnement de la ville de Saint-Malo par le renforcement de sa situation régionale et nationale en tant que station balnéaire.

132. Quand bien même le territoire de la commune de Saint-Malo dispose déjà de nombreux hôtels, dont au moins une dizaine d'hôtels quatre et cinq étoiles, ainsi que d'installations de thalassothérapie, la commune de Saint-Malo peut, dans un objectif d'intérêt général, entreprendre les actions permettant d'accompagner le développement économique de son territoire, notamment s'agissant du secteur du tourisme. Par ailleurs, la circonstance qu'il existe des tensions sur le marché local du travail, particulièrement dans les métiers de l'hôtellerie et de la restauration, ne permet pas de regarder comme incertains ni les créations d'emploi projetées par la société Groupe Raulic Investissements, ni l'ensemble des bénéfices corrélatifs attendus, qu'il s'agisse du développement démographique de la commune ou des communes voisines, du développement des entreprises du bassin d'emploi dont les activités sont liées à celle du projet ou des retombées fiscales qui pourront être ainsi générées. D'autre part, s'agissant des installations de thalassothérapie, il ressort des pièces des dossiers que les installations existantes arrivent à saturation en période estivale et connaissent déjà une fréquentation non négligeable hors de cette période, la chute de leur activité en janvier s'expliquant par une période de maintenance de ces installations. En outre, le projet porté par la société Groupe Raulic Investissements répond également à un déficit d'animation touristique dans son quartier d'implantation, notamment du fait de la fermeture de l'ancien camping des Nielles.

133. Dans ces conditions, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que la déclaration de projet approuvée par la commune de Saint-Malo ne répondrait pas à un intérêt général suffisant pour justifier du recours à la procédure de modification dérogatoire de son plan local d'urbanisme prévue aux articles L. 153-54 à L. 153-59 du code de l'urbanisme.

*S'agissant des moyens tirés de la méconnaissance des dispositions du code de l'urbanisme relatives à l'aménagement et à la protection du littoral :*

134. Aux termes de l'article L. 131-1 du code de l'urbanisme : « *Les schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec : / 1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II (...)* ». Aux termes de l'article L. 131-4 du même code : « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec : / 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ; (...)* ». Aux termes de l'article L. 131-7 de ce même code, dans sa version alors en vigueur : « *En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L. 131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2. (...)* ».

135. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de s'assurer, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de sa compatibilité avec les dispositions du code de l'urbanisme relatives à l'aménagement et à la protection du littoral. Dans le cas où le territoire concerné est couvert par un schéma de cohérence territoriale, cette compatibilité s'apprécie en tenant compte des dispositions de ce document relatives à l'application des dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral, sans pouvoir en exclure certaines au motif qu'elles seraient insuffisamment précises, sous la seule réserve de leur propre compatibilité avec ces dernières.

136. Pour les mêmes motifs que ceux exposés aux points 94 à 96, y compris compte tenu du schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo, les moyens tirés de la méconnaissance, par la délibération du 6 février 2020, des dispositions des articles L. 121-23 et suivants et R. 121-4 et suivants du code de l'urbanisme et de l'erreur de droit commise dans leur application doivent être écartés.

137. Pour l'application des dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme à un plan local d'urbanisme, lorsqu'un schéma de cohérence territoriale comporte des dispositions suffisamment précises et compatibles avec ces dispositions législatives qui précisent les conditions de l'extension de l'urbanisation dans l'espace proche du rivage dans lequel l'opération est envisagée, le caractère limité de l'urbanisation qui résulte de cette opération s'apprécie en tenant compte de ces dispositions du schéma concerné.

138. Le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo prévoit, dans le cadre de son objectif 116, que, dans les espaces qui ont été identifiés comme urbanisés à enjeux urbains majeurs à développer, le caractère limité de l'extension de l'urbanisation s'apprécie au regard du caractère du tissu déjà artificialisé, mais également du niveau d'équipements, de services et d'activités de ces espaces et de la capacité d'accueil associée. Il expose un objectif de renforcement des centralités, en permettant notamment l'augmentation de la densité par rapport à l'existant, que l'extension de l'urbanisation s'effectue en renouvellement urbain ou en construction sur un terrain non bâti. Il précise enfin que les extensions de l'urbanisation doivent en outre assurer une intégration tant urbaine que paysagère et environnementale pour les parties bordant des espaces remarquables.

139. Ainsi qu'il a été dit aux points 95 et 96 et rappelé aux points 100 et 103, le terrain d'assiette de l'opération projetée par la commune de Saint-Malo et par la SAS Groupe Raulic Investissements doit être regardé comme situé à l'intérieur de l'espace urbanisé de l'agglomération de Saint-Malo. Si, compte tenu des données également exposées au point 100, le projet présente une densité plus élevée que celle de l'espace proche dans lequel il s'insère, il satisfait sur ce point l'objectif fixé par le schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo sans pour autant présenter une densité excessivement plus élevée que celle de son quartier urbain, qui comporte d'ailleurs des densités variables, souvent plus élevées en bordure du rivage. Ce projet complète par ailleurs l'animation touristique de la côte malouine, prend place sur un terrain dont la destination autorisée a toujours été celle d'accueillir des activités commerciales et d'hébergement hôtelier et s'insère dans un quartier qui comprend déjà un important bâtiment correspondant à un hôtel quatre étoiles, renforçant ainsi le niveau d'équipements, de services et d'activité de l'espace dans lequel il prend place. Aussi, eu égard à son implantation à l'intérieur de l'agglomération de Saint-Malo, le critère de la capacité d'accueil fixé par le schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo doit également être regardé comme satisfait. Par suite, et alors que le projet finalement autorisé ne peut être regardé comme une extension de l'urbanisation au sens et pour l'application de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme, conformément à ce qui a été retenu au point 101, l'urbanisation permise présente, dans les

circonstances de l'espèce, un caractère limité compte tenu du schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo. Par suite, les moyens tirés de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme et de l'erreur de droit commise dans leur application doivent être également écartés en tant qu'ils sont soulevés, par voie d'exception, contre la délibération du conseil municipal de Saint-Malo du 6 février 2020.

140. Ainsi qu'il a été dit au point 101, le complexe hôtelier autorisé, qui constitue une simple opération de construction à l'intérieur d'un espace déjà urbanisé et non une extension de l'urbanisation soumise au principe de limitation dans les espaces proches du rivage, n'est pas soumis aux dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme. Par suite, le moyen tiré de l'insuffisante motivation du plan local d'urbanisme en méconnaissance de ces dispositions est inopérant en tant qu'il est soulevé au soutien d'un moyen tiré du défaut d'obtention, pour ce projet, d'un accord de l'autorité administrative compétente de l'État. En tout état de cause et pour le surplus, le rapport de présentation de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme détaille, pages 136 à 141, les motifs et justifications de la limitation de l'urbanisation autorisée sur l'emprise de l'ancien camping des Nielles, notamment au regard des objectifs du schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo. Par suite, le moyen tiré de l'insuffisante motivation et justification du plan local d'urbanisme en méconnaissance de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme doit être écarté.

141. Enfin, pour les mêmes motifs que ceux exposés au point 103, le moyen tiré de la méconnaissance, par la délibération du 6 février 2020, de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme, doit être écarté.

142. Par suite, le moyen tiré de l'exception d'illégalité de la délibération du 6 février 2020 par laquelle le conseil municipal de Saint-Malo a approuvé une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Malo doit être écarté. Par suite, les moyens en dépendant, tirés de la méconnaissance du règlement des zones UL du plan local d'urbanisme de Saint-Malo, antérieurement applicable au terrain d'assiette de l'opération projetée, doivent être écartés comme inopérants.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme de Saint-Malo :

143. Aux termes de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme : « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit : / 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ; / 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. / Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. / Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles* ». Aux termes de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme : « *Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. (...)* ».



144.À supposer que M. H... et M. AJ... aient entendu soulever le moyen tiré de la méconnaissance, par le permis de construire attaqué, des orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme de Saint-Malo, un tel document ne comprend cependant pas de dispositions opposables aux permis de construire au sens de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme. Par suite, ce moyen doit être écarté comme inopérant.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article ZA 1 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo :

145.Aux termes de l'article ZA 1 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo : « Sont interdits : (...) / 3. Les affouillements, exhaussements des sols, dépôt de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone. Les exhaussements et terrassements liés aux constructions doivent être explicitement prévus dans un permis de construire ou une déclaration de travaux ».

146.Il ressort des pièces des dossiers que l'exhaussement d'une hauteur d'environ sept mètres constitué sur la façade est du bâtiment abritant la piscine couverte de la résidence de tourisme est lié à la création de ce bâtiment et participe de l'aménagement, en bordure de l'avenue du Président John Kennedy, d'un espace paysagé intitulé « jardin des dunes ». Cet exhaussement étant ainsi lié au projet de construction autorisé, M. P... n'est pas fondé à soutenir qu'il a été autorisé en méconnaissance des dispositions de l'article ZA 1 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo.

En ce qui concerne les moyens tirés de la méconnaissance de l'article ZA 3 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo et de l'erreur manifeste d'appréciation commise dans l'application de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme :

147.Aux termes de l'article ZA 3 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo : « (...) / A) Accès / 1) Définition / L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fond voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie. / 2) Configuration / a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants : / ▪ La topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ; / ▪ La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ; / ▪ Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ; / ▪ Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. / b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil relatif aux terrains enclavés (reproduit en annexe documentaire). (...) / c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R. 111-5 du Code de l'Urbanisme, rappeler dans les dispositions générales du présent règlement. / B) Voies d'accès et de desserte (...) / C) Toute opération doit se desservir par un nombre minimum d'accès sur les voies publiques prévues au plan masse. Les

projets devront respecter les prescriptions indiquées au plan de détail de Secteur de Plan Masse, notamment les accès automobiles préconisés représentés. Il en est de même pour les continuités piétonnes à réaliser au sein de l'opération. Les aménagements et constructions devront permettre la connexion future des voies et liaisons douces qui se prolongeront sur les îlots voisins à terme (pas d'impasses à terme). / D) Les créations de nouveaux accès aux parcelles privatives depuis : / - L'avenue des Nielles / - L'avenue John Kennedy / respecteront les prescriptions indiquées au plan général de Secteur de Plan Masse (flèches) ».

148. Si, conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R. 111-5 du même code ne peuvent être utilement directement invoquées contre le permis de construire attaqué dès lors que le territoire de la commune de Saint-Malo est couvert par un plan local d'urbanisme, ce document d'urbanisme a entendu s'approprier les termes de ces dispositions au 2) de l'article 3 des dispositions générales de son règlement. Ainsi, selon cet article, notamment : « Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sauraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. / Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic ».

149. Il ressort des pièces des dossiers que le projet de la société Groupe Raulic Investissements est desservi par l'avenue du Président John Kennedy et l'avenue des Nielles qui constituent respectivement, une voie publique et une voie privée ouverte à la circulation du public. Ainsi, et alors même que plusieurs parties de l'avenue des Nielles relèvent de la propriété de ses riverains, et sans qu'il soit besoin de rechercher si la société pétitionnaire peut bénéficier d'une servitude de passage, M. P... n'est pas fondé à soutenir que le terrain serait inconstructible par application des dispositions des articles 3 des dispositions générales du règlement et ZA 3 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo ou qu'une partie de ses accès ne seraient pas autorisés par ces mêmes articles.

150. S'agissant du nombre et de la localisation des accès, le document graphique spécifique à la zone UM21, intitulé « Secteur de plan de masse », indique des « accès principaux » par trois flèches rouges et des « accès piéton privé » par sept flèches jaunes. Par « plan de masse », l'article ZA 3 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo a entendu faire référence au document graphique de cette zone. Compte tenu de leur économie générale, les dispositions de cet article ZA 3 doivent être interprétées comme préconisant la constitution d'un nombre minimal d'accès sur l'avenue des Nielles et l'avenue du Président John Kennedy, ces accès étant cependant seulement préconisés selon les localisations figurées sur le document graphique de la zone. En revanche, elles ne peuvent être lues ni comme imposant la création de tous les accès indiqués, dans la mesure où ces premiers restent constitués en nombre suffisant, ni comme interdisant la création d'accès supplémentaires, dans la mesure où ces derniers restent en nombre limité et respectent celles des prescriptions de ces dispositions plus généralement applicables aux accès. Par ailleurs, il ressort des termes mêmes du C) du B) de cet article que les « accès principaux » du document graphique sont des « accès automobiles ».

151. En conséquence, d'une part, bien qu'il s'agisse d'un « accès livraison » également destiné au personnel, l'accès constitué au nord-est du terrain de l'opération sur l'avenue du Président John Kennedy constitue bien un accès principal dès lors qu'il s'agit d'un accès automobile.

152. D'autre part, si un accès à un transformateur électrique a été conservé et cinq autres accès ont été créés en supplément de ceux indiqués au document graphique de la zone UM21, cinq de ces six accès présentent soit un caractère technique et sont inaccessibles au public, soit un caractère subsidiaire à un autre accès. En conséquence, seul le sixième de ces accès, destiné aux toilettes publiques incorporé dans le bâtiment de l'hôtel quatre étoiles et donnant sur l'avenue des Nielles, constitue un véritable accès public supplémentaire dont le règlement a entendu imposer la limitation en nombre. Or, outre qu'il s'agit d'un seul véritable accès supplémentaire, il ne ressort pas des pièces des dossiers que cet accès surnuméraire ne respecterait pas les prescriptions de l'article ZA 3 plus généralement applicables aux accès.

153. Enfin, alors que le document graphique préconise la création, sur la parcelle H 101, d'un accès piéton privé donnant sur l'avenue du Président John Kennedy, à proximité de l'entrée de l'avenue des Nielles, le projet autorisé ne prévoit aucun accès de ce type à cet endroit ou à proximité. Cependant, et alors que cet accès devait donner sur un espace de plantation obligatoire et son absence étant utilement palliée par l'accès principal de l'hôtel cinq étoiles, le défaut de ce seul accès, parmi ceux préconisés sur le document graphique de la zone UM21, ne permet pas de caractériser la méconnaissance, par le projet, de la règle de l'article ZA 3 imposant la réalisation d'un nombre minimum d'accès sur l'avenue du Président John Kennedy et l'avenue des Nielles.

154. Par suite, les moyens soulevés par M. P... tirés de la méconnaissance de l'article ZA 3 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo et de l'erreur manifeste d'appréciation commise dans l'application des dispositions du 2) de l'article 3 des dispositions générales du plan local d'urbanisme de Saint-Malo doivent être écartés. Par ailleurs, le moyen, soulevé dans leur requête par l'Association Dinard Côte d'Émeraude Environnement et l'association Autour des Nielles, qui peut être regardé comme tiré de l'erreur manifeste d'appréciation commise dans l'application des dispositions du 2) de l'article 3 des dispositions générales du plan local d'urbanisme de Saint-Malo, doit être écarté comme dépourvu des précisions permettant d'en apprécier le bien-fondé.

En ce qui concerne les moyens tirés de la méconnaissance des articles ZA 6, ZA 7, ZA 8, ZA 9 et ZA 10 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo et du document graphique « Secteur de plan de masse » de cette zone :

155. Aux termes du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo : « (...) Titre II – Dispositions applicables aux zones ZA (...) / Caractère de la zone (...) / Les secteurs ZA du secteur de plan de masse correspondent aux secteurs bâtis (pouvant comporter des espaces privés non bâtis et des stationnements en sous-sol). / La construction y est possible en ordre continu, à l'alignement ou en recul de l'alignement suivant le Plan Masse annexé au présent règlement. (...) / Article ZA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques / A) Implantation des constructions : / Le long des voies publiques et des emprises publiques, les façades des constructions à édifier sont définies selon le Plan de détail du Secteur de Plan Masse. / B) Saillies par rapport à la limite d'implantation : / Les saillies en étage (balcons, appuis de baie, modénatures, oriels...) sont autorisées au-delà des implantations prévues au plan masse sous réserve de respecter le règlement de la voirie communale et de bénéficier d'une autorisation d'occupation du domaine public. / Article ZA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives doivent être conformes aux dispositions du Plan de détail de Secteur de Plan Masse. / Article ZA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété / Les constructions à édifier

les unes par rapport aux autres sur une même propriété, doivent s'implanter à l'intérieur des polygones d'implantation définis au Plan de Masse du Secteur. / Lorsque les constructions à édifier occupent partiellement un polygone d'implantation d'un sous-secteur d'intérieur d'îlot défini au Plan de Masse de Secteur, les surfaces non bâties de ce polygone doivent être aménagées en espace paysagé. / Article ZA 9 – Emprise au sol / Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des emprises constructibles des polygones d'implantation prévues au Plan Général de Secteur de Plan, selon la légende suivante : [Légende] / Article ZA 10 - Hauteur maximale des constructions / Les constructions à édifier à l'intérieur des polygones d'implantation définis au Plan Masse ont des hauteurs maximales exprimées en mètres C... à respecter. (...) / La hauteur maximale des constructions exprimée correspond à la hauteur : / - Au faitage, en sous-secteur ZA3c ; / - A l'acrotère, dans les autres sous-secteurs. / Des constructions souterraines sont admises en zones ZA0a, ZA1, ZA2, ZA3a et ZA4a, dans la limite de 3 niveaux. / Les constructions souterraines ne pourront être réalisées en dessous de la cote altimétrique du dernier plancher fini qui ne pourra être inférieure à +16,00 m C... (hormis locaux techniques et forage). / A) Hauteur maximale des constructions / A l'intérieur des limites de constructibilité précisées au Plan Masse (polygones d'implantation), les constructions ne pourront dépasser les hauteurs suivantes : [Tableau] / B) Dépassements des hauteurs maximales des constructions / Dans tous les sous-secteurs de la zone ZA, un dépassement des hauteurs maximales inscrites au Plan Masse est autorisé au-delà de la hauteur maximale, pour les ouvrages en saillie tels que : / ▪ les édifices techniques, les cheminées d'agrément ou techniques (ventilation haute parking, machinerie de réfrigération ou de climatisation), / ▪ les gaines d'ascenseur et circulations verticales, / ▪ les lignes de vie et garde-corps de sécurité, / ▪ les dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable. / Ces ouvrages sont autorisés dans une limite de 50% de la surface du dernier niveau. Le dépassement de hauteur ne doit pas excéder 4,50 mètres de hauteur. / Ces ouvrages doivent être conçus dans un souci d'intégration architecturale et paysagère. / Dans tous les sous-secteurs de la zone ZA, pour des motifs d'architecture ou de composition urbaine, une variation de la hauteur maximale de la construction peut être autorisée ou imposée au-delà de la hauteur maximale indiquée, dans la limite de 1 mètre. / C) Autres règles / Des ouvrages en sous-sol peuvent être implantés dans les polygones d'implantation représentés par une hachure oblique au Plan Masse du document graphique UM 21. / Un dépassement des hauteurs peut être autorisé pour les ouvrages en sous-sol dans la limite de 1,20 m par rapport au terrain naturel. / Les structures légères, de type auvent, pergola, oriel, porche, préau, marquise, circulations verticales (escalier, ascenseur) et gaines techniques ..., sont autorisées dans tous les sous-secteurs de la zone ZA, à condition de ne pas dépasser le niveau +30,60 m C... ».

156. Le document graphique de la zone UM21 intitulé « Secteur de plan de masse » se borne à identifier les sous-secteurs ZA0a, ZA0b, ZA0n, ZA1, ZA2, ZA3a, ZA3b, ZA3c, ZA4a, ZA4b et ZA4c, qui impliquent seulement, selon l'article ZA 10 du règlement de la zone, le respect d'une règle de hauteur maximale. Ce même document graphique délimite dans les sous-secteurs ZA0 des zones correspondant à de l'espace de plantation obligatoire. Il délimite également, dans l'ensemble des sous-secteurs, des zones dans lesquelles il est possible de créer des surfaces en sous-sol. En revanche, ce document graphique ne définit précisément aucune implantation obligatoire par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives à l'intérieur des différents sous-secteurs qu'il définit. Dans ces conditions, eu égard à leur économie générale, les dispositions combinées des articles ZA 6, ZA 7, ZA 8, ZA 9 et ZA 10 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo doivent être lues comme autorisant l'implantation de constructions dans les différents polygones constructibles dans le respect des règles de hauteur maximale autorisée sans qu'une implantation particulière ne soit requise en limite ou à l'intérieur desdits polygones. Par ailleurs, peuvent être également implantés, en dérogation aux règles de hauteurs maximales, les constructions et installations

correspondant aux exceptions prévues aux B) et C) de l'article ZA 10. Quant aux sous-sols, ils ne doivent pas, sauf les exceptions prévues au même C), dépasser des zones prévues pour leur implantation.

157.Par conséquent, la circonstance que les façades de plusieurs des constructions projetées ne se trouvent pas situées en limite des polygones constructibles ne permet pas de caractériser la méconnaissance des articles ZA 6, ZA 7, ZA 8, ZA 9 et ZA 10 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo. Ainsi, M. P... ne peut utilement soutenir que la façade ouest de l'hôtel quatre étoiles aurait dû être implantée à l'alignement de l'avenue des Nielles comme le polygone ZA4b ou que le bâtiment abritant la piscine de la résidence de tourisme aurait dû être implanté sur l'ensemble du polygone ZA3b. Et M. Y... et M. J... ne peuvent, pour leur part, utilement soutenir que la façade nord d'une partie de l'hôtel cinq étoiles aurait dû être implantée en limite séparative comme l'est lui-même le polygone ZA2.

158.Si des auvents sont implantés devant l'entrée des hôtels quatre et cinq étoiles en sous-secteurs ZA0b et ZA0a dans lesquels aucune construction ne peut être en principe édifée au-dessus du niveau du terrain naturel, il résulte du C) de l'article ZA 10 que des structures légères de type auvent sont autorisées par dérogation dans ces sous-secteurs dans la mesure où ces structures ne dépassent pas la hauteur +30,60 mètres C.... En l'occurrence, il ressort des différents plans de façade nord et sud de ces deux hôtels et des documents graphiques « PC 6a » et « PC 6e » que ces auvents sont uniquement soutenus par la façade de l'hôtel correspondant et par deux poteaux métalliques en forme de V. Si l'auvent de l'hôtel cinq étoiles abrite par ailleurs une cage d'escalier et d'ascenseur permettant d'accéder au parc de stationnement souterrain, ce dernier type d'installations est également compris dans les exceptions prévues au même C) de l'article ZA 10. Par suite, ces auvents, qui présentent d'ailleurs tous deux une hauteur inférieure à +30,60 mètres C..., constituent bien des structures légères autorisées en sous-secteurs ZA0a et ZA0b.

159.Il n'est pas sérieusement soutenu par M. Y... et M. J... que les édicules surmontant les hôtels quatre et cinq étoiles ne présenteraient aucun intérêt technique justifiant leur élévation au-dessus de la hauteur maximale autorisée conformément aux exceptions prévues au B) de l'article ZA 10 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo. Et rien n'interdit que les espaces de circulation desdits édicules destinés à un usage technique puissent également desservir les toitures à l'usage des clients ou que des circulations verticales soient aménagées pour l'usage de ces derniers dès lors que lesdites circulations sont également admises, sans restriction de cet ordre, par le même B) de l'article ZA 10. Par suite, M. Y... et M. J... ne sont pas fondés à soutenir que les édicules techniques élevés au-dessus des hôtels quatre et cinq étoiles méconnaîtraient les dispositions de cet article.

160.Les abords des façades nord-ouest et sud-ouest de la résidence de tourisme, qui sont repérés comme espaces de plantation obligatoire par le document graphique de la zone UM21, sont essentiellement engazonnés. Cependant, d'une part, alors que l'article ZA 13 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo préconise l'emploi de fétuques rouges (*Festuca rubra*) pour la constitution de pelouses sur les espaces libres de construction, il ne résulte pas des dispositions du règlement de la zone UM21 que le terme « plantation » exclurait l'emploi de simples gazons. D'autre part, à supposer même un simple gazon insuffisant, il ressort du plan de masse paysager « PC 4c » que la limite séparative sud-ouest est bordée d'un « rideau végétal » composé de sureaux noirs (*Sambucus nigra*) et d'un massif et que l'alignement nord-ouest avec l'avenue des Nielles est bordé, aux abords de la résidence de tourisme, d'un traitement végétalisé correspondant à celui décrit par la notice architecturale comme le « jardin des dunes ». Par suite, M. P... n'est pas fondé à soutenir que le traitement

végétal employé au nord-ouest et au sud-ouest de la résidence de tourisme ne répondrait pas à l'obligation de plantation prévue par le document graphique.

161. Il ressort des pièces des dossiers, notamment du plan de masse paysager « PC 4c » et de la notice architecturale, pages 97 et 98, que l'espace correspondant à la partie de la falaise classée en sous-secteur ZA0n sera végétalisé par l'emploi d'une pelouse aérohaline dont la description est détaillée par cette notice. Par ailleurs, si un couloir de circulation piéton non végétalisé a été constitué sur la partie de la falaise concernée par un espace de plantation obligatoire, l'emprise de ce couloir demeure limitée à l'échelle de cet espace de plantation et est d'ailleurs prévu par le document graphique lui-même, qui préconise la création d'un accès secondaire à cet endroit du projet. Par suite, alors même que le plan de masse de l'état futur « PC 2b » ne renseigne pas les aménagements paysagers prévus sur la falaise et en dépit de la constitution de ce couloir de circulation piéton non végétalisé, M. P..., M. H... et M. AJ... ne sont pas fondés à soutenir que l'espace de plantation obligatoire en sous-secteur ZA0n ne serait pas respecté par le projet.

162. La légende du document graphique évoquant seulement la végétalisation des toitures en sous-secteurs ZA3a, ZA4a, ZA4b et ZA4c, elle ne peut être lue comme portant obligation pour les toitures de ces sous-secteurs d'être entièrement végétalisées, tant qu'elles sont au moins en partie végétalisées. Ainsi, dès lors que les parties non végétalisées de la toiture de l'hôtel cinq étoiles demeurent limitées, M. P... n'est pas fondé à soutenir que la toiture de cet hôtel serait insuffisamment végétalisée en méconnaissance de la légende du document graphique de la zone UM21.

163. Par comparaison du document graphique de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo et des plans « R-1 » de l'hôtel cinq étoiles, il ressort des pièces des dossiers qu'un escalier et des espaces attenants à deux locaux intitulés « Lingerie Salle 1 » et « Abris » se trouvent au nord de l'hôtel à l'intérieur d'un sous-secteur ZA0a dans lequel ne sont pas autorisés, en principe, les constructions en sous-sol. Toutefois, le dernier alinéa du C) de l'article ZA 10 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo autorise les circulations verticales dans tous les sous-secteurs de la zone ZA. Par ailleurs, la commune de Saint-Malo soutient sans être contredite, dans le dernier état de ses écritures, que les deux autres locaux identifiés correspondent à la ventilation du local lingerie et à la zone technique des groupes, qui peuvent bénéficier de l'exception prévue au dernier alinéa du C) de l'article ZA 10 compte tenu de leur faible emprise en sous-sol. Par suite, M. P... n'est pas fondé à soutenir que les dépassements du sous-sol « R-1 » de l'hôtel cinq étoiles dans la partie du sous-secteur ZA0a où les ouvrages en sous-sol sont en principe interdits méconnaîtraient les dispositions de l'article ZA 9 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo.

164. En revanche, à supposer même que les murs entourant l'espace destiné à accueillir des poubelles au sud-est du projet, contre l'avenue du Président John Kennedy, ne puissent pas être regardés comme une construction soumise aux règles d'implantation et de hauteur des articles ZA 6, ZA 7, ZA 8, ZA 9 et ZA 10 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo, ce « local ouvert déchets » se trouve implanté sur un espace devant obligatoirement être planté, conformément à la légende du document graphique fixé à l'article ZA 9. En conséquence, bien qu'il s'agisse d'une simple installation, M. P..., M. H... et M. AJ... sont fondés à soutenir que ce « local » a été irrégulièrement implanté en méconnaissance de l'article ZA 9 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo.

165. Par ailleurs, s'agissant de la toiture terrasse partiellement végétalisée de l'hôtel cinq étoiles, il résulte des dispositions de l'article ZA 10 du règlement de la zone UM21 du plan local

d'urbanisme de Saint-Malo que, si la hauteur maximale se mesure à l'acrotère en sous-secteur ZA4a, le A) du même article précise que les constructions ne peuvent y dépasser la hauteur de +40,20 mètres C... sauf exceptions prévues au B) du même article. Il ressort des différents plans de masse du dossier de demande de permis de construire que si l'acrotère de l'hôtel cinq étoiles se trouve à la hauteur de +40,20 mètres C..., la partie végétalisée de cette toiture ainsi que la terrasse qui y est aménagée pour les clients de l'hôtel se trouvent pour la totalité de leurs surfaces à une hauteur de +40,37 mètres C.... D'une part, à supposer même que ces éléments de toiture abriteraient des éléments techniques permis par exception en sur hauteur en application du B) de l'article ZA 10, de tels ouvrages ne peuvent être autorisés que dans une limite de 50 % de la surface du dernier niveau. Or, il ressort des pièces des dossiers que l'édicule technique, les toitures végétalisées et la terrasse mise à la disposition des clients représentent l'essentiel de la surface du dernier niveau et ne peuvent ainsi, ensemble, bénéficier de ces exceptions pour motif technique. Par ailleurs, alors que la légende du document graphique de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo évoque à la fois la limitation des toitures à la hauteur de +40,20 mètres C... et leur caractère végétalisé en sous-secteur ZA4a, ce règlement ne peut être lu comme ayant considéré que les toitures végétalisées ou, plus généralement, les toitures terrasses, pourraient constituer un motif d'architecture ou de composition urbaine justifiant qu'il soit dérogé à la règle de hauteur pour un maximum d'un mètre en application du dernier alinéa du B) de l'article ZA 10. Par suite, M. P... est fondé à soutenir que la hauteur au niveau +40,37 mètres C... de la toiture végétalisée et de la toiture terrasse de l'hôtel cinq étoiles méconnaît les dispositions de l'article ZA 10 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 341-1 du code de l'environnement :

166. Aux termes de l'article L. 341-1 du code de l'environnement : *« Il est établi dans chaque département une liste des monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général. / Après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier, l'inscription sur la liste est prononcée par arrêté du ministre chargé des sites (...) / L'inscription entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention »*. Aux termes de l'article R. 341-9 du même code : *« La déclaration préalable prévue au quatrième alinéa de l'article L. 341-1 est adressée au préfet de département, qui recueille l'avis de l'architecte des Bâtiments de France sur le projet. / Lorsque l'exécution des travaux est subordonnée, en vertu du code de l'urbanisme, à la délivrance d'un permis de construire ou d'un permis de démolir, la demande de permis tient lieu de la déclaration préalable. (...) »*. Aux termes de l'article R. 425-30 du code de l'urbanisme : *« Lorsque le projet est situé dans un site inscrit, la demande de permis ou la déclaration préalable tient lieu de la déclaration exigée par l'article L. 341-1 du code de l'environnement. Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande ou de la déclaration. / La décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable intervient après consultation de l'architecte des Bâtiments de France »*.

167. Ainsi qu'il a été constaté au point 46 et rappelé au point 95, le terrain d'assiette du projet est situé à l'intérieur du site inscrit « Front de mer de Paramé, entre le sillon et la pointe de la Varde ». En conséquence, les dispositions de l'article L. 341-1 du code de l'environnement faisaient seulement obligation à la société pétitionnaire de procéder à la déclaration des travaux

qu'elle envisage d'y effectuer au moins quatre mois avant le commencement de leur exécution. Or, il résulte des dispositions des articles R. 341-9 du code de l'environnement et R. 425-30 du code de l'urbanisme que le dépôt de son dossier de demande de permis de construire vaut déclaration préalable pour l'application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement. Compte tenu notamment de ce qui a été dit aux points 73 à 75, il ne ressort pas des pièces des dossiers que ce dossier de demande aurait été incomplet pour l'information de l'administration sur le contenu des travaux projetés et, conformément à ce qui a été dit au point 41, l'architecte des Bâtiments de France a été régulièrement consulté préalablement à la délivrance du permis de construire contesté. Au-delà, les dispositions de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ne constituent pas une servitude d'urbanisme opposable à une autorisation d'urbanisme au sens de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme. En conséquence, M. P... ne peut utilement faire valoir, sur le fondement de ces dispositions, les atteintes que le projet pourrait porter au site inscrit en cause. Par suite, le moyen soulevé par M. P... sur le fondement de l'article L. 341-1 du code de l'environnement doit être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation commise dans l'application des articles R. 111-27 du code de l'urbanisme et ZA 11 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo :

168. Aux termes de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

169. Aux termes de l'article ZA 11 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo : *« A) Construction principale et annexes / Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. / Dans le cadre d'une construction architecturale contemporaine, les toitures terrasses sont admises. / B) Matériaux / Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier et garantir une unité architecturale. (...) / Les constructions devront comporter une part significative de matériaux biosourcés (bois naturel, pierre...). (...) ».*

170. Ainsi qu'il a été constaté au point 46 et rappelé aux points 95 et 167, le terrain d'assiette du projet est situé à l'intérieur du site inscrit « Front de mer de Paramé, entre le sillon et la pointe de la Varde ». Toutefois, il a été relevé au point 100 que si le projet prend place dans un quartier essentiellement composé de constructions pavillonnaires, le rivage de la mer est bordé à cet endroit de plusieurs constructions de grande importance, à savoir notamment plusieurs collectifs dont l'un présente la particularité d'être troglodytique ainsi qu'un important hôtel de luxe, l'échelle des gabarits de ces constructions se situant dans une enveloppe comprise, en termes de hauteur, entre « R-2 » et « R+5 ». Alors que ces constructions les plus imposantes présentent pour point commun de se développer, en longueur, parallèlement au rivage de la mer, leur composition architecturale est au contraire hétérogène, comprenant des compositions de la fin du XIX<sup>e</sup> et du début du XX<sup>e</sup> siècles, de la seconde moitié de ce siècle ainsi qu'une composition plus moderne s'agissant du collectif troglodytique. Par ailleurs, l'essentiel des autres habitations du quartier ne comportent aucune qualité architecturale notable, à l'exception



de quelques villas de grande hauteur situées en front de mer. En conséquence, le projet, qui reprend pour l'essentiel les codes communs aux constructions les plus imposantes du front de mer, à savoir une importante hauteur, développée visuellement linéairement le long du rivage de la mer, ne jure pas, par son aspect contemporain et l'utilisation du bois et de la pierre, d'ailleurs admise sinon imposée par les dispositions de l'article ZA 11 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo, avec les autres constructions visibles depuis les espaces publics maritimes. Par ailleurs, la composition architecturale des bâtiments projetées en pyramides montées en escalier est de nature à atténuer leur perception en termes de hauteur, que ce soit depuis la plage du Minihic ou depuis l'avenue des Nielles et l'avenue du Président John Kennedy. Les pièces du dossier de demande de permis de construire révèlent en outre un important effort paysager constitué sur les espaces libres de construction organisés du côté de l'avenue du Président John Kennedy. Par suite, les moyens tirés de l'erreur manifeste d'appréciation commise dans l'application de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme et du premier alinéa de l'article ZA 11 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo doivent être écartés.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance du B) de l'article ZA 11 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo :

171. Aux termes de l'article ZA 11 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo : « (...) / B) Matériaux / Les constructions devront comporter une part significative de matériaux biosourcés (bois naturel, pierre...). (...) ». Il ressort des pièces des dossiers, notamment des indications précisées dans la notice architecturale aux pages 45, 58, 74, 75, 90, 91, 93 et 95, que les façades des trois constructions à édifier seront principalement traitées en parement pierre et bardages bois. Par suite, M. P... n'est pas fondé à soutenir que les matériaux employés pour l'intégration de la construction dans son environnement ne seraient pas principalement biosourcés en méconnaissance du B) de l'article ZA 11 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo.

En ce qui concerne le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation commise dans l'application de l'article R. 111-26 du code de l'urbanisme :

172. Aux termes de l'article R. 111-26 du code de l'urbanisme : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement* ».

173. À l'appui de leur moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 111-26 du code de l'urbanisme, M. P..., l'Association Dinard Côte d'Émeraude Environnement et l'association Autour des Nielles ainsi que les intervenants de l'instance n° 2005182 ne font valoir aucune autre considération environnementale que celle de l'atteinte portée par le projet aux paysages. Dans ces conditions, pour les mêmes motifs que ceux exposés aux points 170 et 171, le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation commise dans l'application de l'article R. 111-26 du code de l'urbanisme doit être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article ZA 12 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo :

174. Aux termes de l'article ZA 12 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo : « II – Normes / Un nombre de places de stationnement minimum est imposé par la règlement. Ce nombre doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. / Le nombre de places de stationnement imposé est calculé par rapport aux capacités et au nombre de logements créés ou par rapport à la surface de plancher créée. / Il doit être créé pour tous les usages suivants, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures. / A) Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres) à destination d'habitation / Il doit être créé, au minimum, une place de stationnement par logement. (...) / B) Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres) à destination d'hébergement hôtelier / Il doit être créé, au minimum, une place de stationnement pour deux chambres, plus une place par tranche complète de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. / Une zone de dépose des clients et des marchandises doit être créée pour les hôtels de plus de 50 chambres. / Le nombre de places de stationnement peut toutefois être diminué pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars. / C) Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres) à destination de commerce / Il doit être créé, au minimum : / - une place de stationnement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, pour les commerces créant une surface de plancher totale inférieure à 1 400 m<sup>2</sup>. / - une place de stationnement par tranche complète de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, pour les commerces créant une surface de plancher totale supérieure ou égale à 1 400 m<sup>2</sup>. / Il est précisé que les affectations " thalasso " et " restaurant " relèvent de la destination " commerce ". (...) / D) Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres) nécessaires aux services publics d'intérêt collectif / Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, culturels, sanitaires, sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs. / En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain. / Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés. (...) ».

175. Il ressort des pièces des dossiers, notamment du plan de masse de l'état futur « PC 2b » et du plan du rez-de-chaussée de l'hôtel cinq étoiles « PC 39-8c » que les locaux destinés à l'école de formation aux métiers du bien-être sont communs à des salles de séminaires pour lesquelles un usage commercial est prévu ainsi qu'à des locaux sociaux destinés aux employés du site. Dans ces conditions, les salles de formation, de séminaires et de réunion de cette partie du projet doivent être regardées comme étant accessoires aux installations de spa et de thalassothérapie et relèvent, par conséquent, de la même destination commerciale. Par suite, cette partie du projet contesté n'étant pas soumise aux dispositions du D) du II de l'article ZA 12 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo, la société pétitionnaire n'a pas à prouver que les besoins en stationnement générés par cette partie du projet sont assurés, ces besoins étant considérés assurés par ce même II dès lors que le projet respecte les dispositions du C) applicables aux constructions à destination de commerce.

176. Plus généralement, dès lors qu'il fixe lui-même, en considération des surfaces de plancher générées et/ou du nombre de chambres ou logements créés, le nombre de places de stationnement exigé pour certaines destinations de construction, le règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo doit être regardé, pour ces destinations de construction, comme ayant défini leurs besoins en places de stationnement.

177. Eu égard à leurs surfaces de 2 883 mètres carrés de surface de plancher s'agissant des installations de spa et de thalassothérapie et de 955, 46,8 et 377 mètres carrés de surface de

plancher s'agissant des autres parties du projet à destination de commerce, un nombre maximal de 40 places était exigible en application du C) du II de l'article ZA 12 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo. S'agissant de l'hébergement hôtelier, l'hôtel cinq étoiles comporte 91 chambres pour une surface de plancher de 7 023,1 mètres carrés, soit un nombre obligatoire de 91 places de stationnement. Quant à l'hôtel quatre étoiles, il comprend 61 chambres pour une surface de plancher de 2 617 mètres carrés, soit un nombre de places de stationnement obligatoire égal à 47. Enfin, les 25 logements créés dans la résidence de tourisme nécessitent la création de 25 places de stationnement. En conséquence, le projet, qui comporte la création de 208 places de stationnement répond aux besoins de stationnement automobile qu'il génère au sens du II de l'article ZA 12 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo, sans qu'il soit besoin de définir autrement ce besoin compte tenu de la fréquentation envisagée et nonobstant la circonstance que les places de stationnement publiques situées à proximité du projet seraient par ailleurs saturées durant certaines périodes de l'année.

178. Enfin, il ressort des pièces des dossiers que chacun des deux hôtels du projet comporte une zone de dépose des clients donnant sur leur façade est et d'une zone de dépose de marchandises, sur la façade sud de l'hôtel quatre étoiles et, en sous-sol, au nord-est de l'hôtel cinq étoiles.

179. Par suite, le moyen soulevé par M. H... et M. AJ... tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article ZA 12 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo doit être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article ZA 13 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo :

180. Aux termes de l'article ZA 13 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo : « (...) / ▪ Coefficient de biotope / Il est imposé un coefficient de biotope par surface (CBS) minimal de 0,40. / Le coefficient de biotope par surface est calculé selon la formule suivante : / CBS = surface éco-aménagée/surface de la parcelle / Les surface sont pondérées en fonction de la nature de la surface et des services écosystémiques qu'elle peut rendre (biodiversité, infiltration des eaux de pluie), d'après la méthode de la ville de Berlin ». Selon cette méthode, exposée à la suite de ces dispositions, les surfaces imperméables présentent un coefficient de biotope de 0,0, les surfaces semi-perméables 0,3, les surfaces semi-ouvertes 0,5, les espaces verts sur dalle 0,5 ou 0,7 en fonction de l'épaisseur de terre végétale et les espaces verts en pleine terre 1,0. En revanche, le règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo ne fixe aucun coefficient de biotope en secteur ZP.

181. Ainsi, dès lors que l'avenue des Nielles est entièrement classée en secteur ZP de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo, la circonstance que le terrain d'assiette couvre la totalité des parcelles cadastrées H 101 et 799 n'imposait pas de tenir compte des surfaces des parties du terrain d'assiette couvrant cette avenue pour le calcul du coefficient de biotope. Selon les calculs effectués par la société pétitionnaire, qui ne sont pas contestés par M. H... et M. AJ..., la surface du terrain d'assiette sur laquelle des travaux seront exécutés, c'est-à-dire l'ensemble des secteurs ZA, soit précisément 14 106 mètres carrés, pourra, après application des coefficients pertinents, être pondérée à 6 528 mètres carrés, soit un coefficient de biotope de 46,3 % selon la méthode dite « de la ville de Berlin » utilisée par l'article ZA 13 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article ZA 13 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo doit être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article ZA 15 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo :

182. Aux termes de l'article ZA 15 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo : « Sur l'ensemble des zones, l'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale. / Concernant les nouvelles constructions, il est recommandé de renforcer de 20% les normes de performance énergétique de la RT 2012. / La mise en place de dispositifs visant l'efficacité énergétique des constructions et à leur inscription dans une démarche environnementale est encouragée et devront être parfaitement intégrés aux constructions et participer pleinement à leur composition architecturale (panneaux photovoltaïques, chauffe-eau solaire, éléments de protection solaire, toitures ou murs végétalisés ...), dans le respect de la protection des sites et des paysages. / Il est recommandé d'utiliser une part significative de matériaux biosourcés pour la construction et les aménagements paysagers. / Il est recommandé d'utiliser des dispositifs de récupération des eaux de pluie ».

183. Ainsi qu'il a été dit au point 171, le projet utilise, pour son intégration dans l'environnement, une part significative de matériaux biosourcés. Par ailleurs, il ne ressort pas des pièces des dossiers que l'implantation des constructions ne privilégierait pas l'ensoleillement et l'éclairage naturel. Si les pièces du dossier de demande de permis de construire ne permettent pas de s'assurer que les autres recommandations exposées par l'article ZA 15 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo seront suivies, il ne ressort pas pour autant des mêmes pièces que le projet s'écarterait nettement. Par suite, le moyen soulevé par M. P..., tiré de la méconnaissance des dispositions de cet article doit être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie d'Ille-et-Vilaine :

184. Aux termes de l'article L. 2225-1 du code général des collectivités territoriales : « La défense extérieure contre l'incendie a pour objet d'assurer, en fonction des besoins résultant des risques à prendre en compte, l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours par l'intermédiaire de points d'eau identifiés à cette fin. Elle est placée sous l'autorité du maire conformément à l'article L. 2213-32 ». Aux termes de l'article L. 2225-2 du même code : « Les communes sont chargées du service public de défense extérieure contre l'incendie et sont compétentes à ce titre pour la création, l'aménagement et la gestion des points d'eau nécessaires à l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours. Elles peuvent également intervenir en amont de ces points d'eau pour garantir leur approvisionnement ». Aux termes de l'article R. 2225-3 de ce même code : « I. – Un règlement départemental fixe pour chaque département les règles, dispositifs et procédures de défense extérieure contre l'incendie. / Ce règlement a notamment pour objet de : / 1° Caractériser les différents risques présentés par l'incendie, en particulier des différents types de bâtiment, d'habitat, ou d'urbanisme ; / 2° Préciser la méthode d'analyse et les besoins en eau pour chaque type de risque ; / 3° Préciser les modalités d'intervention en matière de défense extérieure contre l'incendie des communes, des établissements publics de coopération intercommunale lorsqu'ils sont compétents, du service départemental d'incendie et de secours, des services publics de l'eau, des gestionnaires des autres ressources d'eau et des services de l'Etat chargés de l'équipement, de l'urbanisme, de la construction, de l'aménagement rural et de la protection des forêts contre l'incendie, ainsi que, le cas échéant, d'autres acteurs et notamment le département et les établissements publics de l'Etat concernés ; / 4° Intégrer les besoins en eau définis par les plans départementaux ou interdépartementaux de protection des forêts contre les incendies prévus aux articles L. 133-2 et R. 133-1 et suivants du code forestier (nouveau) ; / 5° Fixer les modalités

*d'exécution et la périodicité des contrôles techniques, des actions de maintenance et des reconnaissances opérationnelles des points d'eau incendie ; / 6° Définir les conditions dans lesquelles le service départemental d'incendie et de secours apporte son expertise en matière de défense extérieure contre l'incendie aux maires ou aux présidents d'établissements public de coopération intercommunale à fiscalité propre lorsqu'ils sont compétents ; / 7° Déterminer les informations qui doivent être fournis par les différents acteurs sur les points d'eau incendie. (...) ».*

185. Il résulte de ces dispositions que les règlements départementaux de défense extérieure contre l'incendie ont pour objet de définir les règles de localisation, de fonctionnement et d'utilisation des points d'eau incendie dans le cadre du service public de défense extérieure contre l'incendie défini à l'article L. 2225-1 du code général des collectivités territoriales. De tels règlements, qui guident l'action des services communaux et intercommunaux en matière de points d'eau incendie et d'aménagement des espaces publics permettant d'y accéder, n'ont en revanche pas pour objet de réglementer les travaux d'aménagement des établissements recevant du public. Ils ne comportent par ailleurs, en application de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme, aucune disposition directement opposable à un permis de construire des bâtiments sur des parcelles privées. Par suite, le moyen soulevé par l'Association Dinard Côte d'Émeraude Environnement, l'association Autour des Nielles et les intervenants de l'instance n° 2005182 tiré de la méconnaissance directe du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie d'Ille-et-Vilaine doit être écarté comme inopérant.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article CO 2 de l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public :

186. Aux termes de l'article 1 de l'arrêté du 25 juin 1980 : « *Sont approuvées les dispositions générales ci-jointes du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public* ». Aux termes de l'article GN 1 du même arrêté : « (...) / § 2. a) *En outre, pour l'application du règlement de sécurité, les établissements recevant du public sont classés en deux groupes : /- le premier groupe comprend les établissements de 1re, 2e, 3e et 4e catégories ; /- le deuxième groupe comprend les établissements de la 5e catégorie. (...)* ». Il résulte de l'article GE 1 de ce même arrêté que le livre II du règlement de sécurité ne s'applique qu'aux établissements qui sont installés dans des bâtiments et sont classés dans l'une des catégories relevant du premier groupe visé au a) du § 2 de l'article GN 1.

187. La résidence de tourisme étant destinée au logement, elle n'a pas vocation à accueillir du public au sens de l'article R. 123-2 du code de la construction et de l'habitation et ne constitue donc pas un établissement recevant du public, ainsi que l'a elle-même relevé la commission de sécurité de l'arrondissement de Saint-Malo. Par ailleurs, si la piscine couverte attenante à la résidence de tourisme doit être regardée, pour sa part, comme un établissement recevant du public, il ressort des pièces des dossiers que, compte tenu de son effectif déclaré, cette piscine relève des établissements de 5e catégorie qui ne sont pas soumis au livre II du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public. Dans ces conditions, le moyen, soulevé par l'Association Dinard Côte d'Émeraude Environnement, l'association Autour des Nielles et les intervenants de l'instance n° 2005182, tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article CO 2 de l'arrêté du 25 juin 1980, qui font partie du livre II de ce règlement de sécurité, doit être écarté comme inopérant en tant qu'il est dirigé contre la résidence de tourisme et sa piscine couverte.

188. Aux termes de l'article CO 1 de l'arrêté du 25 juin 1980 : « (...) / § 3. *Desserte des bâtiments. / Compte tenu de la distribution intérieure choisie, les bâtiments doivent être desservis dans les conditions suivantes : / a) Distribution par cloisonnement traditionnel : (...) / Les bâtiments dont le plancher bas du dernier niveau accessible au public est à plus de 8 mètres au-dessus du sol doivent être desservis par des voies échelles conformes à l'article CO 2, paragraphe 2. (...)* ». Aux termes de l'article CO 2 du même arrêté : « § 1. *Voie utilisable par les engins de secours (en abrégé voie engins) : voie, d'une largeur minimale de 8 mètres, comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes, quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique : / Largeur, bandes réservées au stationnement exclues : / 3 mètres pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12 mètres ; / 6 mètres pour une voie dont la largeur exigée est égale ou supérieure à 12 mètres. / Toutefois, sur une longueur inférieure à 20 mètres, la largeur de la chaussée peut être réduite à 3 mètres et les accotements supprimés, sauf dans les sections de voies utilisables pour la mise en station des échelles aériennes définies au paragraphe 2 ci-dessous. / Force portante calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum. / Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface "minimale" de 0,20 m<sup>2</sup>. / Rayon intérieur minimal R : 11 mètres. / Surlargeur  $S = 15/R$  dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres. / (S et R, surlargeur et rayon intérieur, étant exprimés en mètres.) / Hauteur libre : 3,50 mètres. / Pente inférieure à 15 %. / § 2. *Section de voie utilisable pour la mise en station des échelles aériennes (en abrégé voie échelle) : / Partie de voie utilisable par les engins de secours dont les caractéristiques ci-dessus sont complétées et modifiées comme suit : / - la longueur minimale est de 10 mètres ; / - la largeur libre minimale de la chaussée est portée à 4 mètres ; / - la pente maximale est ramenée à 10 % ; / - la disposition par rapport à la façade desservie permet aux échelles aériennes d'atteindre un point d'accès (balcons, coursives, etc.), à partir duquel les sapeurs-pompiers doivent pouvoir atteindre toutes les baies de cette façade, la distance maximale entre deux points d'accès ne devant jamais excéder 20 mètres. (...)* ». Aux termes de l'article CO 4 de ce même arrêté : « *Le nombre minimal de façades accessibles et de dessertes correspondantes par des voies ou espaces libres est fixé comme suit : (...) / d) Etablissements de 2e et 3e catégories : / Une façade accessible desservie par une voie de 8 mètres de large ; / e) Etablissements de 4e catégorie : / Une façade accessible qui, par dérogation aux dispositions de l'article CO 2 (§ 1 et 2), est desservie : / - par une voie de 6 mètres de large comportant une chaussée libre de stationnement de 4 mètres de large au moins ; / ou / - par une impasse de 8 mètres de large avec une chaussée libre de stationnement de 7 mètres de large au moins. (...)* ».*

189. Il ressort des pièces des dossiers que, compte tenu de leur effectif déclaré, les deux hôtels cinq et quatre étoiles relèvent respectivement des établissements de la 2e et de la 4e catégories. Par ailleurs, leurs bâtiments présentent une distribution intérieure par cloisonnement traditionnel et un plancher bas de leur dernier niveau accessible au public à une hauteur supérieure à 8 mètres au-dessus du sol. Dans ces deux hypothèses, les articles CO 1 et CO 4 du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public imposent la desserte par une voie échelle, dont la largeur de chaussée hors stationnement doit être au moins égale à quatre mètres, sur l'une seulement des façades des bâtiments projetés.

190. Selon les notices de sécurité du dossier de demande de permis de construire, l'hôtel cinq étoiles disposera d'une voie échelle sur sa façade sud et l'hôtel quatre étoiles de deux voies échelles sur ses façades nord et ouest, ces voies échelles correspondant, dans les deux cas, à l'avenue des Nielles. Ainsi que le font valoir les associations requérantes et les intervenants de l'instance n° 2005182, l'hypothèse d'aménagement de l'avenue des Nielles projetée par la

commune de Saint-Malo et décrite dans l'ensemble des plans de masse du dossier de demande de permis de construire prévoit l'aménagement d'une voie au droit des façades concernées dont la chaussée, hors stationnement, présente toujours, au moins pour partie, une largeur de moins de quatre mètres, de sorte que la voie ainsi décrite ne peut être regardée, au droit des façades concernées, comme une voie échelle. Toutefois, il ne s'agit que d'une simple hypothèse d'aménagement dont la réalisation n'était pas définitivement décidée ni mise en œuvre à la date de délivrance du permis de construire contesté. Or, il ressort des pièces des dossiers, notamment du plan de masse de l'état existant « PC 2a », que l'avenue des Nielles, dans sa configuration existante à la date de la délivrance du permis de construire contesté, présente une chaussée, hors accotement et stationnement, d'une largeur supérieure à quatre mètres. Par suite, à la date à laquelle le permis de construire a été accordé, les façades concernées des hôtels quatre et cinq étoiles pouvaient être regardées comme implantées au droit d'au moins une voie dont les caractéristiques répondent à celles définies pour la mise en station des échelles aériennes. Dans ces conditions, nonobstant la circonstance que les niveaux R-2 et R-3 de l'hôtel cinq étoiles ne seraient desservis que par des accès pompiers piétons comportant des escaliers et ne répondant pas aux caractéristiques des chemins dévidoirs décrits dans le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article CO 2 de l'arrêté du 25 juin 1980 doit être écarté en tant également qu'il est dirigé contre les deux hôtels du projet de la société Groupe Raulic Investissements.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance des articles R. 111-1-1, R. 111-2 et R. 111-3 du code de la construction et de l'habitation :

191. Aux termes de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme : « *Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. (...)* ». Aux termes de l'article R. 431-2 du code de l'urbanisme : « (...) / *La demande précise que le demandeur et, le cas échéant, l'architecte, ont connaissance de l'existence de règles générales de construction prévues par le chapitre Ier du titre Ier du livre Ier du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, des règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code et de l'obligation de respecter ces règles. (...)* ».

192. Les dispositions des articles R. 111-1-1, R. 111-2 et R. 111-3 du code de la construction et de l'habitation, alors en vigueur à la date de l'arrêté attaqué, qui ont pour objet de fixer les règles d'aménagement intérieur et d'habitabilité des bâtiments d'habitation nouveaux, ne comportent aucune disposition d'urbanisme telle que mentionnée à l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme dont le respect devrait être contrôlé à l'occasion de la délivrance d'un permis de construire. Elles ne constituent pas non plus des dispositions applicables aux établissements recevant du public. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions des articles R. 111-1-1, R. 111-2 et R. 111-3 du code de la construction et de l'habitation doit être écarté comme inopérant. Par ailleurs, en application de l'article R. 431-2 du code de l'urbanisme, il appartient seulement au pétitionnaire et à son architecte de préciser qu'ils ont connaissance des règles générales de construction notamment prévues par ces articles. Ainsi et en tout état de cause, il ressort des pièces des dossiers que des attestations ont été signées en ce sens par l'architecte et le pétitionnaire aux pages 4 et 9 du formulaire cerfa du dossier de demande de permis de construire.

Sur l'application des articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme :

193. Aux termes de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme : « (...), le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé, limite à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixe le délai dans lequel le titulaire de l'autorisation pourra en demander la régularisation, même après l'achèvement des travaux. (...) ». Aux termes de l'article L. 600-5-1 du même code : « (...), saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. (...) ».

194. Il résulte de tout ce qui précède, particulièrement de ce qui a été dit aux points 71, 88, 164 et 165, que le permis de construire contesté est entaché de quatre vices, à savoir l'absence de précision au formulaire cerfa du dossier de demande de permis de construire de la nécessité d'obtention d'une dérogation pour atteinte à un habitat naturel protégé en méconnaissance du k) de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme, l'absence au dossier de demande de permis de construire d'une attestation de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude d'approvisionnements en énergie conforme aux prescriptions du j) de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, la méconnaissance de l'article ZA 9 du règlement de la zone UM21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo s'agissant de l'implantation d'un « local ouvert déchets » sur un espace de plantation obligatoire et la méconnaissance de l'article ZA 10 du même règlement par la toiture terrasse et végétalisée de l'hôtel cinq étoiles pour dépassement de la hauteur maximale autorisée.

195. Si trois de ces vices sont relatifs à une partie identifiable du projet, tel n'est pas le cas du vice tiré de la méconnaissance du j) de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme. En revanche, l'ensemble des vices ainsi décrits peuvent faire l'objet d'une régularisation par l'obtention d'un permis de construire modificatif. Par suite, dès lors que l'ensemble des autres moyens des requêtes ont été écartés et que les parties ont été préalablement invitées à présenter leurs observations, il y a lieu de surseoir à statuer sur les conclusions des requêtes en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme et de fixer à quatre mois le délai dans lequel la société Groupe Raulic Investissements devra justifier au tribunal de l'obtention d'un ou de plusieurs permis de construire modificatifs emportant la régularisation des vices constatés.

196. Dès lors qu'il est fait application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme pour l'ensemble des vices constatés, il n'y a pas lieu de faire application des dispositions concurrentes de l'article L. 600-5 du même code.



**D É C I D E :**

Article 1<sup>er</sup> : L'intervention de Mme W..., M. W..., M. U..., Mme I..., M. I..., Mme AH..., M. AD..., Mme Q..., M. AA..., Mme AO..., Mme X..., Mme T..., M. T..., Mme B... et M. AC... dans l'instance n° 2005182 est admise.

Article 2 : Il est sursis à statuer sur les conclusions des requêtes.

Article 3 : La régularisation du permis de construire délivré le 11 mars 2020 par le maire de Saint-Malo à la SAS Groupe Raulic Investissements est attendue dans un délai de quatre mois à compter de la notification du présent jugement.

Article 4 : Tous droits et moyens des parties sur lesquels il n'est pas expressément statué par le présent jugement sont réservés jusqu'en fin d'instance.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à Mme AI... AF..., à M. S... P..., à M. AG... Y... et M. F... J..., à M. AK... AJ... et M. G... H..., à l'Association Dinard Côte d'Émeraude Environnement et à l'association Autour des Nielles, à la commune de Saint-Malo, à la SAS Groupe Raulic Investissements, à la ministre de la transition écologique, au ministre de l'intérieur, à la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et à Mme N... W..., M. Z... W..., M. E... U..., Mme AE... I..., M. AL... I..., Mme D... AH..., M. L... AD..., Mme K... Q..., M. AG... AA..., Mme R... AO..., Mme M... X..., Mme V... T..., M. A... T..., Mme AN... B... et M. AL... AC....

Copie sera adressée au préfet d'Ille-et-Vilaine, préfet de la Région Bretagne.

Délibéré après l'audience du 29 novembre 2021 à laquelle siégeaient :

M. Gosselin, président,  
M. Fraboulet, premier conseiller,  
M. Desbourdes, conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 13 décembre 2021.

Le rapporteur,

Le président,

*signé*

*signé*

W. Desbourdes

O. Gosselin

La greffière d'audience,

*signé*

V. Le Boëdec

La République mande et ordonne au préfet d'Ille-et-Vilaine en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.