

Courrier n° 1.

ST MALO - Enquête publique cahier des charges du lotissement de Marville

Laurence LE COADIC <l.lecoadic@aethica.fr>

Jeu 11/04/2024 18:14

À : enquepublique-lotissementmarville@saint-malo.fr <enquepublique-lotissementmarville@saint-malo.fr>

Cc : Charles Pottier <cpottier@saint-malo.fr>

Bonjour,

Représentante de la SARL DERBY, propriétaire des parcelles AS n°69, 620, 621 et 622, nous trouvons cela judicieux de mettre en concordance le cahier des charges du lotissement MARVILLE avec le Plan Local d'Urbanisme afin que les colotis puissent réaliser sur leur lot des projets immobiliers conformes aux documents d'urbanisme. Ce document datant de 1926, il nous semble qu'il ne correspond plus à la façon d'habiter actuelle, qui a forcément évolué depuis 1926.

Par ailleurs, le lotissement ayant un périmètre très important sans équipements communs, il paraît inenvisageable de le mettre à jour par une autre procédure.

Nous soutenons donc cette procédure de modification du cahier des charges.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Cordialement

Laurence LE COADIC

Directrice

02 23 62 01 82



tu pour être annexé
au registre

P. LE FLOCH-VANNIER

Commissaire-Enquêteur

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Marville avec le PLU

RAMBAUD Nicolas <nrambaud@larance.fr>

Ven 19/04/2024 17:11

À :BP - MAL Enquête Publique Marville <enquetepublique-lotissementmarville@saint-malo.fr>

À l'attention de Madame la commissaire-enquêtrice

Madame,

En accord avec les objectifs définis par Saint-Malo Agglomération au sein de son Programme Local de l'Habitat (PLH) et par la ville de Saint-Malo dans les réflexions de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), La Rance, bailleur social du territoire, participe au développement de l'offre en logements abordables.

Dans ce cadre, nous menons actuellement des réflexions autour du renouvellement urbain et de la densification sur le secteur de la rue de Jean-Pierre de Triquerville. En effet, La Rance est propriétaire au sein du périmètre du lotissement en objet d'une résidence de 4 logements qui s'avère vieillissante. Ce patrimoine est entré dans le parc de La Rance en 1987. Il ne répond plus aux normes d'aujourd'hui. Fort de ce constat, nous avons procédé au relogement des locataires de ladite résidence avant dépôt d'un permis de démolir.

Aussi, afin de développer un projet plus en phase avec les attentes de la collectivité et les objectifs réglementaires en matière d'usage du foncier, le cahier des charges actuel du lotissement ne nous permet pas de mener à un programme conforme au projet d'OAP sur ce secteur. En effet, La Rance ambitionne de développer sur son emprise foncière rattachée au lotissement un projet de renouvellement urbain et de densification du tissu existant conformément au parti d'aménagement des auteurs du PLU.

La prescription de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Marville avec le PLU de Saint-Malo permettrait à La Rance d'accompagner activement le renouvellement urbain abordable de ce quartier central.

Je vous prie d'agréer, Madame la commissaire-enquêtrice, mes salutations distinguées.

Nicolas RAMBAUD

Directeur des études



T. 02 99 20 06 10 – M. 07 60 37 46 33 – www.larance.fr

31, boulevard des Talards – BP 1 – 35401 Saint-Malo Cedex

Fwd: Undelivered Mail Returned to Sender

Yannick Pelletier <yannpelletier@orange.fr>

Sam 27/04/2024 09:28

À :BP - MAL Enquête Publique Marville <enquetepublique-lotissementmarville@saint-malo.fr>

Bonjour Madame la commissaire enquêtrice

Nous avons tenté de vous adresser un mail hier sur l'adresse figurant sur l'avis d'enquête publique
Jous constatons que cette adresse ne fonctionne pas
Yannick Pelletier

Envoyé à partir de Outlook pour Android

De : Mail Delivery System <MAILER-DAEMON@orange.fr>

Envoyé : vendredi, avril 26, 2024 7:48:25 PM

À : yannpelletier@orange.fr <yannpelletier@orange.fr>

Objet : Undelivered Mail Returned to Sender

This is an automatically generated Delivery Status Notification.

Delivery to the following recipients failed permanently:

* enquepublique-lotissementmarville@saint-malo.fr

Reason: Nous sommes desolés de vous informer que votre message n a pas pu être remis à un ou plusieurs de ses destinataires.

Ceci est un message automatique généré par le serveur opmta1mto23nd1.orange.fr.

Merci de ne pas y répondre.

This is the mail system at host opmta1mto23nd1.orange.fr.

I'm sorry to have to inform you that your message could not be delivered to one or more recipients.

The mail system

<enquepublique-lotissementmarville@saint-malo.fr>: host saint-malo.fr[52.101.166.0] said: 550

"550 5.4.1 Recipient address rejected: Access denied.

[PA1PEPF000CC3F9.FRAP264.PROD.OUTLOOK.COM 2024-04-26T17:48:25.192Z

08DC633180C55157]\r\n"

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Marville avec le PLU

Francois-Xavier JOOS <fxjoos@free.fr>

Sam 27/04/2024 17:48

À :BP - MAL Enquête Publique Marville <enquetepublique-lotissementmarville@saint-malo.fr>

Bonjour,

Voici ma contribution à l'enquête publique à propos du projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Marville avec le PLU

Je m'oppose à ce projet pour les raisons suivantes :

- Le PLU est en cours de ré-écriture. Même si on peut douter qu'il change fondamentalement les orientations et les règles du PLU actuel, il me semble inopportun de faire une adaptation aujourd'hui d'un cahier des charges qui date de 1926 vers un PLUQ qu'on peut considérer quasiment "périmé". Pourquoi de ne pas attendre le prochain PLU ? Pourquoi ce besoin soudain ?

Le court descriptif de l'OPA 'OAP-triqueville.pdf use d'arguments qui me semblent malhonnêtes :

- Je cite « Créer des articulations entre le secteur de projet et la diversité des pièces urbaines qui l'entourent ». Comment permettre la construction d'immeubles en R+5, va permettre de créer la moindre articulations ?

- Je cite encore "Préserver les cœurs d'îlots verts et assurer une bonne intégration avec le tissu pavillonnaire environnant". Comment la destruction de pavillons certes anciens et leurs jardins pour être remplacés par des immeubles à étages en R+5, pourra t'il aider à préserver les îlots verts que représentent tous ces petits jardins, souvent arborés, et bien s'intégrer aux pavillons environnants qui sont en R et R+1 ? Les projets immobiliers récents sur Saint-Malo, ne brillent pas par une mise en valeur d'îlots verts ni même d'espaces verts pour leurs futurs habitants. Au contraire, le moindre mètre carré, côtés jardin et côtés rues sont rentabilisés en logements, au mépris de leurs futurs habitants qui n'auront aucun espace de sortie, et des habitants environnants et passants (perte de luminosité dans les rues, pertes d'espaces verts, effets « opprimants » dans les rues dû à la hauteur importante des bâtiments, accélération du vent qui s'engouffrent dans ces « couloirs » de béton..."

- Le titre même de l'OAP « Renforcer et développer l'attractivité de la ville de Saint-Malo pour les familles et les actifs » : Là encore, la zone de Triquerville est située entre les nouveaux immeubles créées autour de l'hippodrome (R+5) et le quartier de la Découverte qui est le quartier le plus dense de Saint-Malo. Les derniers projets de lotissements, comme ceux de Marville-Hippodrome, ont des tarifs au mètre carré inaccessibles aux jeunes couples avec enfants. Les statistiques de l'INSEE le montrent (par exemple les variations entre 2009 e 2019), l'augmentation de la population de Saint-Malo n'est pas due aux jeunes couples avec enfants mais plus aux retraités. Au contraire, malgré les nombreux projets immobiliers des 15 dernières années, la population des classes d'âges des enfants et adolescents diminuent, des écoles continuent à fermer. Malgré toutes ces constructions, le nombre d'enfants n'augmente pas à Saint-Malo. Les logements servent donc à autre chose qu'à héberger des jeunes couples avec enfants, mais plutôt à la défiscalisation et aux résidences secondaires.

Les zones autour de l'hippodrome et donc de Triquerville sont inondables (cf cartes du SGLRI Stratégie Locale de Gestion du Risque d'Inondation de Saint-Malo à la Baie du Mont-Saint-Michel et le bassin de rétention de l'hippodrome). Avec les nouveaux risques de submersion marine, il me semble risqué de continuer à bétonner, étanchéifier les sols dans cette zone. La présence de ces grands ensembles de béton ne fera qu'accélérer l'eau qui pourrait arriver et faire monter son niveau, l'eau ne pouvant se disperser librement, augmentant ainsi les risques de dégâts. Conserver de petits ensembles pavillonnaires avec jardins, certes à adapter au risque de submersion, représente pour moi des risques moins importants sur le long terme et aussi moins de populations concernés par ces risques.

Merci de prendre en compte ma participation cette enquête publique.

Cordialement,

François-Xavier JOOS

17 rue du Ponant. 35400 Saint-Malo

Cahier des charges lotissement MARVILLE

Boquen Frédéric <fboquen@yahoo.fr>

Dim 28/04/2024 12:31

À :BP - MAL Enquête Publique Marville <Enquetepublique-lotissementmarville@saint-malo.fr>

Madame la commissaire enquêtrice,

Je tiens par la présente à vous faire part de mon opposition à la suppression des termes "maison d'habitation" du cahier des charges du lotissement Marville.

Malouin de naissance, mes grands parents ont été parmi les premiers habitants du quartier, dans une maison perdue dans les champs dans les années 40, avant que celui-ci ne s'étoffe dans les années 60. Mes parents ont fait construire en 1966 leur maison rue de l'Artois et j'ai racheté cette dernière en 2011. J'habite donc la maison de mon enfance, bien transformée depuis au gré de travaux de rénovation, dans un quartier dont j'apprécie la quiétude et l'âme. Une âme de petits propriétaires modestes, souvent d'origine ouvrière.

La modification des termes "maison d'habitation" ouvrirait la voie à terme, à une densification incontrôlée des immeubles collectifs au détriment de la qualité de vie et de l'âme du quartier que j'évoque.

Les besoins en logement, bien que compréhensifs, ne peuvent se faire au détriment de ce qui fait l'identité d'une ville, de ses quartiers et de ses habitants.

La construction d'immeubles collectifs est déjà prégnante dans divers endroits de la ville et dans notre quartier, bien souvent en remplacement de maisons individuelles. Ces constructions tout azimut, initiées par l'ancienne municipalité, modifient très souvent l'aspect de notre ville et avaient été critiquées jusque dans la majorité actuelle. J'avais donc espoir que la nouvelle équipe municipale et M. Le Maire aient entendu et compris les aspirations de leurs administrés.

Notre quartier est déjà bien pourvu en terme d'immeubles collectifs, n'ouvrons pas la boîte de pandore en permettant aux promoteurs, année après année, d'étendre leurs projets en rachetant à prix d'or ces maisons qui font le charme du lieu et qui sont par ailleurs très recherchées par de nombreuses personnes. L'offre de maisons individuelles fait cruellement défaut à St Malo, ne contribuons pas à l'aggravation du phénomène !

Tout n'est pas à vendre en ce monde et sûrement pas la qualité de vie et l'ADN de notre quartier. Je vous prie d'agréer, madame la commissaire enquêtrice, l'assurance de ma considération distinguée.

Frédéric BOQUEN

11 Rue de l'Artois

35400 St Malo

0671876071

[Yahoo Mail : Recherchez, organisez, maîtrisez](#)

Fwd: ENQUETE PUBLIQUE LOTISSEMENT MARVILLE

YANN PELLETIER <yannpelletier@orange.fr>

Dim 28/04/2024 18:54

À :BP - MAL Enquête Publique Marville <enquetepublique-lotissementmarville@saint-malo.fr>

 2 pièces jointes (2 Mo)

2024-06-24-COURRIER-COMMISSAIRE-ENQUETRICE-ENQUETE-PUBLIQUE-MARVILLE-BLANCHARD-PELLETIER.pdf; 2026 04 2024 message erreur mail.pdf;

Bonjour Madame La Commissaire Enquêtrice

Suite à notre envoi du 26 avril 2024 sur l'adresse mail indiqué sur l'avis d'enquête publique, nous avons reçu un message d'erreur. Cette adresse mail indiquée sur l'affiche publique est donc fausse...!

Nous tentons donc un nouvel envoi sur cette adresse.

Merci nous accuser réception de notre courrier.

Bien Respectueusement

Pascale Blanchard & Yannick Pelletier

envoyé : 26 avril 2024 à 19:48

de : YANN PELLETIER <yannpelletier@orange.fr>

à : enquetepublique-lotissementmarville@saint-malo.fr

objet : ENQUETE PUBLIQUE LOTISSEMENT MARVILLE

Bonjour Madame La Commissaire Enquêtrice

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint un courrier avec nos observations dans le cadre de l'enquête publique concernant le lotissement de Marville.

Bien Respectueusement

Pascale Blanchard & Yannick Pelletier

Pascale Blanchard - Yannick Pelletier

5 rue de l'Artois
35400 Saint Malo

Saint Malo, le 26 avril 2024

Objet : Enquête publique lotissement de Marville

Lettre mail + courrier AR

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Monsieur le Maire,

Vous entendez réviser les orientations d'aménagement du quartier Marville.

Dans votre registre des délibérations du conseil municipal du 15 février 2024, vous indiquez que la mise en concordance (partielle) du cahier des charges du lotissement avec le P.L.U. est rendu nécessaire car la situation actuelle « pourrait conduire à une insécurité juridique » quant aux projets qui pourraient être engagés au sein du lotissement de Marville.

En premier lieu, sur le fondement juridique de la démarche :

La commune de Saint-Malo dispose d'un **PLU approuvé le 31 mars 2006** et dont les dispositions sont actuellement toujours en vigueur.

Par délibération en date du 25 juin 2015 la ville a prescrit la révision générale du PLU et les modalités de concertation.

Cette procédure est toujours en cours ; le PLU révisé devrait être opposable en 2025 (suivant le calendrier présenté sur le site internet de la ville).

La ville a délibéré le 15 février 2024 afin de prescrire la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Marville autorisé par arrêté du Préfet d'Ille et Vilaine du 11 mars 1926 conformément au code de l'urbanisme en se limitant à prendre en compte les éléments règlementaires » du cahier des charges.

Dans la délibération, il est stipulé :

« Le cahier des charges pourrait être amendé comme suit :

- Les articles 2 (conditions esthétiques) et 3 (conditions hygiéniques) sont supprimés pour les mettre en concordance avec la réglementation actuellement en vigueur ; cela permettra notamment de mettre en œuvre la future OAP prévue sur le secteur visant à développer le logement collectif en supprimant la notion de « maison d'habitation » qui prévalait lors de la conception du lotissement,*
- Les autres articles restent en l'état, ne faisant pas obstacle à l'évolution de l'urbanisme, même s'ils sont désuets. (...)*

Or, si le code de l'urbanisme permet cette mise en concordance, il ne permet en aucun cas d'anticiper d'éventuels changements qui seront issus de la révision du PLU en cours mais d'appliquer le PLU opposable au moment de la mise en concordance.

La délibération et la procédure de mise en concordance ne peuvent anticiper la révision du PLU en cours.

Ainsi, le lotissement est actuellement classé en zone UE au sein des secteurs UEa, UEe et UEc du PLU (Cf. carte superposant l'extrait du PLU et le périmètre du lotissement).

Les **secteurs UEa** sont des secteurs structurants de la Ville, hors des centres existants et de forte densité. Il s'agit des secteurs de la Caserne de Rocabey, de l'Avenue de la Marne et de la rue de Triquerville (dont une partie longe le lotissement). Ils sont constitués principalement d'immeubles collectifs et disposent d'espaces libres privés.

Les **secteurs UEc** sont des secteurs d'habitat collectif de densité moyenne et qui disposent de vastes espaces libres ou verts (Quartier de la Découverte, Périmètre de Paramé...)

Les **secteurs UEd** sont des secteurs d'habitat semi- pavillonnaire et de petits collectifs de densité moyenne.

Les **secteurs UEe** sont des secteurs pavillonnaires permettant des petits collectifs compatibles avec les pavillons de densité moyenne.

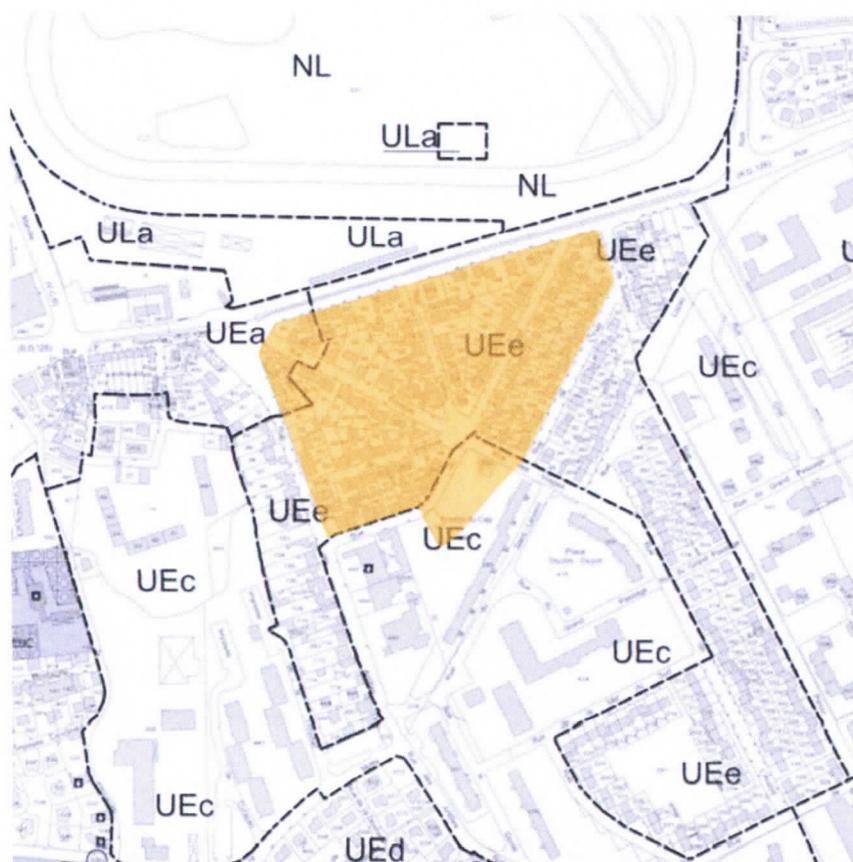
Le règlement du PLU détaille les conditions de constructions de chaque secteur et notamment les emprises au sol, les hauteurs et distance d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives.

Ces règles questionnent sur le positionnement de constructions existantes (notamment l'immeuble de La Rance).

Le dossier soumis à enquête publique pour la mise en concordance du cahier de charges d'un lotissement avec le Plan Local d'Urbanisme suscite des interrogations.

En effet, le dossier présente la mise en concordance avec le projet du PLU or cette mise en concordance doit s'appuyer sur le PLU actuel puisqu'il s'agit du seul document d'urbanisme opposable aux demandes d'autorisations.

Extrait du PLU opposable avec périmètre
du lotissement de Marville du 11 mars 1926



Pour cela nous demandons :

- le retrait de la délibération du 15 février 2024 prescrivant la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Marville avec le PLU puisque celle-ci d'une part ne vise pas les délibérations liées au PLU, n'explique pas le contexte du PLU actuel mais s'appuie sur le projet du PLU en cours de révision dont les pièces ne sont pas opposables.

- l'arrêt de la procédure de mise en concordance en cours puisque :
 - d'une part le dossier s'appuie sur les pièces du projet du PLU en cours de révision et donc non opposable ;

 - d'autre part, le dossier n'explique pas les raisons et les motivations de la commune de mettre en concordance le cahier des charges du lotissement avec le PLU qui s'applique actuellement et les incidences de ces choix sur l'environnement, la qualité de l'urbanisme, le fonctionnement des mobilités, ...

Bien respectueusement

Pascale BLANCHARD



Yannick PELLETIER



Mail Delivery System

26/04/24 19:48

Undelivered Mail Returned to Sender

à : yannpelletier@orange.fr

This is an automatically generated Delivery Status Notification.

Delivery to the following recipients failed permanently:

* enquepublique-lotissementmarville@saint-malo.fr

Reason: Nous sommes desolés de vous informer que votre message n'a pas pu être remis à un ou plusieurs de ses destinataires.
Ceci est un message automatique généré par le serveur opmta1mto23nd1.orange.fr.
Merci de ne pas y répondre.

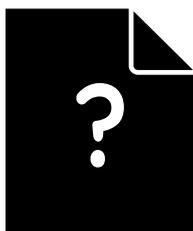
This is the mail system at host opmta1mto23nd1.orange.fr.
I'm sorry to have to inform you that your message could not be delivered to one or more recipients.

The mail system

<enquepublique-lotissementmarville@saint-malo.fr>: host saint-malo.fr[52.101.166.0] said: 550
"550 5.4.1 Recipient address rejected: Access denied. [PA1PEPF000CC3F9.FRAP264.PROD.OUTLOOK.COM
2024-04-26T17:48:25.192Z 08DC633180C55157]\r\n"

Pièces jointes (3)

ENQUETE PUBLI...



Part_2.dat



Part_3.dat

Réaction à enquête publique

clo.hardy@free.fr <clo.hardy@free.fr>

Mar 30/04/2024 17:38

À :BP - MAL Enquête Publique Marville <enquetepublique-lotissementmarville@saint-malo.fr>

 1 pièces jointes (118 Ko)

Réaction à l' enquête publique.pdf;

A l'intention de Madame la commissaire enquêtrice,

veuillez trouver ci-joint notre courrier en réaction à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement Marville avec le PLU.

Merci de pouvoir le transmettre à Monsieur le maire dans le cadre de l'enquête publique.

Cordialement,

Mr et Mme HARDY

Mr et Mme HARDY Loïc et Claudine
40 Rue de Triquerville
35400 St MALO

A l'attention de Madame Pascale LE FLOCH-VANNIER, commissaire enquêtrice.

Madame

Riverains de la rue de Triquerville et après beaucoup de réflexion, nous tenons à profiter de la présente enquête publique s'inscrivant dans le cadre de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Marville avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Malo pour exprimer notre point de vue.

En effet, propriétaire d'une maison particulière depuis 36 ans, nous sommes spectateurs de la transformation, voire de la transfiguration de notre quartier et sommes extrêmement inquiets et perturbés de ce qui se passe et pour l'avenir de ce quartier.

Quand on lit dans le projet de modification :

« Le cahier des charges pourrait être amendé comme suit :

- les articles 2 (conditions esthétiques) et 3 (conditions hygiéniques) sont supprimés pour les mettre en concordance avec la réglementation actuellement en vigueur ; cela permettra notamment de mettre en œuvre la future OAP visant à développer le logement collectif en :

- * supprimant la notion de « maison d'habitation » qui prévalait lors de la conception du lotissement ;
- * supprimant le retrait de deux mètres imposés par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Les autres articles restent en l'état, ne faisant pas obstacle à l'évolution de l'urbanisme, même s'ils sont désuets. »

On sent déjà une emprise des promoteurs sur les maisons individuelles et comme dans l'aménagement du carrefour Triquerville /Marville et du quartier de l'étrier, les démolitions des biens individuels ont été remplacés par des collectifs d'une hauteur et d'une densité insensée.

Cette densité qui était d'actualité dans le quartier de la Découverte et qui ces dernières années a donné lieu à une marche arrière en « aérant », ouvrant, désenclavant, est reproduite aujourd'hui dans notre quartier. Cela ne sert pas de leçon !

Pour nous qui avons vécu toutes ces transformations, nous y voyons une menace et un grand paradoxe. La densification grandit de manière exponentielle et parallèlement le maillage social et économique disparaît : Suppression de l'école primaire de la Découverte, du collège Surcouf, de plusieurs commerces (boulangerie, supérette). Quand nous avons investi dans le quartier en 1988, nous pensions aussi que la situation proche de l'hôpital serait un avantage en vieillissant, maintenant que nous voilà à la retraite l'hôpital va également s'en aller sur Atalante. Bref beaucoup de désillusions. Le discours bien policé justifiant la construction à tout va en mettant en perspective le besoin de logement de « jeunes couples » est quand même très loin de la réalité. Il n'y a qu'à ouvrir les yeux, les volets fermés de la majorité des logements des constructions récentes tous quartiers confondus montrent que les propriétaires n'habitent pas là à temps plein mais surtout en logement secondaire. Les prix d'acquisition pour tout appartement sont tout bonnement hors de portée pour des jeunes

cherchant à s'installer (même si nous avons vu les efforts en matière de location acquisition par exemple)

Les promoteurs mettent aussi en avant les cellules commerciales des rdc pour des avantages au quotidien pour les habitants : rue de Triquerville pour les immeubles déjà construits, ce ne sont exclusivement que des locaux utilisés par du tertiaire (agences d'intérim, agence d'aide à la personne, agence immobilière).

Malgré ce qui est annoncé quant à l'incidence sur le milieu physique (chap II.4.2)

« Les modifications apportées au cahier des charges n'ont pas pour effet d'engendrer des pollutions aériennes ou aquatiques et seront sans incidence sur la qualité de l'air et de l'eau à Saint-Malo. »

Nous pouvons constater que ce n'est pas exact. Forcément au quotidien, les nuisances sont également en augmentation, plus de logements donnent mécaniquement plus de voitures, plus de bruit, plus de pollution. Sans compter que depuis des mois, des années nous subissons les travaux en lien avec la construction de ces « projets d'avenir ».

De même, concernant les incidences sur les paysages (cf le II.4.4.), il est dit :

« Les incidences de la mise en concordance des cahiers des charges sur la protection des espaces urbains et les bâtiments patrimoniaux sont inchangées. »

Cela nous laisse sans voix, quand on voit ce qu'il advient des deux maisons de maîtres/armateur (celle de la rue de l'étrier et celle de la rue des Antilles). Les promoteurs les ont certes conservées, mais à quel prix ? Une se retrouve enclavée au centre de bâtiments de 4 étages (Terres Malouines) et l'autre est intégrée au projet Montana en étant mitoyenne aux constructions neuves, phagocytée par les bâtiments. Le pire c'est que ces promoteurs se servent de ce patrimoine pour valoriser leur projet de présentation !

Tous ces constats nous laissent amers et surtout très inquiets pour l'avenir. Que va-t-il advenir de notre maison ? Que va devenir notre qualité de vie ? Pourrons nous vieillir dans notre maison ? Nous pensions que ce serait un bien de valeur que nous pourrions céder à nos enfants dans la perspective d'une succession ? Nous craignons le pire. Le travail et l'investissement d'une vie vont-ils finir sous le godet d'une pelleteuse comme toutes les maisons que nous avons vu disparaître dans le quartier ?

Nous demandons à Monsieur le maire de reconsidérer la modification de ce PLU et de ne pas nous mettre ainsi devant le fait accompli sans concertation.

Cordialement et amèrement,

M et Mme HARDY

Avis enquête publique Marville

Angéline Gréau <anzilov14@hotmail.fr>

Mer 01/05/2024 19:17

À :BP - MAL Enquête Publique Marville <enquetepublique-lotissementmarville@saint-malo.fr>

Bonjour,

J'ai pris connaissance de votre affichage concernant une enquête publique dans le quartier Marville.

Je suis habitante de ce quartier, dans une résidence neuve. Ce quartier est en pleine construction et des commerces vont y voir le jour prochainement, pour notre plus grand bonheur. Cependant, il devient vraiment compliqué pour nous de se stationner chez nous. Effectivement, les parkings des résidences ont été conçus pour une personne mais lorsque nous sommes deux, donc deux véhicules cela est problématique. Nous espérons vraiment que des places de parking viendront compléter les espaces vides afin qu'on puisse rentrer chez nous sans devoir faire 500 mètres à pied avec nos courses.

Je vous remercie de l'intérêt que vous porterez à mon mail et vous souhaite une belle soirée.

Bien cordialement,

Angéline Gréau

Envoyé de mon iphone

RECTIFICATIF

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Relatif à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Marville avec le plan local d'urbanisme de Saint-Malo

En application de l'arrêté municipal 11 mars 2024, une enquête publique portant sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Marville avec le plan local d'urbanisme de la Ville Saint-Malo est organisée **du mardi 2 avril 2024 à 8h30 au jeudi 2 mai 2024 à 17h30**, pour une durée de 31 jours.

Par décision du Président du Tribunal Administratif de Rennes en date du 28 février 2024, Madame Pascale LE FLOCH-VANNIER a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice.

Le siège de l'enquête est situé à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme à Saint-Malo (27 quai Duguay-Trouin - 35400 Saint-Malo) où le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique, pendant toute la durée de celle-ci aux jours et horaires d'ouverture du service (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30, à l'exception des jours fériés).

Les informations relatives à l'enquête pourront également être consultées sur le site internet de la ville de Saint-Malo, à l'adresse suivante : www.ville-saint-malo.fr (Menu : Votre mairie/ Démarches Urbanisme/ Mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Marville avec le plan local d'urbanisme / Dossier d'enquête publique).

Pendant la période d'enquête, la population pourra présenter ses observations et propositions en les consignand directement sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par la commissaire enquêtrice, à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, ou les adresser :

Par voie postale, à l'adresse suivante : Enquête publique (lotissement de Marville) - A l'attention de Madame la commissaire enquêtrice - Hôtel de Ville - Place Chateaubriand - CS 21826 - 35418 Saint-Malo Cedex.

Par courrier électronique, à l'adresse mail suivante : enquepublique-lotissementmarville@saint-malo.fr

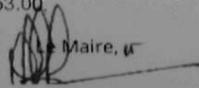
Les courriers reçus **avant le 2 avril 2024 et après le 2 mai 2024** ne pourront être pris en considération. La boîte mail dédiée sera active **du 2 avril 8h30 au 2 mai 17h30**. Seuls les courriels transmis pendant cette période pourront être pris en considération.

La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations orales et écrites, à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (27 quai Duguay-Trouin - 35400 Saint-Malo), aux dates et horaires suivants :

- Le 2 avril 2024 de 9h00 à 12h00;
- Le 12 avril 2024 de 14h00 à 17h30;
- Le 23 avril 2024 de 9h00 à 12h00;
- Le 2 mai 2024 de 14h00 à 17h30.

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice seront consultables par le public à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, et publiés sur le site internet de la Ville de Saint-Malo, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

L'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est: Ville de Saint-Malo, Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme - 02.99.21.53.00

 Maire, M

Gilles LURTON

Contribution à enquête

serge.demarest <serge.demarest@wanadoo.fr>

Jeu 02/05/2024 08:55

À :BP - MAL Enquête Publique Marville <enquetepublique-lotissementmarville@saint-malo.fr>

Madame,

En complément des remarques portées sur l'organisation de l'enquête publique indiquées lors de la permanence du 23 avril, je souhaite apporter des précisions concernant mes observations liées à demande de mise en conformité du cahier des charges du lotissement de Marville avec l'actuel PLU.

Je m'oppose aux modifications (par suppression) d'articles proposées. Celles-ci vont à l'encontre de la qualité de vie du quartier, de son environnement calme et pavillonnaire.

Ce cahier des charges fait intégralement partie de mes documents de propriété et il m'oblige autant qu'il oblige mes voisins. Je considère qu'il est dans mon intérêt que ce document soit strictement maintenu en l'état et notamment que soit conservés les termes "maison d'habitation". J'ai fait le choix de vivre dans un quartier résidentiel, quasi exclusivement pavillonnaire à Saint-Malo. Je souhaite conserver le cadre de vie dans lequel j'ai investi mon patrimoine, ma maison est le fruit du travail de toute une vie. Je souhaite profiter pleinement et durablement de la quiétude de ma maison et de mon jardin.

Les modifications proposées conduiraient à une densification du quartier, et notamment la création d'immeubles tout le long de la rue de Triquerville.

Ma maison se situe au 60 rue de Triquerville, je ne souhaite pas qu'elle soit encadrée d'immeubles, que les fenêtres de ceux-ci offrent des vues plongeantes vers mon jardin où je vis aujourd'hui à l'abri des regards. Je n'ai aucune envie que l'on m'observe jardiner, lire dans une chaise longue, bronzer ou jouer avec les enfants de la famille. Je tiens à la préservation de l'intimité de mon jardin.

Je dispose aujourd'hui d'un petit potager et de plantes d'agrément, je ne souhaite pas les voir périlcliter à l'ombre d'un immeuble voisin. Ma véranda constitue une pièce de vie à part entière, très lumineuse.

Dès la mi-saison, j'y déjeune et dine en famille. Je ne souhaite pas que son toit vitré devienne une fenêtre sur ma vie privée.

Les rues et les trottoirs du quartier sont étroits. Le retrait de quelques mètres des constructions existantes vis à vis de la rue aménage de petits jardins d'agrément constituant un espace formant un seuil d'accès à chaque maison. Ils délimitent un espace de transition qualitatif entre l'espace public de la rue et l'espace privé de l'habitation. Ces petits jardins permettent de dilater l'espace entre les constructions alors même que les rues sont étroites, l'espace vide entre les constructions par exemple rue du Levant (à l'angle de ma maison) est deux fois plus large que celui de la rue. Cette situation aère le quartier et contribue à une sensation d'espace alors que les parcelles sont modestes. Ce retrait permet également d'offrir une bonne luminosité à l'intérieur des maisons, notamment en rez-de-chaussée. Il doit être maintenu pour les constructions futures. Bâtir au devant des alignements préexistants nuirait aux maisons déjà là et respectant cette zone de retrait.

La circulation automobile, en dehors de la rue de Triquerville est réduite. Cela contribue à la tranquillité des pièces qui donnent sur le jardin à l'arrière de ma maison. Si des immeubles sont bâtis rue de Triquerville, les accès à leur parking se feront nécessairement par le coeur d'îlot : il est impossible de faire déboucher un garage collectif directement sur la 4 voies urbaine.

L'augmentation du trafic dans les rues à l'intérieur du quartier engendrera des nuisances sonores, un risque pour la sécurité dans des rues étroites, un risque de collision avec les nombreux chats du quartier habitués à traverser et naviguer de jardin en jardin, une insuffisance de places de stationnement alors qu'aujourd'hui les véhicules secondaires et visiteurs se garent sans difficulté. Cela contribuera également à complexifier l'accès à mon propre garage : pour y accéder je dois impérativement manœuvrer dans la rue du Levant ce qui bloque l'accès à la rue le temps de la manœuvre. Cette situation ne pose aujourd'hui pas de difficulté, les passages étant très peu fréquents. Si demain un immeuble de construit en face, comme prévu sur l'OAP il me sera très difficile d'entrer dans mon garage et d'en sortir.

Je considère que les modifications proposées conduiraient à une dévaluation qualitative et financière de mon bien. J'exprime donc

*mon refus de toute modification du cahier des charges du
lotissement de Marville dont je suis coloti.*

Mr DEMAREST Serge.

urbanisation autour du quartier de l'hippodrome

Nathalie Roussel <nathsroussel@aol.com>

Jeu 02/05/2024 09:41

À :BP - MAL Enquête Publique Marville <enquetepublique-lotissementmarville@saint-malo.fr>

Bonjour,

Saint-Malo, Ohhh...mon beau Saint-Malo ! Mais que t'arrive t-il ???

Construction tout azimut, étouffement des quartiers par des immeubles de 5 étages, avec un choix des couleurs de leurs façades discutables... notamment du marron couleur terre, mais tellement triste surtout par temps de pluie !!!

Au début, nous pensions tous que de nouvelles constructions étaient nécessaires, mais nous sommes maintenant consternés, nous, "les habitants autour de l'hippodrome", par cette escalade de constructions, par ce productivisme de logements moches, qui étouffent nos quartiers.

Nous suffoquons, nos maisons sont sacrifiées, la circulation s'intensifie...

Nous aimons notre quartier mais là, nous disons "STOP". Ce n'est plus possible de subir plus de désagrément avec ces énormes chantiers tout autour de nous. Changez de lieu ! Si nécessité il y a d'augmenter le nombre de logements, osez implanter ces mêmes immeubles à côté de chez vous Voulez-vous avoir ce modèle de voisinage près de chez vous ? Répartissez équitablement votre projet d'urbanisation démesuré !

Dans nos quartiers, ça grogne....

Nathalie Isambourg
15 rue des Antilles à St Malo

Nous souhaitons préserver notre lieu d'habitation

Morgane Le Gall <morganelegall13@gmail.com>

Jeu 02/05/2024 10:06

À :BP - MAL Enquête Publique Marville <enquetepublique-lotissementmarville@saint-malo.fr>

Bonsoir,

Nous souhaitons que la mention "maison d'habitation" soit maintenue dans le cahier des charges du lotissement de Marville.

Nous souhaitons préserver le quartier de l'hippodrome, qui, contrairement aux autres est très majoritairement habité à l'année.

Cordialement, Morgane Le Gall

Enquête publique Marville

gwendoline arnaly <gwendoline.arnaly@gmail.com>

Jeu 02/05/2024 10:15

À :BP - MAL Enquête Publique Marville <enquetepublique-lotissementmarville@saint-malo.fr>

A l'intention du/de la commissaire en charge de l'enquête publique concernant le lotissement de Marville

Je suis Madame ARNALY Gwendoline, Malouine de toujours, je vis avec mes enfants et travaille dans notre ville et je L'AIME, c'est pourquoi je ne peux que m'exprimer fermement CONTRE toute modification du PLU tel qu'il est proposé dans les documents joints à cette "enquête". SI on peut l'appeler ainsi sachant qu'elle ait été faite sans aucune publicité préalable ni information publique auprès des principaux intéressés !

NON à un boulevard faits aux promoteurs

NON à l'autorisation de faire tout mais surtout n'importe dans cette ville qui va ressembler sous peu à un alignement de tours bétonnées sans âme (merci Rocabey qui ressemble à La Défense, le cinéma et le si joli presbytère rasé pour une tour de 7 étages)

NON aux logements en défiscalisation à 7.000 € du m2 pour les parisiens

NON au BETON et à la verticalisation

Marville, l'hippodrome et la Découverte sont les derniers quartiers "populaires", avec des maisons et une vie de quartier animée et habitée à l'année par des vraies familles malouines

Pourquoi vouloir venir changer cela ?

donc encore une fois = NON !

Mme ARNALY

à La Découverte

(Aucun objet)

gwenael oudin <gwenaeloudin@hotmail.com>

Jeu 02/05/2024 10:20

À :BP - MAL Enquête Publique Marville <enquepublique-lotissementmarville@saint-malo.fr>

 1 pièces jointes (15 Ko)

Modif plu.docx;

Mme Oudin Gwenael
Mr Poirier Pascal
7 rue Fouquet
35400 Saint-Malo

A l'attention de Madame la commissaire enquêtrice –
Hôtel de Ville – Place Chateaubriand
– CS 21826 – 35418 Saint-Malo Cedex
A SAINT MALO LE 02/05/2024

Objet : enquête publique portant sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Marville avec le plan local d'urbanisme de la Ville Saint-Malo

Madame la commissaire enquêtrice,

Nous soussignés, Mme Oudin et Mr Poirier, propriétaires occupant sise 7 rue Fouquet à Saint-Malo, parcelles cadastrées As 87 et as 380 avons pris parfaitement connaissance du dossier enquête publique portant sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Marville avec le plan local d'urbanisme de la Ville Saint-Malo.

Aussi, nous vous demandons d'émettre un avis favorable sur cette mis en concordance qui est conforme à l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme

En effet, cette procédure permet de rendre conforme certains articles clairement obsolètes d'un cahier des charges datant de 1926 avec le règlement du PLU et donc de prévenir d'éventuelles risques juridiques liés à la demande/délivrance de futures autorisations d'urbanismes autorisées voir imposées par le PLU en vigueur.

Veillez recevoir, Madame la commissaire enquêtrice, nos sentiments distingués

Mme Oudin et Mr Poirier

Transmission de la pétition "Maintenir la mention maison d'habitation dans le cahier des charges du lotissement de Marville"

Lotissement Marville <lotissementmarville@gmail.com>

Jeu 02/05/2024 12:45

À :BP - MAL Enquête Publique Marville <enquetepublique-lotissementmarville@saint-malo.fr>

Madame,

Vous trouverez à l'adresse Internet ci-dessous la pétition de voisinage :

"Maintenir la mention maison d'habitation dans le cahier des charges du lotissement de Marville".

Depuis sa mise en ligne le 24 avril, elle a recueilli 60 signatures. Cette pétition, a été réalisée via une plateforme web, en raison du délai réduit qui restait pour la communiquer dans le cadre de l'enquête publique, des vacances scolaires et du pont du 1er mai. Il s'agit d'une pétition locale, diffusée au périmètre des colotis et riverains immédiats.

<https://www.change.org/p/maintenir-la-mention-maison-d-habitation-dans-le-cahier-des-charges-du-lotissement-de-marville>



<https://www.change.org/p/maintenir-la-mention-maison-d-habitation-dans-le-cahier-des-charges-du-lotissement-de-marville> 50 %

Maintenir la mention "maison d'habitation" dans le cahier des charges du lotissement de Marville

58 Signatures 100 Prochain objectif

Soutenir maintenant

Maintenir la mention "maison d'habitation" dans le cahier des...

Partager sur Facebook

Envoyer un e-mail aux amis

Envoyer un message par WhatsApp

Partager sur Twitter

Copier le lien

Lancée le 24 avril 2024

Pourquoi cette pétition est importante

Lancée par Lotissement MARVILLE

Nous, résidents du quartier de Marville à Saint-Malo, demandons que la mention de "maison d'habitation" ne soit pas supprimée du cahier des charges du lotissement de Marville. Cette mention est essentielle pour préserver le cadre de vie pavillonnaire qui caractérise notre quartier.

Nous souhaitons conserver le tissu urbain dans lequel nous vivons paisiblement. Notre lotissement est certes proche de quartiers d'immeubles, notamment HLM, mais à Saint-Malo, les logements sont très majoritairement des maisons (82% selon les statistiques locales 2017 de l'INSEE). Notre lotissement est populaire et pavillonnaire, nous avons choisis et nous tenons à ce cadre de vie.

Enlever cette mention ouvrirait la voie à une densification urbaine non désirée qui changera radicalement l'aspect du quartier et les jardins individuels que nous chérissons.

C'est pourquoi nous demandons à Monsieur le Maire, à l'issue de l'enquête publique, de renoncer à la suppression de l'article 3 du cahier des charges du lotissement et plus particulièrement de maintenir la mention "maison d'habitation" présente dans notre cahier des charges et qui est essentielle pour préserver le cadre pavillonnaire existant à Marville.

Vous trouverez ci-dessous le texte de la pétition :

[Maintenir la mention "maison d'habitation" dans le cahier des charges du lotissement de Marville](#)

Nous, résidents du quartier de Marville à Saint-Malo, demandons que la mention de "maison d'habitation" ne soit pas supprimée du cahier des charges du lotissement de Marville. Cette mention est essentielle pour préserver le cadre de vie pavillonnaire qui caractérise notre quartier.

Nous souhaitons conserver le tissu urbain dans lequel nous vivons paisiblement. Notre lotissement est certes proche de quartiers d'immeubles, notamment HLM, mais à Saint-Malo, les logements sont très majoritairement des maisons (82% selon les statistiques locales 2017 de l'INSEE). Notre lotissement est populaire et pavillonnaire, nous avons choisis et nous tenons à ce cadre de vie.

Enlever cette mention ouvrirait la voie à une densification urbaine non désirée qui changera radicalement l'aspect du quartier et les jardins individuels que nous chérissons.

C'est pourquoi nous demandons à Monsieur le Maire, à l'issue de l'enquête publique, de renoncer à la suppression de l'article 3 du cahier des charges du lotissement et plus particulièrement de maintenir la mention "maison d'habitation" présente dans notre cahier des charges et qui est essentielle pour préserver le cadre pavillonnaire existant à Marville.

Nous invitons les colotis et riverains qui souhaitent préserver leur environnement à apporter leur soutien en signant cette pétition.

La plateforme [change.org](https://www.change.org) impose qu'un signataire confirme sa signature depuis le mail envoyé vers sa boîte mail en cliquant sur un lien de confirmation. Seuls les signataires ayant effectués cette démarche sont comptabilisés et connus.

Vous trouverez ci-dessous l'extrait du registre de signature généré par la plateforme :

| | Nom | Signée le : |
|----|-------------------------|--------------------|
| 1 | Lotissement Marville | 24/04/2024 |
| 2 | Noëlla Demarest | 24/04/2024 |
| 3 | Nathalie DEMAREST | 24/04/2024 |
| 4 | chantal roupenel | 24/04/2024 |
| 5 | Yann Deroine | 24/04/2024 |
| 6 | Brigitte Fauchet | 24/04/2024 |
| 7 | Yannick Pelletier | 24/04/2024 |
| 8 | Pascale Blanchard | 24/04/2024 |
| 9 | Alexandre Bouvy | 24/04/2024 |
| 10 | Claire Bouvy | 24/04/2024 |
| 11 | Melanie Attab | 25/04/2024 |
| 12 | Dominique Tajdel | 25/04/2024 |
| 13 | VERONIQUE LANGLET | 25/04/2024 |
| 14 | Nicolas Tajdel | 25/04/2024 |
| 15 | Noella Belloir | 25/04/2024 |
| 16 | Daniel Levitoux | 25/04/2024 |
| 17 | Alexis Saubois | 25/04/2024 |
| 18 | Nolwenn Boufflers-Buant | 25/04/2024 |
| 19 | Olivier Guimard | 25/04/2024 |
| 20 | Nolwenn Moisan | 26/04/2024 |
| 21 | Alexandre Heriau | 26/04/2024 |
| 22 | Sylvain Chartier | 26/04/2024 |
| 23 | Elodie Ruault | 26/04/2024 |
| 24 | Gérard et Joëlle Dubois | 26/04/2024 |
| 25 | Loïc Hardy | 26/04/2024 |
| 26 | Claudine HARDY | 26/04/2024 |
| 27 | Cécile Trinh | 26/04/2024 |
| 28 | Monique Flegeau | 26/04/2024 |
| 29 | Estelle Lheveder | 26/04/2024 |
| 30 | Paulette Lefaucheux | 27/04/2024 |
| 31 | François-Xavier JOOS | 27/04/2024 |
| 32 | Graziella COLLET | 27/04/2024 |
| 33 | patricia moineau | 27/04/2024 |
| 34 | Delphine Jacob | 27/04/2024 |

| | | |
|----|--------------------------|------------|
| 35 | Valérie Brune | 27/04/2024 |
| 36 | Fanny Riviere | 27/04/2024 |
| 37 | Marie-Christine LAINÉ | 27/04/2024 |
| 38 | Andre Robert | 27/04/2024 |
| 39 | Christine Minard | 28/04/2024 |
| 40 | Anthony FARION | 28/04/2024 |
| 41 | Frédéric BOQUEN | 28/04/2024 |
| 42 | Vanessa Lecapitaine | 28/04/2024 |
| 43 | Joelle Belz | 28/04/2024 |
| 44 | Samuel Thirault | 28/04/2024 |
| 45 | Vanina voulgaropoulos | 28/04/2024 |
| 46 | Christian Voulgaropoulos | 28/04/2024 |
| 47 | Alain Chazard | 28/04/2024 |
| 48 | Jean yves Nerembourg | 28/04/2024 |
| 49 | Nadège PICARD | 28/04/2024 |
| 50 | Gael Vauleon | 29/04/2024 |
| 51 | Danièle Lassalle | 29/04/2024 |
| 52 | Bastien Collet | 29/04/2024 |
| 53 | Patrick Isambourg | 30/04/2024 |
| 54 | Lidwine ROUMIEU | 30/04/2024 |
| 55 | Vanessa Hodebert | 30/04/2024 |
| 56 | Morgane Le Gall | 30/04/2024 |
| 57 | Thierry GUILLEMEAU | 01/05/2024 |
| 58 | Sébastien Auzemery | 01/05/2024 |
| 59 | DAVID HERVE | 02/05/2024 |
| 60 | Aymeric Ollivier | 02/05/2024 |

Liste mise à jour le 02 mai à 12h14

=====

Vous trouverez également ci-dessous l'extraction des commentaires déposés au bas de cette pétition :

| Nom | Date | Commentaire |
|----------------------|------------|---|
| Lotissement Marville | 25/04/2024 | "Nous sommes attachés à nos maisons, certes modestes, mais dans un quartier paisible majoritairement habité en résidences principales. Nous profitons de jardins de ville pour partager de bons moments familiaux et entre amis, faire pousser des fleurs et même produite quelques légumes. Nos habitations contribuent à la mixité sociale du quartier, elles jouxtent de nombreux immeubles HLM" |
| patricia moineau | 27/04/2024 | "J'en ai assez de voir construire des immeubles dans mon quartier. Gardons des maisons individuelles. STOP AUX IMMEUBLES" |

=====

Nous vous remercions de porter cette pétition au cahier de l'enquête publique et souhaitons qu'elle soit pleinement prise en compte dans votre rapport. Les colotis et riverains ont largement exprimé leur rejet de la suppression de l'article 2 et en particulier leur souhait de conserver dans le cahier des charges du lotissement les termes "maison d'habitation".

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Observations - enquête publique

Lotissement Marville <lotissementmarville@gmail.com>

Jeu 02/05/2024 13:29

À :BP - MAL Enquête Publique Marville <enquetepublique-lotissementmarville@saint-malo.fr>

Madame,

Nous tenons à vous faire part de nos observations concernant l'enquête publique engagée dans le cadre d'une procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Marville avec le PLU.

Nous tenons à soulever un défaut d'information des colotis directement concernés :

Comme le précise la note de présentation : aucune concertation préalable n'a eu lieu sur le projet de mise en concordance « des cahiers des charges ». L'affichage public n'a pas été réalisé où il est indiqué comme l'étant dans le cadre de la liste des lieux d'affichage réglementaire. Seuls 2 affichages étaient prévus sur l'emprise du lotissement, considérant sa surface et la multiplicité de ses accès et rues, cela semblait déjà insuffisant à la diffusion de l'information. Mais nous avons aussi constaté, l'absence d'affichage aux croisements prévus :

- Aucun affichage n'a été réalisé à l'angle de la rue JP de Triquerville et de la rue de Suipe,
- Aucun affichage n'a été réalisé à l'angle de la rue JP de Triquerville et de la rue Fouquet.

Nous tenons également à soulever le défaut de délimitation du périmètre concerné, l'absence d'identification claire du parcellaire.

La note de présentation indique « Le lotissement correspond aujourd'hui aux parcelles situées dans l'angle formé par la rue Jean-Pierre de Triquerville (départementale D 126) et la rue des antilles dans le secteur de Triquerville. » Cette description, ainsi que la fourniture des plans d'époque, dont des orientations et échelles qui diffèrent des autres documents ne permet pas d'identifier les limites (Sud et Est) du périmètre du lotissement vis-à-vis du viaire et du parcellaire actuel. Un angle ne saurait en aucun cas délimiter un périmètre clos.

Nous nous étonnons de l'absence du document littéral du PLU dans les documents mis à disposition du public dans la salle de réunion dont disposait l'enquêtrice publique. Nous tenons également à mentionner que seul une page pdf de sommaire du PLU figurait dans les annexes physiques de l'enquête publique numéroté « 5 » et était à disposition. Cette situation était cohérente avec les documents mis en ligne sur le site Internet. En cours de consultation, les annexes 5 et 8 sur le site Internet ont été modifiées (postérieurement au 9 avril).

Nous tenons également à mentionner l'absence de référence aux articles actuels du PLU qui ne sont pas en concordance avec les articles 2 et 3 du cahier des charges du lotissement. Nous limiterons donc notre analyse aux seuls éléments clairement identifiés :

- Supprimer la notion de « maison d'habitation »
- Supprimer le retrait de 2 mètres imposé par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les conditions définies à l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme, la commune peut engager une procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement uniquement avec le PLU en vigueur à date de l'enquête publique. Or non seulement, les articles qui ne seraient pas en concordance dans l'actuel PLU ne sont pas identifiés, mais encore il est explicitement mentionné « cela permettra notamment de mettre en œuvre la future OAP visant à développer le logement collectif ». Nous sommes donc explicitement face à un détournement de procédure : il ne s'agit pas de mettre en concordance le cahier des charges avec l'actuel PLU mais avec le futur PLU et son OAP.

L'enquête publique concernant le projet de futur PLU n'a pas encore été lancée et dans l'hypothèse où il contreviendrait au cahier des charges du lotissement, il conviendrait alors qu'une enquête publique conjointe pour la mise en concordance avec ce nouveau PLU soit réalisée.

Le cahier des charges est lié au droit de propriété de chacun des colotis. Il interdit actuellement la densification du tissu urbain existant et cela est cohérent avec les attentes des colotis (cf. pétition communiquée). Pour mémoire, le lotissement se situe actuellement dans un secteur « pavillonnaire » de l'actuel PLU, qui est moins contraignant que le cahier des charges mais reste cohérent avec cette sectorisation.

Nous tenons également à mentionner notre étonnement quant à la rédaction du paragraphe II.4.4 Les incidences sur le paysages de la Note de présentation, particulièrement insincère. Il ne tient pas compte de la réalité pavillonnaire du quartier : modifier la hauteur des constructions, densifier notamment jusqu'à R+5 (selon le projet d'OAP) modifie nécessairement le paysage. Une partie du quartier est constitué d'un urbanisme typique de la reconstruction d'après-guerre : des maisons jumelles en pierre, loties à l'identique. La qualité de ce tissu urbain est menacée par l'implantation rue de Triquerville d'un écran d'immeuble collectifs.

Concernant la permanence du 23 avril, nous nous étonnons de l'inexactitude de certaines explications que vous avez formulées. Ainsi alors qu'une colotie s'est émue du risque de voir sa maison encadrée par des immeubles, vous avez répondu que le secteur était destiné à une « densification douce ». Et repris cette sémantique à de nombreuses reprises, or elle est contraire aux informations communiquées à la presse par les services municipaux. Elle est également contraire aux documents communiqués dans le cadre de l'enquête publique : nous avons constaté que l'annexe 8 (OAP) indique des immeubles à R+5 (la mention est quasi illisible, de typologie inférieure à de l'Arial 6). La colotie n'a pas été en capacité de lire l'information sur le document.

Vous vous êtes refusé à expliquer les annexes 6, 7 et 8 ; précisant que vous n'aviez pas la faculté d'expliquer le projet de futur PLU. Documents qui seraient annexés par « transparence » alors qu'ils n'ont pas encore fait l'objet d'une enquête publique et ne sont pas approuvés. Pourtant ces documents figurent, sans aucune légende, dans la documentation de l'enquête publique (dans le corps du texte de la note de présentation et en annexes, toujours sans légendes). Ainsi il est indiqué qu'est « prévu un classement du lotissement en secteurs UR1, UR2 et UR4 au futur PLU. » sans qu'il ne soit expliqué la signification de ces zones.

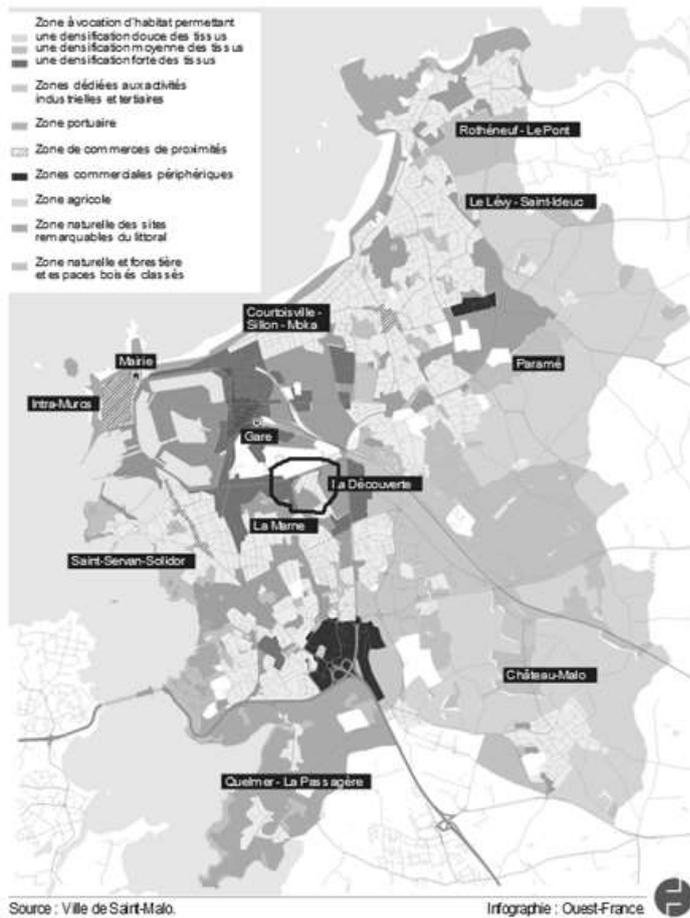
Concernant l'annexe 8 OAP, alors que vous mentionniez un objectif de densification douce, avec des immeubles à R+2 voire R+3; nous avons constaté que figurent des immeubles à R+5 sur le schéma de l'OAP et que cette mention est peu lisible (caractères très réduits, inférieurs à une typologie arial 6 dans le document soumis à l'enquête publique comme sur les documents mis en ligne dans d'autres rubriques du site Internet de la commune). L'objectif de l'OAP de Marville est, comme indiqué par le maire dans la presse, une densification forte.

« Dans ce cadre, le choix de la Ville est de **ne pas dénaturer les quartiers pavillonnaires**. Autrement dit, pas de grands immeubles dans ces secteurs. Ainsi, sur 62 % du territoire malouin se pratiquera une « densification douce » (dans le respect de l'existant).

Dans d'autres zones ce sera une « densification moyenne » (27 % de la superficie de la ville) et dans d'autres encore une « densification forte » (11%), permettant de modifier le tissu urbain.

[...]

La Ville anticipe **14 secteurs « où ça va forcément bouger »** : ils seront donc régis par une OAP (Orientations d'aménagement et de programmation). [...] Ces OAP concernent des zones de « renouvellement urbain » comme Gambetta, Marville, Triquerville, Balue, Lorette ou Général de Gaulle. » (source : https://actu.fr/bretagne/saint-malo_35288/plan-local-durbanisme-densifier-lhabitat-a-saint-malo-mais-pas-partout_60322192.html Le Pays Malouin)



Zoom sur la zone du lotissement :



« Selon les propositions de ce PLU, 62 % des zones dédiées à l’habitat feraient l’objet d’une densification douce avec des hauteurs ne dépassant pas les 18 mètres. Excepté pour les zones à continuité volumétrique. Pour 27 % des zones habitables, la densification serait dite « **moyenne** » avec des hauteurs n’excédant pas 21 mètres. Enfin 11 % seraient concernés par une densification « **forte** » avec, là aussi, des hauteurs inférieures ou égales à 21 mètres, mais avec des exceptions pour les quartiers ciblés par les Orientations d’aménagement et de programmation (OAP). »

(source : <https://www.ouest-france.fr/societe/urbanisme/logements-patrimoine-economie-ou-en-est-le-plan-local-durbanisme-de-la-ville-de-saint-malo-9af9afd2-7a38-11ee-bc47-f405893c2140>)

Concernant l’information délivrée au public par le service de l’urbanisme, par téléphone le 9 avril, l’interlocutrice a amplement insisté sur une modification de cahier des charges visant à supprimer des articles faisant référence à des conditions d’assainissement désuètes et à des clôtures non conformes avec l’actuel PLU. Nous ne pouvons que regretter cet argumentaire qui vise à détourner l’attention des colotis des réelles motivations qui sont pourtant parfaitement explicites dans la note d’information.

Le cahier des charges pourrait être amendé comme suit :

- les articles 2 (conditions esthétiques) et 3 (conditions hygiéniques) sont supprimés pour les mettre en concordance avec la réglementation actuellement en vigueur ; cela permettra notamment de mettre en œuvre la future OAP visant à développer le logement collectif en :
 - * supprimant la notion de «*maison d'habitation*» qui prévalait lors de la conception du lotissement ;
 - * supprimant le retrait de deux mètres imposés par rapport aux voies et emprises publiques ;
- les autres articles restent en l'état, ne faisant pas obstacle à l'évolution de l'urbanisme, même s'ils sont désuets.

p.12 de la note de présentation

La note de présentation indique que « le lotissement se situe, pour une faible partie, en zones UEa et UEc, et pour une majeure partie, en zone UEe au PLU en vigueur. » L'objet de la mise en concordance doit être vis-à-vis du PLU actuel et non du PLU futur et encore moins de l'OAP envisagée sur le secteur.



(extrait du plan de zonage du PLU en vigueur, pièce n°6)

Si conformément à la note de présentation, on considère que la suppression de l'article 3 vise la suppression des termes « maison d'habitation » et la suppression de l'article 2 a pour objectif la suppression du retrait de 2 mètres. Nous proposons la lecture des articles supposément visés de l'actuel PLU et nous étonnons de leur parfaite concordance avec le cahier des charges du lotissement.

Ainsi, la section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol prévoit dès son article UE.1 II- « Des règles plus contraignantes peuvent figurer dans les règlements des lotissements dont les règles ont été maintenues ». ; article UE.2 – I- « En outre 5. : Dans les lotissements dont les règles sont maintenues, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone UE sous réserve du respect des dispositions définies dans les documents « réglementaires » du lotissement considéré. »

Il n'y a donc pas lieu de supprimer les termes « maison d'habitation » du cahier des charges du lotissement. L'article 2 du cahier des charges ne présente pas de discordance avec l'actuel PLU.

Concernant l'article 3, et le retrait vis-à-vis des voies :

| ARTICLE - UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES | |
|---|--|
| <i>PLU</i> | <i>Analyse au regard du Cahier des charges du lotissement</i> |
| <p>Les constructions annexes, bow windows, balcons... peuvent être implantées différemment.</p> <p>2) Les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 4 mètres, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur les unités foncières contiguës (voir schéma en annexe documentaire), soit être en retrait des constructions existantes sur les unités foncières contiguës.</p> <p>Toutefois un recul de plus de 5 mètres ne pourra pas être imposé.</p> | <p>Le retrait de 2 mètres imposé par le cahier des charges a donc conduit un espace libre (cf plan ci-dessus) dans la quasi intégralité des parcelles, le retrait est supérieur ou égal à 2 mètres.</p> <p>Les dispositions d'alignements de la zone UE ne sont pas discordantes avec le cahier des charges du lotissement.</p> |
| <p>III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES</p> <p>Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissement dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.</p> | |

En conséquence, il n'y a pas lieu de supprimer les articles 2 et 3 du cahier des charges du lotissement, vis-à-vis du PLU en vigueur, ces articles étant en concordance avec le document d'urbanisme de la commune.

Considérant l'attachement des colotis au caractère pavillonnaire et à la faible densité de leur quartier, le projet de mise en concordance contrevient à leur volonté. Outre leur désaccord manifesté par l'adhésion à la pétition communiquée, les volontés et inquiétudes ci-dessous sont mentionnées :

- volonté de préserver des jardins à l'abri des regards et de préserver la luminosité des intérieurs et l'ensoleillement des parcelles. Volonté de ne pas voir sa maison enchâssée entre des immeubles la surplombant.
Les vis-à-vis dans le quartier sont réduits, en particulier entre jardins à l'arrière des maisons. Construire des immeubles de plusieurs étages induirait des vues plongeantes vers les jardins des maisons restantes. Les immeubles créeraient également des masques et réduiraient la luminosité et l'ensoleillement des parcelles et intérieurs au voisinage des ombres qu'ils portent.
- volonté de conserver des bâtiments alignés, en recul de quelques mètres vis-à-vis des rues, pour préserver des jardins devant les habitations. Des constructions immédiatement en limite de trottoir conduirait pour les parcelles existantes, situées en retrait, à assombrir considérablement le jardin "de devant". Ces espaces forment un seuil entre l'espace publique de la rue et l'espace privé du logement, ils dilatent également l'espace publique et contribuent à sa qualité. Les rues sont étroites, ce vide de construction libère un espace vide qui améliore la sensation d'espace dégagé de plus de 50% vis-à-vis de l'emprise de la voirie. Des bâtiments en limite de voirie conduiraient également un risque quant à la sécurité des piétons sur les trottoirs : les véhicules débouchant de parcelles voisines seraient masqués par ces nouvelles constructions.
- volonté de maintenir une circulation automobile faible en cœur d'îlot, ce qui sera impossible avec une rue de Triquerville constituées d'immeubles dont les entrées de parking donneront nécessairement sur les rues à l'arrière du quartier : il est impossible de faire déboucher des garages collectifs sur une 4

voies urbaine.

L'augmentation du trafic engendrerait des nuisances sonores, un risque pour la sécurité dans des rues étroites, un risque de collision avec les nombreux chats du quartier habitués à traverser et naviguer de jardin en jardin, une insuffisance de places de stationnement alors qu'aujourd'hui les véhicules secondaires et visiteurs se garent sans difficulté.

La cour de cassation rappelle de façon constante que les clauses d'un cahier des charges engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont mentionnées. Nous tenons à maintenir le fondement contractuel de la typologie pavillonnaire de notre lotissement, le cahier des charges prévoit explicitement dans son article 3^e des maisons d'habitation et prévoit une distance aux voies, qui sont étroites, offrant une respiration entre les construction et dilatant l'espace libre.

Nous nous opposons fermement à la décontractualisation des articles 2 et 3 du cahier des charges de notre lotissement, ces articles contribuent à la caractérisation de notre cadre de vie, à la qualité de notre environnement et à la valeur de nos maisons. Nous demandons donc le maintien des articles 2 et 3 du cahier des charges dans leur rédaction initiale.

Nous vous remercions de porter l'intégralité de cet e-mail au cahier de l'enquête publique.

Dans l'attente de votre rapport, veuillez agréer Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

TR: Site Ville de Saint-Malo - Formulaire avis et observations sur la révision du PLU

ejr.roussel@laposte.net <ejr.roussel@laposte.net>

Jeu 02/05/2024 15:04

À :BP - MAL Enquête Publique Marville <enquetepublique-lotissementmarville@saint-malo.fr>

Formulaire : Avis et observations sur la révision du PLU

Prénom: Eric

Nom: ROUSSEL

Adresse postale: 20 rue Fouquet

Complément d'adresse:

Code postal: 35400

Ville: Saint-Malo

Téléphone: 0299824087

Courriel: ejr.roussel@laposte.net

Avis et observation: Les conséquences des modifications prévues pour la mise en concordance du cahier des charges de notre lotissement avec le PLU nous préoccupent beaucoup.

En effet, les programmes de construction qui pourront en découler modifieront radicalement la vie d'un quartier, qui certes a besoin d'une réhabilitation, mais qui risque d'avoir plus à perdre qu'à gagner dans la qualité de vie. L'ampleur des immeubles autorisés nous semble incompatible avec la configuration de notre quartier.

À ce sujet, quelles garanties aurons-nous face aux promoteurs pour le respect des hauteurs maximales annoncées ?

C'est en résumé pour cela que nous nous opposons aux modifications telles que proposées en conseil municipal.

Re: Observations - enquête publique

Lotissement Marville <lotissementmarville@gmail.com>

Jeu 02/05/2024 16:55

À :BP - MAL Enquête Publique Marville <enquetepublique-lotissementmarville@saint-malo.fr>

 1 pièces jointes (983 Ko)

Screenshot_20240502-144701.png;

Bonjour,

En complément du précédent message, nous avons cru avoir fait une faute de frappe lors de la communication du mail de l'enquête publique aux pétitionnaires, mais il s'avère que l'erreur était au sein même du texte de l'enquête publique.

Une mise à jour très récente est apparue en cours d'enquête sur le site Internet de la commune.

Cette situation a inévitablement nuit au bon déroulement de l'enquête publique.

Ci-joint la capture d'écran de la mise à jour,

Bien cordialement

On Thursday, May 2, 2024, Lotissement Marville <lotissementmarville@gmail.com> wrote:

> Madame,

>

> Nous tenons à vous faire part de nos observations concernant l'enquête publique engagée dans le cadre d'une procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Marville avec le PLU.

>

>

>

> Nous tenons à soulever un défaut d'information des colotis directement concernés :

>

> Comme le précise la note de présentation : aucune concertation préalable n'a eu lieu sur le projet de mise en concordance « des cahiers des charges ». L'affichage public n'a pas été réalisé où il est indiqué comme l'étant dans le cadre de la liste des lieux d'affichage réglementaire. Seuls 2 affichages étaient prévus sur l'emprise du lotissement, considérant sa surface et la multiplicité de ses accès et rues, cela semblait déjà insuffisant à la diffusion de l'information. Mais nous avons aussi constaté, l'absence d'affichage aux croisements prévus :

>

> - Aucun affichage n'a été réalisé à l'angle de la rue JP de Triquerville et de la rue de Suipe,

>

> - Aucun affichage n'a été réalisé à l'angle de la rue JP de Triquerville et de la rue Fouquet.

>

>

>

> Nous tenons également à soulever le défaut de délimitation du périmètre concerné, l'absence d'identification claire du parcellaire.

>

> La note de présentation indique « Le lotissement correspond aujourd'hui aux parcelles situées dans l'angle formé par la rue Jean-Pierre de Triquerville (départementale D 126) et la rue des antilles dans le secteur de Triquerville. » Cette description, ainsi que la fourniture des plans d'époque, dont des orientations et échelles qui diffèrent des autres documents ne permet pas d'identifier les limites (Sud et Est) du périmètre du lotissement vis-à-vis du viaire et du parcellaire actuel. Un angle ne saurait en aucun cas délimiter un périmètre clos.

>

>

>

> Nous nous étonnons de l'absence du document littéral du PLU dans les documents mis à disposition du public dans la salle de réunion dont disposait l'enquêtrice publique. Nous tenons également à mentionner que seul une page pdf de sommaire du PLU figurait dans les annexes physiques de l'enquête publique numéroté « 5 » et était à disposition. Cette situation était cohérente avec les documents mis en ligne sur le site Internet. En cours de consultation, les annexes 5 et 8 sur le site Internet ont été modifiées (postérieurement au 9 avril).

>

>

>

> Nous tenons également à mentionner l'absence de référence aux articles actuels du PLU qui ne sont pas en concordance avec les articles 2 et 3 du cahier des charges du lotissement. Nous limiterons donc notre analyse aux seuls éléments clairement identifiés :

>

> - Supprimer la notion de « maison d'habitation »

>

> - Supprimer le retrait de 2 mètres imposé par rapport aux voies et emprises publiques

>

> Dans les conditions définies à l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme, la commune peut engager une procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement uniquement avec le PLU en vigueur à date de l'enquête publique. Or non seulement, les articles qui ne seraient pas en concordance dans l'actuel PLU ne sont pas identifiés, mais encore il est explicitement mentionné « cela permettra notamment de mettre en œuvre la future OAP visant à développer le logement collectif ». Nous sommes donc explicitement face à un détournement de procédure : il ne s'agit pas de mettre en concordance le cahier des charges avec l'actuel PLU mais avec le futur PLU et son OAP.

>

> L'enquête publique concernant le projet de futur PLU n'a pas encore été lancée et dans l'hypothèse où il contreviendrait au cahier des charges du lotissement, il conviendrait alors qu'une enquête publique conjointe pour la mise en concordance avec ce nouveau PLU soit réalisée.

>

> Le cahier des charges est lié au droit de propriété de chacun des colotis. Il interdit actuellement la densification du tissu urbain existant et cela est cohérent avec les attentes des colotis (cf. pétition communiquée). Pour mémoire, le lotissement se situe actuellement dans un secteur « pavillonnaire » de l'actuel PLU, qui est moins contraignant que le cahier des charges mais reste cohérent avec cette sectorisation.

>

>

>

> Nous tenons également à mentionner notre étonnement quant à la rédaction du paragraphe II.4.4 Les incidences sur les paysages de la Note de présentation, particulièrement insincère. Il ne tient pas compte de la réalité pavillonnaire du quartier : modifier la hauteur des constructions, densifier notamment jusqu'à R+5 (selon le projet d'OAP) modifie nécessairement le paysage. Une

partie du quartier est constitué d'un urbanisme typique de la reconstruction d'après-guerre : des maisons jumelles en pierre, loties à l'identique. La qualité de ce tissu urbain est menacée par l'implantation rue de Triquerville d'un écran d'immeuble collectifs.

>
>
>

> Concernant la permanence du 23 avril, nous nous étonnons de l'inexactitude de certaines explications que vous avez formulées. Ainsi alors qu'une colotie s'est émue du risque de voir sa maison encadrée par des immeubles, vous avez répondu que le secteur était destiné à une « densification douce ». Et repris cette sémantique à de nombreuses reprises, or elle est contraire aux informations communiquées à la presse par les services municipaux. Elle est également contraire aux documents communiqués dans le cadre de l'enquête publique : nous avons constaté que l'annexe 8 (OAP) indique des immeubles à R+5 (la mention est quasi illisible, de typologie inférieure à de l'Arial 6). La colotie n'a pas été en capacité de lire l'information sur le document.

>

> Vous vous êtes refusé à expliquer les annexes 6, 7 et 8 ; précisant que vous n'aviez pas la faculté d'expliquer le projet de futur PLU. Documents qui seraient annexés par « transparence » alors qu'ils n'ont pas encore fait l'objet d'une enquête publique et ne sont pas approuvés. Pourtant ces documents figurent, sans aucune légende, dans la documentation de l'enquête publique (dans le corps du texte de la note de présentation et en annexes, toujours sans légendes). Ainsi il est indiqué qu'est « prévu un classement du lotissement en secteurs UR1, UR2 et UR4 au futur PLU. » sans qu'il ne soit expliqué la signification de ces zones.

>

> Concernant l'annexe 8 OAP, alors que vous mentionniez un objectif de densification douce, avec des immeubles à R+2 voire R+3; nous avons constaté que figurent des immeubles à R+5 sur le schéma de l'OAP et que cette mention est peu lisible (caractères très réduits, inférieurs à une typologie arial 6 dans le document soumis à l'enquête publique comme sur les documents mis en ligne dans d'autres rubriques du site Internet de la commune). L'objectif de l'OAP de Marville est, comme indiqué par le maire dans la presse, une densification forte.

>

> « Dans ce cadre, le choix de la Ville est de ne pas dénaturer les quartiers pavillonnaires. Autrement dit, pas de grands immeubles dans ces secteurs. Ainsi, sur 62 % du territoire malouin se pratiquera une « densification douce » (dans le respect de l'existant).

>

> Dans d'autres zones ce sera une « densification moyenne » (27 % de la superficie de la ville) et dans d'autres encore une « densification forte » (11%), permettant de modifier le tissu urbain.

>

> [...]

>

> La Ville anticipe 14 secteurs « où ça va forcément bouger » : ils seront donc régis par une OAP (Orientations d'aménagement et de programmation). [...] Ces OAP concernent des zones de « renouvellement urbain » comme Gambetta, Marville, Triquerville, Balue, Lorette ou Général de Gaulle. » (source : https://actu.fr/bretagne/saint-malo_35288/plan-local-durbanisme-densifier-lhabitat-a-saint-malo-mais-pas-partout_60322192.html Le Pays Malouin)

>

>

>

> </mail/u/1/s/?

view=att&th=18f3910b3bf57e48&attid=0.1&disp=emb&realattid=ii_lvp5j5nz0&zw&atsh=1>

>

>

>

> Zoom sur la zone du lotissement :

>

> </mail/u/1/s/?

view=att&th=18f3910b3bf57e48&attid=0.2&disp=emb&realattid=ii_lvp5jj0k1&zw&atsh=1>

>

>

>

> « Selon les propositions de ce PLU, 62 % des zones dédiées à l'habitat feraient l'objet d'une densification douce avec des hauteurs ne dépassant pas les 18 mètres. Excepté pour les zones à continuité volumétrique. Pour 27 % des zones habitables, la densification serait dite « moyenne » avec des hauteurs n'excédant pas 21 mètres. Enfin 11 % seraient concernés par une densification « forte » avec, là aussi, des hauteurs inférieures ou égales à 21 mètres, mais avec des exceptions pour les quartiers ciblés par les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP). »

>

> (source : <https://www.ouest-france.fr/societe/urbanisme/logements-patrimoine-economie-ou-en-est-le-plan-local-durbanisme-de-la-ville-de-saint-malo-9af9afd2-7a38-11ee-bc47-f405893c2140>)

>

>

>

> Concernant l'information délivrée au public par le service de l'urbanisme, par téléphone le 9 avril, l'interlocutrice a amplement insisté sur une modification de cahier des charges visant à supprimer des articles faisant référence à des conditions d'assainissement désuètes et à des clôtures non conformes avec l'actuel PLU. Nous ne pouvons que regretter cet argumentaire qui vise à détourner l'attention des colotis des réelles motivations qui sont pourtant parfaitement explicites dans la note d'information.

>

> </mail/u/1/s/?

view=att&th=18f3910b3bf57e48&attid=0.4&disp=emb&realattid=ii_lvp5mo2s3&zw&atsh=1>

> p.12 de la note de présentation

>

> La note de présentation indique que « le lotissement se situe, pour une faible partie, en zones UEa et UEc, et pour une majeure partie, en zone UEe au PLU en vigueur. » L'objet de la mise en concordance doit être vis-à-vis du PLU actuel et non du PLU futur et encore moins de l'OAP envisagée sur le secteur.

>

> </mail/u/1/s/?

view=att&th=18f3910b3bf57e48&attid=0.3&disp=emb&realattid=ii_lvp5kx1s2&zw&atsh=1>

>

>

>

> Si conformément à la note de présentation, on considère que la suppression de l'article 3 vise la suppression des termes « maison d'habitation » et la suppression de l'article 2 a pour objectif la suppression du retrait de 2 mètres. Nous proposons la lecture des articles supposément visés de l'actuel PLU et nous étonnons de leur parfaite concordance avec le cahier des charges du lotissement.

>

> Ainsi, la section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol prévoit dès son article UE.1 II- « Des règles plus contraignantes peuvent figurer dans les règlements des lotissements dont les règles ont été maintenues ». ; article UE.2 – I- « En outre 5. : Dans les lotissements dont les règles sont maintenues, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone UE sous réserve du respect des dispositions définies dans les documents « réglementaires » du lotissement

considéré. »

>

> Il n'y a donc pas lieu de supprimer les termes « maison d'habitation » du cahier des charges du lotissement. L'article 2 du cahier des charges ne présente pas de discordance avec l'actuel PLU.

>

> Concernant l'article 3, et le retrait vis-à-vis des voies :

>

> ARTICLE - UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

>

> PLU

>

> Analyse au regard du Cahier des charges du lotissement

>

> Les constructions annexes, bow windows, balcons... peuvent être implantées différemment.

>

> 2) Les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 4 mètres, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur les unités foncières contiguës (voir schéma en annexe documentaire), soit être en retrait des constructions existantes sur les unités foncières contiguës.

>

> Toutefois un recul de plus de 5 mètres ne pourra pas être imposé.

>

> Le retrait de 2 mètres imposé par le cahier des charges a donc conduit un espace libre (cf plan ci-dessus) dans la quasi intégralité des parcelles, le retrait est supérieur ou égal à 2 mètres.

>

> Les dispositions d'alignements de la zone UE ne sont pas discordantes avec le cahier des charges du lotissement.

>

>

>

> III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

>

> Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissement dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

>

>

>

> En conséquence, il n'y a pas lieu de supprimer les articles 2 et 3 du cahier des charges du lotissement, vis-à-vis du PLU en vigueur, ces articles étant en concordance avec le document d'urbanisme de la commune.

>

>

>

> Considérant l'attachement des colotis au caractère pavillonnaire et à la faible densité de leur quartier, le projet de mise en concordance contrevient à leur volonté. Outre leur désaccord manifesté par l'adhésion à la pétition communiquée, les volontés et inquiétudes ci-dessous sont mentionnées :

>

> volonté de préserver des jardins à l'abri des regards et de préserver la luminosité des intérieurs et l'ensoleillement des parcelles. Volonté de ne pas voir sa maison enchâssée entre des immeubles la surplombant.

> Les vis-à-vis dans le quartier sont réduits, en particulier entre jardins à l'arrière des maisons. Construire des immeubles de plusieurs étages induirait des vues plongeantes vers les jardins des maisons restantes. Les immeubles créeraient également des masques et réduiraient la luminosité et l'ensoleillement des parcelles et intérieurs au voisinage des ombres qu'ils portent.

>

> volonté de conserver des bâtiments alignés, en recul de quelques mètres vis-à-vis des rues, pour préserver des jardins devant les habitations. Des constructions immédiatement en limite de trottoir conduirait pour les parcelles existantes, situées en retrait, à assombrir considérablement le jardin "de devant". Ces espaces forment un seuil entre l'espace public de la rue et l'espace privé du logement, ils dilatent également l'espace public et contribuent à sa qualité. Les rues sont étroites, ce vide de construction libère un espace vide qui améliore la sensation d'espace dégagé de plus de 50% vis-à-vis de l'emprise de la voirie. Des bâtiments en limite de voirie conduiraient également un risque quant à la sécurité des piétons sur les trottoirs : les véhicules débouchant de parcelles voisines seraient masqués par ces nouvelles constructions.

>

> volonté de maintenir une circulation automobile faible en cœur d'îlot, ce qui sera impossible avec une rue de Triquerville constituées d'immeubles dont les entrées de parking donneront nécessairement sur les rues à l'arrière du quartier : il est impossible de faire déboucher des garages collectifs sur une 4 voies urbaine.

> L'augmentation du trafic engendrerait des nuisances sonores, un risque pour la sécurité dans des rues étroites, un risque de collision avec les nombreux chats du quartier habitués à traverser et naviguer de jardin en jardin, une insuffisance de places de stationnement alors qu'aujourd'hui les véhicules secondaires et visiteurs se garent sans difficulté.

>

>

>

> La cour de cassation rappelle de façon constante que les clauses d'un cahier des charges engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont mentionnées. Nous tenons à maintenir le fondement contractuel de la typologie pavillonnaire de notre lotissement, le cahier des charges prévoit explicitement dans son article 3e des maisons d'habitation et prévoit une distance aux voies, qui sont étroites, offrant une respiration entre les constructions et dilatant l'espace libre.

>

> Nous nous opposons fermement à la décontractualisation des articles 2 et 3 du cahier des charges de notre lotissement, ces articles contribuent à la caractérisation de notre cadre de vie, à la qualité de notre environnement et à la valeur de nos maisons. Nous demandons donc le maintien des articles 2 et 3 du cahier des charges dans leur rédaction initiale.

>

>

>

> Nous vous remercions de porter l'intégralité de cet e-mail au cahier de l'enquête publique.

>

> Dans l'attente de votre rapport, veuillez agréer Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

RECTIFICATIF

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Relatif à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Marville avec le plan local d'urbanisme de Saint-Malo

En application de l'arrêté municipal 11 mars 2024, une enquête publique portant sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Marville avec le plan local d'urbanisme de la Ville Saint-Malo est organisée **du mardi 2 avril 2024 à 8h30 au jeudi 2 mai 2024 à 17h30**, pour une durée de 31 jours.

Par décision du Président du Tribunal Administratif de Rennes en date du 28 février 2024, Madame Pascale LE FLOCH-VANNIER a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice.

Le siège de l'enquête est situé à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme à Saint-Malo (27 quai Duguay-Trouin - 35400 Saint-Malo) où le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique, pendant toute la durée de celle-ci aux jours et horaires d'ouverture du service (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30, à l'exception des jours fériés).

Les informations relatives à l'enquête pourront également être consultées sur le site internet de la ville de Saint-Malo, à l'adresse suivante : www.ville-saint-malo.fr (Menu : Votre mairie/ Démarches Urbanisme/ Mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Marville avec le plan local d'urbanisme / Dossier d'enquête publique).

Pendant la période d'enquête, la population pourra présenter ses observations et propositions en les consignnant directement sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par la commissaire enquêtrice, à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, ou les adresser:

Par voie postale, à l'adresse suivante : Enquête publique (lotissement de Marville) - A l'attention de Madame la commissaire enquêtrice - Hôtel de Ville - Place Chateaubriand - CS 21826 - 35418 Saint-Malo Cedex.

Par courrier électronique, à l'adresse mail suivante : enquepublique-lotissementmarville@saint-malo.fr
[rectificatif : enquepublique-lotissementmarville@saint-malo.fr](mailto:enquepublique-lotissementmarville@saint-malo.fr)

Les courriers reçus **avant le 2 avril 2024 et après le 2 mai 2024** ne pourront être pris en considération. La boîte mail dédiée sera active **du 2 avril 8h30 au 2 mai 17h30**. Seuls les courriels transmis pendant cette période pourront être pris en considération.

La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations orales et écrites, à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (27 quai Duguay-Trouin - 35400 Saint-Malo), aux dates et horaires suivants :

Le 2 avril 2024 de 9h00 à 12h00;
Le 12 avril 2024 de 14h00 à 17h30;
Le 23 avril 2024 de 9h00 à 12h00;
Le 2 mai 2024 de 14h00 à 17h30.

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice seront consultables par le public à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, et publiés sur le site internet de la Ville de Saint-Malo, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

L'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est: Ville de Saint-Malo, Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme - 02.99.21.53.00.


Le Maire, M

Gilles LURTON