

**COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL
DE NANTES**

**N^{os} 22NT00392,22NT00423,
22NT04038,22NT04039**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

- M. AH... Z...
- Mme AJ... AG...
- SOCIÉTÉ GROUPE RAULIC
INVESTISSEMENTS
- COMMUNE DE SAINT-MALO

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

La cour administrative d'appel de Nantes

M. Christian Rivas
Rapporteur

(5^{ème} chambre)

M. Alexis Frank
Rapporteur public

Audience du 26 septembre 2024
Décision du 15 octobre 2024

C

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

Sous le n° 2002865, Mme AJ... AG... a demandé au tribunal administratif de Rennes d'annuler l'arrêté du 11 mars 2020 par lequel le maire de Saint-Malo a délivré à la société Groupe Raulic Investissements un permis de construire un complexe hôtelier sur un terrain situé 47 avenue du Président John Kennedy.

Sous le n° 2002906, M. T... Q... a demandé au tribunal administratif de Rennes d'annuler ce même arrêté.

Sous le n° 2004950, M. AH... Z... et M. F... J... ont demandé au tribunal administratif de Rennes d'annuler ce même arrêté, la décision du 17 septembre 2020 du maire de Saint-Malo rejetant leur recours gracieux, les deux arrêtés du 7 avril 2022 du maire de Saint-Malo délivrant des permis de construire modificatifs n° 2 et n° 3 à la société Groupe Raulic Investissements, ainsi que l'arrêté du 6 juillet 2022 rectifiant l'arrêté du 7 avril 2022 portant permis de construire modificatif n° 3.

Sous le n° 2005067, M. G... H... et M. AL... AK... ont demandé au tribunal administratif de Rennes d'annuler ce même arrêté, la décision du 17 septembre 2020 du maire de Saint-Malo rejetant leur recours gracieux, l'arrêté du 25 janvier 2022 du maire de Saint-Malo délivrant un

permis de construire modificatif n° 1 à la société Groupe Raulic Investissements et les deux arrêtés du 7 avril 2022 du même maire délivrant des permis de construire modificatifs n° 2 et n° 3 à la société Groupe Raulic Investissements.

Sous le n° 2005182, l'association Dinard Côte d'Émeraude Environnement et l'association Autour des Nielles ont demandé au tribunal administratif de Rennes d'annuler l'arrêté du 11 mars 2020 par lequel le maire de Saint-Malo a délivré à la société Groupe Raulic Investissements un permis de construire un complexe hôtelier sur un terrain situé 47 avenue du Président John Kennedy, ainsi que la décision implicite du maire de Saint-Malo rejetant leur recours gracieux.

Par un jugement avant dire droit n^{os} 2002865, 2002906, 2004950, 2005067 et 2005182 du 13 décembre 2021, le tribunal administratif de Rennes a admis l'intervention de Mme X..., de M. X..., de M. V..., de Mme I..., de M. I..., de Mme AI..., de M. AE..., de Mme R..., de M. AB..., de Mme AP..., de Mme Y..., de Mme U..., de M. U..., de Mme B... et de M. AD... dans l'instance n° 2005182 et a sursis à statuer sur les conclusions des demandes dont il était saisi.

Par un jugement n^{os} 2002865, 2002906, 2004950, 2005067 et 2005182 du 24 octobre 2022, le tribunal administratif de Rennes a annulé l'arrêté du 11 mars 2020 par lequel le maire de Saint-Malo a délivré un permis de construire à la SAS Groupe Raulic Investissements, les décisions par lesquelles il a rejeté les recours gracieux de MM. Z... et J..., de MM. H... et AK... et des associations Dinard Côte d'Émeraude Environnement et Autour des Nielles, l'arrêté du 25 janvier 2022 par lequel il a délivré à cette société un permis de construire modificatif n° 1 et l'arrêté du 7 avril 2022 par lequel il lui a délivré un permis de construire modificatif n° 2 et a constaté un non-lieu à statuer sur les conclusions à fin d'annulation de l'arrêté du 7 avril 2022 délivrant un permis de construire modificatif n° 3 et de l'arrêté rectificatif du 6 juillet 2022.

Procédure devant la cour :

I - Par une requête et un mémoire, enregistrés sous le n° 22NT00392 les 11 février et 19 juillet 2022, M. AH... Z..., représenté par Me Lahalle, demande à la cour :

1°) d'annuler ce jugement du 13 décembre 2021 du tribunal administratif de Rennes ;

2°) d'annuler l'arrêté du 11 mars 2020 du maire de Saint-Malo ainsi que sa décision du 17 septembre 2020 rejetant son recours gracieux ;

3°) de rejeter les demandes présentées à son encontre par la commune de Saint-Malo et la société Groupe Raulic Investissements ;

4°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Malo et de la société Groupe Raulic Investissements la somme de 4 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- le jugement est irrégulier en raison de son omission de se prononcer sur le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme au motif de la densification significative autorisée dans la bande des 100 mètres ;

- en méconnaissance de l'article R. 425-30 du code de l'urbanisme, l'architecte des bâtiments de France n'a pas été consulté sur le projet modifié par la pétitionnaire le 17 janvier 2020 ;

- le pétitionnaire n'avait pas qualité pour déposer la demande de permis au regard des articles R. 423-1 et R. 431-13 du code de l'urbanisme dès lors que le projet conduit à une emprise définitive sur le domaine public eu égard à la présence d'un transformateur électrique ;
- la demande de permis de construire était incomplète au regard des dispositions de l'article R. 431-21 du code de l'urbanisme faute d'autorisation de démolir les murs de clôture existants ;
- les dispositions de l'article L. 350-3 du code de l'environnement sont méconnues du fait de l'abattage prévu de six arbres longeant l'avenue du Président John Kennedy ;
- la pétitionnaire ne disposait pas de la qualité l'habilitant à déposer une demande de permis au regard des articles R. 423-1 et R. 451-5 du code de l'urbanisme ; il n'est pas établi qu'elle disposait des droits lui permettant de procéder à des travaux sur l'avenue des Nielles, laquelle est un chemin d'exploitation au sens de l'article L. 162-1 du code de l'urbanisme, en l'absence d'accord de la totalité des riverains de cette voie ;
- l'autorisation a été délivrée en méconnaissance des articles L. 421-6 et L. 442-1 du code de l'urbanisme à défaut d'avoir été précédée d'un permis d'aménager un lotissement ou d'une déclaration préalable ; en admettant l'existence d'une division primaire, cette situation révélerait une insuffisance du dossier de demande de permis de construire ;
- les dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme sont méconnues eu égard à la densification significative autorisée ;
- les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme sont méconnues faute d'extension limitée de l'urbanisation ;
- le permis de construire méconnaît les dispositions des articles L. 121-23, L. 121-24 et R. 121-4 du code de l'urbanisme eu égard au caractère remarquable de l'espace d'implantation du projet et aux caractéristiques de ce dernier ;
- il méconnaît les dispositions des articles ZA 10 et 11 du règlement de la zone UM 21 du plan local d'urbanisme de Saint-Malo s'agissant de la hauteur des constructions et de leur insertion ;
- par la voie de l'exception, le classement en zone UM 21 au plan local d'urbanisme communal du terrain d'assiette du projet est illégal ; la délibération du 6 février 2020 adoptant ce classement est illégale aux motifs 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, du défaut de consultation de l'agence régionale santé en méconnaissance de l'article R. 121-15 du code de l'urbanisme, de l'insuffisance du rapport de présentation, de l'insuffisance de l'évaluation environnementale, de l'irrégularité des conclusions de l'enquête publique au regard de l'article L. 123-6 du code de l'environnement, de son incompatibilité avec les dispositions des articles L. 121-16, 121-13 et L. 121-23 du code de l'urbanisme et de l'absence d'intérêt général du projet en méconnaissance de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme ; l'autorisation contestée méconnaît les dispositions d'urbanisme immédiatement antérieures s'agissant des articles UL 7, UL 9 UL 10 ;
- les conclusions d'appel incident de la société Groupe Raulic Investissements sont irrecevables dès lors qu'elles soulèvent un litige distinct de celui qu'il a soulevé ; cet appel incident est devenu sans objet dès lors que le vice contesté a été régularisé.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 14 juin et 24 août 2022, la commune de Saint-Malo, représentée par le cabinet Coudray, conclut au rejet de la requête et demande de mettre à la charge de M. Z... une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens soulevés par M. Z... ne sont pas fondés.

Par des mémoires en défense enregistrés les 18 mai, 11 juillet, 1^{er} août et 3 octobre 2022, la société Groupe Raulic Investissements, représentée par Me Le Derf-Daniel, demande à la cour :

1°) de rejeter la requête de M. Z... ;

2°) par la voie de l'appel incident, d'annuler ce jugement avant dire droit en tant qu'il a sursis à statuer en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme au motif de la méconnaissance du k) de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme ;

3°) de mettre à la charge de M. Z... une somme de 6 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- les moyens soulevés par M. Z... ne sont pas fondés ;
- le tribunal ne pouvait surseoir à statuer sur les demandes dont il était saisi au motif de la méconnaissance du k) de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme en raison de l'absence de précision au dossier de demande de permis de construire de la nécessité d'obtenir une dérogation pour atteinte à un habitat naturel protégé ; les pelouses aérohalines situées en haut de la falaise ne sont pas protégées au titre d'un arrêté préfectoral et M. Z... ne s'en était pas prévalu ; les trois autres motifs retenus par le tribunal ont été ultérieurement régularisés.

II – Par une requête, enregistrée le 14 février 2022 sous le n° 22NT00423, Mme AJ... AG..., représentée par Me Vos, demande à la cour :

1°) d'annuler ce jugement du 13 décembre 2021 du tribunal administratif de Rennes ;

2°) d'annuler l'arrêté du 11 mars 2020 du maire de Saint-Malo ;

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

Elle soutient que :

- le jugement est irrégulier en raison de l'insuffisante motivation de la réponse apportée au moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme s'agissant de la densification ;
- le permis de construire contesté méconnaît les dispositions de l'article R. 431-13 du code de l'urbanisme dès lors qu'il autorise le réaménagement d'un transformateur électrique au bénéfice d'une emprise définitive illégale ;
- ce permis méconnaît l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme en l'absence d'extension limitée de l'urbanisation pour un projet qui n'est pas une simple opération de construction ;
- les dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme sont méconnues alors que le projet densifie significativement l'espace urbanisé existant ;
- l'autorisation méconnaît les articles R. 111-2 et R. 111-5 du code de l'urbanisme ; l'avenue des Nielles est un chemin d'exploitation privé et le projet porte atteinte à la sécurité du fait de l'ouverture de ce chemin à la circulation routière.

Par un mémoire en défense, enregistré le 13 juin 2022, la commune de Saint-Malo, représentée par le cabinet Coudray, conclut au rejet de la requête et demande de mettre à la charge de Mme AG... une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens soulevés par Mme AG... ne sont pas fondés.

Par des mémoires en défense enregistrés les 18 mai, 11 juillet et 3 octobre 2022, la société Groupe Raulic Investissements, représentée par Me Le Derf-Daniel, demande à la cour :

1°) de rejeter la requête de Mme AG... ;

2°) par la voie de l'appel incident, d'annuler ce jugement avant dire droit en tant qu'il a sursis à statuer en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme au motif de la méconnaissance du k) de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme ;

3°) de mettre à la charge de Mme AG... une somme de 6 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- les moyens soulevés par Mme AG... ne sont pas fondés ;
- le tribunal ne pouvait surseoir à statuer sur les demandes dont il était saisi au motif de la méconnaissance du k) de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme en raison de l'absence de précision au dossier de demande de permis de construire de la nécessité d'obtenir une dérogation pour atteinte à l'habitat naturel protégé alors que les pelouses aérohalines situées en haut de la falaise ne sont pas protégées au titre d'un arrêté préfectoral.

III. Par une requête et des mémoires, enregistrés sous le n° 22NT04038 les 20 décembre 2022, 11 juillet 2023 et 8 septembre 2023, la société Groupe Raulic Investissements, représentée par Me Le Derf-Daniel, demande à la cour :

1°) d'annuler le jugement du 13 décembre 2021 ;

2°) d'annuler le jugement du 24 octobre 2022 ;

3°) de rejeter l'ensemble des demandes présentées par les parties demandereses devant le tribunal administratif de Rennes ;

4°) subsidiairement, d'annuler uniquement l'arrêté du 7 avril 2022 portant délivrance d'un permis de construire n° 2 en ce qu'il porte sur la démolition partielle d'un mur de clôture ;

5°) de mettre à la charge respective de Mme AJ... AG..., de M. T... Q..., de M. AH... Z..., de M. F... J..., de M. AL... AK..., de M. G... H..., de l'association Dinard Côte d'Émeraude Environnement et de l'association Autour des Nielles la somme de 1 000 euros chacun en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- les jugements attaqués, qui forment un tout, sont irréguliers :
 - . le jugement du 24 octobre 2022 est entaché d'une contradiction dès lors qu'il annule l'arrêté du 11 mars 2020 en tant qu'il n'a pas été régularisé sur la nécessité d'obtenir une dérogation pour atteinte à un habitat naturel protégé, alors même qu'il admet que c'est au terme d'une erreur de droit que les premiers juges ont demandé une régularisation sur ce point ; il méconnaît ainsi le principe de bonne administration de la justice ; les dispositions de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme n'ont pas été respectées dès lors que le tribunal n'a pas fait droit à sa demande d'annulation partielle de l'arrêté et que ce refus n'a pas été motivé ; de plus

contrairement à ce qu'il est indiqué par ce jugement, la société n'a pas renoncé à la régularisation sollicitée par le tribunal dès lors que ce dernier admet que celle-ci ne s'imposait pas ;

. le jugement du 13 décembre 2021 est irrégulier par voie de conséquence de l'irrégularité du jugement du 24 octobre 2022 ; les premiers juges ont retenu un moyen qui n'avait pas été soulevé par M. Q..., lequel n'avait pas évoqué la protection des pelouses aérohalines ; le principe du contradictoire a été méconnu pour ce motif ;

- pour les motifs évoqués, et comme reconnu par le tribunal dans son jugement du 24 octobre 2022, le moyen tiré de la méconnaissance du k) de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme n'est pas de nature à fonder l'illégalité retenue s'agissant des pelouses aérohalines, lesquelles ne font pas l'objet d'une protection sur le site du projet ;

- le motif retenu par le jugement du 24 octobre 2022, tenant à la méconnaissance de l'article R. 421-31 du code de l'urbanisme s'agissant de la démolition de murs de clôture existants sur le tènement du projet, ne pouvait fonder l'annulation décidée de l'arrêté du 7 avril 2022 accordant un permis de construire modificatif n° 2 ; un permis de démolir portant notamment sur ces murs a été délivré le 7 février 2020 et le recours formé contre ce permis a été rejetée par un jugement du tribunal administratif de Rennes du 13 décembre 2021 devenu définitif ; en tout état de cause aucun permis de démolir n'était nécessaire compte-tenu d'un redécoupage du terrain dont il résulte que la portion de mur de clôture en débat n'est pas incluse dans le terrain d'assiette du projet et n'est pas nécessaire au projet ;

- les autres moyens soulevés seront écartés pour les motifs retenus par les premiers juges ainsi que pour les motifs exposés par l'exposante devant ces derniers ; en outre les dispositions de l'article L. 350-3 du code de l'environnement ne sont pas méconnues alors que la suppression de 6 arbres n'est pas établie et que ces arbres ne sont pas dans l'emprise des constructions autorisées.

Par un mémoire en défense enregistré le 15 mars 2023, M. T... Q..., représenté par Me Vital-Durand et Me Couturier, conclut au rejet de la requête et demande de mettre à la charge de la société Groupe Raulic Investissements la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que les moyens soulevés par la société Groupe Raulic Investissements ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense enregistré le 29 mars 2023, M. AL... AK... et M. G... H..., représentés par Me Le Guen, concluent au rejet de la requête et demandent 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 les moyens soulevés par la société Groupe Raulic Investissements ne sont pas fondés.

Par un mémoire enregistré le 9 juin 2023, Mme AJ... AG..., représentée par Me Vos, conclut au rejet de la requête et demande de mettre à la charge de la société Groupe Raulic Investissements la somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens soulevés par la société Groupe Raulic Investissements ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense enregistré le 12 juillet 2023, M. AH... Z..., représenté par Me Lahalle, conclut au rejet de la requête et demande de mettre à la charge de la société Groupe Raulic

Investissements la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- les moyens soulevés par la société Groupe Raulic Investissements ne sont pas fondés ;
- les dispositions de l'article L. 350-3 du code de l'environnement sont méconnues.

Par un mémoire enregistré le 27 juillet 2023, la commune de Saint-Malo, représentée par le Cabinet Coudray, conclut aux mêmes fins que la société requérante et demande de mettre à la charge solidaire de Mme AJ... AG..., de M. T... Q..., de M. AH... Z..., de M. F... J..., de M. AL... AK..., de M. G... H..., de l'association Dinard Côte d'Émeraude Environnement et de l'association Autour des Nielles, la somme de 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Par un mémoire en défense, enregistré le 30 juillet 2023, l'association Dinard Côte d'Émeraude Environnement, l'association Autour des Nielles, Mme O... X..., M. AA... X..., M. E... V..., Mme AF... I..., M. AN... I..., Mme D... AI..., M. M... AE..., Mme K... R..., M. AH... AB..., Mme S... AP..., Mme N... Y..., Mme W... U..., M. A... U..., Mme AO... B... et M. AN... AD..., représentés par Me Busson, demandent à la cour de rejeter la requête de la société Groupe Raulic Investissements et de mettre à la charge de la société Groupe Raulic Investissements une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que les moyens soulevés par la société Groupe Raulic Investissements ne sont pas fondés.

IV. Par une requête et un mémoire, enregistrés sous le n° 22NT04039 le 21 décembre 2022 et le 27 juillet 2023, la commune de Saint-Malo, représentée par le Cabinet Coudray, demande à la cour :

1°) d'annuler le jugement des 13 décembre 2021 ;

2°) d'annuler le jugement du 24 octobre 2022 ;

3°) de rejeter l'ensemble des demandes présentées par les parties demanderesses devant le tribunal administratif de Rennes ;

4°) de mettre à la charge solidaire de Mme AJ... AG..., de M. T... Q..., de M. AH... Z..., de M. F... J..., de M. AL... AK..., de M. G... H..., de l'association Dinard Côte d'Émeraude Environnement et de l'association Autour des Nielles, la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- le jugement du 24 octobre 2022 est irrégulier du fait de l'exercice irrégulier par le tribunal administratif de Rennes de ses attributions juridictionnelles ; les procédures de régularisation juridictionnelles dont il disposait lui permettaient de mettre en œuvre les pouvoirs qu'il tient de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme et de prononcer une annulation partielle en l'espèce ;

- le moyen tiré de la méconnaissance du k) de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme n'était pas de nature à fonder l'illégalité retenue s'agissant des pelouses aérohalines, lesquelles ne font pas l'objet d'une protection sur le site du projet ;

- le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 421-31 du code de l'urbanisme s'agissant de la démolition de murs de clôture existants sur le tènement du projet ne pouvait fonder la censure décidée de l'arrêté du 7 avril 2022 accordant un permis de construire modificatif n° 2 ; la partie du muret située en limite sud de la parcelle H 799 est exclue du périmètre du permis de construire modificatif n° 2 ; la réalisation d'un point d'apport volontaire à cet endroit se fera sur un terrain appartenant à la collectivité.

Par un mémoire enregistré le 15 mars 2023, M. T... Q..., représenté par Me Vital-Durand et Me Couturier, conclut au rejet de la requête et demande 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.

Il soutient que les moyens soulevés par la commune de Saint-Malo ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense enregistré le 29 mars 2023, M. AL... AK... et M. G... H..., représentés par Me Le Guen, concluent au rejet de la requête et demandent 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 les moyens soulevés par la commune de Saint-Malo ne sont pas fondés.

Par un mémoire enregistré le 9 juin 2023, Mme AJ... AG..., représentée par Me Vos, conclut au rejet de la requête et demande de mettre à la charge de la commune de Saint-Malo la somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens soulevés par la commune de Saint-Malo ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense enregistré le 12 juillet 2023, M. AH... Z..., représenté par Me Lahalle, conclut au rejet de la requête et demande 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.

Il soutient que :

- les moyens soulevés par la société Groupe Raulic Investissements ne sont pas fondés ;
- les dispositions de l'article L. 350-3 du code de l'environnement sont méconnues.

Par un mémoire en défense, enregistré le 31 juillet 2023, l'association Dinard Côte d'Émeraude Environnement, l'association Autour des Nielles, Mme O... X..., M. AA... X..., M. E... V..., Mme AF... I..., M. AN... I..., Mme D... AI..., M. M... AE..., Mme K... R..., M. AH... AB..., Mme S... AP..., Mme N... Y..., Mme W... U..., M. A... U..., Mme AO... B... et M. AN... AD..., représentés par Me Busson, demandent à la cour de rejeter la requête de la commune de Saint-Malo et de mettre à la charge de la société Groupe Raulic Investissements une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que les moyens soulevés par la société Groupe Raulic Investissements ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces des dossiers.

Vu :

- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code de l'environnement ;

- le code de l'urbanisme ;
- le décret n° 95-260 du 8 mars 1995 ;
- le décret n° 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
- 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. Rivas,
- les conclusions de M. Frank, rapporteur public,
- les observations de Me Colas, représentant M. Z..., de Me Colas substituant Me Vos, représentant Mme AG..., de Me Chatel, représentant la commune de Saint-Malo, de Me Le Derf-Daniel représentant la société Groupe Raulic Investissements, de Me Busson représentant l'association Dinard Côte d'Émeraude et autres, de Me Le Guen représentant M. AK... et M. H..., et de Me Couturier représentant M. Q....

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 11 mars 2020, le maire de Saint-Malo (Ille-et-Vilaine) a délivré à la société Groupe Raulic Investissements un permis de construire un complexe hôtelier et une résidence de tourisme ainsi que diverses constructions sur des parcelles cadastrées H 101 et 799 situées 47 avenue du Président John Kennedy à Saint-Malo. Par cinq instances distinctes, Mme AG..., en premier lieu, M. Q..., en deuxième lieu, M. Z... et M. J..., en troisième lieu, M. H... et M. AK..., en quatrième lieu, et les associations Dinard Côte d'Émeraude Environnement et Autour des Nielles, en cinquième lieu, ont demandé au tribunal administratif de Rennes d'annuler cet arrêté ainsi que les décisions par lesquelles le maire de Saint-Malo a rejeté les recours gracieux dont il avait été saisi. Une intervention au soutien de la demande présentée par les deux associations a été formée par Mme X..., M. X..., M. V..., Mme I..., M. I..., Mme AI..., M. AE..., Mme R..., M. AB..., Mme AP..., Mme Y..., Mme U..., M. U..., Mme B... et M. AD.... Par un jugement avant dire droit du 13 décembre 2021, le tribunal administratif de Rennes a admis cette intervention et a sursis à statuer, sur le fondement des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, dans l'attente d'une régularisation portant sur quatre vices entachant l'autorisation de construire contestée qu'il a identifiés.

2. En conséquence de ce jugement, la société Groupe Raulic Investissements et la commune de Saint-Malo ont produit devant le tribunal un arrêté du 25 janvier 2022 et deux arrêtés du 7 avril 2022 portant délivrance de trois permis de construire modificatifs numérotés de 1 à 3, puis un arrêté du 6 juillet 2022 rectifiant l'arrêté du 7 avril 2022 portant délivrance du permis de construire modificatif n° 3. Par un arrêté du 27 septembre 2022, à la demande de la société Groupe Raulic Investissements, le maire de Saint-Malo a toutefois retiré l'arrêté du 7 avril 2022 accordant

le permis de construire modificatif n° 3 et son arrêté rectificatif du 6 juillet 2022. Par un jugement du 24 octobre 2022, le tribunal administratif de Rennes a constaté un non-lieu à statuer sur les demandes d'annulation de cet arrêté du 7 avril 2022 portant permis de construire n° 3 et de l'arrêté rectificatif du 6 juillet 2022 et a annulé les arrêtés du maire de Saint-Malo du 11 mars 2020 délivrant le permis de construire initial, du 25 janvier 2022 accordant le permis modificatif n° 1 et de l'arrêté du 7 avril 2022 accordant le permis modificatif n° 2 ainsi que ses décisions rejetant les recours gracieux de MM. Z... et J..., de MM. H... et AK... et des associations Dinard Côte d'Émeraude Environnement et Autour des Nielles.

3. Par deux requêtes distinctes n° 22NT00392 et n° 22NT00423, M. Z... et Mme AG... relèvent appel du jugement avant dire droit du 13 décembre 2021 en tant qu'il n'a pas fait droit à leur demande d'annulation de l'arrêté du 11 mars 2020 du maire de Saint-Malo accordant le permis de construire initial. Par la voie de l'appel incident, la société Groupe Raulic Investissements demande l'annulation de ce jugement en tant qu'il a sursis à statuer en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme en vue de permettre la régularisation du vice tiré de la méconnaissance du k) de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme.

4. Par deux requêtes distinctes n° 22NT04038 et n° 22NT04039, la société Groupe Raulic Investissements et la commune de Saint-Malo relèvent appel du jugement avant dire droit du 13 décembre 2021 et du jugement mettant fin à l'instance du 24 octobre 2022.

5. Les requêtes susvisées présentées par la société Groupe Raulic Investissements et la commune de Saint-Malo sous les n^{os} 22NT04038 et 22NT04039 sont dirigées contre les mêmes jugements du tribunal administratif de Rennes des 13 décembre 2021 et 24 octobre 2022 tandis que celles présentées par M. Z... et Mme AG... sous les n^{os} 22NT00392 et 22NT00423 sont dirigées contre ledit jugement avant dire droit du 13 décembre 2021. Il y a lieu de les joindre pour y statuer par un seul arrêt.

Sur la régularité des jugements attaqués :

6. Il ressort des pièces du dossier que les premiers juges ont sursis à statuer, dans leur jugement attaqué du 13 décembre 2021, sur les demandes d'annulation de l'arrêté du 11 mars 2020 du maire de Saint-Malo dont ils étaient saisis, notamment, au motif de l'absence de précision au formulaire CERFA du dossier de la demande de permis de construire initial déposée par la société Groupe Raulic Investissements de la nécessité d'obtenir une dérogation pour atteinte à un habitat naturel protégé en méconnaissance du k) de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme en raison de la présence de « pelouses aérohalines sur falaises cristallines et marno-calcaires », qui constitueraient un habitat naturel protégé, sur le terrain d'assiette du projet. Toutefois, si le moyen tiré de la méconnaissance de ces dispositions a bien été soulevé au regard de la présence de statures de Salmon, le moyen précité et distinct qui n'était pas d'ordre public, ne l'a pas été s'agissant de ces pelouses aérohalines.

7. Par ailleurs, tout en ayant relevé dans leur jugement également attaqué mettant fin à l'instance du 24 octobre 2022 que ce motif était entaché d'une erreur de droit s'agissant des pelouses aérohalines, les premiers juges ont néanmoins censuré l'arrêté du 11 mars 2020 au motif qu'il n'y avait pas eu de régularisation de l'arrêté du 11 mars 2020 sur ce point, et ont, par voie de conséquence, annulé les arrêtés des 25 janvier et 7 avril 2022 accordant des permis modificatifs n° 1 et n° 2 ainsi que les décisions du maire de Saint-Malo rejetant les recours gracieux de MM. Z... et J..., de MM. H... et AK... et des associations Dinard Côte d'Émeraude Environnement et Autour des Nielles.

8. En conséquence, ainsi que le soutient la société Groupe Raulic Investissements, et sans qu'il soit besoin de se prononcer sur les autres moyens d'irrégularité soulevés, le tribunal administratif de Rennes s'est fondé sur un moyen qui n'était pas soulevé et n'était pas d'ordre public, de sorte que les deux jugements attaqués sont entachés d'irrégularité et doivent, pour ce motif, être annulés.

9. Il y a lieu d'évoquer et de statuer immédiatement sur les demandes présentées par Mme AJ... AG..., M. T... Q..., M. AH... Z... et M. F... J..., M. AL... AK... et M. G... H..., l'association Dinard Côte d'Émeraude Environnement et l'association Autour des Nielles devant le tribunal administratif de Rennes.

Sur les interventions présentées à l'appui de la demande des associations Dinard Côte d'Émeraude Environnement et Autour des Nielles :

10. Mme O... X..., M. AA... X..., M. E... V..., Mme AF... I..., M. AN... I..., Mme D... AI..., M. M... AE..., Mme K... R..., M. AH... AB..., Mme S... AP..., Mme N... Y..., Mme W... U..., M. A... U..., Mme AO... B... et M. AN... AD... étant des voisins du projet de construction, ils justifient d'un intérêt suffisant à intervenir à l'appui de la demande de première instance des associations Dinard Côte d'Émeraude Environnement et Autour des Nielles tendant à l'annulation de l'arrêté du 11 mars 2020 du maire de Saint-Malo. Il y a lieu d'admettre leur intervention commune.

Sur la contestation des arrêtés des 7 avril et 6 juillet 2022 du maire de Saint-Malo accordant un permis de construire modificatif n° 3 et un permis rectificatif à ce permis modificatif :

11. Outre les arrêtés du 11 mars 2020, accordant le permis de construire initial contesté, et des 25 janvier et 7 avril 2022 accordant les permis de construire modificatifs n° 1 et n° 2 également contestés, le maire de Saint-Malo a également accordé par arrêté du 7 avril 2022 un permis de construire modificatif n° 3, puis un permis rectificatif de celui-ci le 6 juillet 2022. Toutefois, ces deux derniers arrêtés ont été retirés à la demande de la société Groupe Raulic Investissements par un arrêté du 27 septembre 2022, lequel est devenu définitif. Par suite, les conclusions présentées par MM. Z... et J... et MM. H... et AK... à fin d'annulation de l'arrêté du 7 avril 2022 emportant délivrance du permis de construire modificatif n° 3 et les conclusions présentées par MM. Z... et J... à fin d'annulation de l'arrêté rectificatif du 6 juillet 2022 ont perdu leur objet. En conséquence, il n'y a plus lieu de statuer sur ces conclusions.

Sur la légalité des arrêtés du maire de Saint-Malo du 11 mars 2020 accordant le permis de construire initial et des arrêtés des 25 janvier et 7 avril 2022 accordant les permis modificatifs n° 1 et n° 2 à la société Groupe Raulic Investissements :

12. Lorsqu'une autorisation d'urbanisme est entachée d'incompétence, qu'elle a été délivrée en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectées des formes ou formalités préalables à la délivrance de l'autorisation, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée par la délivrance d'une autorisation modificative dès lors que celle-ci est compétemment accordée pour le projet en cause, qu'elle assure le respect des règles de fond applicables à ce projet, répond aux exigences de forme ou a été précédée de l'exécution régulière de la ou des formalités qui avaient été omises. Elle peut, de même, être régularisée par une autorisation modificative si la règle relative à l'utilisation du sol qui était méconnue par l'autorisation initiale a été entretemps modifiée ou si cette règle ne peut plus être regardée comme méconnue par l'effet d'un changement dans les circonstances de fait de l'espèce. Il en va de même dans le cas où le bénéficiaire de l'autorisation initiale notifie en temps

utile au juge une décision individuelle de l'autorité administrative compétente valant mesure de régularisation à la suite d'un jugement décidant, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, de surseoir à statuer sur une demande tendant à l'annulation de l'autorisation initiale. Dès lors que cette nouvelle autorisation assure la régularisation de l'autorisation initiale, les conclusions tendant à l'annulation de l'autorisation initialement délivrée doivent être rejetées.

13. Il résulte de ce qui précède que la légalité du permis de construire initial délivré à la société Groupe Raulic Investissements doit être appréciée en tenant compte des modifications apportées à l'arrêté du 11 mars 2020 par les arrêtés des 25 janvier et 7 avril 2022 accordant des permis modificatifs n° 1 et n° 2.

S'agissant de la compétence des signataires des arrêtés contestés :

14. Il ressort des pièces des dossiers que l'arrêté du 11 mars 2020 contesté a été signé par M. AC... P..., adjoint délégué notamment à l'urbanisme, 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 de 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.

15. Il ressort également des pièces du dossier que l'arrêté du 25 janvier 2022 accordant à la société Groupe Raulic Investissements un permis de construire modificatif a été signé par M. L... AM..., en sa qualité d'adjoint délégué à l'urbanisme. Il ressort des pièces du dossier que par un arrêté du 9 novembre 2020, affiché en mairie le même jour, le maire de Saint-Malo a accordé à M. AM... une délégation à cet effet. Par suite, le moyen tiré de l'incompétence du signataire de la décision doit être écarté.

S'agissant des vices de forme entachant l'arrêté du 11 mars 2020 :

16. 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 (...), 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.* ».

17. Il est soutenu que l'arrêté contesté est intervenu en méconnaissance des dispositions précitées en l'absence de mention de la date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande de permis de construire. Cependant, les dispositions de l'article A 424-2 précité ne prévoient pas une telle obligation. Par ailleurs, les dispositions précitées de l'article R. 424-5 du code de l'urbanisme ne sont pas prescrites à peine de nullité de la décision d'autorisation contestée. Par suite, ces moyens, inopérants, ne peuvent qu'être écartés.

S'agissant de la qualité pour demander l'autorisation de construire :

18. 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 ;(...). » et aux termes de l'article R. 431-5 du même code, dans sa rédaction alors applicable : « (...) 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. ».*

19. Il ressort des pièces du dossier que l'attestation figurant au formulaire CERFA de demande de permis, certifiant que cette société disposait d'une qualité requise pour déposer sa demande de permis de construire, a été signée par le représentant de la société Groupe Raulic Investissements, dans le respect de cet article R. 431-5 du code de l'urbanisme.

S'agissant des avis émis lors de l'instruction des demandes de permis de construire :

20. En premier lieu, 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.* ».

21. Il ressort des pièces du dossier que, par application de ces dispositions, dès lors que le projet contesté se situe dans un site inscrit, l'architecte des bâtiments de France a émis le 16 décembre 2019 un avis favorable sur le projet de la société Groupe Raulic Investissements autorisé par l'arrêté du maire de Saint-Malo du 11 mars 2020. Si ce projet a été modifié par la pétitionnaire entre cet avis et l'arrêté du 11 mars 2020, il ne ressort pas de ces mêmes pièces que ces modifications, qui affectent de manière limitée le nombre de places de stationnement aérien au sein de la parcelle H 799, et non en bordure extérieure du projet, prévoient le changement partiel et réduit de plantations, et la réalisation d'un escalier au sein d'un espace vert avec accès au stationnement en souterrain, auraient nécessité une nouvelle consultation de l'architecte des bâtiments de France en raison de leur caractère substantiel. Au surplus, consulté lors de l'instruction du permis de construire modificatif n° 2 accordé le 7 avril 2022 par le maire de Saint-Malo, l'architecte des bâtiments de France a à nouveau émis un avis favorable à ce projet ainsi amendé. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées doit être écarté.

22. En deuxième lieu, aux termes de l'article R. 425-15 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction 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. (...)* ». Aux termes de cet 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. (...)* ».

23. Aux termes de l'article R. 111-19-13 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction applicable au litige : « *Conformément à l'article R. 425-15 du code de l'urbanisme, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 111-8 du présent code, dès lors que les travaux projetés ont fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente définie à l'article R. 111-19-13 en ce qui concerne le respect des règles d'accessibilité. Cet accord*

est instruit et délivré dans les conditions prévues par la présente sous-section. (...) ». Aux termes de l'article R. 111-19-15 de ce code, alors en vigueur : « *L'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant le public prévue à l'article L. 111-8 est délivrée au nom de l'Etat par : / (...) b) Le maire, dans les autres cas.* ». Aux termes de l'article R. 111-19-23 de ce code, dans sa rédaction applicable au litige : « *I.- L'autorité chargée de l'instruction transmet un exemplaire de la demande assortie du dossier mentionné au a de l'article R. 111-19-17 à la commission compétente en application de l'article R. 111-19-30, en vue de recueillir son avis sur les dispositions du projet au regard des règles d'accessibilité des personnes handicapées. Si la commission n'a pas transmis son avis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine, elle est réputée avoir émis un avis favorable. (...) ».*

24. 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 (...) 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.* ».

25. Aux termes de l'article 1^{er} 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 handicapées ; (...) ».*

26. Par un avis du 21 février 2020, la sous-commission d'accessibilité instituée par un arrêté du 12 décembre 2018 de la préfète d'Ille-et-Vilaine a émis l'avis requis par les dispositions précitées de l'article R. 425-15 du code de l'urbanisme dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire déposée par la société Groupe Raulic Investissements. Et par un avis du 24 février suivant, la commission de sécurité de l'arrondissement de Saint-Malo a également rendu un avis. Si les pièces au dossier établissent que cette dernière commission a été régulièrement composée, en revanche, la régularité de l'avis du 21 février 2020 de la sous-commission d'accessibilité n'est pas établie par les pièces au dossier, dès lors que le préfet d'Ille-et-Vilaine a admis en première instance ne pas avoir la preuve qu'il ait été satisfait à l'obligation de publicité de son arrêté du 12 décembre 2018. Par suite, ledit avis du 21 février 2020 rendu est entaché d'irrégularité.

27. 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. L'application de ce principe n'est pas exclue en cas d'omission d'une procédure obligatoire, à condition qu'une telle omission n'ait pas pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte.

28. Il ressort d'une part des pièces du dossier que ledit avis du 21 février 2020 a été émis par une commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité régulièrement constituée, même si la preuve de la publicité requise de son arrêté constitutif n'a pas été apportée.

D'autre part, il ressort également des mêmes pièces que celle-ci a rendu un avis motivé dont le contenu n'est pas discuté par MM. H... et AK.... Dans ces conditions, le vice de procédure allégué n'a pas exercé une influence sur le sens de l'avis émis par la commission et n'a pas privé les intéressés d'une garantie. Par suite, le moyen tiré de l'irrégularité de l'autorisation délivrée le 11 mars 2020 par le maire de Saint-Malo, au motif de l'irrégularité des avis rendus par la sous-commission d'accessibilité et la commission de sécurité de l'arrondissement de Saint-Malo, doit être écarté.

29. En troisième lieu, pour les motifs exposés au point 17, le moyen tiré de la méconnaissance des articles R. 424-5 et A. 424-2 du code de l'urbanisme, s'agissant de la consultation de l'architecte des bâtiments de France sur le projet de construction, doit être écarté.

30. En quatrième lieu, le moyen soulevé par M. Q... tiré de ce que des insuffisances et erreurs du dossier de demande de permis de construire initial n'ont pas permis aux instances ou personnes consultées de rendre des avis réguliers n'est pas assorti des précisions nécessaires permettant d'apprécier son bien-fondé. En conséquence, ce moyen ne peut qu'être écarté.

S'agissant de l'absence de déclaration préalable ou de permis d'aménager préalable et de la présentation d'une unique demande de permis de construire :

31. D'une part, 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 code : « *Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.* ». L'article R. 442-1 de ce code dispose que : « *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 ; (...).* ». L'article R. 151-21 de ce code dispose également que : « *(...) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* ».

32. Il résulte des articles L. 442-1 et R. 442-1 du code de l'urbanisme, ainsi que de l'article R. 151-21 du même code, que, par exception à la procédure de lotissement, la division d'une unité foncière prévue au a) de l'article R. 442-1, dite "division primaire", permet à un pétitionnaire de demander et d'obtenir un permis de construire sur une partie de l'unité foncière existante alors que la division du terrain n'est juridiquement pas réalisée, celle-ci étant destinée à être accomplie après l'obtention du permis de construire.

33. Il ressort des pièces du dossier que le projet de construction présenté par la société Groupe Raulic Investissements concerne les parcelles cadastrées H 101 et 799, qui sont la propriété de la commune de Saint-Malo, et tend à l'obtention d'un permis de construire ne concernant qu'une partie de l'unité foncière constituée par ces parcelles. Il ressort de ces mêmes pièces que la division foncière induite par ce projet n'est pas intervenue avant la délivrance du permis de construire contesté, alors même que le compromis de vente conclu entre la société Groupe Raulic Investissements et la commune comportait en annexe un document d'arpentage faisant état de la division parcellaire à intervenir lors de la réalisation de la vente. Enfin, ce même compromis de vente subordonne sa réalisation à l'obtention par la société Groupe Raulic Investissements d'un permis de construire devenu définitif avant le 31 décembre 2026. Il ne ressort enfin pas des pièces du dossier que cette situation révélerait une insuffisance du dossier de demande de permis de construire. Dans ces conditions, c'est sans méconnaître les dispositions citées au point précédent, lesquelles n'exigeaient pas en l'espèce la délivrance d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager, que l'autorisation de construire contestée est intervenue.

34. D'autre part, 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.* ».

35. Si le terrain d'assiette du projet contesté se situe au sein du site inscrit « Front de mer de Paramé, entre le Sillon et la pointe de la Varde », il ne ressort pas des pièces des dossiers qu'il se trouve 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 AG... ne peut utilement invoquer les dispositions des articles R. 421-20 et R. 421-21 du code de l'urbanisme pour soutenir que l'autorisation contestée, en tant qu'elle créerait des espaces publics et modifierait les caractéristiques d'une voie existante, aurait dû être préalablement soumise à l'obtention d'un permis d'aménager.

36. Enfin, ainsi qu'il vient d'être exposé, le projet autorisé n'implique qu'une division primaire de l'unité foncière constituée des parcelles H 101 et 799 appartenant à la commune de Saint-Malo et objet, partiellement, de l'autorisation de construire délivrée à la société Groupe Raulic Investissements. Si ces parcelles sont distinctes et séparées par une partie de la rue des Nielles, elles sont néanmoins mitoyennes et l'autorisation contestée prévoit des travaux de construction en sous-sol de cette voie afin de permettre une communication entre les futurs bâtiments. Dans ces conditions, il n'est pas établi que l'autorisation de construire contestée aurait dû faire l'objet de deux demandes de permis de construire.

S'agissant de la composition du dossier de demande de permis de construire :

37. La circonstance que le dossier de demande de permis de construire ne comporterait pas l'ensemble des documents exigés par les dispositions du code de l'urbanisme, ou que les documents produits seraient insuffisants, imprécis ou comporteraient des inexactitudes, n'est susceptible d'entacher d'illégalité le permis de construire qui a été accordé que dans le cas où les omissions, inexactitudes ou insuffisances entachant le dossier ont été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable.

38. En premier lieu, 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. (...)* ».

39. 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 est exposé aux points 33 à 35 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 l'appartenance du projet à un lotissement n'a pu fausser l'appréciation du service instructeur sur la conformité du projet à la réglementation d'urbanisme applicable.

40. En deuxième lieu, ainsi qu'il est exposé au point 83, les installations de prise et de rejet d'eau de mer et les canalisations souterraines destinées à être reliées au centre de thalassothérapie autorisé ont fait l'objet d'une demande distincte de permis d'aménager, lequel a été autorisé par un 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 de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative.

41. En troisième lieu, ainsi qu'il est exposé aux points 32 à 36, 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 à la délivrance de l'arrêté contesté. Par ailleurs, 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 de la société Groupe Raulic Investissements sont projetées. Par suite, le dossier de demande de permis de construire n'est pas imprécis ou incohérent s'agissant de la description du terrain d'assiette du projet.

42. En quatrième lieu, aux termes de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction alors applicable : « *La demande de permis de construire précise : / (...) c) La localisation et la superficie du ou des terrains ; / (...) e) La destination des constructions, par référence aux 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 rédaction 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. (...)* ».

43. Si la résidence de tourisme autorisée rue des Nielles 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 ces 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 au regard des dispositions précitées. La demande de permis ne comprenait ainsi aucune inexactitude ou omission à cet égard.

44. En cinquième lieu, pour les motifs exposés aux points 71 et 72 il n'y avait pas lieu en l'espèce de préciser que les travaux projetés devaient faire l'objet d'une dérogation au titre du 4^o de l'article L. 411-2 du code de l'environnement.

45. En sixième lieu, aux termes de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme dans sa rédaction applicable à la date de la décision contestée : « *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 environnementale 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 environnementale de ne pas le soumettre à évaluation environnementale ; (...).* ».

46. Aux termes de l'article L. 122-1 du code de l'environnement dans sa rédaction alors applicable : « (...) / 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. (...)* ». Aux termes de l'article R. 122-2 du même code dans sa rédaction alors applicable : « *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 dans sa rédaction alors applicable : « *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. (...)* ».

47. Il ressort des pièces du dossier que par une 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, au regard notamment du cahier des charges de la ville de Saint-Malo qui « impose une valorisation paysagère du site et l'intégration des bâtiments au contexte urbain » et du fait que « le réseau de pompage et de rejet d'eau de mer sera enterré au niveau de l'estran et les eaux provenant du spa seraient traitées avant leur rejet dans le milieu naturel. ».

48. Il n'est pas contesté que le projet soumis au préfet de région par la société Groupe Raulic Investissements entrerait dans le champ du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, au titre des opérations de son point 39 soumises à une étude au cas par cas. Il ne ressort pas des pièces du dossier que le préfet d'Ille-et-Vilaine aurait vu son appréciation faussée par des renseignements erronés de la pétitionnaire relatives à la localisation du projet et à son environnement, partiellement protégé. Il en va de même s'agissant des modalités prévues par la pétitionnaire pour le captage et le rejet en mer de l'eau nécessaires à ses activités de thalassothérapie et de spa, et notamment leur traitement. Il n'est par ailleurs pas établi que, nonobstant les discussions ayant eu lieu entre la pétitionnaire et les services spécialisés de l'Etat sur les modalités de l'installation des canalisations nécessaires à l'alimentation et au rejet des eaux en mer, le principe même de l'existence de ces canalisations ou leurs modalités d'implantation auraient une incidence notable sur l'environnement ou la santé humaine. Enfin, il ne ressort pas des pièces du dossier que, réalisés dans les règles de l'art, les travaux de réalisation du projet contesté affectant la falaise située en sous-sol seraient nécessairement susceptibles de la fragiliser ou d'accélérer son érosion. Par suite, l'absence de l'étude d'impact n'entache pas d'illégalité la décision préfectorale du 10 octobre 2017 et n'affecte pas la composition du dossier de demande de permis de construire. De même, le moyen soulevé par la voie de l'exception tiré de l'illégalité de la décision du préfet du 20 octobre 2017 doit être écarté ainsi que celui tenant à la méconnaissance du a) de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme

49. En septième lieu, aux termes de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme dans sa rédaction applicable à la date de la décision contestée : « *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 ; (...).* ». Aux termes du I de l'article L. 414-4 du code de l'environnement, dans sa version applicable au litige : « *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 ; / (...).* ».

50. Il ressort des pièces du dossier que, pour sa partie la plus proche du terrain d'assiette du projet, la zone Natura 2000 dénommée « Côte de Cancale à Paramé » en est distante d'environ 1 kilomètre, à un endroit où elle est principalement localisée sur un espace terrestre alors que la contestation porte sur des rejets d'eau en mer. Par ailleurs, l'autorisation d'urbanisme n'autorise aucune construction en mer, tandis que les travaux de canalisation permettant le prélèvement et le rejet d'eau de mer destinée au fonctionnement de la thalassothérapie et du spa ont été autorisés par un permis d'aménagement distinct du 5 mars 2020 du maire de Saint-Malo autorisant la

construction d'une prise et d'un rejet d'eau de mer justifiant la pose de canalisations sur la parcelle cadastrée H 101, pour sa partie appartenant au domaine public maritime. En outre, il n'est pas contesté que les rejets en mer qui ont été autorisés, sous forme non pas d'eaux souillées mais traitées en préalable, ne s'effectueront pas en zone Natura 2000. Aussi, il ne ressort pas des pièces du dossier que les conditions de rejet de ces eaux seraient susceptibles d'affecter de manière significative, au sens de l'article L. 414-4 du code de l'environnement, le site considéré. En conséquence, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que l'autorisation contestée est intervenue en méconnaissance de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme faute de comporter un dossier d'évaluation des incidences du projet sur le site Natura 2000 le plus proche.

51. En huitième lieu, aux termes de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable à la date de décision contestée : « *Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : / (...) j) (...) un document établi par le maître d'ouvrage attestant la prise en compte de la réglementation thermique, en application de l'article R. 122-22 de ce code, et pour les projets concernés par l'article R. 122-2 ou l'article R. 122-3 du même code, la réalisation de l'étude de faisabilité relative aux solutions d'approvisionnements en énergie, en application de l'article R. 122-23 dudit code ; (...)* ». Aux termes de l'article R. 111-22 du code de la construction et de l'habitation : « *Le maître d'ouvrage de toute construction ou extension de bâtiment mentionnés à l'article R. 172-10 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. 172-11 (...). / 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.* » et aux termes de l'article R. 122-23 de ce code : « *Le maître d'ouvrage de toute construction ou extension de bâtiment mentionnés à l'article R. 172-10 établit, pour chaque bâtiment concerné, un document attestant la réalisation, pour les bâtiments concernés par l'article L. 122-1, d'une étude de faisabilité sur les approvisionnements en énergie qui comporte notamment / - le système prévu par le maître d'ouvrage à l'issue de l'étude de faisabilité en le justifiant ; / - la valeur de la consommation en kilowattheure d'énergie primaire pour le système prévu ; / - le coût annuel d'exploitation du système prévu. / 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.* ».

52. D'une part, il ressort des pièces du dossier que si le dossier de demande de permis de construire initial ne comprenait pas, en méconnaissance du j) de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, le document établi par le maître d'ouvrage attestant la prise en compte de la réglementation thermique, par un arrêté du 25 janvier 2022 le maire de Saint-Malo a accordé à la société Groupe Raulic Investissements un permis de construire modificatif n° 1 au vu d'un dossier de demande de permis construire comprenant les attestations requises.

53. D'autre part, il ressort des pièces du dossier que pour chacune des trois constructions autorisées, la société pétitionnaire a présenté à cette occasion un formulaire d'attestation de prise en compte de cette réglementation thermique et de la réalisation d'une étude de faisabilité relative aux solutions d'approvisionnement en énergie. Ces attestations justifient notamment, avec une précision suffisante au regard des dispositions précitées, les systèmes d'approvisionnement en énergie retenus. Par suite, eu égard aux attestations présentées à l'appui du dossier de demande de permis de construire modificatif n° 2, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions citées au point 51 doit être écarté.

54. En neuvième lieu, aux termes de l'article L. 451-1 du code de l'urbanisme : « *Lorsque la démolition est nécessaire à une opération de construction (...), la demande de permis de construire (...) peut porter à la fois sur la démolition et sur la construction (...). Dans ce cas, le permis de construire (...) autorise la démolition.* » et aux termes de l'article R. 421-28 de ce code : « *Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : / (...) b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ; (...).* ». Et aux termes de l'article R. 431-21 du même code : « *Lorsque les travaux projetés nécessitent la démolition de bâtiments soumis au régime du permis de démolir, la demande de permis de construire ou d'aménager doit : / a) Soit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande de permis de démolir ;/ b) Soit porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement.* ».

55. D'une part, il est soutenu que l'autorisation contestée accordée le 11 mars 2020 par le maire de Saint-Malo n'a pas été précédée d'un permis de démolir les murets de clôture existants sur le terrain d'assiette du projet en méconnaissance des dispositions précitées. La société Groupe Raulic Investissements produit cependant un arrêté du maire de Saint-Malo du 7 février 2020 autorisant la « démolition de l'ensemble du bâti existant » sur le terrain situé avenue du Président John Kennedy assorti d'une prescription mentionnant spécifiquement que « suite à la démolition des murs de clôture en pierre, les moellons de pierre de pays seront conservés et réemployés in situ dans le cadre du projet ». De même, le dossier de demande de permis de démolir comporte différentes photographies du mur de clôture à démolir. Cette autorisation a été contestée devant le tribunal administratif de Rennes, notamment par M. Z..., mais est devenue définitive en conséquence du jugement n° 2004952 du 13 décembre 2021 de ce tribunal, non contesté. Par conséquent, eu égard audit arrêté du 7 février 2020, le moyen tiré de l'incomplétude du dossier de demande de permis de construire en l'absence de permis de démolir ce muret doit être écarté.

56. D'autre part, il ressort des pièces du dossier que l'arrêté du 7 avril 2022 du maire de Saint-Malo accorde un permis de construire modificatif n° 2 à la société Groupe Raulic Investissements, qui modifie, à l'extrémité sud de la parcelle H 799 et le long de l'avenue du Président John Kennedy, le périmètre du projet de la pétitionnaire puisqu'une partie du terrain d'assiette initial du projet est exclue de celui-ci afin de le laisser à disposition de la commune qui en est propriétaire. Cette partie du terrain d'assiette initial comprend une fraction du mur de clôture cité au point précédent. Ainsi, cette partie du terrain n'est plus comprise dans le terrain d'assiette du projet tel que modifié par le permis de construire n° 2 délivré le 7 avril 2022. En conséquence, la société pétitionnaire n'avait pas à solliciter la démolition de ce muret à cet endroit. Au surplus, ainsi qu'il a été exposé au point précédent, ladite société a obtenu, par arrêté du 7 février 2020 du maire de Saint-Malo, l'autorisation de démolir l'ensemble du bâti existant sur cette parcelle. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions citées au point 54 doit être écarté.

57. En dixième lieu, 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.* ».

58. Pour les motifs exposés au point 33, il n'existait pas en l'espèce d'obligation de solliciter une déclaration préalable ou un permis d'aménager dès lors que le projet conduit, non pas à aménager un lotissement mais à procéder à terme à une division foncière qui n'est pas intervenue avant la délivrance du permis de construire contesté et qu'il porte sur une seule unité foncière du fait de la contiguïté existante entre les deux parcelles d'assiette du projet. Par ailleurs, il ressort du formulaire CERFA renseigné par la société Groupe Raulic Investissements qu'il n'est pas prévu que le terrain d'assiette du projet soit divisé en propriété ou en jouissance avant l'achèvement des constructions. Dans ces conditions, en l'état des pièces au dossier, l'absence de plan de division dans le dossier de demande de permis de construire n'a pas méconnu les dispositions précitées.

59. En dernier lieu, s'il est soutenu que le dossier de demande de permis de construire modificatif n° 2 est incomplet en ce qu'il ne comprendrait pas les dimensions de l'enclos destiné à accueillir les bacs pour ordures ménagères de l'hôtel de 61 places, il ressort des pièces du dossier que cette information ressort des plans cotés du dossier de demande de permis tant pour la longueur que la hauteur de ses murs.

60. Par suite, dans toutes ses branches, le moyen tiré du caractère incomplet, insuffisant, imprécis ou inexact du dossier de demande de permis de construire doit être écarté.

S'agissant du projet architectural :

61. 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. (...)* ». 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 (...)/ 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.* ».

62. Le dossier de demande de permis de construire initial comprend plusieurs photographies permettant de situer les constructions autorisées dans leur environnement proche et le paysage lointain. Ces documents sont complétés par l'étude des ambiances paysagères du site et de ses abords, par des vues aériennes de l'ensemble du terrain, des clichés de la falaise, et une modélisation graphique de celle-ci et du projet.

63. Le plan de masse « PC 2b » de l'état futur identifie en bleu les arbres dont la conservation est prévue par le projet. Sa comparaison avec le plan de masse « PC 2a » de l'état existant 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 détaille le projet paysager, notamment les essences choisies s'agissant des arbres de haute tige.

64. Le dossier de demande de permis de construire comprend également divers documents graphiques. Ceux-ci permettent d'apprécier l'insertion de l'hôtel de 91 chambres depuis la plage et l'avenue du Président John Kennedy ainsi que celle de l'hôtel de 61 chambres et de la résidence de tourisme depuis l'avenue des Nielles et l'avenue du Président John Kennedy. S'il est soutenu qu'aucun de ces documents ne permet d'apprécier l'insertion d'ensemble du projet, il n'est pas établi que la totalité des constructions à édifier serait visible simultanément depuis la voirie ou depuis la plage située en contrebas. Le dossier de demande comporte également 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.

65. Il résulte des trois points précédents que le dossier de demande de permis de construire, et plus particulièrement la notice paysagère, ont permis au service instructeur d'apprécier l'insertion d'ensemble du projet dans le respect des dispositions citées au point 61.

S'agissant du respect de l'article R. 431-2 du code de l'urbanisme et des articles R. 111-2 et R. 111-3 du code de la construction et de l'habitation :

66. 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. (...)* ».

67. Il résulte de ces dispositions qu'elles font uniquement obligation au pétitionnaire de préciser dans la demande de permis de construire qu'il a connaissance des règles générales de construction fixées par le code de la construction et de l'habitation et de l'obligation de respecter ces règles. En l'espèce, il ressort du formulaire CERFA de demande de permis de construire renseigné et signé par le représentant de la société Groupe Raulic Investissements que celle-ci avait connaissance de ces règles. Par suite, les moyens tirés de la méconnaissance par l'autorisation contestée des articles R. 111-2 et R. 111-3 du code de la construction et de l'habitation relatives à certaines règles générales de construction doivent être écartés.

S'agissant de la mention de la nécessité d'une dérogation au titre du 4° de l'article L. 411-2 du code de l'environnement :

68. Aux termes de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme dans sa rédaction alors applicable : « *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° de l'article L. 411-2 du code de l'environnement ; (...).* ».

69. 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° 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° 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° 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° La délivrance de dérogations aux interdictions mentionnées aux 1°, 2° et 3° 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 (...).* ».

70. 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. / II.- En vue de protéger les habitats naturels figurant sur la liste visée au I, le ou les représentants de l'Etat territorialement compétents peuvent prendre toutes mesures de nature à empêcher leur destruction, leur altération ou leur dégradation. Ces mesures sont prises par arrêté : / (...) - du préfet de département compétent lorsque la protection concerne des espaces terrestres (...).* ».

71. Un arrêté du 19 décembre 2018 du ministre en charge de l'environnement pris en application de l'article R. 411-17-7 du code de l'environnement fixe la liste des habitats naturels pouvant faire l'objet d'un arrêté préfectoral de protection des habitats naturels en France métropolitaine, et vise à ce titre, notamment, par renvoi à un précédent arrêté du 16 novembre 2001 modifié 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, les « falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques » incluant celles caractérisées par la présence de « pelouses aérohalines sur falaises cristallines et marno-calcaire ». Cet arrêté ministériel du 19 décembre 2018 ne fixe toutefois qu'une liste des habitats naturels pouvant faire l'objet d'un arrêté de protection par le préfet.

72. Il ressort, d'une part, des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet autorisé supporte en partie haute de la falaise des pelouses aérohalines, dont la réalisation du projet autorisé

est de nature à entraîner la destruction. Cependant, il n'apparaît pas qu'un arrêté préfectoral serait intervenu afin de soumettre ces pelouses à une protection en conséquence de l'arrêté ministériel du 19 décembre 2018 précité. D'autre part, il n'est pas établi que le projet affectera la partie basse de la falaise où a été identifiée le statice du Salmon, espèce protégée. Par suite, la demande de permis de construire présentée par la société Groupe Raulic Investissements n'avait pas à mentionner que l'autorisation devait faire l'objet d'une dérogation au titre du 4^o de l'article L. 411-2 du code de l'environnement, de sorte que le moyen tiré de la méconnaissance du k) de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme au motif doit être écarté.

S'agissant de l'existence d'une situation de fraude :

73. Il résulte par ailleurs des dispositions citées au point 18 que les demandes de permis de construire doivent seulement comporter, en vertu de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme, l'attestation du pétitionnaire qu'il remplit les conditions définies à l'article R. 423-1 précité. 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 déclaration ou d'une demande de permis, la validité de l'attestation établie par le demandeur. Les tiers ne sauraient donc utilement invoquer, pour contester une décision accordant une telle autorisation au vu de l'attestation requise, la circonstance que l'administration n'en aurait pas vérifié l'exactitude. Toutefois, lorsque l'autorité saisie d'une demande de permis de construire vient à disposer au moment où elle statue, sans avoir à procéder à une instruction lui permettant de les recueillir, d'informations de nature à établir son caractère frauduleux ou faisant apparaître, sans que cela puisse donner lieu à une contestation sérieuse, que le pétitionnaire ne dispose, contrairement à ce qu'implique l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme, d'aucun droit à la déposer, il lui revient de refuser la demande de permis pour ce motif. Il en est notamment ainsi lorsque l'autorité saisie de la demande de permis de construire est informée de ce que le juge judiciaire a remis en cause le droit de propriété sur le fondement duquel le pétitionnaire avait présenté sa demande.

74. En premier lieu, il ressort des pièces du dossier que le dossier de demande de permis de construire contesté comprenait l'attestation prévue par les dispositions de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, l'autorisation contestée accordée en conséquence n'autorise pas la requalification de la rue privée des Nielles, qui est déjà ouverte à la circulation publique, s'agissant notamment des conditions de circulation, de stationnement ou des aménagements de la voie. La notice architecturale accompagnant le dossier de demande de permis de construire modificatif n° 2 indique clairement que, sur ces points, il ne s'agit que de projets de la commune de Saint-Malo. En revanche, il ressort des mêmes pièces que l'autorisation contestée autorise l'aménagement d'un passage piéton sous la rue des Nielles destiné à assurer une continuité de passage pour les clients et les personnes des deux hôtels autorisés, situés de part et d'autre de cette voie. Ce passage est prévu à un endroit où les parcelles supportant le projet autorisé sont contiguës et appartiennent à la commune. Dans ces conditions, le maire de Saint-Malo, lorsqu'il a délivré le permis de construire contesté, ne disposait pas d'éléments faisant apparaître, sans que cela puisse donner lieu à une contestation sérieuse, que la société pétitionnaire ne disposait, contrairement à ce qu'implique l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme, d'aucun droit à la déposer. De même, il ne disposait pas d'éléments de nature à établir le caractère frauduleux de la demande de permis de construire dont il était saisi. Par suite, alors même que la rue des Nielles est une voie privée et que tous les propriétaires de la rue des Nielles n'auraient pas donné leur accord au projet de construction affectant cette voie, le moyen tiré de la méconnaissance des articles R. 423-1 et R. 431-5 du code de l'urbanisme doit être écarté.

75. En deuxième lieu, aux termes de l'article R. 431-13 du même code : « *Lorsque le projet de construction porte sur une dépendance du domaine public, le dossier joint à la demande de permis de construire comporte une pièce exprimant l'accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public.* ».

76. Il ressort des pièces du dossier que la parcelle d'assiette du projet cadastrée H 799 supporte un transformateur électrique appartenant au domaine public. Si le permis de construire initial intégrait cette construction au projet de la société Groupe Raulic Investissements, le permis de construire modificatif n° 2 délivré le 7 avril 2022 prend acte de l'existence de ce transformateur, présenté comme ne faisant pas partie de la fraction de la parcelle H 799 objet de la demande de permis de construire, et prévoit son maintien et son accès depuis la voie publique. Dans ces conditions le moyen tiré de la méconnaissance des articles R. 423-1 et R. 431-13 du code de l'urbanisme doit être écarté.

77. En troisième lieu, par des délibérations des 23 mai 2019 et 6 février 2020, le conseil municipal de Saint-Malo a approuvé la vente, au profit de la société Groupe Raulic Investissements, 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 de deux des constructions projetées. 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 comme ayant, par ces délibérations, délivré une autorisation à cette société conforme aux exigences du a) de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme, cité au point 18, pour la réalisation d'une opération de construction sur les parties des parcelles cadastrées H 101 et 799 dont la cession est prévue.

78. En quatrième lieu, ainsi qu'il résulte de ce qui a été précédemment exposé, et des mentions portées au formulaire CERFA de demande de permis de construire, 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 parcelles cadastrées H 101 et 799 dans les limites déterminées par les plans joints. 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 d'aménagement à réaliser par la 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. En conséquence, contrairement à ce qui est soutenu, le permis de construire n'a pas 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 requérants.

79. Enfin, les deux accès projetés à l'ouest de la résidence de tourisme et de l'hôtel de 61 chambres prennent 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. Par suite, ces accès n'ont pas été créés depuis des propriétés privées sans le consentement des propriétaires concernés.

80. Par suite, le moyen tiré du caractère frauduleux de la demande de permis de construire déposée par la société Groupe Raulic Investissements doit être écarté.

S'agissant de la dissociabilité de l'aménagement de canalisation souterraines et d'installations de prise et de rejet d'eau de mer avec le projet de construction autorisé :

81. 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.* ».

82. Il résulte de ces dispositions que le permis de construire a pour seul objet de s'assurer de la conformité des travaux qu'il autorise avec la législation et la réglementation d'urbanisme. Il s'ensuit, d'une part, que si une construction constituée de plusieurs éléments formant, en raison des liens physiques ou fonctionnels entre eux, un ensemble immobilier unique, doit en principe faire l'objet d'un seul permis de construire, ces dispositions ne font pas obstacle à ce que, lorsque l'ampleur et la complexité du projet le justifient, notamment en cas d'intervention de plusieurs maîtres d'ouvrage, les éléments de la construction ayant une vocation fonctionnelle autonome puissent faire l'objet de permis distincts, sous réserve que l'autorité administrative ait vérifié, par une appréciation globale, que le respect des règles et la protection des intérêts généraux que garantirait un permis unique sont assurés par l'ensemble des permis délivrés. Il s'ensuit, d'autre part, que lorsque deux constructions sont distinctes, la seule circonstance que l'une 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.

83. Il ressort des pièces du dossier que les installations de prise et de rejet d'eau de mer et les canalisations souterraines reliant ces ouvrages à l'hôtel cinq étoiles litigieux de 91 chambres ont été autorisées par un permis d'aménager distinct, délivré par arrêté du maire de Saint-Malo du 5 mars 2020. Si ces installations et canalisations présentent des liens physiques et fonctionnels avec cet hôtel, elles diffèrent par leur nature et leur implantation du 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.

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 :

84. En premier lieu, 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^o 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. (...)* ». Doivent être regardées comme une extension de l'urbanisation au sens de ces dispositions l'ouverture à la construction de zones non urbanisées ainsi que la densification significative de zones déjà urbanisées.

85. D'une part, les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Malo, dans sa version applicable, issue de la révision de ce document approuvée le 8 décembre 2017, prévoient que les agglomérations et les villages qu'il a identifiés et qui se trouvent à l'intérieur des espaces proches du rivage peuvent être développés selon la règle de

l'extension limitée prévue par les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral. Le document d'orientation et d'objectifs de ce schéma comprend un objectif n° 116 tendant à établir, au titre de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme, des règles applicables aux différents espaces proches du rivage compris dans son champ, en distinguant cinq catégories, essentiellement selon leurs niveaux d'artificialisation caractérisés notamment « selon l'occupation actuelle des sols ». Parmi ces catégories figurent « les espaces urbains à enjeux urbains majeurs à développer », à propos desquels le document prévoit que l'extension de l'urbanisation aura pour objet de « renforcer les centralités, en permettant notamment l'augmentation de la densité par rapport à l'existant » avec la volonté d'« assurer une intégration tant urbaine que paysagère et environnementale pour les parties bordant des espaces remarquables. ». Il est expressément renvoyé par cet objectif n° 116 à une annexe 3-B intitulée « cartographie des espaces proches du rivage », localisant les cinq catégories d'espaces proches du rivage mentionnées. Il est par ailleurs indiqué en préambule de ce document d'orientation et d'objectifs que les cartographies « lorsqu'elles sont explicitement visées par un objectif (...) constituent également des règles et principes à respecter » et que « Quelle que soit l'échelle des cartographies et leur niveau de précision, les contours des aplats de couleur et les traits figurant sur ces documents ne doivent pas être entendus comme des limites, mais uniquement comme des orientations et des principes établis à l'échelle du périmètre du schéma de cohérence territoriale, que les documents d'urbanisme auront la tâche de préciser à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité. La déclinaison communale ou intercommunale peut ainsi aller au-delà comme rester en deçà de ces orientations et de ces principes, à condition de ne pas remettre en cause leurs options essentielles. ».

86. D'autre part, il ressort des pièces du dossier, et notamment des plans et photographies produits, qu'en égard à sa proximité et à sa covisibilité avec le rivage et aux caractéristiques de l'espace l'en séparant, le terrain d'assiette du projet en cause doit être regardé comme un espace proche du rivage, au sens des dispositions précitées de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme. Au sein des zones classées en espaces proches du rivage par le SCOT, ce secteur a en outre été qualifié d'« espaces urbains à enjeux urbains majeurs à développer » par l'annexe 3-B déjà mentionnée à laquelle renvoie le document d'orientation et d'objectifs de ce schéma. Le terrain d'assiette du projet se situe au sein d'une zone largement urbanisée, d'une densité significative, comportant essentiellement des maisons d'habitation, mais également plusieurs immeubles de gabarit important, dont un hôtel, présentant des hauteurs allant jusqu'à « R+5 ». Le projet contesté prévoit la création d'un ensemble immobilier sur plusieurs niveaux, mais au maximum en « R+3 » avec un édifice technique côté rue, d'une surface totale de plancher d'environ 15 500 m², sur un terrain d'une superficie d'environ 14 000 m², hors voiries. Si le projet présente une densité plus élevée que celle de l'espace proche dans lequel il s'insère, celui-ci est déjà significativement urbanisé et la densification entraînée par le projet apparaît limitée, compte tenu notamment de la volonté des auteurs du schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo d'accroître, au sein de ce secteur, la densité par rapport à l'existant, ainsi qu'il a été rappelé au point précédent. En outre, il ne ressort pas non plus des pièces du dossier que ce projet modifierait de manière importante les caractéristiques du quartier.

87. Il résulte de ce qui précède que le moyen tiré de la méconnaissance, par le projet, des dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme doit être écarté.

88. En deuxième lieu, 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, à la condition qu'ils n'entraînent pas une densification significative de ces espaces. L'espace à prendre en considération pour déterminer si un projet de construction concerne un espace urbanisé

au sens de ces dispositions est constitué par l'ensemble des espaces entourant le sol sur lequel doit être édifiée la construction envisagée ou proche de celui-ci, quels qu'en soient les propriétaires.

89. D'une part, il ne ressort pas des pièces du dossier, et il n'est pas établi ni même allégué, que le SCOT du Pays de Saint-Malo comporterait des dispositions relatives à l'application des dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme dans la zone concernée. Le document d'orientation et d'objectifs de ce document se borne ainsi à reprendre les dispositions des articles L. 121-16 et L. 121-17 du code de l'urbanisme, prévoyant au 4^o de son point IV, qu'« *En dehors des espace urbanisés, la constructibilité dans la bande des 100 mètres, à compter de la limite haute du rivage, peut être autorisée pour les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.* ».

90. D'autre part, le plan local d'urbanisme a prévu, pour la réalisation du projet contesté, la création d'une zone urbaine UM 21 correspondant aux terrains d'assiette de ce projet empiétant sur la bande littorale des cent mètres. Ainsi qu'il a été dit au point 86, ces terrains se situent au sein d'un espace déjà urbanisé, caractérisé par un nombre et une densité significatifs de constructions. Par ailleurs le projet autorisé n'entraînera pas une densification sensible des espaces au sein desquels ils se situent.

91. Il résulte de ce qui précède que le moyen tiré de la méconnaissance, par la construction contestée, des dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme doit être écarté.

92. En troisième lieu, 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, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.* ». Par ailleurs, aux termes de l'article L. 121-24 du même code : « *Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site. (...)* ».

93. Aux termes de l'article R. 121-4 du code de l'urbanisme : « *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^o Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ; (...)/ 7^o 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. D'une part, pour l'application de ces dispositions, le SCOT du Pays de Saint-Malo a recensé l'ensemble du territoire de Saint-Malo parmi « les secteurs potentiels pouvant comprendre

des espaces remarquables littoraux », à charge pour les auteurs du plan local d'urbanisme de les délimiter « à la parcelle », en écartant la qualification d'espaces remarquables « notamment lorsqu'il sera considéré qu'une parcelle est urbanisée ou altérée (espaces bâtis, carrière, parking...) ... ». Par ailleurs, l'objectif n° 118 du document d'orientation et d'objectifs du SCOT du Pays de Saint-Malo indique que « la localisation et l'étendue des secteurs potentiels pouvant comprendre des espaces remarquables littoraux sont définies à l'échelle du SCOT par la cartographie présentée en annexe 3-C du présent document d'orientation et d'objectifs ». La cartographie jointe au document d'orientation et d'objectifs, annexe 3C, illustre sous forme d'une trame discontinue de couleur rose les secteurs du Pays de Saint-Malo susceptibles de comporter des espaces remarquables au sens des dispositions particulières au littoral, incluant notamment les parcelles d'assiette du projet, et plus largement, l'ensemble du front de mer de Paramé, entre le Sillon et la pointe de la Varde, qu'il y inscrit sous le n° 1750801SIA02.

95. D'autre part, il ressort des pièces du dossier, et ainsi qu'il a été exposé, que les parcelles d'assiette du projet déclaré se situent au sein de l'agglomération de Saint-Malo, dans une zone largement urbanisée, d'une densité significative. Elles sont entourées de terrains bâtis, au sud-ouest, au sud, à l'est et au nord-est, et ne s'ouvrent sur aucune parcelle laissée à l'état naturel, à l'exception de la plage du Minihic. La falaise et ses abords situés en bordure de mer, et aux droits de la parcelle cadastrée H 101, font déjà l'objet de plusieurs aménagements, dont un blockhaus, des escaliers en béton desservant la plage du Minihic et un poste d'observation situé au droit d'un escalier prenant son origine sur la parcelle cadastrée H 101. Le flanc de falaise est surmonté, dans le secteur d'implantation du projet, de plusieurs constructions, dont certaines présentent des volumes importants. Dès lors, les parcelles d'assiette du projet, ainsi que la falaise et ses abords jouxtant celles-ci, ne peuvent être regardées comme constituant un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral. Par ailleurs, si la statice de l'ouest, ou *Limonium de Salmon*, ou *Limonium binervosum*, espèce de plante protégée au niveau départemental, a été identifiée en partie basse de la falaise jouxtant le projet contesté, l'évaluation environnementale figurant au rapport de présentation retient que cette plante herbacée est très présente sur le littoral breton et ne fait l'objet que d'une préoccupation mineure sur la liste rouge de la flore vasculaire de Bretagne. Le *Limonium de Salmon* n'est pas soumis à une réglementation au niveau régional et n'est pas cité dans l'arrêté interministériel du 23 juillet 1987 relatif à la liste des espèces végétales protégées en Bretagne. Enfin le projet contesté n'affecte pas cette partie basse de la falaise. Dans ces conditions, il ne ressort pas des pièces du dossier que l'autorisation contestée serait susceptible de porter une atteinte significative à cette espèce et ne préserverait pas un milieu nécessaire au maintien des équilibres biologiques.

96. Il résulte de ce qui précède que le moyen tiré de la méconnaissance, par l'autorisation contestée, des dispositions de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme et de l'article L. 121-24 du même code doit être écarté.

S'agissant de la légalité de la délibération du 6 février 2020 par laquelle le conseil municipal de Saint-Malo a approuvé la déclaration de projet relative à l'aménagement de l'ancien camping municipal des Nielles, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme communal avec création de la zone UM 21 :

97. Par une délibération du 6 février 2020, le conseil municipal de Saint-Malo a approuvé la déclaration de projet relative à l'aménagement de l'ancien camping municipal des Nielles, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme communal avec création de la zone UM 21. Cette délibération a été contestée, notamment par M. Z..., dans une instance ayant donné lieu à un jugement n°s 2001628, 2001662, 2002864, 2003555, 2004598 du tribunal administratif de Rennes. Les appel formés, notamment par M. Z..., contre ce jugement ont été

rejetés par un arrêt n^{os} 22NT00181, 22NT00389, 22NT00409 du 7 mars 2023 de la cour administrative d'appel de Nantes et cet arrêt est devenu définitif en conséquence de la décision du Conseil d'Etat n^{os} 473912, 473941 du 28 septembre 2023 n'admettant pas les pourvois formés notamment par M. Z... contre cet arrêt.

98. En premier lieu, et d'une part, 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* ». Aux termes de l'article L. 121-17 du même code : « I. - *Pour les plans, programmes ou projets mentionnés aux 2^o et 3^o de l'article L. 121-15-1, la personne publique responsable du plan ou programme ou le maître d'ouvrage du projet peut prendre l'initiative d'organiser une concertation préalable, soit selon des modalités qu'ils fixent librement, soit en choisissant de recourir à celles définies à l'article L. 121-16-1. Dans les deux cas, la concertation préalable respecte les conditions fixées à l'article L. 121-16. / II. - En l'absence d'une concertation préalable décidée en application du I, l'autorité compétente pour autoriser un projet mentionné au 2^o de l'article L. 121-15-1 peut imposer par décision motivée au maître d'ouvrage du projet d'organiser une concertation préalable réalisée dans le respect des modalités définies aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1. Pour les projets mentionnés au 2^o de l'article L. 121-15-1 non soumis à déclaration d'intention en application de l'article L. 121-18, la décision intervient au plus tard quinze jours après le dépôt de la demande d'autorisation. Dans ce cas, l'autorité compétente peut proroger le délai d'instruction pour une durée qui ne peut excéder celle du temps nécessaire au déroulement de la concertation préalable. Lorsqu'un projet fait l'objet de plusieurs autorisations successives, cette concertation préalable ne peut être demandée par l'autorité compétente que lors de la première autorisation du projet. Pour les projets soumis à déclaration d'intention en application de l'article L. 121-18, la décision d'imposer une concertation préalable intervient au plus tard deux mois après la publication de cette déclaration. / Pour les plans et programmes, cette décision intervient au plus tard deux mois à compter de l'acte prescrivant l'élaboration d'un tel plan ou programme. / 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 de ce code : « (...) / II. - *Pour les plans et programmes mentionnés au 2^o 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^o Pour les plans et programmes mentionnés au 2^o 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^o du I. (...)* ». Aux termes de l'article L. 121-17-1 du même code, dans sa rédaction applicable au litige : « *Le droit d'initiative prévu au III de l'article L. 121-17 est ouvert pour : / (...) 2^o Les plans et programmes mentionnés au 3^o de l'article L. 121-15-1 (...)* ». Aux termes de l'article L. 121-15-1 du même code, dans sa rédaction applicable au litige : « *La concertation préalable peut concerner : / (...) 3^o Les plans et programmes soumis à évaluation environnementale en vertu de l'article L. 122-4 et ne relevant pas du champ de compétence de la Commission nationale du débat public en application du IV de l'article L. 121-8.* ». Enfin, aux termes de l'article L. 121-19 du code de l'environnement, dans sa rédaction applicable au litige : « *I. - Le droit d'initiative mentionné au III de l'article L. 121-17 peut être exercé auprès du représentant de l'Etat (...). Le droit d'initiative s'exerce, au plus tard, dans le délai de deux mois*

suivant la publication de la déclaration d'intention d'un projet ou, pour les plans et programmes, de l'acte prévu au I de l'article L. 121-18. ».

99. D'autre part, aux termes de l'article R. 104-32 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable au litige : *« 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. ».*

100. Il ressort des pièces du dossier que la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne a été saisie le 30 novembre 2017 d'une demande d'examen au cas par cas en vue de soumettre ou non le projet déclaré emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Malo à une évaluation environnementale. A défaut d'avoir répondu à cette demande dans le délai de deux mois prévu par les dispositions citées au point précédent, cette autorité doit être regardée comme ayant pris, le 30 janvier 2018, une décision implicite imposant la réalisation d'une évaluation environnementale. Par ailleurs, il ressort des pièces du dossier qu'à compter du mois de février 2018, la commune de Saint-Malo a publié sur son site internet, et a affiché en mairie, d'une part le courrier du 2 février 2018 par lequel la mission régionale d'autorité environnementale a informé la commune de sa décision implicite valant obligation de réaliser une étude environnementale et, d'autre part, l'arrêté du 15 février 2018 par lequel le maire de Saint-Malo a défini les modalités de concertation préalable du public. Cet arrêté vise par ailleurs le projet et les documents le concernant, notamment le dossier d'examen au cas par cas, mettant le public en mesure de s'informer sur les caractéristiques du projet. Les mêmes informations ont été publiées sur le site de la préfecture d'Ille-et-Vilaine. Par suite, et dès lors qu'elle était accompagnée d'une description des modalités de concertation préalable, la décision de l'autorité environnementale doit être regardée comme valant déclaration d'intention au sens du 2^o du III de l'article L. 121-18 du code de l'environnement. Dans ces conditions, la commune de Saint-Malo doit être regardée comme ayant publié une déclaration d'intention faisant courir le délai d'exercice du droit d'initiative prévu par les dispositions de l'article L. 121-19 du code de l'environnement. Dès lors, et en dépit de ce que la décision de la mission de l'autorité environnementale ne contient nécessairement aucune information sur le projet déclaré ainsi que sur son éventuel impact sur l'environnement en raison de son caractère implicite, doit être écarté le moyen tiré de ce que la commune de Saint-Malo a approuvé la déclaration de projet litigieuse, le 6 février 2020, avant l'expiration du délai permettant l'exercice du droit d'initiative prévu par les dispositions de l'article L. 121-20 du code de l'environnement. Par suite le moyen tiré de la méconnaissance des articles L. 151-15-1 et L. 121-17 du code de l'environnement doit en tout état de cause être écarté.

101. En deuxième lieu, ainsi qu'exposé au point précédent, l'autorité environnementale visée à l'article R. 104-32 du code de l'urbanisme, et non l'agence régionale de santé de Bretagne au vu des dispositions de l'article R. 121-15 du même code, a bien été consultée préalablement à la délibération contestée. Dans ces conditions, le moyen tiré de l'absence de consultation de cette autorité doit en tout état de cause être écarté.

102. En troisième lieu, aux termes de l'article L. 151-2 du code de l'urbanisme : *« Le plan local d'urbanisme comprend : 1^o Un rapport de présentation ; (...). ».* Aux termes de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable au litige : *« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. / Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins*

répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. (...) / Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. (...) ». Aux termes de l'article R. 151-1 du même code, dans sa rédaction applicable au litige : « *Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation : / 1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ; / 2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ; / 3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci ».* Aux termes de l'article R. 151-2 du même code : « *Le rapport de présentation comporte les justifications de : / 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ; / 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ; / 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ; / 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ; / 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ; / 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre. / Ces justifications sont regroupées dans le rapport. ».* Aux termes de l'article R. 151-3 du même code, dans sa rédaction applicable au litige : « *Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation : / 1° 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 compte ; / 2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ; / 3° 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 mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que 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 ; / 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 mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. 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 au titre de l'évaluation environnementale 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. (...) ».

103. Il ressort des pièces du dossier que le rapport de présentation du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Malo a fait l'objet d'un additif spécifique dédié à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document. Ce document de 376 pages décrit précisément les motifs de la modification envisagée au sein du secteur des Nielles, les besoins et les objectifs de la commune, ainsi que le projet de la société Groupe Raulic Investissements, retenu après « appel à idées ». Il mentionne par ailleurs les différentes évolutions de ce projet, depuis la proposition initiale du candidat jusqu'à sa version approuvée. Le document indique le parti d'aménagement retenu, et notamment les difficultés relatives au stationnement, ainsi que les raisons, notamment démographiques, économiques et sociales, pour lesquelles le projet et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme qui est en est la conséquence présentent un caractère d'intérêt général. Il décrit l'état initial du site, dans ses composantes géologiques, biologiques, écologiques, paysagères et aquatiques, ainsi que les caractéristiques des zones susceptibles d'être impactées. Il comporte des explications détaillées concernant l'articulation du projet avec les autres dispositions du plan et les normes supérieures, notamment le schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo, qui couvre le territoire de la commune, ainsi que les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral. Le rapport de présentation analyse de manière complète, au titre de l'évaluation environnementale, les enjeux et les incidences de la modification sur l'environnement, notamment sur la circulation, la qualité de l'air, des eaux et sur la faune et la flore. Il explique les choix retenus au regard des objectifs de protection du site et présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du projet déclaré sur l'environnement. Dans ces conditions, doit en tout état de cause être écarté le moyen tiré de ce que le rapport de présentation du plan local d'urbanisme, dans sa version issue de la modification contestée, serait insuffisant ou incomplet y compris au regard de son évaluation environnementale.

104. En quatrième lieu, M. Z... a soulevé « l'irrégularité des conclusions de l'enquête publique à raison d'une méconnaissance de l'article L. 123-6 du code de l'environnement ». Toutefois, tant devant la cour que devant le tribunal administratif de Rennes, l'intéressé a renvoyé à sa requête d'appel présentée dans l'instance ayant donné lieu à l'arrêt n° 22NT00181, 22NT00389, 22NT00409 du 7 mars 2023 de la cour administrative d'appel de Nantes, laquelle ne soulève pas un tel moyen. Par suite, faute de comporter les précisions nécessaires permettant d'apprécier son bien-fondé, ce moyen ne peut qu'être écarté.

105. En cinquième lieu, 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 rédaction 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^o à 10^o de l'article L. 131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2. (...)* ».

106. 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.

107. Par ailleurs, 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^o 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. (...)* ». Doivent être regardées comme une extension de l'urbanisation au sens de ces dispositions l'ouverture à la construction de zones non urbanisées ainsi que la densification significative de zones déjà urbanisées.

108. Pour les motifs exposés précédemment, il ne ressort pas des pièces du dossier que les prescriptions du SCOT du pays de Saint-Malo seraient incompatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral et il en résulte que le moyen tiré de ce que le projet déclaré emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Malo serait incompatible avec les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme doit être écarté.

109. En sixième lieu, 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, à la condition qu'ils n'entraînent pas une densification significative de ces espaces. L'espace à prendre en considération pour déterminer si un projet de construction concerne un espace urbanisé au sens de ces dispositions est constitué par l'ensemble des espaces entourant le sol sur lequel doit être édifiée la construction envisagée ou proche de celui-ci, quels qu'en soient les propriétaires.

110. Pour les motifs exposés points 89 et 90 le moyen tiré de ce que le projet déclaré emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Malo serait incompatible avec les dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme doit être écarté.

111. En septième lieu, 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, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et*

lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages ». 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 ; (...)* ».

112. Pour les motifs exposés aux points 94 et 95 le moyen tiré de ce que le projet déclaré emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Malo serait incompatible avec les dispositions de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme doit être écarté.

113. En huitième lieu, 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. (...)* ». 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° 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. 153-58 du même code : « *La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée : (...)* 4° *Par délibération (...)* du conseil municipal (...). ».

114. Pour l'application de ces dispositions, et 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.

115. Le projet déclaré consiste en la création d'un hôtel de 91 chambres, comprenant un centre de thalassothérapie, des salles de séminaires et de formation aux métiers du bien-être et un restaurant, d'un hôtel de 61 chambres, disposant également d'un restaurant et d'une salle de séminaire, et d'une résidence de tourisme de 25 appartements avec une piscine couverte, dont 10 réservés au personnel, d'un parking comportant 208 places de stationnement, de toilettes et

d'un belvédère publics. Il se situe à l'entrée du quartier de Paramé, à proximité immédiate de la falaise bordant la plage du Minihic, et fait suite à la fermeture du camping municipal des Nielles, décidée en raison d'une fréquentation et d'une rentabilité insuffisantes.

116. D'une part, il ressort des pièces du dossier, et notamment du rapport de la commission d'enquête publique, que les installations projetées pourront, eu égard à leurs caractéristiques, contribuer au rayonnement de la ville de Saint-Malo par le renforcement de sa situation régionale et nationale en tant que station balnéaire.

117. D'autre part, il ressort des pièces du dossier que le projet déclaré répond aux enjeux de développement du territoire identifiés par la commune, en ce qu'il vise à créer environ 150 emplois directs permanents, dont environ 120 pour la seule partie hôtelière, 75 emplois indirects, et à favoriser plus généralement certains secteurs de l'économie locale, tels que les producteurs et fournisseurs alimentaires, les prestataires de service divers, les entreprises du bâtiment et les commerces. Les circonstances qu'il existerait des tensions sur le marché local du travail, particulièrement dans les métiers de l'hôtellerie et de la restauration, et que de nombreux hôtels de luxe seraient déjà exploités sur le territoire de la commune, ne suffisent à établir, ni que les créations d'emplois et l'ensemble des bénéfices associés attendus par la commune seraient exagérément incertains, ni que les besoins en matière d'accueil touristique seraient inexistantes, alors qu'il ressort des pièces du dossier que les établissements actuellement exploités sont saturés en période estivale, et connaissent une fréquentation importante la majeure partie de l'année. Par ailleurs, le projet déclaré entend répondre à un déficit d'animation touristique du secteur d'implantation, ainsi qu'à une volonté de soutenir la politique de redynamisation de la démographie engagée par la collectivité publique. La commune soutient par ailleurs, sans être contredite, que le tourisme constitue l'un des piliers économiques de son territoire et que le projet contribue à sa stratégie de développement équilibré du tourisme et des activités productives. L'impact économique du projet a été évalué par la société Groupe Raulic Investissements et par la commission d'enquête à 7,6 millions d'euros pour la vente des terrains par la commune, 50 millions d'euros d'investissement dans le secteur du bâtiment, 200 millions d'euros de ressources directes pour le territoire sur une période de 20 ans, dont 5 millions d'euros de fiscalité locale, outre les retombées économiques indirectes pour les commerçants et les prestataires de services locaux et les créations d'emplois. Les circonstances que les habitants seraient privés d'un espace vert et d'un accès direct à la plage et que le projet emporterait une consommation importante d'énergie ne sont pas de nature à retirer au projet déclaré son caractère d'intérêt général.

118. Il résulte de ce qui précède que la commune de Saint-Malo a pu estimer, sans faire une inexacte application des dispositions du code de l'urbanisme citées au point 113 que le projet déclaré et la mise en compatibilité de son plan local d'urbanisme présentait un intérêt général au sens des dispositions précitées de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de cet article doit être écarté et les moyens consécutivement soulevés, 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. Il en résulte également que le moyen soulevé par la voie de l'exception tiré de l'illégalité de la délibération du 6 février 2020 du conseil municipal de Saint-Malo doit être écarté.

S'agissant de la méconnaissance du plan local d'urbanisme de Saint-Malo :

Quant aux exhaussements :

119. Aux termes de l'article « ZA 1 – Type d'occupation ou utilisation des sols interdits » applicable en zone UM21 du règlement du plan local d'urbanisme de Saint-Malo : « Sont interdits :

(...) / 3. *Les affouillements, exhaussements des sols, dépôts 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. ».*

120. Les dispositions précitées autorisent les exhaussements prévus par un permis de construire et liés aux travaux autorisés. Il ressort des pièces du dossier, notamment des plans de façade du projet contesté, que celui-ci prévoit, aux abords immédiats de la résidence de tourisme autorisée, un exhaussement en lien avec lesdites constructions, pour la réalisation d'un jardin surélevé permettant notamment l'occultation d'éléments architecturaux des constructions. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article ZA 1 du plan local d'urbanisme doit être écarté.

Quant à la desserte des constructions autorisées :

121. Aux termes de l'article « ZA 3 – Desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public » du règlement applicable en zone UM 21 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, rappelé dans les dispositions générales du présent règlement. / B) Voies d'accès et de desserte (...) b) Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir notamment pour la commodité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé sur des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, terrasse à gauche et répondre à la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.) / 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). ». Ces dernières dispositions ont le même objet que celles de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme et posent des exigences qui ne sont pas moindres. Dès lors, c'est

par rapport aux dispositions du règlement du plan local d'urbanisme que le juge doit apprécier, au terme d'un contrôle normal, la légalité de la décision contestée.

122. Par ailleurs, aux termes de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme, auquel renvoient les dispositions précitées du plan local d'urbanisme que les auteurs de ce document ont rendues applicables, nonobstant les dispositions de l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme citées au point 151 : « *Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 de la nature et de l'intensité du trafic.* ».

123. D'une part, il ressort des pièces du dossier que le projet contesté est desservi par trois accès principaux ouverts notamment aux véhicules, dont deux situés en vis-à-vis rue des Nielles, sur une portion de cette voie dont la commune de Saint-Malo est entièrement propriétaire, et le troisième accès situé avenue du Président John Kennedy est réservé au personnel et aux livreurs. Ces voies sont par ailleurs librement ouvertes à la circulation publique. Sept accès dédiés uniquement aux piétons sont également prévus, dont deux avenue du Président John Kennedy et cinq, rue des Nielles. Ces accès respectent par leur nombre les prescriptions du plan général prévu au plan local d'urbanisme pour la zone UM. Si ce projet ne prévoit pas d'entrée pour les piétons aux abords immédiats de l'angle entre les deux voies précitées mais un peu plus loin avenue du Président John Kennedy, et comprend un accès spécifique pour les personnes à mobilité réduite rue des Nielles, il ne résulte ni des dispositions précitées ni du plan de masse du secteur produit que les auteurs du plan local d'urbanisme auraient imposé la réalisation de cette entrée ou auraient interdit la création d'un autre accès piéton ou pour les personnes à mobilité réduite. A cet égard, les dispositions précitées prévoient que chaque projet disposera d'un « *nombre minimum d'accès sur les voies publiques prévues au plan masse* » et non d'un nombre maximal.

124. D'autre part, il ressort des pièces du dossier qu'à la date de la décision contestée, la rue des Nielles, bien que constituant une voie privée dont l'emprise est au demeurant, pour partie, propriété de la commune de Saint-Malo, est ouverte à la circulation publique, notamment des véhicules motorisés. Il n'est pas établi que la circulation des véhicules induite par le projet contesté ne permettrait pas d'assurer la commodité de la circulation ou la sécurité des usagers. Par ailleurs ainsi qu'il est exposé il convient de distinguer le périmètre de l'opération de construction, seule ici contestée, des aménagements notamment de la rue des Nielles qu'a présentés la commune de Saint-Malo et qui feront l'objet de décisions distinctes. Enfin, en l'état des pièces au dossier, la seule circonstance alléguée que les projets autorisés seront de nature à générer une augmentation du trafic routier rue des Nielles n'est pas de nature à établir l'atteinte à la sécurité publique alléguée.

125. Par suite, c'est au terme d'une exacte application des dispositions citées au point 121 que l'autorisation contestée a été délivrée.

Quant à l'implantation des constructions :

126. Aux termes des « *dispositions applicables aux zones ZA* » du règlement applicable en zone UM 21 au 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. (...) ». L'article ZA 6 « *Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques* » du même règlement dispose que : « *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. ».* L'article ZA 7 « *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* » du même règlement prévoit : « *Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives doivent être conformes aux dispositions du Plan de détail de Secteur de Plan Masse. ».* L'article ZA 8 « *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété* » mentionne que : « *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. ».* Il résulte de l'article ZA 9 « *Emprise au sol* » de ce règlement que : « *Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des emprises constructibles des polygones d'implantation prévues au Plan Général de Secteur de Plan, (...).* ».

127. Il ne résulte ni de ces dispositions, dont celles de l'article ZA 6, ni de celles assortissant le « plan de détail du secteur du plan de masse » applicable au projet, qu'une implantation des constructions à édifier aurait été précisée autrement que par l'obligation de respecter l'enveloppe des polygones d'implantation présents dans ce plan. Il n'est ainsi, notamment, pas prévu de règle d'implantation par rapport aux voies. Par ailleurs, il ne résulte pas davantage de ces dispositions qu'elles auraient imposé à la pétitionnaire de prévoir des constructions couvrant entièrement les polygones d'implantation représentés. Par ailleurs, s'il a été soutenu à propos d'un « local ouvert déchets » que celui-ci a été irrégulièrement implanté sur un espace de plantation obligatoire au regard des dispositions précitées par le permis de construire initial, il ressort des pièces du dossier que cette implantation a été modifiée par le permis de construire n° 2. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées en raison d'une méconnaissance de règles d'alignement des constructions autorisées par rapport aux voies publiques ou aux limites séparatives et d'implantation d'un local, doit être écarté.

Quant aux hauteurs des constructions :

128. Aux termes de l'article ZA 10 relatif à la « *Hauteur maximale des constructions* » du règlement applicable en zone UM 21 au plan local d'urbanisme de Saint-Malo : « *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 faîtage, 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 / Secteur ZA 4 / ZA4a : + 40,20 / ZA 4b + 38,80 / ZA4c : + 34,20 / B) / 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 édicules 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.... ».

129. D'une part, il ressort de ces dispositions que les structures légères de type auvent sont autorisés dans toute la zone ZA. En conséquence, les auvents accolés aux deux hôtels autorisés prévus en zone ZA, alors même que l'un d'entre eux abrite une cage d'escalier et une cage d'ascenseurs afin de gagner le sous-sol, ne méconnaissent pas ces dispositions qui, du reste, autorisent également les circulations verticales de ce type en zone ZA. D'autre part, il est établi que chacun des deux hôtels comprend, à son dernier niveau, des édicules abritant une cage d'ascenseur et d'escalier. Ce type de construction est autorisé par les dispositions précitées sous réserve de respecter, comme en l'espèce, les hauteurs maximales imparties. Par ailleurs, le projet prévoit des constructions en sous-sol en zone ZA0a au plan local d'urbanisme. De telles constructions sont permises par les dispositions précitées dès lors que ces zones apparaissent hachurées au plan de masse du secteur, ainsi que prévu par les dispositions précitées.

130. Enfin en application des dispositions précitées, eu égard à leurs secteurs d'implantation respectifs, les deux hôtels autorisés par le projet sont assujettis, pour celui prévu à flanc de falaise, à une hauteur maximale de principe de 40,20 mètres C... et pour celui situé avenue des Nielles à 38,80 mètres. D'une part, il ressort des pièces du dossier que la hauteur de la construction de l'hôtel de 91 chambres a été modifiée par le permis de construire n° 2 accordé le 7 avril 2022 par le maire de Saint-Malo, lequel réduit l'altimétrie de l'hôtel situé à flanc de falaise afin de la limiter à 40,20 mètres C.... D'autre part, il ressort des pièces du dossier que les deux hôtels sont surmontés, au dernier niveau, d'édicules techniques et que le projet prévoit également à ce niveau la réalisation de terrasses, pour 112 m² sur la première et 75,70 m² sur la seconde, qui seront accessibles au public. Il est constant que, en intégrant la hauteur de ces édicules techniques dans les calculs, le premier de ces hôtels sera d'une hauteur de 44,03 mètres et le second de 42,41 mètres. Ces hauteurs ne sont pas contraires à celles imparties par les dispositions précitées, qui permettent un dépassement des hauteurs, pouvant atteindre 4,50 mètres, pour les ouvrages en saillie tels que, comme en l'espèce, des édicules techniques ou des « circulations verticales ». D'autre part, la circonstance que des terrasses ont été prévues sur les toits de ces constructions est sans incidence sur l'appréciation ainsi portée sur la hauteur maximale de ces constructions alors que ces niveaux ne comprendront, outre les terrasses prévues, que des cages d'escaliers, d'ascenseurs et des locaux proprement techniques. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article ZA 10 du plan local d'urbanisme, régissant les hauteurs des constructions, doit être écarté.

Quant à l'aspect extérieur des constructions :

131. Aux termes de l'article ZA 11 relatif à l'« *Aspect extérieur des constructions, aménagements des abords, protection des éléments de paysage* » du règlement applicable en zone UM21 au 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...). (...)* ». Et 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.* ». Les dispositions de l'article ZA 11 ont le même objet que celles de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme et posent des exigences qui ne sont pas moindres. Dès lors, c'est par rapport aux dispositions du règlement du plan local d'urbanisme que le juge doit apprécier, au terme d'un contrôle normal, la légalité de la décision contestée.

132. Par ailleurs, 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. / (...) 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. 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.* ».

133. En premier lieu, il ressort des pièces du dossier que le projet contesté prévoit la réalisation de trois constructions, à savoir un hôtel 5 étoiles de 91 chambres avec établissement de thalassothérapie sur la parcelle donnant sur la mer, un hôtel 4 étoiles de 61 chambres rue des Nielles et une résidence de tourisme donnant sur cette même rue. Ces constructions sont localisées au sein du site inscrit dit du front de mer de Paramé, entre le Sillon et la pointe de la Varde, dans un quartier de Saint-Malo qui, s'il est à dominante pavillonnaire, comprend néanmoins, notamment à proximité du projet autorisé, des constructions à l'aspect massif, pouvant atteindre R+5 avec un effet de barre, souvent situées en surplomb approché de la falaise. Par ailleurs, les maisons proches du projet ne présentent pas, dans leur majorité, de qualité architecturale notable, à l'exception de quelques maisons à l'architecture soignée sises en bordure du rivage, tandis qu'à proximité immédiate du projet se trouve un habitat creusé dans la falaise. Les constructions autorisées comportent des hauteurs similaires à celles de constructions proches implantées de

manière longitudinale par rapport à la plage. Il ressort notamment des notices architecturale et paysagère que le projet architectural a veillé à éviter tout caractère massif de l'ensemble immobilier, avec trois constructions séparées le long de la rue des Nielles et de l'avenue du Président John Kennedy, une importante présence végétale sur le site, des hauteurs différentes pour les édifices et des immeubles disposant d'étages en retrait les uns des autres. Si l'aspect de l'hôtel de 91 chambres est plus massif coté falaise et plage du Minihic, avec une façade en R + 3, et un creusement de la falaise permettant la réalisation de trois niveaux inférieurs, cette façade conserve cependant une harmonie du fait des matériaux utilisés, des ruptures architecturales nées du choix d'une construction pyramidale au-dessus de la falaise, d'un premier niveau aux larges baies vitrées rompant avec le reste de la façade et d'une architecture introduisant des courbes en dessous de ces niveaux, lesquels sont d'une largeur réduite par rapport à la construction en surplomb. Par suite, c'est au terme d'une exacte application de l'article ZA 11 du plan local d'urbanisme que l'autorisation contestée a été délivrée.

134. En deuxième lieu, il ressort d'une part des pièces du dossier, au regard des dispositions combinées citées aux points 131 et 132, que la décision contestée est intervenue au vu d'une demande de permis de construire et que l'architecte des bâtiments de France a été consulté sur ce projet. Par ailleurs, pour les motifs exposés au point 133, il y a lieu d'écarter les moyens tirés de l'inexacte application au regard des dispositions de l'article ZA 11 du règlement applicable en zone UM21 au plan local d'urbanisme de Saint-Malo et, en tout état de cause, de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 341-1 du code de l'environnement. Aussi le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées doit être écarté.

135. En troisième lieu, il ressort des pièces du dossier, essentiellement de la notice architecturale, que les façades des deux hôtels et de la résidence de tourisme seront principalement traitées en parement pierre et bardages de bois, avec réutilisation de pierres sèches prélevées sur le site. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions spécifiques de l'article ZA 11 du règlement applicable en zone UM21 au plan local d'urbanisme de Saint-Malo s'agissant de la nécessité, pour les constructions, de « comporter une part significative de matériaux biosourcés et de pierre », doit être écarté.

136. Enfin, il ressort des pièces du dossier que par un arrêté du 7 avril 2022 le maire de Saint-Malo a délivré à la société Groupe Raulic Investissements un permis de construire modificatif n° 2 modifiant notamment l'implantation du local destiné aux ordures ménagères et la hauteur de l'hôtel de 91 chambres. Par suite, les moyens tirés de la méconnaissance des dispositions régissant l'implantation de ce local et la hauteur de cette construction, devenus inopérants, ne peuvent qu'être écartés.

Quant au stationnement :

137. Aux termes de l'article ZA 12 relatif aux « Aires de stationnement » 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 le 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 m² 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 m² de surface de plancher créée, pour les commerces créant une surface de plancher totale inférieure à 1 400 m². / - une place de stationnement par tranche complète de 150 m² de surface de plancher créée, pour les commerces créant une surface de plancher totale supérieure ou égale à 1 400 m². / (...) 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. (...) ».

138. Il ressort des pièces du dossier que l'hôtel de 91 chambres autorisé abritera également des locaux destinés, pour certains indifféremment, à des activités de formation, de séminaire et à destination des salariés du complexe, dont une cafétéria. Eu égard à la nature commerciale des activités ainsi exercées, ces locaux doivent être regardés comme abritant des activités commerciales au sens des dispositions précitées et doivent en conséquence respecter les règles opposables en matière de stationnement à ce type de destination. En conséquence, un nombre maximal de 40 places était exigible au titre de l'activité commerciale, eu égard aux 2 883 m² destinés au spa et à la thalassothérapie et aux 1 378,80 m² correspondant également à une activité commerciale. Au titre de l'activité hôtelière, le projet devait prévoir 91 places correspondant aux 91 chambres pour 7 023,10 m² de l'un des hôtels et 47 places pour 61 chambres et 2 617 m² pour le second hôtel. Les 25 logements de la résidence de tourisme impliquaient la création de 25 places de stationnement. En conséquence, le projet contesté devait prévoir la réalisation, a minima, de 203 places. Le projet autorisé prévoyant la réalisation de 208 places de stationnement, il est satisfait à l'obligation minimale de réalisation de ces places, prévue par les dispositions précitées, alors même que ce secteur de Saint-Malo connaîtrait déjà des problèmes de stationnement. Enfin, le projet prévoit la réalisation d'une aire de dépose des clients et des marchandises pour chacun des hôtels. En conséquence, 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 doit être écarté.

Quant au traitement paysager du projet :

139. Aux termes de l'article ZA 13 relatif aux « *Espaces libres, aires de jeux et de loisir, plantations, espaces boisés classés* » du règlement applicable en zone UM21 au plan local d'urbanisme de Saint-Malo : « *De manière générale, les espaces non bâtis doivent recevoir un traitement paysager qui garantira une qualité et une cohérence d'ensemble. Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, ainsi que la nature des espèces qui seront plantées. / Palette végétale / La palette végétale à retenir est inspirée du milieu environnant. L'identification des végétaux autochtones sur le site des Nielles ou dans les milieux naturels aux caractéristiques plus ou moins similaires offre de nombreuses espèces. Sans que cette liste soit*

exhaustive, seront privilégiés : (...). Origine pelouse / - festuca rubra (fétuque rouge) (...). / ■ 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 surfaces 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. [Illustrations de la méthode et définition de coefficients selon les surfaces, espaces verts, toiture] ».

140. D'une part, il ressort des pièces du dossier que les abords ouest et sud de la résidence de tourisme sont classés en zone ZA0b où un traitement paysager est obligatoire. Le projet prévoit un engazonnement à ces endroits. Il ne résulte pas des dispositions précitées, lesquelles se bornent à fixer une liste non exhaustive des végétaux à planter dans de telles zones, que la plantation d'un gazon serait interdite, alors que la fétuque rouge, citée par ces dispositions, peut se présenter sous forme de gazon. D'autre part, le projet prévoit, sur la partie haute de la falaise comprise dans son emprise, la plantation d'une pelouse aérohaline ainsi qu'il résulte du plan PC 4 c présent au dossier. Par ailleurs, dans cette même zone, ledit plan prévoit un cheminement piéton de quelques mètres reliant le chemin conduisant à la plage, situé hors emprise du projet, à la terrasse de la thalassothérapie autorisée. Le plan de masse du plan local d'urbanisme prévoit à ce même endroit une zone ZA0n « correspondant à la falaise avec plantations obligatoires ». Cette mention ne saurait interdire ledit cheminement piéton dont, d'ailleurs, il ne peut être exclu qu'il sera planté. En outre ce même plan de masse prévoit à cet endroit un accès pour les piétons fréquentant l'établissement contesté. Enfin, la légende du document graphique de ce plan de masse prévoit en zones ZA4a, ZA4b, ZA4c et ZA3a, la végétalisation des toitures des futures constructions. Il ressort des plans et documents graphiques que les constructions projetées satisfont à cette exigence de végétalisation des toitures. La seule circonstance que certaines des constructions contestées, telle que l'hôtel de 91 chambres, ne prévoient pas la végétalisation intégrale des toitures du fait de la présence d'une terrasse, laquelle est par ailleurs permise par le plan local d'urbanisme, ne révèle pas une méconnaissance de l'obligation de réaliser une toiture végétalisée. Dans ces conditions le moyen tiré de la méconnaissance de l'article ZA 13 doit être écarté.

141. Il ressort par ailleurs des pièces du dossier et des explications non contredites de la société pétitionnaire que la surface du terrain d'assiette du projet contesté, soit l'ensemble des zones ZA du secteur UM 21 identifié au plan local d'urbanisme communal, représente 14 106 m² dont, après application des coefficients prévus par les dispositions précitées, 6 528 m² de surface éco-aménagée. Il n'y a pas lieu pour ce calcul d'intégrer la zone ZP comprise dans l'espace UM21 dès lors que les dispositions précitées ne lui sont pas applicables et que cette zone n'est pas comprise dans le terrain d'assiette du projet. En conséquence, le coefficient de biotope calculé selon la méthode prévue par les dispositions précitées est de 0,4628, supérieur donc au minimum de 0,40 prévu par les dispositions précitées. 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 en raison d'une méconnaissance de ce coefficient doit être écarté.

Quant aux performances énergétiques et environnementales :

142. Aux termes de l'article ZA 15 relatif aux « Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales » du règlement de la zone UM 21 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. / (...) 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. ».

143. Les dispositions précitées s'analysent pour l'essentiel comme des recommandations et non comme des préconisations. Néanmoins, eu égard aux éléments présents au dossier de demande de permis de construire initial, et de la notice architecturale, il est notamment établi que le projet privilégie l'ensoleillement et l'éclairage naturel, en cherchant à s'adapter au terrain. Ce projet prévoit également des éléments de végétalisation du site et l'utilisation de matériaux biosourcés tels que le bois et des pierres sèches récupérées sur le site. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de ces dispositions doit être écarté.

S'agissant du moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation dans l'application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme

144. 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* ».

145. 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.

146. En premier lieu, il ressort des pièces du dossier que les constructions autorisées vont générer une augmentation du trafic routier sur l'avenue du Président John Kennedy et, de manière moindre, sur la rue des Nielles, eu égard à la nature des activités qu'elles vont abriter. Cependant, il n'est pas établi que ces voies, notamment l'avenue du Président John Kennedy, ne permettraient pas de supporter cet accroissement du trafic dans le respect des conditions de sécurité requises. De même, si une hausse des véhicules devant stationner aux abords de la construction est probable, le projet prévoit la réalisation de 208 places de stationnement et il n'est pas établi que les autres véhicules ne pourront stationner aux abords sans respecter la réglementation routière.

147. En deuxième lieu, et d'une part, les modalités de destruction du blockhaus existant situé sur la parcelle H 799 sont sans incidence sur la légalité de la décision contestée, laquelle n'autorise pas cette démolition. D'autre part, il n'est pas établi que les travaux autorisés, notamment ceux conduits à flanc de falaise, contribueraient à la fragilisation de celle-ci eu égard aux outils et techniques présentées pour ce faire. Le projet prévoit également tout à la fois un creusement limité de cette falaise et sa consolidation au terme d'une analyse de risques qui a permis d'identifier les spécificités de cette situation et les techniques pour prévenir ces risques. S'il est établi que des éboulements ont été constatés par le passé à proximité immédiate du projet, justifiant la réglementation de l'accès aux abords du flanc de cette falaise, ceux-ci sont dus à des causes naturelles, infiltration des eaux pluviales et action des marées, que l'artificialisation partielle autorisée du site ne devrait pas accentuer en l'état des pièces au dossier.

148. En troisième lieu, s'il est fait état de risques sanitaires consécutifs au rejet en mer des eaux utilisées par les activités de thalassothérapie et de spa abritées par les constructions

autorisées, ceux-ci ne sont pas établis par les pièces au dossier. Du reste, cette activité a justifié une autorisation distincte au titre de la loi sur l'eau s'agissant de la localisation et des modalités de prise et de rejet d'eau en mer pour ces activités.

149. En quatrième lieu, il ne ressort pas des pièces du dossier que les volumes de rétention d'eaux pluviales prévues par le projet contesté auraient été sous-dimensionnés dans des conditions telles qu'elles généreraient des risques probables pour la sécurité du site, y compris au regard de la plage du Minihic située en contrebas, dans l'hypothèse d'une pluie supérieure à l'occurrence décennale.

150. Par suite, dans toutes ses branches, le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme doit être écarté.

S'agissant de la méconnaissance de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme :

151. Aux termes de l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme : « *Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. / Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en lieu. (...)* ». Il est constant que la commune de Saint-Malo est dotée d'un plan local d'urbanisme. Par suite, en application de la disposition précitée, l'article R. 111-5 du même code ne trouve pas à s'y appliquer. Il s'ensuit que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme en tant qu'il pourrait s'appliquer aux conditions de desserte du projet est inopérant et ne peut donc qu'être écarté.

S'agissant de la méconnaissance de l'article R. 111-26 du code de l'urbanisme :

152. Aux termes de l'article R. 111-26 du code de l'urbanisme : « *Le permis (...) 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.* ».

153. A l'appui de ce moyen, tiré de l'erreur manifeste d'appréciation au regard de ces dispositions, sont invoquées pour l'essentiel des considérations relatives au paysage et à l'insertion des constructions contestées, sur lesquelles le présent arrêt se prononce en réponse aux moyens tirés de la méconnaissance de l'article ZA 11 du règlement du plan local d'urbanisme et de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme. Les dispositions de l'article R. 111-26 du code de l'urbanisme permettent uniquement à l'autorité administrative d'imposer des prescriptions, et ne peuvent fonder un refus de permis. S'il est également soutenu que dans la partie supérieure de la falaise, destinée à être aménagée, il existerait une espèce végétale protégée, le statice de Salmon ou limonium Binervosum, cette affirmation n'est pas corroborée par les pièces du dossier, qui mentionnent la présence de cette plante uniquement en partie basse de cette falaise. Il n'est par ailleurs pas davantage établi que les pelouses aérohalines situées en partie supérieure de cette falaise seraient nécessaires au maintien de la statice de Salmon observée en contrebas. Par suite, le moyen tiré de ce que l'arrêté contesté serait entaché d'erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions de l'article R. 111-26 précité doit être écarté.

S'agissant de la réglementation relative aux incendies :

154. Aux termes 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 : « § 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/cm² sur une surface "minimale" de 0,20 m². / 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. (...) ».

155. Les conditions d'accès, par les pompiers, à divers bâtiments du projet, dont notamment les étages de l'hôtel situés dans la falaise, la façade nord de ce même hôtel, les façades de la résidence de tourisme et de la piscine couverte, l'intérieur du site entouré par la rue des Nielles sont mises en cause notamment par les deux associations intimées au motif que les accès prévus sur les plans pour ces personnes et leurs matériels seront impossibles dans certaines hypothèses. Il ressort cependant des pièces du dossier que la commission de sécurité de l'arrondissement de Saint-Malo a émis, le 24 février 2020, un avis favorable sur ce projet au terme d'un examen circonstancié et technique du projet qui lui a été soumis. Cet examen a notamment été effectué au regard des dispositions précitées, du risque incendie et de chacun des bâtiments précités. Il y est ainsi notamment explicitement indiqué que « un accès depuis l'extérieur permettra l'accès des sapeurs-pompiers aux niveaux R-1 à R-3 » et que l'hôtel de 91 chambres « disposera d'une façade accessible par voie échelle en façade sud ». Cet avis technique émanant de professionnels n'est pas utilement contesté par les affirmations contraires des demandeurs de première instance. Au surplus, en complément de cet avis, un courriel du 2 juillet 2021 de cette commission de sécurité détaille les voies échelles prévues au projet. Enfin l'arrêté contesté du 11 mars 2020 comporte, en son article 6, une prescription imposant que « le pétitionnaire devra se conformer aux obligations et prescriptions de la commission de sécurité d'arrondissement ». Il en résulte que le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées de l'article CO2 de l'arrêté du 25 juin 1980 doit être écarté.

S'agissant de la méconnaissance de l'article L. 350-3 du code de l'environnement :

156. Aux termes de l'article L. 350-3 du code de l'environnement dans sa rédaction applicable au litige : « Les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies de

communication constituent un patrimoine culturel et une source d'aménités, en plus de leur rôle pour la préservation de la biodiversité et, à ce titre, font l'objet d'une protection spécifique. Ils sont protégés, appelant ainsi une conservation, à savoir leur maintien et leur renouvellement, et une mise en valeur spécifiques. / Le fait d'abattre, de porter atteinte à l'arbre, de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres est interdit, sauf lorsqu'il est démontré que l'état sanitaire ou mécanique des arbres présente un danger pour la sécurité des personnes et des biens ou un danger sanitaire pour les autres arbres ou bien lorsque l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée et que la préservation de la biodiversité peut être obtenue par d'autres mesures. / Des dérogations peuvent être accordées par l'autorité administrative compétente pour les besoins de projets de construction. / Le fait d'abattre ou de porter atteinte à l'arbre, de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres donne lieu, y compris en cas d'autorisation ou de dérogation, à des mesures compensatoires locales, comprenant un volet en nature (plantations) et un volet financier destiné à assurer l'entretien ultérieur. ».

157. Il résulte de ces dispositions que le fait d'abattre ou de porter atteinte à un ou à plusieurs des arbres qui composent une allée ou un alignement d'arbres le long des voies de communication est interdit, sauf si l'abattage ou l'atteinte est nécessaire pour des motifs sanitaires, mécaniques ou esthétiques ou s'il a été autorisé, à titre dérogatoire, pour la réalisation d'un projet de construction. L'abattage ou l'atteinte portée à un ou plusieurs arbres composant une allée ou un alignement doit donner lieu à des mesures compensatoires locales.

158. Lorsqu'un permis de construire ou d'aménager ou une décision de non-opposition à déclaration préalable porte sur un projet de construction impliquant l'atteinte ou l'abattage d'un ou plusieurs arbres composant une allée ou un alignement le long d'une voie de communication, il résulte des articles L. 421-6, R. 111-26 et R. 111-27 du code de l'urbanisme et de l'article L. 350-3 du code de l'environnement que l'autorisation d'urbanisme ou la décision de non-opposition à déclaration préalable vaut octroi de la dérogation prévue par le troisième alinéa de l'article L. 350-3 du code de l'environnement. Il appartient à l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme ou statuer sur la déclaration préalable de s'assurer, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de la nécessité de l'abattage ou de l'atteinte portée aux arbres pour les besoins du projet de construction ainsi que de l'existence de mesures de compensation appropriées et suffisantes à la charge du pétitionnaire ou du maître d'ouvrage.

159. Il ressort des pièces du dossier que six arbres alignés sont plantés le long de l'avenue du Président John Kennedy au droit du projet de construction. Il ne ressort cependant pas de ces mêmes pièces, dont le plan de masse des constructions contestées, que ce projet prévoit l'abattage de cet alignement, ou même d'un de ces arbres, le plan de masse faisant au contraire apparaître leur préservation. Au surplus, ces arbres ne sont pas compris dans le champ de l'autorisation contestée telle qu'identifiée par ce plan de masse. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 350-3 du code de l'environnement doit être écarté.

160. Il résulte de tout ce qui précède, sans qu'il soit besoin de d'examiner les fins de non-recevoir opposées par la commune de Saint-Malo et la société Groupe Raulic Investissements tant en première instance qu'en appel, que Mme AG..., M. Q..., M. Z..., M. J..., M. H..., M. AK..., ainsi que les associations Dinard Côte d'Émeraude Environnement et Autour des Nielles ne sont pas fondés à demander l'annulation des arrêtés du maire de Saint-Malo des 11 mars 2020, 25 janvier 2022 et 7 avril 2022 accordant à la société Groupe Raulic Investissements un permis de construire initial et des permis de construire n° 1 et n° 2 ainsi que des décisions de cette même

autorité rejetant les recours gracieux de MM. Z... et J..., de MM. H... et AK... et des associations Dinard Côte d'Émeraude Environnement et Autour des Nielles.

Sur les frais d'instance :

161. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à l'octroi d'une somme au titre des frais exposés et non compris dans les dépens à la partie perdante. La circonstance qu'au vu de la régularisation intervenue en cours d'instance, le juge rejette finalement les conclusions dirigées contre la décision initiale, dont le requérant était fondé à soutenir qu'elle était illégale et dont il est, par son recours, à l'origine de la régularisation, ne doit pas à elle seule, pour l'application de ces dispositions, conduire le juge à mettre les frais à sa charge ou à rejeter les conclusions qu'il présente à ce titre.

162. Il y a lieu en premier lieu, dans les circonstances de l'espèce, de rejeter les conclusions présentées à ce titre par Mme AG..., M. Q..., M. Z..., M. H..., M. AK..., les associations Dinard Côte d'Émeraude Environnement et Autour des Nielles M. AN... I..., Mme D... AI..., M. M... AE..., Mme K... R..., M. AH... AB..., Mme S... AP..., Mme N... Y..., Mme W... U..., M. A... U..., Mme AO... B... et M. AN... AD....

163. Il y a lieu en deuxième lieu, et dans les circonstances de l'espèce, de ne pas faire droit aux demandes présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative par la commune de Saint-Malo et la société Groupe Raulic Investissements.

164. En dernier lieu, Mme O... X..., M. AA... X..., M. E... V..., Mme AF... I..., M. AN... I..., Mme D... AI..., M. M... AE..., Mme K... R..., M. AH... AB..., Mme S... AP..., Mme N... Y..., Mme W... U..., M. A... U..., Mme AO... B... et M. AN... AD... étant partie intervenante en première instance, leurs demandes présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ne peuvent qu'être écartées.

D E C I D E :

Article 1^{er} : Les jugement n^{os} 2002865, 2002906, 2004950, 2005067, 2005182 des 13 décembre 2021 et 24 octobre 2022 du tribunal administratif de Rennes sont annulés.

Article 2 : L'intervention de Mme X..., M. X..., M. V..., Mme I..., M. I..., Mme AI..., M. AE..., Mme R..., M. AB..., Mme AP..., Mme Y..., Mme U..., M. U..., Mme B... et M. AD... dans l'instance n^o 2005182 est admise.

Article 3 : Il n'y a plus lieu de statuer ni sur les conclusions présentées dans les instances n^{os} 2004950 et 2005067 à fin d'annulation de l'arrêté du 7 avril 2022 par lequel le maire de Saint-Malo a délivré un permis de construire modificatif n^o 3 à la société Groupe Raulic Investissements, ni sur celles présentées dans l'instance n^o 2004950 à fin d'annulation de l'arrêté rectificatif du 6 juillet 2022.

Article 4 : Les demandes présentées par Mme AG..., M. Q..., M. Z..., M. J..., M. H..., M. AK..., les associations Dinard Côte d'Émeraude Environnement et Autour des Nielles, devant le tribunal administratif de Rennes, ainsi que leurs conclusions présentées devant la cour administratives d'appel, sont rejetées.

Article 5 : Les conclusions présentées par Mme O... X..., M. AA... X..., M. E... V..., Mme AF... I..., M. AN... I..., Mme D... AI..., M. M... AE..., Mme K... R..., M. AH... AB..., Mme S... AP..., Mme N... Y..., Mme W... U..., M. A... U..., Mme AO... B... et M. AN... AD... au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 6 : Le surplus des demandes de la commune de Saint-Malo et de la société Groupe Raulic Investissements est rejeté.

Article 7 : Le présent arrêt sera notifié à la société Groupe Raulic Investissement, à la commune de Saint-Malo, à Mme AJ... AG..., à M. T... Q..., à M. AH... Z..., à M. F... J..., à M. G... H..., à M. AL... AK..., aux associations Dinard Côte d'Émeraude Environnement et Autour des Nielles, à Mme O... X..., à M. AA... X..., à M. E... V..., à Mme AF... I..., à M. AN... I..., à Mme D... AI..., à M. M... AE..., à Mme K... R..., à M. AH... AB..., à Mme S... AP..., à Mme N... Y..., à Mme W... U..., à M. A... U..., à Mme AO... B... et à M. AN... AD...

Délibéré après l'audience du 26 septembre 2024, à laquelle siégeaient :

- M. Degommier, président de chambre,
- M. Rivas, président assesseur,
- Mme Ody, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 15 octobre 2024.

Le rapporteur,

Le président,

C. RIVAS

S. DEGOMMIER

Le greffier,

C. GOY

La République mande et ordonne au préfet d'Ille-et-Vilaine en ce qui le concerne, et à tous commissaires 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.