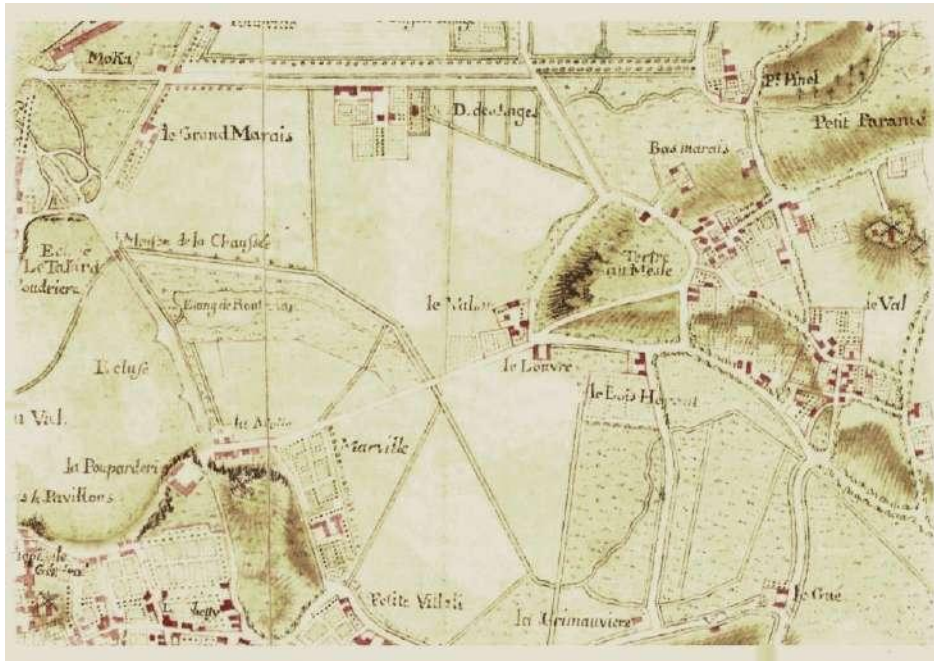


Mise en concordance du cahier des charges
Du lotissement dit de "Létang", au lieu-dit Marville
Avec le Plan Local d'Urbanisme
Arrêté municipal du 9 décembre 2024



Du 7 au 22 janvier 2025

Rapport & Synthèse des observations

À Dinard, le 12 février 2025

71

Floriane Le Roy-Vias
Commissaire-enquêteur

Table des matières

PARTIE I : RAPPORT	3
1/ PRESENTATION de L'ENQUÊTE PUBLIQUE	3
Objet de l'enquête publique	3
Cadre Juridique	3
Présentation du projet soumis à enquête publique unique :	4
Situation Générale :	4
Présentation du Lotissement de LETANG :	4
Historique de création du lotissement & évolution réglementaire :	6
Lien entre le cahier des charges et le PLU :	8
Contenu des modifications et mise en concordance envisagées	8
Composition du dossier d'enquête publique	24
Publicité de l'enquête publique :	25
2/ ORGANISATION de L'ENQUÊTE PUBLIQUE	25
Désignation de la commissaire enquêteuse	25
Prise de connaissance du dossier et présentation des lieux	25
Seconde visite des lieux :	25
Publicité de l'enquête publique	27
3/ DEROULEMENT de L'ENQUÊTE PUBLIQUE	28
Ouverture de l'enquête publique : le mardi 7 janvier 2025 à 9H.	28
Clôture de l'enquête : le mercredi 22 janvier 2025 à 17h.	28
Procès-verbal des observations	28
Analyse de la commissaire enquêteuse :	36
PARTIE II : CONCLUSIONS et AVIS	37
1/ RAPPEL DU PROJET DE MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES AVEC LE PLU	37
2/ ANALYSE DES OBSERVATIONS	39
3/ CONCLUSIONS ET AVIS	40
PARTIE III : Liste des Annexes de ce rapport(24 pages)	42

PARTIE I : RAPPORT

1/ PRESENTATION de L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête publique

Cette enquête publique concerne la modification du cahier des charges du lotissement LETANG à Marville pour mise en concordance avec le PLU en vigueur.

L'arrêté municipal en date du 9 décembre 2024 reçue en Préfecture le 12 janvier 2025, fixe les modalités de l'enquête qui se déroulera à compter du 7 janvier 2025 à 9h et jusqu'au 22 janvier 2025 à 17h00.

Cadre Juridique

L'enquête publique se déroule sous les règlements, codes et décisions suivants :

- Le code général des collectivités territoriales ;
- Le code de l'urbanisme, notamment les articles L.442-11 et R.442-19 ;
- Le code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R 123-1 à R.123-27 ;
- Le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du 31 mars 2006 ;
- La décision n° E24 000 183/25 du Tribunal Administratif de Rennes en date du 27 novembre 2024 désignant Madame Floriane Le Roy-Vias en qualité de commissaire enquêtrice ;
- Les pièces du dossier soumis à enquête publique ;
- La liste des commissaires enquêteurs en Ille et Vilaine pour l'année 2024.

Étant donné que l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Malo a été prise postérieurement au permis d'aménager du lotissement dit de LETANG, la collectivité est autorisée à modifier tout ou partie des documents de celui-ci après enquête publique, en application du chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement. Les modifications envisageables concernent notamment le règlement et le cahier des charges approuvées ou non, ainsi que leur mise en conformité avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'enquête publique est réduite à 15 jours car la procédure d'évolution d'un document d'urbanisme n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Présentation du projet soumis à enquête publique unique : Situation Générale :

	Saint-Malo est une ville littorale située au nord du département de l'Ille-et-Vilaine, dans la région de Bretagne. Saint-Malo adhère à la communauté d'agglomération du Pays de Saint Malo Agglomération Saint-Malo fait partie du bassin de vie de Saint-Malo Sa population est de 47255 habitants (2025) (Source France.comersis.com)
---	---

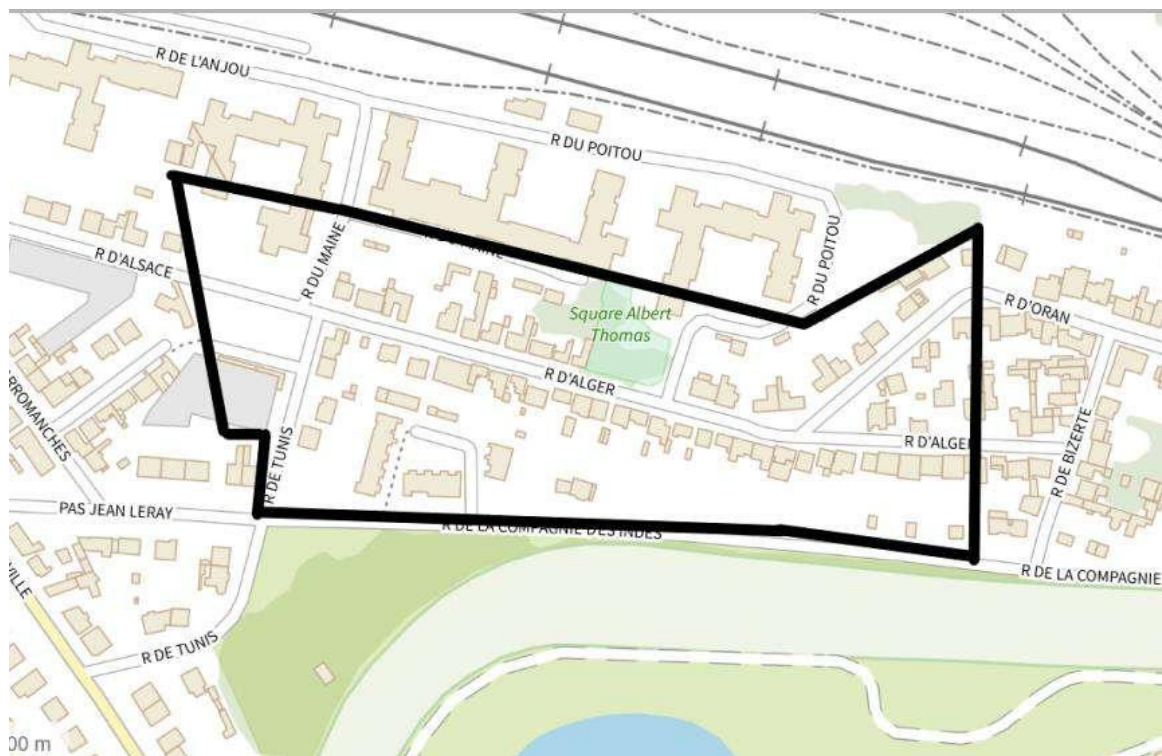
La ville de Saint Malo s'est construite peu à peu au fil des siècles grâce à l'assèchement de marais : la découverte, Bellevue l'hippodrome sont des quartiers qui ont été gagnés sur la mer.

Présentation du Lotissement de LETANG :



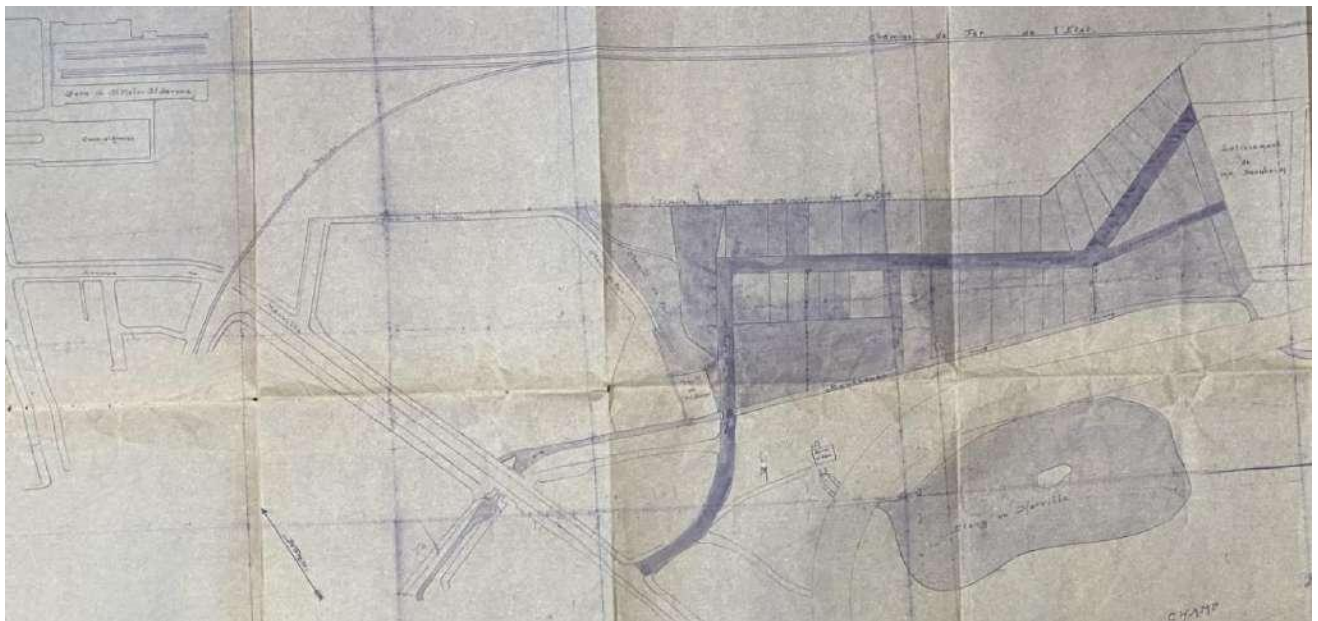
Le lotissement de l'Etang est situé au cœur du quartier 7 : Rocabey-Gare-Alsace de Saint Malo.

Directement situé à 3 mn de la gare, à l'est de celle-ci, ce lotissement s'étend entre les rues d'Alsace, d'Alger, de Tunis, de la Compagnie des Indes c'est-à-dire sur le périmètre suivant :



Historique de création du lotissement & évolution réglementaire :

Le périmètre annexé au cahier des charges lors de la création du lotissement de Letang est celui-ci cf. PJ n° 2 du dossier d'enquête.



Le 15 novembre 1918 : la société Bernheim Frères et Fils achète aux consorts LOYAL en vue de lotir un terrain à Marville à Saint Malo Ce lotissement sera dit "du Routhouan". S'étendait sur les parcelles 186-187-188-190-191-196-197-et 198 de la section B.

Il était situé "entre les dépendances de la gare de Saint Malo au nord, le champ de courses au sud, à l'est les anciens terrains Brunswick, au sud le ruisseau du Routhuan, à l'ouest les chemins de fer de l'État ». (Cf. acte de vente en PJ n°1 du dossier d'enquête).

Le 9 mars 1925 : la société Bernheim Frères et Fils revend une partie de ces biens aux consorts Letang qui s'engagent à poursuivre le lotissement.

De la loi du 19 juillet 1924 à la loi ALUR de 2014 :

La société Bernheim Frères et Fils a morcelé le terrain en 1918 et passé 24 ventes (14189m²) avant la loi du 19 juillet 1924.

Puis de 1924 à 1925 elle a encore procédé à 7 ventes cette fois jugées irrégulières au regard de cette même loi, jusqu'à la vente le 9 mars 1925 aux consorts Létang de 17282 m². L'acte de cession ne faisait pas état d'un lotissement mais il y est mentionné les ventes antérieures et l'achat fait en 1918 avec l'intention de lotir.

Avant la loi ALUR, la loi du 19 juillet 1924 rendait obligatoire le dépôt d'un projet d'aménagement contenant un cahier des charges prévoyant des servitudes hygiéniques, archéologiques et esthétiques applicables au lotissement.

Le cahier des charges approuvé par l'administration, revêtait alors une double nature, contractuelle et réglementaire.

Une première réforme entre 1958 et 1959 a séparé en deux documents les règles de lotissement en fonction de leur objet. D'un côté un " cahier des charges" qui devient facultatif mais, garde un fondement contractuel et régit les relations entre colotis, d'un autre côté un "règlement", avec les règles d'urbanisme applicables et qui détient un caractère obligatoire qui fait le fondement de l'approbation administrative.

Jusqu'à 1978 cependant l'administration a parfois continué à approuver les cahiers des charges en leur donnant ainsi une portée réglementaire.

En 1986, l'article L. 315-2-1 du code de l'urbanisme, (devenu depuis l'article L. 442-9), énonce que les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques dès lors qu'un plan d'occupation des sols ou un document en tenant lieu a été approuvé et qu'un délai de dix ans s'est écoulé depuis la délivrance de l'autorisation de lotir.

Malgré tout cette disposition ne concernait pas les droits et obligations des colotis entre eux et régis par le cahier des charges du lotissement.

La Cour de Cassation persistait à considérer que toutes les règles du cahier des charges qu'elles soient ou non des règles d'urbanisme et que celui-ci ait été ou non approuvé, restaient opposables

La loi ALUR, n°2014-366 du 24 mars 2014 dans son article L. 442-9 du Code de l'urbanisme est venue affirmer que :

« 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 ».

Cette disposition a pour objet de permettre la densification des espaces alors les règles de lotissement les limiterait. Les clauses de nature réglementaire des cahiers des charges non approuvées sont aussi caduques.

On voit ainsi que modification de cahier des charges et Plan Local d'urbanisme sont étroitement liés.

Le cahier des charges du lotissement Létang a été rédigé en application de la loi du 19 juillet 1924, le 19 mars 1925.

Le lotissement a été créé par arrêté préfectoral à l'initiative de Mr François Letang le 1er mars 1926.

Le 29 octobre 1950 le préfet Moine écrit à Mr le Maire de Saint Malo à propos de la contribution du lotisseur du lotissement du Routhouan et de la situation administrative peu claire de celui-ci ; (PJ n°5 du dossier d'enquête publique).

Le lotissement Letang est inclus dans l'ancien périmètre du lotissement du Routhouan. ; Il a été acheté le 15 novembre 1918 avant la loi du 1er mars 1919 qui imposaient des plans d'ensemble approuvés pour les constructions en lotissement, et 6 ans avant la loi du 19 juillet 1924.

Pour clarifier la loi ALUR le législateur a rédigé alors la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN.

Mais la disparition programmée pour mars 2019 de tous les cahiers des charges des lotissements autorisés depuis 1977 n'aura finalement pas lieu et les cahiers des charges continuent donc à régir les relations entre les colotis.

Lien entre le cahier des charges et le PLU :

La notice explicative du dossier d'enquête publique présente l'objet de l'enquête publique qui porte sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement dit "de Letang", **document de droit privé**, avec le PLU de la commune de Saint -Malo, **document de droit public**.

L'article L. 442-9 du code de l'urbanisme dispose : « 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. »

C'est bien le cas du lotissement dit « de Létang », à Marville approuvé le 1er mars 1926 et dont le périmètre est couvert par un PLU.

Les dispositions réglementaires du cahier des charges du lotissement ne sont ainsi plus opposables aux autorisations d'occupation du sol relevant du code de l'urbanisme. Cependant, elles continuent de produire des effets contractuels entre les colotis, au titre du droit civil.

En conséquence et en application de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme, il est donc proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement dit " de Letang" avec le PLU de Saint Malo, afin de clarifier et de sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre du lotissement et ce, dans le respect des objectifs du PLU actuel et de sa révision générale à venir.

Contenu des modifications et mise en concordance envisagées

Définition des différents termes utilisés :

PLU : Le Plan Local d'Urbanisme est l'un des documents qui établit les règles d'organisation et d'utilisation des sols sur le territoire communal concerné. Il prend également en compte les problématiques de durabilité et de préservation de l'environnement. Tout demandeur d'autorisation de droits des sols, tels qu'un permis de construire ou une déclaration préalable, doit se conformer aux règles en vigueur.

OAP : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont une composante du plan local d'urbanisme : elles précisent des intentions et les orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent soit
Saint-Malo Modification du cahier des charges du lotissement dit LETANG à Marville
Rapport de la Commissaire Enquêtrice

porter sur un quartier ou un secteur (Elles sont dites sectorielles), soit porter sur un enjeu spécifique (elles sont dites thématiques), soit avoir ces 2 buts simultanément (elles sont alors dites thématiques sectorisées)

Les articles 7 & 8 du cahier des charges de lotissement

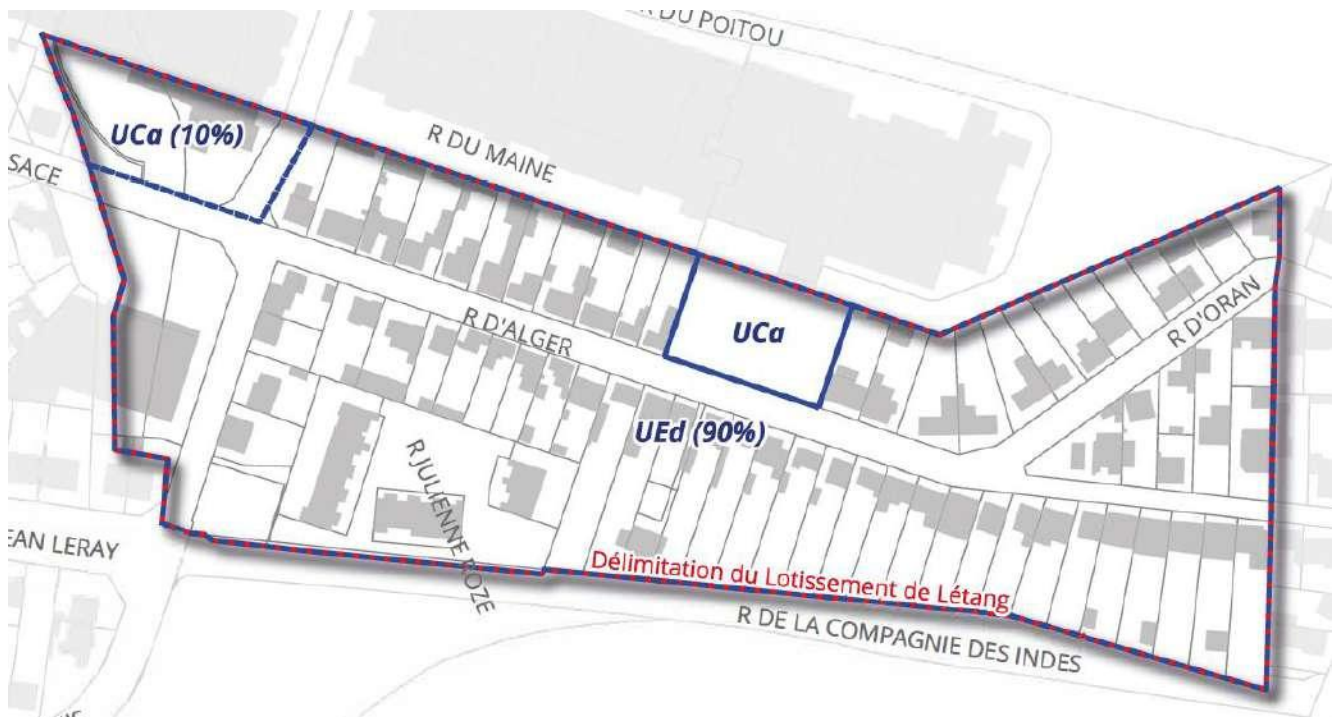
La mise en concordance entre cahier des charges et PLU concerne les articles 7 "Clôtures –Mitoyenneté" et 8. "constructions « :

Le statut du lotissement est une opération complexe à mi-chemin entre le droit privé et le droit public. Face à la volonté actuelle de densification urbaine, les fonds qui composent ces entités foncières sont d'importants gisements fonciers.

C'est dans ce contexte qu'intervient l'autorité administrative pour assurer la mutabilité de ces gisements fonciers et permettre ainsi l'évolution du secteur.

Pour atteindre cet objectif, le cahier des charges de lotissement et ses clauses ne doit pas constituer un obstacle.

En effet destiné initialement à encadrer les relations entre colotis, ce document a par la suite été détourné par certains opérateurs soucieux de figer le droit de l'urbanisme applicable à l'intérieur du périmètre de leur opération. La question de la nature juridique des clauses d'un cahier des charges se pose depuis lors sans avoir été clairement réglée par la jurisprudence. Si le cahier des charges dans son ensemble a fait l'objet d'un traitement juridique, les clauses spécifiques de celui-ci ne sont ni des servitudes d'urbanisme, ni à des servitudes de droit Privé :



En matière de règlement d'urbanisme, certains articles sont incohérents entre le cahier des charges et le PLU : actuel : cf. PJ 7 du dossier d'enquête, mais aussi avec les volontés que traduit le PLU qui est actuellement en projet.

- **En ce qui concernent les constructions :**

Les règles du PLU visent à garantir un développement harmonieux et cohérent des constructions et des espaces extérieurs dans la commune de Saint-Malo. Elles ne sont pas en cohérence avec le **PLU ACTUEL** :

D'après le cahier des charges du lotissement Article 8 : constructions	Règles du PLU actuel zone UEd	Règles du PLU actuel zone UCa
Les acquéreurs peuvent construire librement sur leur terrain, sous réserve de respecter l'alignement et le nivellement prescrits.	Les secteurs UEd sont destinés à un habitat semi-pavillonnaire avec une densité moyenne.	Les secteurs UCa concernent des zones à très forte densité, mais avec des hauteurs de construction limitées.
Les constructions à l'avant des lots doivent être à usage d'habitation, en matériaux durs, excluant les matériaux légers ou temporaires (comme le bois ou les tôles), avec quelques exceptions concernant les chalets démontables à caractère esthétique.		
Les remises doivent être en matériaux durs et situées à l'arrière du terrain.		

• **En ce qui concerne les clôtures :**

D'après le cahier des charges du lotissement : Article 7 : Clôtures & mitoyennetés	Règles du PLU actuel communes aux zones UEd et UCa cf. articles UE 11 & 114 : « traitement des clôtures »
Clôtures à réaliser dans les 6 mois après l'achat	Pas de délai
CLOTURES SUR RUE	
Pas de prescriptions par rapport aux clôtures aspectées sur les voies de desserte	Murs à l'alignement de la voie ou au fonds de la marge de recul par rapport à la rue de recul : Simple mur bahut de moins de 1.00m de hauteur
Mur d'appui de hauteur max 1.20m avec une grille en fer ou en bois avec - Haie de fusain ou d'épines - Un treillage	Clôtures de moins de 2.00m avec haies vives, grillages, grilles ou autres, ajourés à plus de 25% et pouvant reposer sur un mur bahut de moins de 1 m max. Haies vives
Clôtures pleines interdites	Clôtures pleines supérieures à 2.00m potentiellement possibles si conformes caractère de la zone, de la rue, des constructions de l'unité foncière, déjà présentes sur site, ou en rapport avec le besoin de se protéger d'une voie

	bruyante en tant que protection acoustique : Moellons traditionnels (pierre locale) obligatoire.
Matériaux du mur bahut tous possibles y compris parpaings	Parpaings et plaques de béton interdites Mêmes matériaux & aspect que les clôtures environnantes ou que la construction principale (Harmonie)
Portes de clôture pas prévues donc potentiellement non autorisées	Oui si moins de 2.00m de hauteur
CLOTURES AVEC LES LOTS VOISINS	
Murs séparatifs établis obligatoirement en mitoyenneté (à cheval sur chaque terrain) sans participation financière du voisin s'il ne souhaite pas y participer (Dans ce cas le voisin devient gratuitement propriétaire de la moitié du mur puisque édifiée sur son terrain).	Clôtures séparatives non mitoyennes autorisées.
	Moins de 2.00m de hauteur en règle générale
Plus de 2.00 m possible :	Plus de 2.00m de hauteur exceptionnellement si homogénéité recherchée avec les autres clôtures de la zone ou besoin technique lié à la topographie du terrain ou à la nature de l'occupation ou pour des règles de sécurité particulières.

➔ Ce qui signifie qu'une clôture pourra avoir été autorisée par le PLU actuel mais être attaquée ensuite par un autre coloti car non conforme au cahier des charges du lotissement : celui-ci pourra engager une procédure de demande de démolition, de dommages et intérêts etc.

Le projet de modification du PLU en cours

Nota : Les schémas des zones résidentielles (UR+index) sont extraits des diaporamas des réunions publiques de concertation et du projet de PLU : Ils sont consultables sur le site de la ville de Saint-Malo.

Le PLU de la ville de Saint-Malo daté de 2006, est en cours de révision. Le nouveau PLU sera applicable au cours de l'année 2025. Après consultation des services de l'État et des personnes publiques associées, le nouveau PLU sera soumis à enquête publique. : celle-ci devrait avoir lieu au printemps 2025.

La présente enquête ne porte que sur **la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Marville avec le PLU opposable actuellement** et non sur le futur PLU. Toutefois les 2 articles incohérents avec le PLU actuel que sont les articles traitants de la construction et des clôtures le seront aussi au regard du futur PLU : il était donc indispensable de prévoir la mise en concordance.

La concertation sur le projet s'est achevée le 15 janvier 2024. Plusieurs réunions publiques ont été organisées.

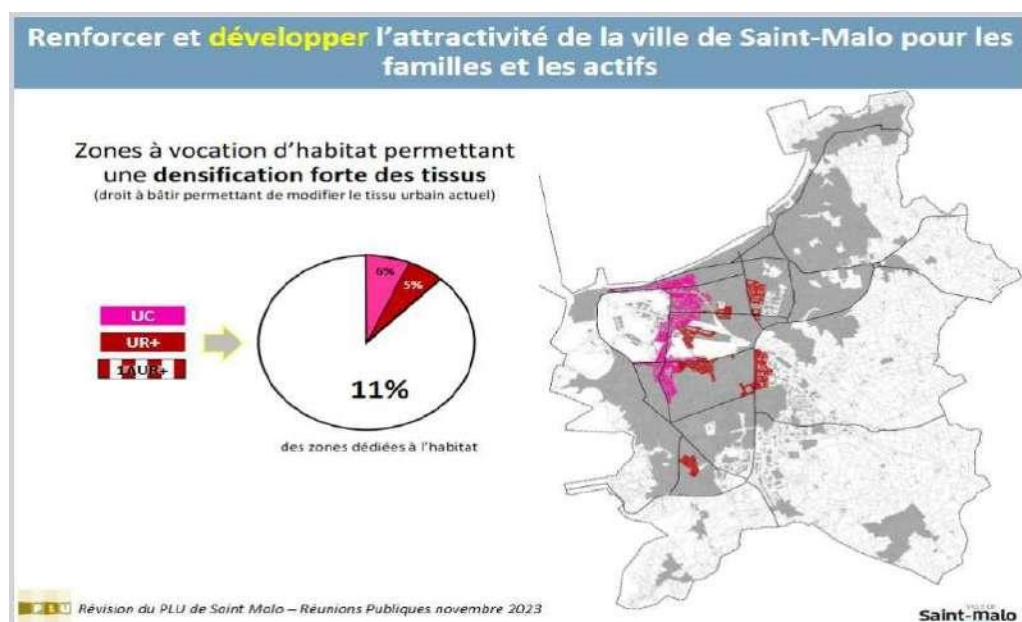
Le nouveau PLU s'inscrit dans les règles de la **loi Climat et résilience** et de son dispositif **Zéro Artificialisation**

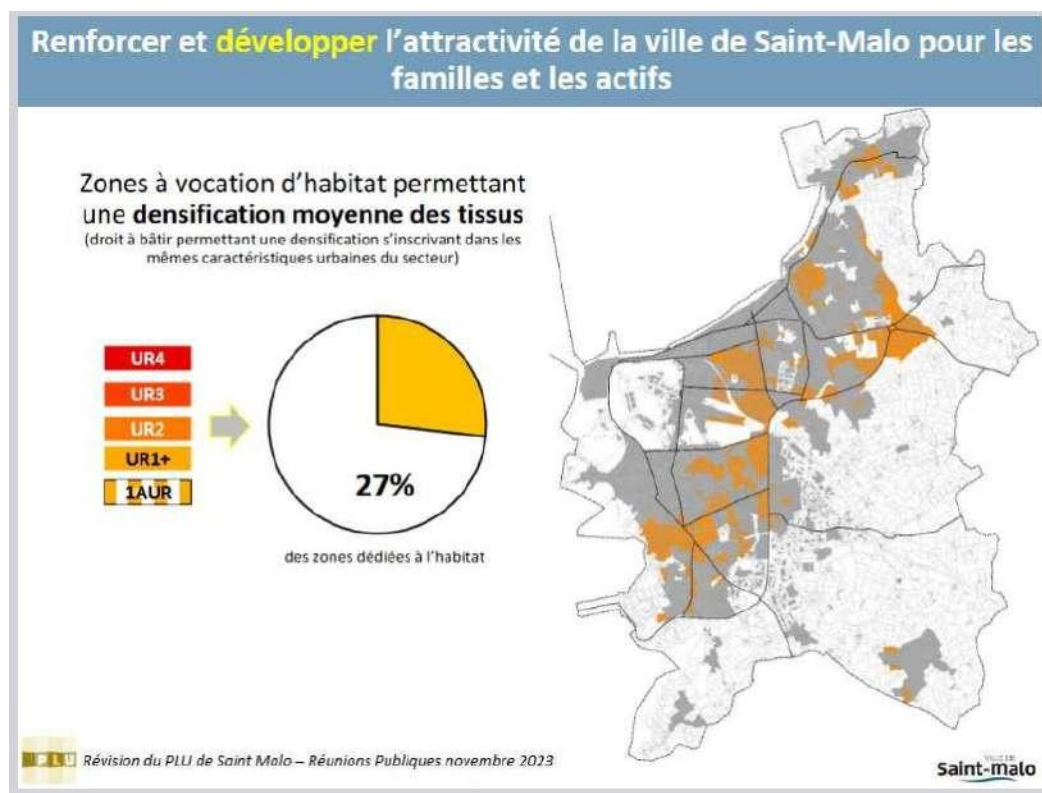
Nette (ZAN). Celle-ci impose de diviser par deux - entre 2021 et 2031 - la consommation des espaces naturels et forestiers par rapport à ce qui avait été consommé lors de la décennie précédente.

Le Plan Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération (PLH), prévoit la construction de 500 logements neufs par an, pour maintenir les 47 000 habitants actuels.

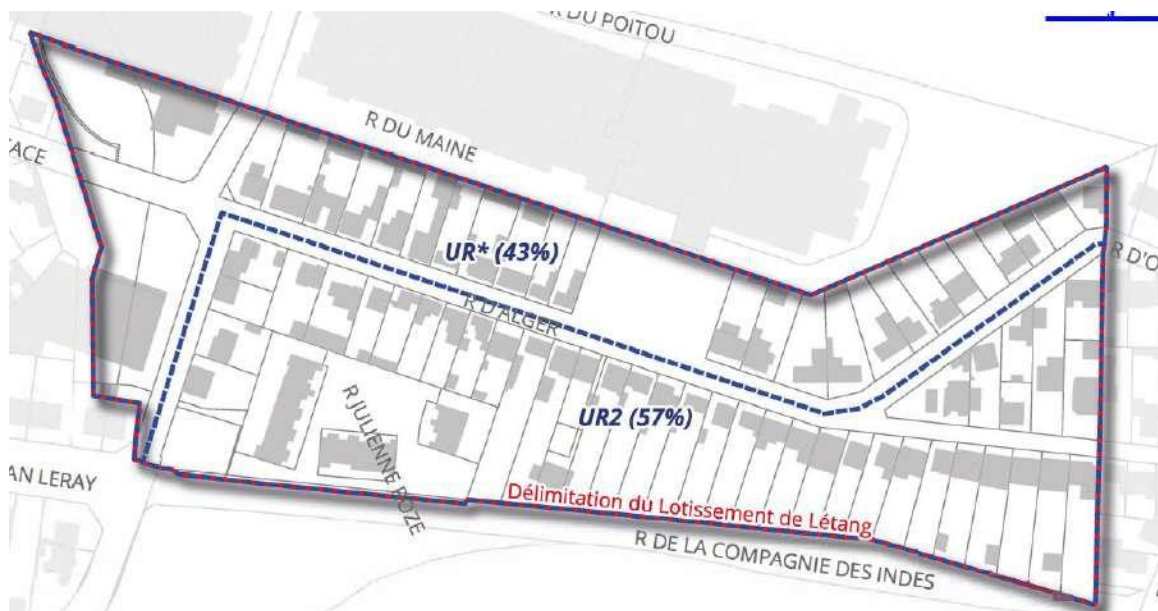
Une mixité sociale est orchestrée avec un taux obligatoire de logements sociaux pour les programmes de plus de 20 logements.

Sur la Zone **"UR" concernée par le lotissement**, c'est une densification douce faite dans le respect de l'existant que la Ville entend mener, afin de rester dans l'esprit des quartiers pavillonnaires sur 62 % du territoire de la commune :





C'est le cas de partie du lotissement situé en zone UR 2 (57% en partie sud entre la rue d'Alger et la rue de la Compagnie des Indes)).



Une densification forte à hauteur de 11%) doit aussi permettre de modifier le tissu urbain sur les zonages **UR** *(Lotissement de Létang)

La zone **UR*** représente 43% du lotissement de LETANG : Elle située au nord du lotissement entre la rue d'Alger et la rue du Maine : C'est aussi une zone d'habitat mais cette fois plus dense

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

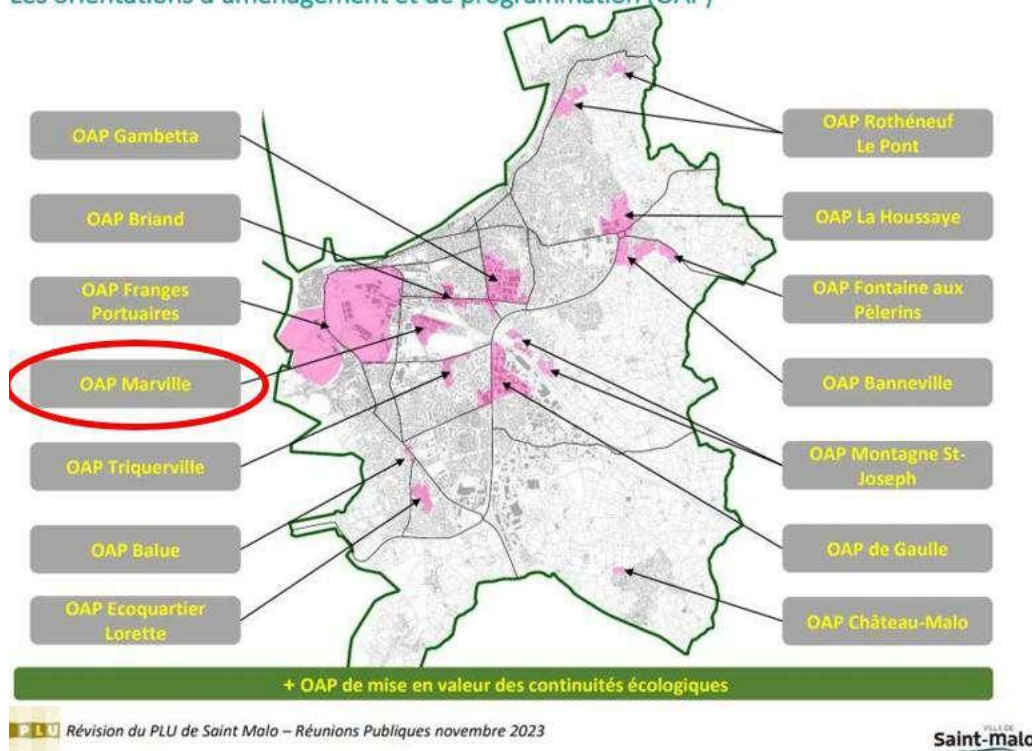
2.1.1 Hauteur des constructions

	Hauteur maximale autorisée (H)				
	URg, URlit UR0, UR1, UR1+	UR2	UR3	UR4	UR*
Nombre de niveaux	(Niv) ≤ R+1+C	(Niv) ≤ R+2+(A ou P) + C	(Niv) ≤ R+3+S (A+P+C)	(Niv) ≤ R+4+S (A+P+C)	(Niv) ≤ R+7+S (A+P+C)
Hauteur absolue	(HA) ≤ 11 m	(HA) ≤ 14 m	(HA) ≤ 18 m	(HA) ≤ 21 m	(HA) ≤ 30m
Hauteur relative	HR ≤ L				Non réglementé
Gabarit	en limite de fond de terrain + en limites latérales en bande B				Non réglementé

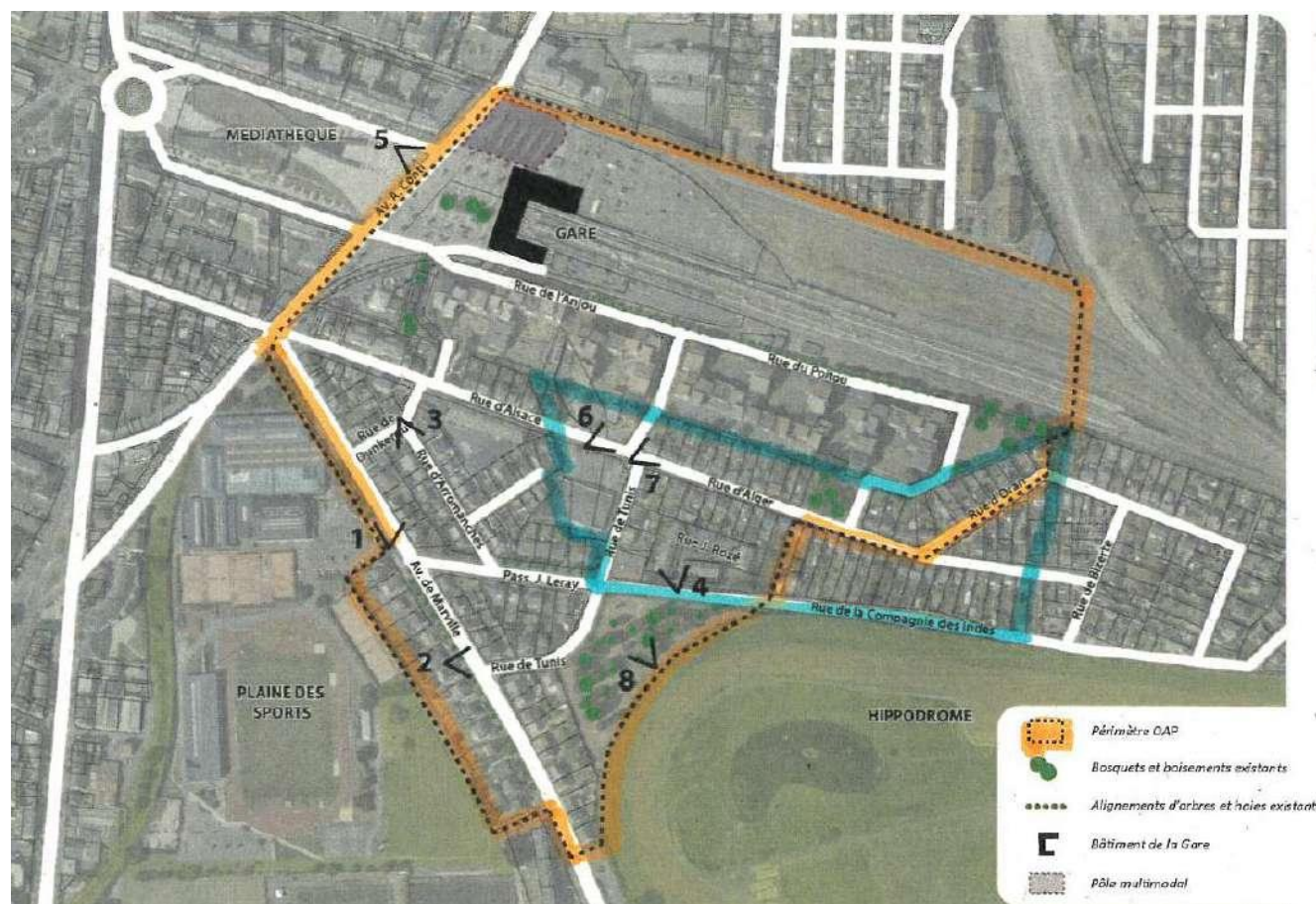
Sur la partie Nord de la rue du Maine les hauteurs des constructions seront au maximum de R+7 + sommet tandis que sur sa partie sud elles vont aller de R+2+C.à environ R+3+C (R : rez de chaussée, C : combles, S : sommet) sauf au niveau du magasin LIDL où elles seront des R+4 +S)

En effet sur 14 secteurs, des Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies en, compatibilité avec le PLU afin de préciser les orientations souhaitées en matière de logements, de desserte, d'aménagement, d'espaces publics, de services ou de commerces.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



*



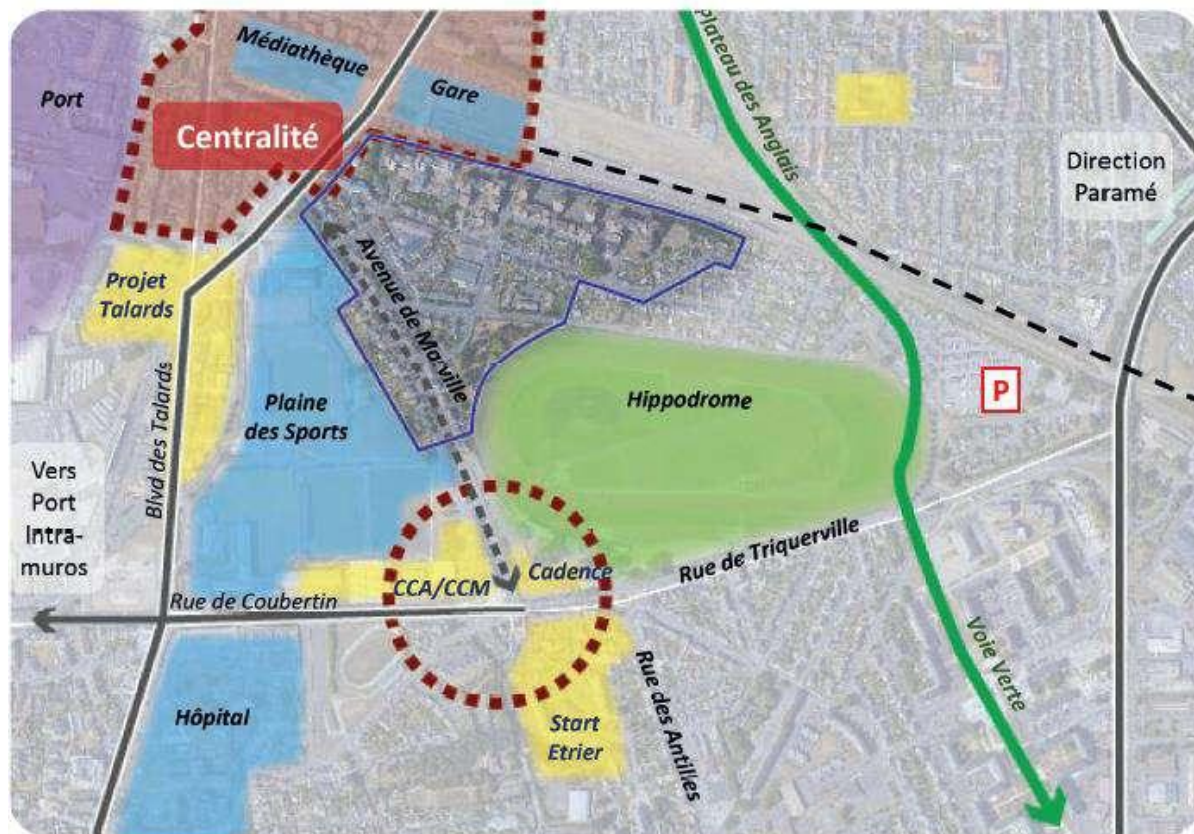
Ces OAP s'appliquent sur des zones de « renouvellement urbain » comme Gambetta, **Marville (concernant pour partie le lotissement de Letang)** Triquerville, Balue, Lorette ou Général de Gaulle.

Ici l'OAP qui concerne le lotissement est une OAP sectorielle c'est-à-dire qu'elle porte sur un quartier ou un secteur bien identifié : Selon le code de l'urbanisme elle définit sur le secteur de "Marville" les conditions d'aménagement assurant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité de l'identité de la zone en question

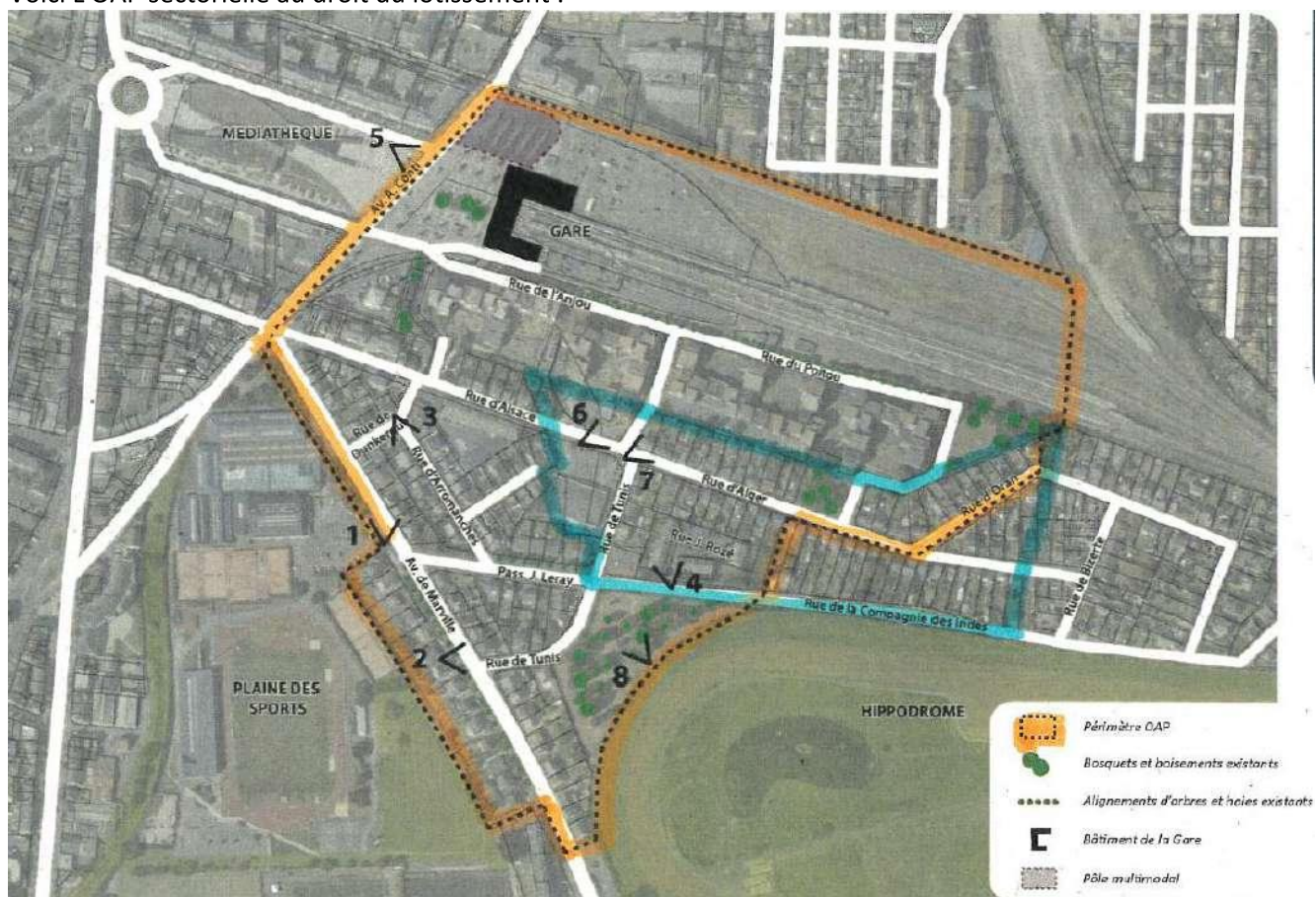


Le périmètre de ces orientations est délimité par un zonage : la partie Sud est du lotissement n'en fait pas partie.

Résumé du Projet de PLU - OAP Sectorielle N°3 Marville :



Voici L'OAP sectorielle au droit du lotissement :



Ci-dessus le trait **bleu** figure les contours du lotissement au sein de l'OAP soulignée en **orange**

- **Contexte** : Projet situé au cœur de la ville, autour de la Gare et de l'Hippodrome.

- **Objectifs** :

- Transformer le secteur urbain.
- Créer des liaisons entre espaces densifiés et préservés.
- Développer 400 logements, avec 20% de logements sociaux.

- **Aménagement** :

- Renouvellement des espaces publics et de la Gare.
- Intégration de la nature et des mobilités douces.

- **Phasage** : Début des travaux en 2025, achèvement prévu en 2028.

Les objectifs du projet d'OAP* (Opération d'aménagement prévisionnelle) sur le quartier Alsace-Poitou :

Il s'agit d'un projet de désenclavement du quartier Alsace-Poitou afin d'améliorer l'accès vers la Gare/ la Médiathèque au Nord-Est, le parking Paul Féval à l'Est, et l'Hippodrome au Sud. Il inclut également la requalification des espaces publics pour favoriser les continuités douces et améliorer la qualité urbaine et paysagère. Enfin, le projet prévoit un renouvellement urbain pour créer une transition harmonieuse entre le quartier Alsace-Poitou et les tissus environnants.

Cf PJ n° 10 de la note de présentation p. 2 -4 - 5- 7- 8

Les axes de desserte du périmètre de l'OAP améliorés

Les axes de desserte du périmètre de l'OAP incluent la rue de la Compagnie des Indes, qui longe le nord de l'Hippodrome, et la rue d'Alger, prolongée par la rue d'Alsace, qui est parallèle à la rue de la Compagnie des Indes. Les rues de l'Anjou et du Poitou, situées au sud du faisceau des voies ferrées, desservent également le quartier Alsace-Poitou. Ces axes sont principalement étroits et ont une fonction de desserte locale.

Cf PJ n° 10 de la note de présentation p. 2-3-4

Le projet prévoit l'amélioration de plusieurs axes de circulation, notamment :

- ✓ **La rue de la Compagnie des Indes** en bordure du lotissement pour favoriser les mobilités douces et apaiser le trafic automobile,
- ✓ **L'avenue de Marville** qui sera également requalifiée pour sécuriser les croisements et créer des espaces publics appropriables.

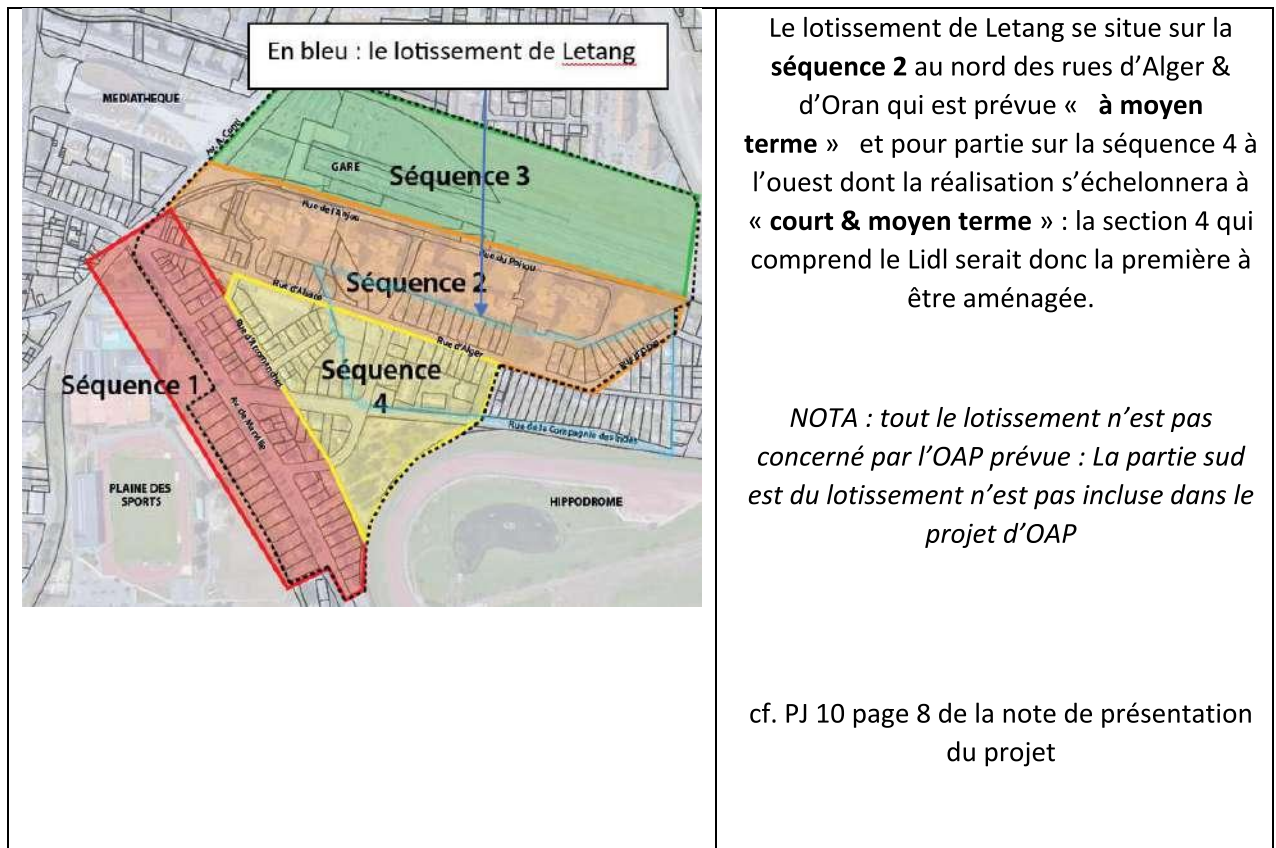
De plus, des **liaisons douces** seront aménagées pour relier la Gare, le quartier Alsace-Poitou et l'Hippodrome, facilitant ainsi les **déplacements piétons et cyclistes**.

Cf PJ n° 10 de la note de présentation p. 5- 6- 8

L'échéance de l'OAP :

La temporalité prévue pour les différentes séquences du projet est la suivante : les séquences 1 à 4 sont planifiées à court à moyen terme, tandis que la séquence 2 est prévue à moyen terme. La séquence 3 est envisagée à moyen à long terme. Les travaux du projet NPNRU Alsace-Poitou devraient débuter en 2025 et s'achever en 2028.

Cf PJ n° 10 de la note de présentation p. 2-5-6-7-8



Une mixité fonctionnelle et sociale encouragée en cœur de ville :

La Ville de Saint-Malo souhaite favoriser la mixité fonctionnelle en cœur de ville en intégrant des logements, des commerces de proximité, des services, des équipements et des activités économiques dans les programmes de construction. Elle impose également que les projets contiennent au minimum 20% de logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession à prix maîtrisé. L'objectif est d'accueillir des **familles**, des **actifs** et de développer des **résidences principales** dans le secteur. Cette approche permet de créer un environnement urbain dynamique et inclusif, propice à la vie de quartier.

Cf PJ n° 10 de la note de présentation p. 2 -5-7-8

Hauteur maximale des constructions dans le périmètre OAP :

La hauteur maximale des constructions dans le périmètre OAP est comprise entre R+4+ Sommet et R+3+ Sommet dans le cœur du quartier.

Cependant, **au contact des tissus pavillonnaires, les hauteurs sont limitées à R+2+Sommet maximum, voire R+1+Sommet dans certaines zones spécifiques**. Des épannelages des hauteurs sont prévus pour assurer une bonne intégration avec le contexte urbain existant.

Cf PJ n° 10 de la note de présentation p. 2 -3-5-6-7-8

Nombre de logements prévus sur le site :

La Ville de Saint-Malo prévoit de construire environ 400 logements sur l'ensemble du site de l'OAP, avec une répartition équilibrée et diversifiée.

Cf PJ n° 10 de la note de présentation p. 5-6-7-8

Des cœurs d'îlots verts

L'OAP prévoit en outre des **cœurs d'îlots verts intégrés dans le tissu pavillonnaire existant** :

Le lotissement de Letang est au cœur d'un projet de requalification globale avec :

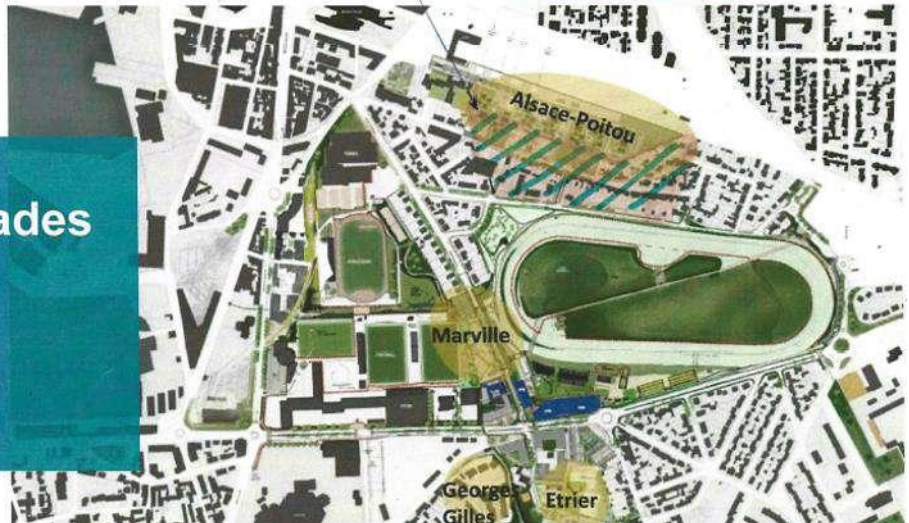
- ✓ Une proximité directe avec la gare :
- ✓ En bordure du **projet de requalification urbaine Alsace Poitou** :
- ✓ Un nouveau projet attractif pour les familles : « **Plaisance** » par Bati Armor :

EMERAUDE
habitation
Engagés pour l'habitat

LE LOTISSEMENT DE LETANG

Présentation façades Alsace-Poitou

Le 17/01/2024



Le lotissement de Letang est ainsi concerné par le projet de rénovation urbaine engagé par Emeraude Habitation pour les barres d'immeubles situées entre rues du Maine et du Poitou : Il est ainsi décidé de supprimer l'effet « barrière » créés par ces immeubles pour y instaurer des perméabilités de cœur d'îlots qui vont traverser le futur programme « Plaisance » à leur sud-ouest » vers le sud (Lidl, hippodrome...).

Alsace Poitou – Organisation du site



A proximité directe du lotissement, au nord de celui-ci, 32 logements seront ainsi démolis comme figuré en rouge dans le croquis ci-dessus.

Alsace Poitou – Organisation du site



La végétalisation est au cœur du projet de réhabilitation avec un verdissement global du secteur autour des résidences Alsace Poitou situées au nord du lotissement :

➤ Zoom sur la requalification du secteur Alsace-Poitou

Végétalisation des espaces extérieurs



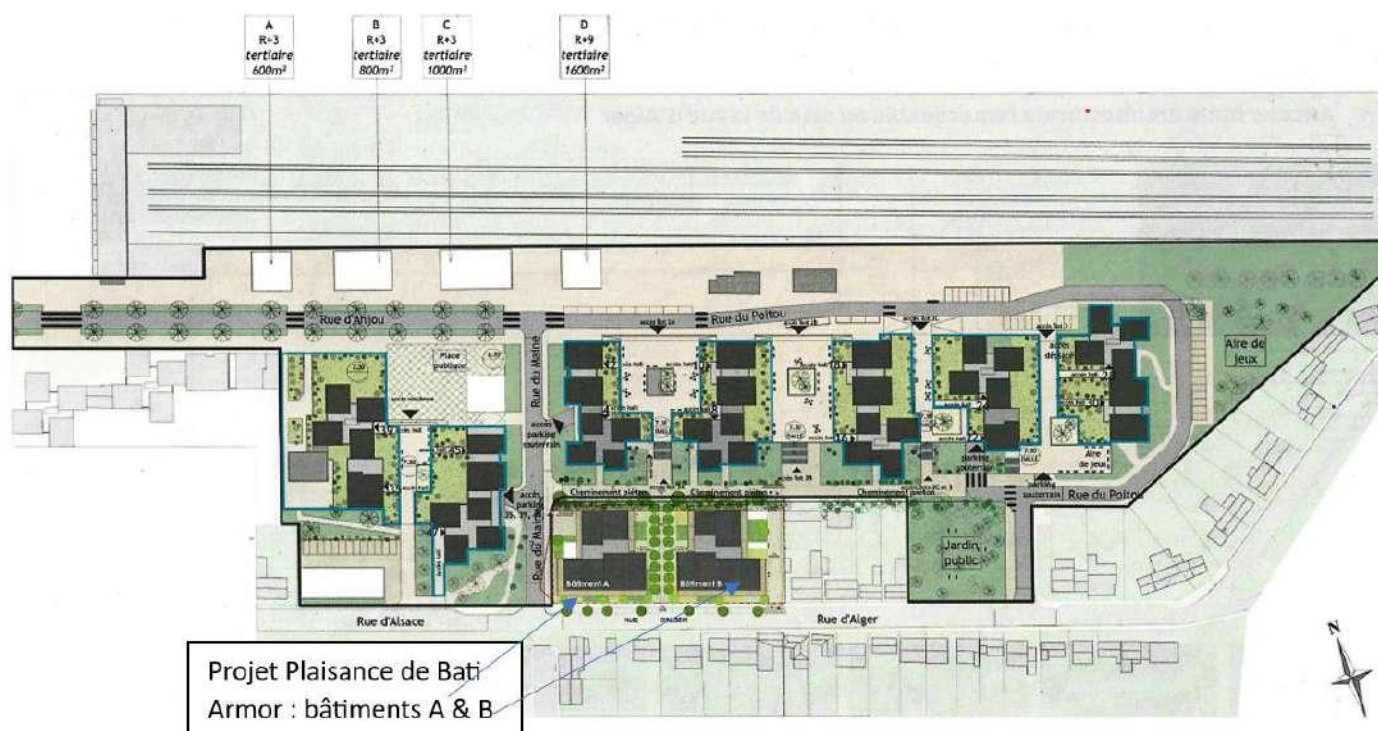
En outre le projet prévoit la création d'une maison Émeraude et une salle commune au 39 rue d'Alsace, soit 2 locaux de type tertiaire qui viendront créer une nouvelle dynamique sur le quartier avec la Crèche du projet de Bati Armor.

Ce projet s'inscrit dans la charte « construction et aménagement durable qui comprend dans ses 4 axes l'objectif de développer raisonnablement et respectueusement la ville en :

[Saint-Malo Modification du cahier des charges du lotissement dit LETANG à Marville](#)
Rapport de la Commissaire Enquêtrice

- ✓ Prenant en compte le contexte du site et de ses environs,
- ✓ **Faire évoluer la ville sans être en rupture avec le tissu existant.**

Le projet de requalification des immeubles d'Emeraude Habitat se poursuit naturellement vers le sud avec le projet Plaisance afin de participer au renouvellement urbain et à désenclaver le quartier Alsace Anjou.



Le programme Plaisance à l'angle des rues du Poitou et du Maine, va offrir 2 équipements au quartier une micro crèche et une maison des familles. En outre les 70 logements prévus seront à 63% des logements familiaux du type 2 au type 4.



La vue de droite montre l'allée piétonne située entre les 2 bâtiments vers une placette plantée et équipée de mobiliers.

La Résidence Plaisance crée une transition entre un bâti très haut (R+5) en bordure des voies SNCF et le lotissement de Letang dont les maisons vont du type R+C à R+1+Combles.

- Un projet mixte -

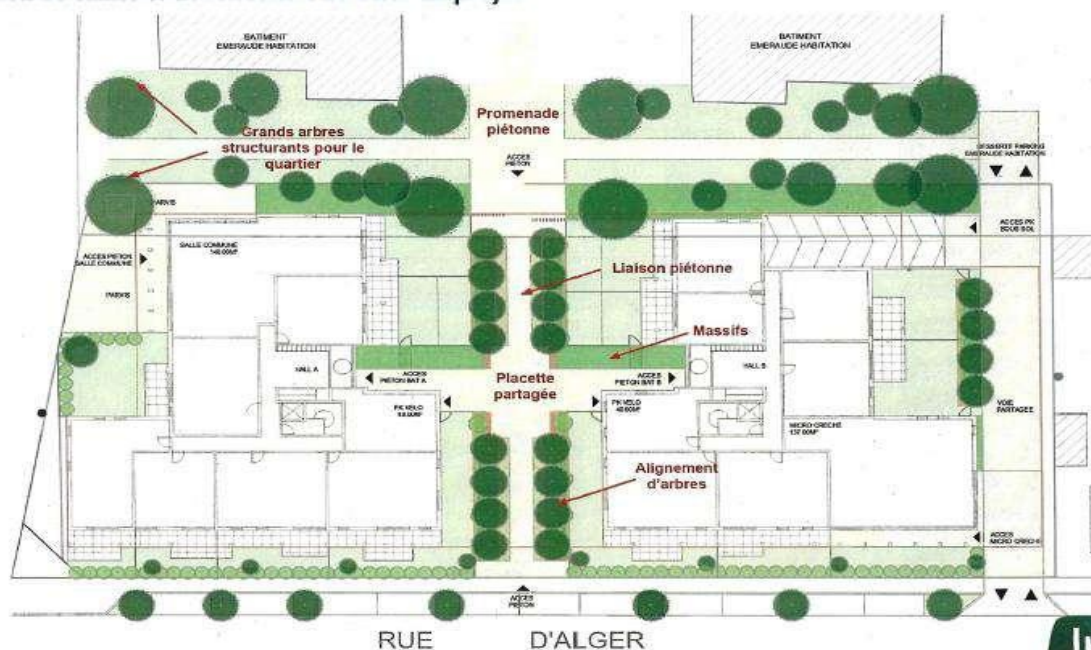
- **Mixité Fonctionnelle** : le projet accueillera des équipements pour le quartier ainsi qu'une diversité d'habitat : Maison Quartier, micro-crèche, logements pour les primo-accédants, logements inclusifs...



La connexion avec le quartier sera assurée par une allée plantée vers une placette de cœur d'îlot pour cheminer ensuite jusqu'à la gare.

- Intentions paysagères : Participer au bien être des habitants du quartier -

- Une faille paysagère qui invite la biodiversité en ville
- Une liaison verte vers la gare, grâce à un travail en lien avec le projet de requalification du quartier Alsace Poitou
- Un lieu de calme et de rencontre au cœur du projet



INEX
Projet Urbanisme

BATI-ARMOR
BATISSEURS D'AVENIR

Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête a été réalisé par les services de la mairie de Saint Malo, il s'intitule :

Mise en concordance du cahier des charges

Du lotissement dit de "Létang", au lieu-dit Marville

Avec le Plan Local d'Urbanisme

Outre le registre d'enquête ouvert et paraphé par le commissaire enquêteur, le dossier contient les pièces suivantes :

L'arrêté municipal en date du 09 décembre 2024 d'ouverture et d'organisation d'une enquête publique.

Le cadre réglementaire de la procédure,

La note de présentation avec :

- La maîtrise d'ouvrage
- L'objet de l'enquête
- Les caractéristiques du projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU a été retenu
- Les principales raisons pour lesquelles le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU a été retenu

Le cadre juridique de l'enquête publique avec :

- Les textes applicables
- La procédure administrative au sein de laquelle s'inscrit l'enquête
- L'issue de l'enquête publique

La liste des pièces annexes :

1. Acte de vente du 9 mars 1925
2. Arrêté préfectoral du 1^{er} mars 1926
3. Plans du lotissement annexé à l'arrêté du 1^{er} mars 1926
4. Cahier des charges du lotissement
5. Courrier du Préfet MOINE
6. Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur
7. Schémas
8. Extrait du projet de zonage au futur PLU
9. Extraits du règlement du PLU en vigueur concernant les zones Ued et UCa
10. Extrait du projet d'OAP sur le secteur Gare – Marville

Publicité de l'enquête publique :

- 2 Parutions de l'avis d'enquête publique dans les pages légales des 2 journaux suivants Les 19 décembre 2024 et 9 janvier 2025 : cf. Annexe 3 du rapport :
 - ☞ Ouest France
 - ☞ Le pays Malouin
- Les attestations de parutions Médialex en attestant.cf annexe 3
- La mise en ligne du dossier sur le site de la Ville de Saint-Malo pendant la durée de l'enquête.cf annexe 4 du rapport

2/ ORGANISATION de L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Désignation de la commissaire enquêtrice

Madame Floriane Le Roy-Vias, inscrite sur la liste des commissaires enquêteurs 2024 du Département d'Ille et Vilaine, a été désignée pour diligenter l'enquête publique par la décision du Tribunal Administratif n° E24000183/35 en date du 27 novembre 2024.

Prise de connaissance du dossier et présentation des lieux

Une première prise de contact téléphonique a eu lieu le 25 novembre 2024 avec Madame Hélène Lucas, Juriste à la Direction de l'aménagement et de l'urbanisme de la ville de Saint Malo

Les documents de présentation du projet de modification du cahier des charges ont été transmis rapidement par Internet. Cet échange téléphonique a permis de caler immédiatement les dates d'enquête publique, celles des 2 permanences, et les mesures de publicité.

Le 18 décembre 2024 un rendez-vous sur site initié par Madame Lucas en présence de Mr Charles Pottier, Directeur de l'Aménagement et de l'Urbanisme, a permis de faire dans un premier temps la visite des lieux et la présentation du contexte géographique du lotissement, puis dans second temps, cette fois dans les locaux de la DAU de Saint Malo, une présentation d'une vidéo des grandes lignes du futur PLU et des projets en cours sur le quartier. Ces 2 présentations très concrètes ont permis d'échanger sur les enjeux du secteur. J'ai pu constater que les affichages de l'avis d'enquête publique étaient déjà présents et bien visibles aux entrées du lotissement.

J'ai visité ensuite seule le site du lotissement et les alentours immédiats afin de prendre des photos et m'imprégner des lieux.

Seconde visite des lieux :

	Vers la rue d'Alger : vue sur le futur programme BATI ARMOR Affichage de l'arrêté sur la droite On aperçoit un épannelage bas sur le lotissement
	Le programme Plaisance Bati Armor à l'angle des rues d'Alger et du Maine, et les immeubles d'Émeraude Habitat entre la Rue du Maine et du Poitou. Ces immeubles sont datés et assez haut en R+5 environ. : ils forment un front opaque.
	Poursuite dans la rue D'Alger jusqu'au droit du square vert : Les maisons sont mitoyennes de part et d'autre avec des hauteurs entre R et R+1+C et des clôtures hétérogènes.
	Inflexion vers la Rue d'Oran : le tissu pavillonnaire est plus espacé, plus aéré avec en moyenne du R +C.

	Vue vers la dernière section de la Rue D'Alger qui est en sens unique : Maisons plus conséquentes non mitoyennes et de facture plus récente que le début du lotissement
	Vue en entrée de lotissement côté est vers la rue d'Alsace. Vue lointaine sur les immeubles d'Émeraude Habitation Rue du Maine. Panneau d'avis d'enquête posé à gauche
	Vue depuis l'accès par la rue de Tunis avec le LIDL à gauche, le panneau d'avis d'enquête à droite, et les immeubles d'Émeraude Habitat au fond à gauche.

La configuration actuelle des lieux présente une succession de constructions de style hétérogène. Il n'y a pas vraiment de lecture d'une trame urbaine cohérente. Le magasin Lidl dispose d'un second parking éloigné est situé en bordure de lotissement qui n'est pas fonctionnel avec un caddie.

Lors de ma visite, en journée, environ 70 % des places de stationnement étaient occupées.

Publicité de l'enquête publique

- a) L'information relative à l'enquête publique a été faite par l'affichage de l'arrêté d'enquête publique sur des panneaux dans les 9 lieux suivants :

- ☞ 1 - Hôtel de Ville, place Chateaubriand,
- ☞ 2 - Direction de l'architecture et de l'urbanisme (DAU), 27 quai Duguay Trouin
- ☞ 3 - Mairie annexe de Saint Servan, place Bouvet,
- ☞ 4 - Mairie annexe de Paramé, Place Georges Coudray,
- ☞ 5 - Antenne Bougainville, Antenne administrative, 12 rue du Grand passage,
- ☞ 6 - Rue d'Alger, en face des points d'apport volontaires (PAV) **en entrée du lotissement**, sur le lampadaire,
- ☞ 7 - Rue de Tunis en face du n°11, sur poteau, **en entrée du lotissement**
- ☞ 8 - Rue d'Oran, entre le 12 & le 14, sur poteau, **en entrée du lotissement**
- ☞ 9 - Rue d'Alger, entre le 64 & le 66, sur poteau, **en entrée du lotissement**

- b) Le certificat de l'affichage de l'avis d'enquête publique sur ces 9 panneaux en atteste (PJ 2 et photos ci-dessus).

3/ DEROULEMENT de L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A compter du 07 janvier 2025, un exemplaire du dossier d'enquête publique ainsi qu'un registre coté et paraphé par la commissaire enquêtrice, ont été tenus à la disposition du public pendant 16 jours consécutifs, à la DAU de la Mairie de Saint-Malo, 27 Quai Duguay Trouin, aux jours et heures d'ouverture habituels des locaux : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30 à l'exception des jours fériés.

La commissaire enquêtrice s'est tenue à la disposition du public à cette même adresse, lors de permanences le 7 janvier 2025 de 9h à 12H et le mardi 22 janvier 2025 de 14h00 à 17h00.

Ouverture de l'enquête publique : le mardi 7 janvier 2025 à 9H.

Permanence le mardi 7 janvier 2025 de 9H à 12h

- ☞ 1 visite lors de cette permanence.

Clôture de l'enquête : le mercredi 22 janvier 2025 à 17h.

Permanence le mercredi 22 janvier 2025 de 14h à 17h

- ☞ 1 visite lors de cette permanence

A la clôture de l'enquête publique, j'ai constaté 2 observations sur le registre et 2 courriers électroniques.

Madame Lucas m'a confirmé n'avoir reçu aucun courrier à mon intention.

Procès-verbal des observations

Le 29 janvier 2025, un procès-verbal des observations a été remis en mains propres à Mr Charles Pottier Directeur du service d'Urbanisme et d'aménagement de la mairie de Saint Malo :

Enquête publique N° E 24 000 183/35

Département d'Ille et Vilaine (35)

VILLE DE SAINT-MALO

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement dit de "Létang", au lieu-dit Marville Avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Arrêté municipal du 9 décembre 2024

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du mardi 7 au mercredi 22 janvier 2025

Procès verbal des observations

À Dinard, le 23 janvier 2025

Remis en mains / 2025
le 29 / 01 / 2025



Pour le Maire et par délégation
Le Directeur,


Charles POTTIER



La commissaire enquêtrice

Floriane Le Roy-Vias

Page 1 sur 9

Saint-Malo : Mise en concordance du cahier des charges du lotissement de LETANG à Marville avec le PLU :
Procès verbal des observations

TABLE DES MATIERES

5. Textes réglementaires 1

6. Résumé du déroulement de l'enquête 2

7. Synthèse des observations du public 3

8. Observations complémentaires du commissaire enquêteur 4

1. Textes réglementaires:

Ce procès verbal est établi selon les dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement qui prévoit :

" À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations. Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée."

2. Résumé du déroulement de l'enquête

- Sur le déroulement de l'enquête:

- L'enquête s'est déroulée sans incident particulier la **participation du public** a été faible.
- Le dossier n'a pas été consulté en dehors des heures de permanences
- Les conditions d'accueil au siège de l'enquête ont été très bonnes
- Le service de l'urbanisme a été excellent et réactif à mes différentes demandes.
- L'enquête s'est déroulée **dans le respect de votre arrêté.**

- Sur le lieu de permanence: Il se trouvait à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme 27 quai Duguay Trouin Il a été choisi afin d'être **au plus proche** des habitants. car situé de manière centrale entre les différents quartiers de Saint Malo Saint Servan, Paramé , la Découverte etc. et l'Intra muros.

- Sur les observations, courriers et mails

Au total: 4 contributions sont recensées

2 contributions ont été portées sur le registre « papier » (2 personnes reçues, chacune a une des permanences effectuées)

2 contributions ont été envoyées par mail.

- Conclusion:

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions et dans un climat serein. Le public a été parfaitement informé avec une publicité correctement et largement effectuée. Toutefois on ne dénombre que:

- 2 observations le premier jour lors de la première permanence, et le dernier jour lors de la seconde permanence portées au registre papier
- 2 Observations par courrier les jours suivants

Thématiques abordées:

☐ Sur le fond:

Ces 4 doléances ont été exprimées par écrit ou oralement lors des permanences:

- des inquiétudes sur le devenir de ce petit quartier par rapport à la préservation du caractère calme et paisible du lieu (bruit liés aux passages surtout la nuit)
- La peur de devoir quitter leur maison (abordé oralement lors de la deuxième permanence),
- des incertitudes quant au contenu du futur PLU.
- un avis favorable d'un responsable de programme immobilier pour "l'évolution des documents du lotissement afin de pouvoir prendre en compte les projets déjà réalisés dans la zone et ceux susceptibles d'intervenir."

☐ Sur la forme :

Pas de remarques particulières

3 Synthèse des observations

NOTA : Les réponses de la commune sont précédées du sigle :

Les observations de la commissaire enquêteuse du sigle :

a) **OBSERVATIONS SUR LE REGISTRE :**

- R1 : Observation de Mr CREIS 7 rue d'Estrée 35400 Saint Malo le mardi 7 janvier 2025.

Il souhaiterait acheter la maison située au 21 rue de la Compagnie des Indes. Il profite de l'enquête publique pour connaître l'environnement futur de la maison: est-ce qu'une piste vélo sera mise en place sur la rue de la Compagnie des Indes? Quel est le devenir de la parcelle AT 48 en friche actuellement? Quel est le délai de réalisation du futur chemin piétonnier prévu sur la parcelle AT 48? la maison est-elle en zone inondable?

- ☑ Ce pétitionnaire a été renseigné sur l'enquête et les questions qui lui restent sortent du domaine de l'enquête proprement dite: il sera renseigné par la DAU suite au courrier qu'il a déjà envoyé parallèlement

 Réponse de la commune de Saint-Malo :

Comme évoqué par la commissaire enquêteuse, des réponses aux interrogations relatives aux règles de constructibilité prévues dans le projet de PLU révisé de la commune ont été adressées par les services de l'urbanisme de la Ville aux personnes qui ont formulé des interrogations s'agissant du bien situé au 21 rue de la Compagnie des Indes.

Il convient de bien garder à l'esprit que la présente procédure d'enquête publique ne concerne que la modification de règles bien précises du cahier des charges du lotissement de LETANG (clôtures, implantation, destination) et est sans incidence sur les autres règles d'urbanisme applicables.

Pour l'ensemble des questions relatives à l'aménagement du secteur, il convient de se référer au PLU en vigueur ainsi qu'aux règles prévues dans le projet de PLU révisé.

Des observations sur la programmation pourront être formulées à l'occasion de l'enquête publique qui se tiendra au printemps 2025 sur le projet de PLU révisé.

- R2 : Observation de Mesdames Nougues Jacqueline et Annick résidentes au 12 rue d'Oran 35400 Saint Malo le jeudi 22 janvier 2025:
- "Sont venues s'informer sur le projet soumis à enquête publique et les nouvelles avancées d'aménagement du secteur."

Enquête publique N° E 24 000 183/35

Département d'Ille et Vilaine (35)

- ☑ Ces riveraines ont été renseignées sur l'enquête. Ont été abordés l'aménagement futur du quartier, les cheminements piétons : Les questions posées sortaient du domaine de l'enquête proprement dite, pour concerner le futur PLU, sans émettre d'avis défavorable ni sur ces points, ni sur la modification du cahier des charges, objet de la présente enquête.

📌 Réponse de la commune de Saint-Malo :

A l'instar de la réponse apportée précédemment, il convient de bien garder à l'esprit que la présente procédure d'enquête publique ne concerne que la modification de règles bien précises du cahier des charges du lotissement de LETANG (clôtures, implantation, destination) et est sans incidence sur les autres règles d'urbanisme applicables.

Pour l'ensemble des questions relatives à l'aménagement du secteur, il convient de se référer au PLU en vigueur ainsi qu'aux règles prévues dans le projet de PLU révisé.

Des observations sur la programmation pourront être formulées à l'occasion de l'enquête publique qui se tiendra au printemps 2025 sur le projet de PLU révisé.

b) OBSERVATIONS RECUES PAR MAIL:

- **M1 : Mail de Mme Annette Tymen résidante au 26 rue d'Oran :** (Thèmes : nuisances sonores nocturnes sur rue d'Oran comme passage entre PARKING Paul Féval et la ville, prochains cheminements piétons prévus au futur PLU)

"Nous avons emménagé au 26 rue d'Oran, en juillet 2021.

*En terme de **bruit** nous avons le **train** en journée, et les réjouissances de l'**hippodrome** peu courantes et supportables puisqu'en journée elles aussi.*

*Force est de constater que c'est le **bruit des travaux de voisinage** qui génèrent le plus de nuisances sonores la journée et les **échappements libres des deux roues**.*

Le soir ou la nuit par contre c'est une autre histoire. La rue d'Oran sert de lien entre le parking Paul Féval et la ville et engendre du passage.

Ceux qui passent s'expriment tous à voix très haute entre eux ou dans leurs téléphones, rient et s'invectivent. Certains renversent les poubelles, cassent et jettent des bouteilles, des canettes, (même si c'est assez rare) et dégradent les voitures (plus particulièrement les rétroviseurs) sans oublier de rayer la peinture.

Certains d'entre nous pensons que cette facilité de passer par la rue (au niveau du 19) pourrait générer du trafic supplémentaire, vélos, trottinettes et deux roues à contresens et nous ne sommes pas d'accord car c'est dangereux. De plus la population noctambule qui passe dans la rue si elle augmente risque de perturber un peu plus le sommeil des riverains."

- ☑ Le pétitionnaire se plaint de l'utilisation de la rue d'Oran comme **liaison par le lotissement** entre le parking Paul Féval et les poles attractifs de la ville de Saint malo. Il se dit **défavorable à la constitution d'une liaison piétonne au niveau du n°19** qui engendrera selon lui des conflits entre les utilisateurs de vélos, trottinettes avec les voitures et les piétons. Il se plaint aussi du bruit généré par un trafic qui augmente, alors que le train et les noctambules sont déjà très bruyants.

La création d'une liaison piétonne entre la rue d'Oran et la rue de la compagnie des Indes n'est pas le sujet de cette enquête, puisque les modifications apportées au cahier des charges antérieur, objet cette fois de cette enquête, ne vont pas être de nature à autoriser ou pas la constitution d'un chemin piétonnier entre la rue d'Oran et la rue de la compagnie des Indes.

Le riverain a été invité à se manifester lors de la prochaine enquête sur la modification de PLU qui se déroulera au printemps 2025.

📌 Réponse de la commune de Saint-Malo :

De la même manière, il convient de bien garder à l'esprit que la procédure d'enquête publique ne concerne que la modification de règles bien précises du cahier des charges du lotissement de LETANG (clôtures, implantation, destination) et est sans incidence sur les autres règles d'urbanisme applicables.

Pour l'ensemble des questions relatives à l'aménagement du secteur, il convient de se référer au PLU en vigueur ainsi qu'aux règles prévues dans le projet de PLU révisé.

Des observations sur la programmation pourront être formulées à l'occasion de l'enquête publique qui se tiendra au printemps 2025 sur le projet de PLU révisé.

- **M2 : mail de Mathis Besson responsable de programme de programmes chez BATI ARMOR** (Thème urbanisme & construction)

« Nous sommes favorables à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement dit de « Létang » au lieu-dit de Marville avec le plan local d'urbanisme pour permettre l'évolution du quartier. Il paraît utile en effet qu'il y ait une évolution des documents du lotissement afin de pouvoir prendre en compte les projets déjà réalisés dans la zone et ceux susceptibles d'intervenir. »

- ☞ **Le pétitionnaire est favorable** à la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU afin de favoriser la construction de nouveaux programmes.

📍 **Réponse de la commune de Saint-Malo :**

La Commune prend acte de l'observation formulée par le Groupe Bâti Armor et confirme que l'évolution du secteur implique que les règles désuètes du cahier des charges de 1926 soient mises à jour.

Observations complémentaires du commissaire enquêteur

La participation a été peu importante: le lotissement n'est plus une entité fédératrice, l'occupation des maisons évolue peu à peu au fil des mutations. Toutefois il semble important que chaque propriétaire actuel et futur puisse bénéficier de la même information sur leur bien, indépendamment de ce qui lui aura été, ou pas, transmis par son notaire ou de sa capacité à aller chercher les informations sur le site communal au moment opportun:

☞ **INFORMATION DES RIVERAINS APRES ENQUETE:**

Bien qu'il n'existe aucune forme juridique susceptible d'administrer aujourd'hui le lotissement, c'est à dire ni ASL (Association syndicale libre), ni AFUL (Association Foncière urbaine libre), le lotissement existe encore juridiquement .

- ➔ La commune envisage t'elle de notifier les modifications intervenues au cahier des charges aux colotis? Comme il n'existe pas d'instance représentative , ces changements seront ils notifiés individuellement à chaque propriétaire, après la délibération relative à la suppression de certaines règles du lotissement en faveur des règles du PLU?

📍 **Réponse de la commune de Saint-Malo :**

Il n'est pas envisagé à ce stade de prévoir une notification individuelle des décisions portant mise à jour du cahier des charges du lotissement de LETANG.

En revanche, outre les mesures de publicités prévues par les textes, il sera possible de prévoir – au surplus -d'insérer un onglet relatif à la procédure sur la page "actu" (en première page) du site internet de la Ville.

☞ **PUBLICATION AU SERVICE DE PUBLICITE FONCIERE:**

Enquête publique N° E 24 000 183/35

Département d'Ille et Vilaine (35)

Les ventes étant conclues chez les notaires, lesquels s'appuient, pour rédiger les effets relatifs, sur les Renseignements Sommaires Urgents(RSU) et les cahiers des charges délivrés par le service de publicité foncière(SPF),

- La commune va-t-elle procéder au dépôt auprès du service de Publicité Foncière du cahier des charges initial et des modifications réalisées? Ainsi les riverains ou futurs acquéreurs de parcelles au sein de cet ancien lotissement pourront retrouver les informations complètes liées au lot qui les intéresse.

Réponse de la commune de Saint-Malo :

Il n'est pas envisagé à ce stade un dépôt auprès du service de la publicité foncière, étant précisé que cette procédure ne s'impose pas.

L'arrêté municipal modifiant un cahier des charges d'un lotissement pour le mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme est opposable à tous les colotis dès lors que les modalités de publication légales (cf. articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales) ont été réalisées (CE, 21 mars 1986, n°38708, mentionné aux tables du recueil Lebon).

La publication au SPF – relativement onéreuse au demeurant – ne paraît pas nécessaire en l'état dès lors que l'enquête publique a permis de porter à la connaissance des riverains l'existence du cahier des charges et qu'au surplus, les dispositions qui subsisteront dans le cahier des charges après l'arrêté de mise en concordance seront de portée très limitée.

Le 23 janvier 2025,

La commissaire enquêtrice



Analyse de la commissaire enquêtrice :

Sans doute compte tenu de la bonne information diffusée :

- Par le biais des divers affichages et sur le site du lotissement lui-même, Annexe 2
 - Les annonces légales dans les journaux : Annexe 3
 - Le site de la mairie de Saint-Malo : Annexe 4
- Il n'y a eu que 2 visites pour consulter le dossier et seulement 4 observations au total.

Le projet de requalification du secteur est inclus dans le projet de révision du PLU qui a déjà été présenté lors de réunions publiques.

Je peux donc en déduire qu'il n'y a pas d'opposition réelle à la mise en concordance du cahier des charges du Lotissement de Letang avec le PLU.

La commissaire enquêtrice rendra son avis dans la partie II « Conclusions et Avis »



Floriane Le Roy-Vias, le 14 février 2025

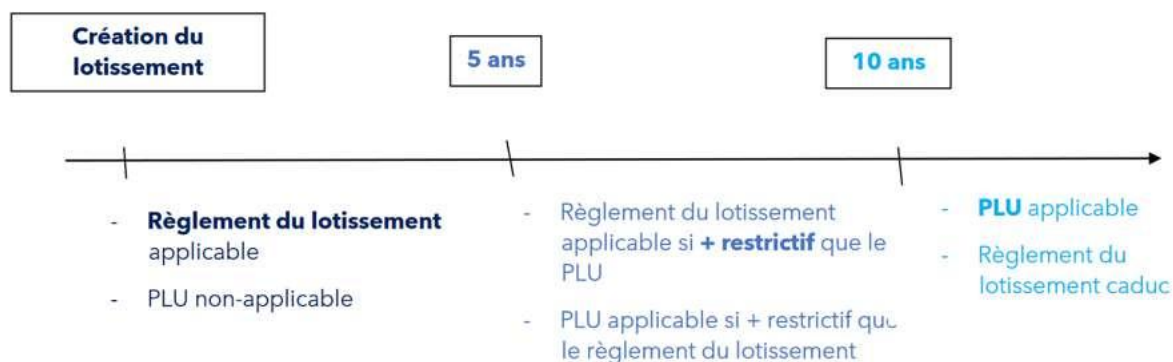
PARTIE II : CONCLUSIONS et AVIS

1/ RAPPEL DU PROJET DE MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES AVEC LE PLU

Les clauses réglementaires et non réglementaires d'un cahier des charges approuvé ainsi que les clauses réglementaires, s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques après 10 ans, s'il existe un PLU.

Toutefois les clauses du règlement et / ou du cahier des charges se superposent quelquefois.

Étant donné que la jurisprudence a, ces dernières années, validé des recours entre colotis sur la base de cahiers des charges de plus de 10 ans, les bénéficiaires d'autorisation de construction octroyée au titre du règlement d'urbanisme en vigueur peuvent se retrouver dans une situation insécure puisque leurs constructions pourraient être détruites.



C'est dans ce contexte qu'intervient la ville de Saint Malo : Pour assurer l'évolution du secteur et éviter tout litige ultérieur entre colotis, la commune de Saint Malo a décidé une mise en concordance entre le cahier des charges de cet ancien lotissement et le PLU actuel et futur. Les articles de l'ancien cahier des charges qui sont en contradiction avec le PLU actuel et celui en projet seront supprimés.

La commune de Saint-Malo désire harmoniser le cahier des charges du lotissement dit "de Létang" avec le (Plan local d'urbanisme) ou PLU, de la même manière qu'elle a déjà effectué une modification de celui du lotissement dit "de Marville" en 2024. Cette procédure sera à l'avenir encore appliquée à de nombreux autres lotissements situés sur son territoire et qui ont des cahiers des charges en contradiction avec les règles établies par le PLU.

La procédure mise en œuvre par la ville de Saint-Malo est la suivante :

- constitution du dossier explicatif,
- organisation d'une enquête publique,
- approbation de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le Plan Local d'Urbanisme (Arrêté du Maire après avis du Conseil Municipal),

- les modifications apportées au cahier des charges seront ensuite opposables aux colotis dès la publication de l'arrêté de mise en concordance du cahier des charges avec le PLU (Cass. 3e civ., 11 mai 2006, n° 05-19.972).

Cette enquête concerne la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Letang avec **le PLU actuel et celui à venir**, par la suppression des articles 7 et 8 de celui-ci, traitant respectivement **des clôtures et des constructions possibles** sur le lotissement. Les autres articles restent en l'état car ils ne font pas obstacle à l'évolution de l'urbanisme même s'ils sont désuets.

La révision générale du PLU actuel, est décrite dans son projet disponible en ligne sur le site de Saint-Malo dont sont extraits ces passages :

« Le nouveau programme local de l'habitat de Saint-Malo Agglomération réaffirme fortement la vocation résidentielle du territoire avec un objectif de 5000 nouveaux logements dont plus de 80% seront dédiés à la résidence principale. Les documents relatifs à ce PLH 2023-2028 sont disponible sur le site de Saint Malo agglomération. »

« Document stratégique et transversal, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) traduit règlementairement le projet politique d'aménagement et de développement durables du territoire de Saint-Malo pour les 10 à 15 prochaines années. La procédure de révision générale a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 25 juin 2015. »

Le projet de PLU a été arrêté par le conseil municipal le 9 décembre 2024.

Il sera soumis pour avis aux personnes publiques associées en mars 2025.

L'enquête publique se déroulera en mai juin 2025 pour une approbation définitive par le Conseil Municipal au 4 -ème trimestre 2025.

Les Incidences sur l'environnement

La procédure de mise en concordance doit faire l'objet d'une enquête publique prévue par le code de l'environnement. Elle permet de procéder à la modification des documents du lotissement sans l'accord de l'ensemble des colotis qui ne sont plus ou n'ont jamais été fédérés par une organisation de type associative ou syndicale (ASL, syndic...etc.) L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager et les dossiers de déclaration préalable de lotissement, c'est-à-dire en général le maire.

Il lui appartient de prendre les actes nécessaires à l'enquête publique relative à la mise en concordance (saisine du Président du tribunal administratif territorialement compétent aux fins de désignation d'un commissaire enquêteur et constitution du dossier précisant :

- l'objet de l'enquête, la période proposée, intégrant un résumé non technique ou une note de présentation ainsi que l'ensemble des pièces listées par l'article R. 123-8 du code de l'environnement).

La mise en œuvre de l'enquête publique n'est pas conditionnée par la notification préalable des colotis.

La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente et ne doit pas être inférieure à 15 jours, si la mise en concordance n'exige pas d'évaluation environnementale, ou à 1 mois si au contraire une évaluation environnementale est nécessaire.

Si la durée de l'enquête publique est réduite au minimum légal, le premier et le dernier jour doivent être des jours ouvrés permettant d'accéder au dossier.

L'Intérêt général du projet :

En l'absence d'une mise en concordance entre cahier des charges et PLU, la possibilité de recours existerait entre colotis : Notamment puisque le cahier des charges n'autorise que de l'habitat, l'évolution de ce secteur serait impossible car il n'y serait pas possible d'y créer de services ni d'équipements.

Ce quartier crée en 1926 comporte des personnes âgées qui nécessitent d'avoir des équipements commerciaux de première nécessité à proximité de leurs maisons : Le magasin Lidl actuellement présent sur le quartier a cette fonction. La mise en concordance du cahier des charges et le futur PLU permettra de l'y maintenir, voire d'y adjoindre peut-être d'autres services de proximité ou de lui permettre de s'agrandir.

De nouveaux habitants plus jeunes sont venus s'implanter dans le quartier et le nouveau programme « PLAISANCE » de Bati-Armor va amener de nouveaux habitants plus jeunes Ce programme comporte en rez de chaussée **une crèche et une maison de quartier**, toutes 2 fédératrices de liens sociaux.



Au 13 rue d'Alger, à l'angle avec la rue du Maine,
La future résidence contemporaine et paysagère PLAISANCE, propose des appartements du T1 au T4

Au rez-de-chaussée, le programme installe une micro-crèche et une maison de quartier." Une liaison piétonne pour accéder directement à la gare est prévue"

2/ ANALYSE DES OBSERVATIONS

L'information de la tenue de l'enquête publique a été largement diffusée, par le biais des affichages, des annonces légales et de l'insertion sur le site internet de la commune, mais cette enquête publique a suscité assez peu d'observations ou requêtes de la part des habitants du lotissement.

Les colotis ont probablement déjà une bonne connaissance du projet de réhabilitation qui va toucher leur secteur avec le nouveau PLU puisqu'il a déjà été présenté lors de réunions publiques et qu'il fait en outre l'objet d'articles dans les journaux :

Dans "le pays Malouin" le 14 décembre dernier il était édité concernant l'urbanisme à Saint-Malo et le PLU projet : 11 points pour comprendre les nouvelles règles du jeu. Par Bernadette Ramel :

"Le conseil municipal a approuvé la nouvelle mouture du Plan local d'urbanisme, qui sera soumise à enquête publique en 2025. Elle dessine le visage du Saint-Malo des années 2030. Pour l'équipe municipale, cette nouvelle version du Plan local d'urbanisme vient concrétiser la promesse d'un urbanisme apaisé à Saint-Malo. ©Le Pays Malouin / B.R. "

Le Plan local d'urbanisme en vigueur aujourd'hui à Saint-Malo remonte... à 2006 ! Sa nouvelle version, qui doit encore passer dans les mains des services de l'État et faire l'objet d'une enquête publique, vient d'être approuvée par le conseil municipal.

80 % du territoire urbain ne va pas connaître de mutation profonde et restera dans ses caractéristiques urbaines actuelles »,

Dans le détail, la « densification douce » concernera 60 % de la surface à vocation d'habitat.

Une « densification moyenne » sera possible sur 26 % (par exemple, à La Découverte). « On privilégie la densification forte sur des opérations maîtrisées par la Ville », résume Charles Pottier, directeur du service urbanisme. Ce sont les OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) à vocation résidentielle.../...Mais, là encore, cela ne veut pas dire qu'on y développera uniformément de grands immeubles : il s'agit là de créer des quartiers cohérents, avec des commerces et des hauteurs autorisées variables selon les secteurs.

Pour le "classement de la parcelle dit Charles Pottier, « nous avons essayé d'être plus lisibles dans nos acronymes » et aussi plus explicite. UR2 signifie par exemple que vous êtes dans une zone à vocation résidentielle où les constructions peuvent être à 2 étages + combles, et d'une hauteur maximale de 14 mètres. Dans les zones régies par des OAP, « cela se fait îlot par îlot ». « Si vous êtes dans un îlot URO (1 étage + comble, NDLR) vous savez que vous ne pourrez faire qu'une maison, et votre voisin pareil. »

Pour le reste, et en dehors des zones régies par des OAP, on n'ira pas plus loin que 21 mètres (soit des immeubles rez-de-chaussée + 4 étages).

*Par ailleurs, il est prévu de « stopper l'extension des sites commerciaux en périphérie » et d'autoriser « avec mesure les nouvelles implantations de commerces et services de proximité [...] **hors des centralités existantes ou dans les nouvelles opérations d'aménagement** ».*

3/ CONCLUSIONS ET AVIS

Je pense que la mise en concordance du cahier des charges du Lotissement de Letang va permettre de réécrire la composition urbaine du quartier, actuellement un peu disparate et incohérente.

Elle va protéger d'éventuels recours juridiques les propriétaires qui réaliseraient des travaux autorisés par la commune de Saint Malo au titre du PLU mais contraire aux règles d'un cahier des charges daté de 1926.

La trame de l'OAP redessine des espaces publics avec des connexions largement végétalisées entre le lotissement, la gare et les autres quartiers, qui vont concourir à son désenclavement et à sa vitalisation.

Les cheminements des modes doux vont offrir de belles perspectives paysagées entre les îlots bâtis.

La conservation d'un pôle commercial est maintenue et favorisée, ce qui est important pour un lotissement déjà ancien dont bon nombre de propriétaires sont maintenant âgés.

Les nouveaux immeubles créés comportent des espaces de services favorable à la vie des familles et du quartier (Crèche, espace famille...)

La réorganisation de l'espace public, places et cheminements, prend en compte les mobilités actives et comprend de nouvelles connexions avec les rues environnantes.

Les îlots bâtis des résidences d'Emeraude Habitat vont former le support d'une mosaïque urbaine offrant des espaces publics largement végétalisés et bien connectés au nouveau programme « Plaisance » de Bati Armor et au reste du lotissement.

Je considère donc que l'impact de la suppression des 2 articles du Cahier des Charges du lotissement de Letang est favorable à son développement harmonieux et positif pour sa population.

Concernant l'information du public sur l'existence d'un cahier des charges sur le secteur du lotissement de Letang et la suppression des articles 7 & 8 de celui-ci, je retiens, outre les mesures de publicités prévues par les textes, la proposition de la commune d'insérer un onglet relatif à la procédure sur la page "ACTU" du site internet.

Mon avis est favorable à la mise en conformité du cahier des charges du lotissement de Letang avec le PLU.

Fait à Dinard, le 14 février 2025

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'F' followed by a long horizontal stroke and a vertical line.

Floriane Le Roy-Vias

Commissaire enquêtrice,

PARTIE III : Liste des Annexes de ce rapport(24 pages)

Annexe 1	Désignation du Commissaire Enquêteur
Annexe 2	Certificat de publicité
Annexe 3	Parutions des avis d'enquête &certificats de parutions Médialex
Annexe 4	Communication sur le site Web de la Commune
Annexe 5	Courrier d'envoi des observations de la commune suite au PV des observations
Annexe 6	PV des observations & Mémoire en réponse de la commune
Annexe 7	Avis d'enquête affiché

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Décision du 27 novembre 2024

N° E24000183 /35

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE RENNES

CODE : 1

MINUTE

La conseillère déléguée

Vu, enregistrée le 23 octobre 2024, la lettre par laquelle la commune de Saint-Malo demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement dit de "Létang" situé au lieu-dit de Marville,

ainsi que la note de présentation du projet ;

Vu :

- le code de l'environnement,
- le code de l'urbanisme ;

Vu la décision du 2 septembre 2024 par laquelle le président du tribunal administratif de Rennes a donné délégation pour désigner les commissaires enquêteurs ou les membres de commission d'enquête ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

Vu le formulaire par lequel la commissaire enquêtrice déclare sur l'honneur ne pas avoir d'intérêt personnel à l'opération ;

DECIDE

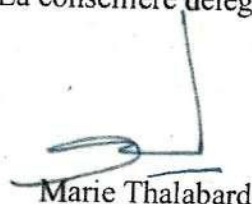
ARTICLE 1 : Mme Floriane Le Roy - Vias est désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice est autorisée à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au maire de Saint-Malo et à Mme Floriane Le Roy - Vias.

Fait à Rennes, le 27 novembre 2024

La conseillère déléguée,



Marie Thalabard

N.REF. : D.A.U./HL/KD/2.13.001

Affaire suivie par : Hélène LUCAS ✓

Tél. : 02.99.21.53.02 **AN**

N° DOSSIER :

OBJET : Lotissement de Létang

CERTIFICAT DE PUBLICITE et DE MISE A DISPOSITION

Je soussigné, Gilles LURTON, Maire de la Ville de SAINT-MALO, certifie que :

- l'avis d'enquête relatif à l'ouverture d'une enquête publique du mardi 7 janvier 2025 au mercredi 22 janvier 2025 inclus concernant la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Létang avec le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Malo, a été affiché à compter du 12 décembre 2024 dans la commune de Saint-Malo sur les sites suivants :

➤ **Mairie et ses annexes**

- Hôtel de Ville – Place Chateaubriand
- Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme – 27 quai Duguay Trouin
- Annexe de Saint-Servan – Place Bouvet
- Annexe de Paramé – Place Georges Coudray
- Antenne administrative de Bougainville - 12 bis rue du Grand Passage

➤ **Espace publics**

- Rue d'Alger – poteau lampadaire en face des points d'apport volontaire, et sur le poteau entre le n° 64 et 66
- Rue de Tunis – poteau en face du n°11 – de l'autre côté de la voie
- Rue d'Oran – poteau entre le 12 et 14 rue d'Oran

et ce jusqu'au 22 janvier 2025 inclus, date de la fin d'enquête, et a fait l'objet des insertions suivantes dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département :

- 1er avis : - dans le journal Ouest France le jeudi 19 décembre 2024
- dans le journal Le Pays Malouin le jeudi 19 décembre 2024
- 2^{ème} avis: - dans le journal Ouest France le jeudi 9 janvier 2025
- dans le journal Le Pays Malouin le jeudi 9 janvier 2025

- l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et le dossier ont été déposés à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la Ville de Saint-Malo – 27 quai Duguay Trouin, et mis en ligne sur le site internet de la ville à l'adresse suivante : www.ville-saint-malo.fr (Menu : Vivre / Urbanisme / Mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Létang avec le PLU), pendant toute la durée de l'enquête.

Fait à SAINT-MALO, le 23 JAN. 2025

Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué



Serge BESSEICHE

PARUTION DES AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE : LES ANNONCES :

1^{ER} AVIS paru le **19 décembre 2024** soit **19** jours **AVANT** le début de l'enquête (Requis plus de 15 jours avant le début de l'enquête)

Commune de SAINT-MALO
Enquête publique sur la mise
en concordance du cahier des
charges du lotissement de
«Létang» au lieu-dit de Marville
avec le plan local d'urbanisme
de Saint-Malo

AVIS

En application de l'arrêté municipal du 9 décembre 2024, une enquête publique portant sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de «Létang» avec le PLU de Saint-Malo est organisée du mardi 7 janvier 2025 (9 h 00) au mercredi 22 janvier 2025 (17 h 00).

Le siège de l'enquête est situé à la Direction aménagement et urbanisme (DAU, 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 8 h 30 à 12 h 15 et de 13 h 30 à 17 h 30, à l'exception des jours fériés).

Pendant la période d'enquête, la population pourra présenter ses observations et propositions :

- sur site à la DAU ;
 - en les consignant directement sur le registre d'enquête,
 - lors des permanences de la commissaire enquêtrice à la DAU aux dates et horaires suivants :
 - le mardi 7 janvier 2025 de 9 h 00 à 12 h 00,
 - le mercredi 22 janvier 2025 de 14 h 00 à 17 h 00.
 - en les adressant :
 - par voie postale (commissaire enquêtrice, lotissement de Létang, Hôtel de Ville, place Chateaubriand, CS 21826, 35418 Saint-Malo cedex),
 - par courrier électronique : enquetepublique-letang@saint-malo.fr
- L'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : ville de Saint-Malo, Direction aménagement et urbanisme, 02 99 21 53 00.

Le Maire
 Gilles LURTON.

7388189901 - AA

Commune de
SAINT-MALO
Enquête publique
sur la mise
en concordance
du cahier des charges
du lotissement
de «Létang» au lieu-dit
de Marville
avec le Plan local
d'urbanisme
de Saint-Malo

1^{ER} AVIS

En application de l'arrêté municipal du 9 décembre 2024, une enquête publique portant sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de «Létang» avec le PLU de Saint-Malo est organisée du mardi 7 janvier 2025 (9 h 00) au mercredi 22 janvier 2025 (17 h 00).

Le siège de l'enquête est situé à la Direction Aménagement et Urbanisme (DAU, 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 8 h 30 à 12 h 15 et de 13 h 30 à 17 h 30, à l'exception des jours fériés).

Pendant la période d'enquête, la population pourra présenter ses observations et propositions :

- Sur site à la DAU
 - en les consignant directement sur le registre d'enquête ;
 - lors des permanences de la commissaire enquêtrice à la DAU aux dates et horaires suivants :
 - le mardi 7 janvier 2025 de 9 h 00 à 12 h 00,
 - le mercredi 22 janvier 2025 de 14 h 00 à 17 h 00.

En les adressant

- par voie postale (Commissaire enquêtrice, Lotissement de Létang, Hôtel de Ville, place Chateaubriand, CS 21826, 35418 Saint-Malo Cedex) ;
- par courrier électronique : enquete-publique-letang@saint-malo.fr.

L'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Ville de Saint-Malo, Direction Aménagement et Urbanisme, 02 99 21 53 00.

Le Maire,
 Gilles LURTON.

2 EME AVIS paru le **9 janvier 2025** soit **3 jours APRES** le début de l'enquête :

(Requis: moins de 8 jours après le début de l'enquête)

Commune de SAINT-MALO
Enquête publique sur la mise
en concordance du cahier
des charges du lotissement
de «Létang» au lieu-dit de Marville
avec le Plan local d'urbanisme
de Saint-Malo

2E AVIS

En application de l'arrêté municipal du 9 décembre 2024, une enquête publique portant sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de «Létang» avec le PLU de Saint-Malo est organisée du mardi 7 janvier 2025 (9 h 00) au mercredi 22 janvier 2025 (17 h 00).

Le siège de l'enquête est situé à la Direction aménagement et urbanisme (DAU, 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 8 h 30 à 12 h 15 et de 13 h 30 à 17 h 30, à l'exception des jours fériés).

Pendant la période d'enquête, la population pourra présenter ses observations et propositions :

Sur site à la DAU

- en les consignnant directement sur le registre d'enquête ;
- lors des permanences de la commissaire enquêtrice à la DAU aux dates et horaires suivants :

- le mardi 7 janvier 2025 de 9 h 00 à 12 h 00,

- le mercredi 22 janvier 2025 de 14 h 00 à 17 h 00.

En les adressant

- par voie postale (commissaire enquêtrice, Lotissement de Létang, hôtel de ville, place Chateaubriand, CS 21826, 35418 Saint-Malo cedex) ;

- par courrier électronique :

enquetepublique-letang@saint-malo.fr

L'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : ville de Saint-Malo, Direction aménagement et urbanisme, 02 99 21 53 00.

Le Maire

Gilles LURTON.

Avis administratifs

7388189901 - AA

Commune de SAINT-MALO

Enquête publique
sur la mise
en concordance
du cahier des charges
du lotissement
de «Létang» au lieu-dit
de Marville
avec le Plan local
d'urbanisme
de Saint-Malo
2ÈME AVIS

En application de l'arrêté municipal du 9 décembre 2024, une enquête publique portant sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de «Létang» avec le PLU de Saint-Malo est organisée du mardi 7 janvier 2025 (9 h 00) au mercredi 22 janvier 2025 (17 h 00).

Le siège de l'enquête est situé à la Direction Aménagement et Urbanisme (DAU, 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 8 h 30 à 12 h 15 et de 13 h 30 à 17 h 30, à l'exception des jours fériés).

Pendant la période d'enquête, la population pourra présenter ses observations et propositions :

Sur site à la DAU

- en les consignnant directement sur le registre d'enquête ;

- lors des permanences de la commissaire enquêtrice à la DAU aux dates et horaires suivants :

- le mardi 7 janvier 2025 de 9 h 00 à 12 h 00,

- le mercredi 22 janvier 2025 de 14 h 00 à 17 h 00.

En les adressant

- par voie postale (Commissaire enquêtrice, Lotissement de Létang, Hôtel de Ville, place Chateaubriand, CS 21826, 35418 Saint-Malo Cedex) ;

- par courrier électronique : enquete-publique-letang@saint-malo.fr.

L'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Ville de Saint-Malo, Direction Aménagement et Urbanisme, 02 99 21 53 00.

Le Maire,

Gilles LURTON.

ATTESTATION DE PARUTION

Cette attestation vous est adressée sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure. Médialex peut être amené à vous adresser une attestation de parution modifiée après vérification de vos données saisies (modification de date de parution, de journal en cas d'habilitation partielle mal renseignée, de périodicité du journal ...).

De la part de : Celine Bourdois
Identifiant annonce : 22158173 / Zone 20
Numéro d'ordre : 7388189901

N° avis

Rennes,
Le 16/12/2024

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital de 480 000 Euros, représentée David SHAPIRO, déclarons avoir reçu ce jour par voie électronique de :

VILLE DE SAINT MALO

le texte d'annonce légale ci-dessous :

Commune de Saint-Malo

Enquête publique sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de "Létang" au lieu-dit de Marville avec le plan local d'urbanisme de Saint-Malo

En application de l'arrêté municipal du 9 décembre 2024, une enquête publique portant sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de "Létang" avec le PLU de Saint-Malo est organisée du mardi 7 janvier 2025 (9h) au mercredi 22 janvier 2025 (17h).

Le siège de l'enquête est situé à la Direction Aménagement et Urbanisme (DAU, 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).

Pendant la période d'enquête, la population pourra présenter ses observations et propositions :

* sur site à la DAU :

- o en les consignant directement sur le registre d'enquête ;
- o lors des permanences de la commissaire enquêtrice à la DAU aux dates et horaires suivants :
 - le mardi 7 janvier 2025 de 9h à 12h ;
 - le mercredi 22 janvier 2025 de 14h à 17h.

* en les adressant

- o par voie postale (Commissaire enquêtrice, Lotissement de Létang - Hôtel de Ville - Place Chateaubriand - CS 21826 - 35418 Saint-Malo Cedex)
- o par courrier électronique : enquetepublique-letang@saint-malo.fr.

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

Le Maire

AN3 - P3

ATTESTATION DE PARUTION

Cette attestation vous est adressée sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure. Médialex peut être amené à vous adresser une attestation de parution modifiée après vérification de vos données saisies (modification de date de parution, de journal en cas d'habilitation partielle mal renseignée, de périodicité du journal ...).

De la part de : Celine Bourdois
Identifiant annonce : 22158399 / Zone 20
Numéro d'ordre : 7388210201

2^e avis

Rennes,
Le 16/12/2024

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital de 480 000 Euros, représentée David SHAPIRO, déclarons avoir reçu ce jour par voie électronique de :

VILLE DE SAINT MALO

le texte d'annonce légale ci-dessous :

Commune de Saint-Malo

Enquête publique sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de "Létang" au lieu-dit de Marville avec le plan local d'urbanisme de Saint-Malo

En application de l'arrêté municipal du 9 décembre 2024, une enquête publique portant sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de "Létang" avec le PLU de Saint-Malo est organisée du mardi 7 janvier 2025 (9h) au mercredi 22 janvier 2025 (17h).

Le siège de l'enquête est situé à la Direction Aménagement et Urbanisme (DAU, 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).

Pendant la période d'enquête, la population pourra présenter ses observations et propositions :

* sur site à la DAU :

o en les consignant directement sur le registre d'enquête ;
o lors des permanences de la commissaire enquêtrice à la DAU aux dates et horaires suivants :

- le mardi 7 janvier 2025 de 9h à 12h ;
- le mercredi 22 janvier 2025 de 14h à 17h.

* en les adressant

o par voie postale (Commissaire enquêtrice, Lotissement de Létang - Hôtel de Ville - Place Chateaubriand - CS 21826 - 35418 Saint-Malo Cedex)

o par courrier électronique : enquetepublique-letang@saint-malo.fr.

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

Le Maire

AN3-P4

COMMUNICATION EFFECTUEE SUR LE SITE DE LA VILLE DE SAINT MALO

VILLE DE

Saint-malo

VOTRE MAIRIE

VIVRE

SORTIR

AGIR

Je suis... ▾

SOMMAIRE

Déposer une demande d'autorisation d'urbanisme

Consulter le Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme en cours

Consulter le projet de PLU révisé arrêté lors du conseil municipal du 9 décembre 2024

Réglementation de la publicité et des enseignes

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement dit de « Létang » situé au lieu-dit de Marville avec le PLU en vigueur

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

Ventes immobilières

ACCUEIL > VIVRE > Urbanisme

URBANISME

DÉPOSER UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME

Vous trouverez sur cette page, en téléchargement, les documents utiles pour vos démarches.

LE GUICHET UNIQUE

Pour déposer par voie numérique vos demandes d'autorisations d'urbanisme:

- Permis de construire, permis de démolir...

[Le Guichet Unique](#)

À gauche les lotissements de Marville et de Létang ayant fait l'objet d'une modification de leurs cahiers des charges avec enquête publique.:

Extrait du sommaire de gauche :

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement dit de « Létang » situé au lieu-dit de Marville avec le PLU en vigueur Mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Marville avec le PLU	
--	--

Déroulé des pièces contenues dans le dossier d'enquête

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT DIT DE « LÉTANG » AU LIEU-DIT DE MARVILLE AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME

En application de l'arrêté municipal du 9 décembre 2024, une enquête publique portant sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement dit de « Létang » au lieu-dit de Marville avec le Plan Local d'Urbanisme de la Ville Saint-Malo a été organisée du mardi 7 janvier 2025 à 9h00 au mercredi 22 janvier 2025 à 17h00, pour une durée de 16 jours.

Arrêté municipal d'enquête publique du
09/12/2024



CONTRIBUTIONS RÉCEPTIONNÉES PENDANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Contributions réceptionnées

NOTE DE PRÉSENTATION DU DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE ET LES PIÈCES JOINTES

Note de présentation

1. Acte de vente du 9 mars 1925

7. Schémas

2. Arrêté préfectoral du 1er mars 1926

8. Extrait du projet de zonage au futur PLU

3. Plans du lotissement annexé à l'arrêté du
1er mars 1926

9. Extraits du règlement du PLU en vigueur
concernant les zones Ued et UCa

4. Cahier des charges du lotissement

10. Extrait du projet d'OAP sur le secteur
Gare - Marville

5. Courrier du Préfet MOINE

6. Extrait du plan de zonage du PLU en
vigueur

DÉCISION DU PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DÉSIGNANT LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICEDésignation de la Commissaire enquêtrice [↓](#)**ARRÊTÉ DU MAIRE RELATIF À L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**Arrêté du 09/12/2024 [↓](#)**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**Avis [↓](#)**AVIS PARUS DANS LA PRESSE**Attestation parution janvier 2025 [↓](#)Pays Malouin 19 décembre 2024 [↓](#)Attestation parution décembre 2024 [↓](#)Ouest-France 9 janvier 2025 [↓](#)Ouest-France 19 décembre 2024 [↓](#)Pays Malouin 9 janvier 2025 [↓](#)

Demandes d'informations complémentaires à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (27 Quai Duguay Trouin 35400 Saint-Malo) ou par courriel : dau@saint-malo.fr

VILLE DE
Saint-malo

Direction de l'Aménagement
et de l'Urbanisme

Saint-Malo, le **31 JAN. 2025**

N.Réf : D.A.U./CP/VF/HL/KD/1.13.062

Affaire suivie par : Hélène LUCAS ✓

Tél. : 02.99.21.53.02

AN

Madame LE ROY VIAS
Commissaire-Enquêtrice

f.leroy-vias@rennesmetropole.fr

OBJET : Observations en réponse au procès-verbal de synthèse
Enquête publique - Modification du cahier des charges du lotissement dit de LETANG à Marville

Madame la Commissaire-Enquêtrice,

Je reviens vers vous dans le prolongement de la réception, mercredi 29 janvier, du procès-verbal de synthèse consignant les observations recueillies au cours de l'enquête publique relative à la modification du cahier des charges du lotissement dit de LETANG à Marville.

J'ai l'honneur par la présente de vous adresser les observations de la commune de Saint-Malo.

Je vous remercie de bien vouloir m'en accuser bonne réception, et vous prie d'agréer, Madame la Commissaire-Enquêtrice, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué,


Serge BESSEICHE

VILLE DE SAINT-MALO

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement dit de "Létang", au lieu-dit Marville Avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Arrêté municipal du 9 décembre 2024

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du mardi 7 au mercredi 22 janvier 2025

Procès verbal des observations

À Dinard, le 23 Janvier 2025

Remis en mains / 2025
le 29 / 01 / 2025



Pour le Maire et par délégation
Le Directeur

Charles POTTIER

La commissaire enquêtrice

Floriane Le Roy-Vias

Objet : Enquête publique de mise en concordance du cahier des charges du lotissement "LETANG" à Marville avec le PLU

Monsieur le Maire,

Par arrêté en date du 9 décembre 2024, vous avez prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur :

→ **Le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement "Letang" à Marville, avec le PLU de Saint Malo.**

Cette enquête s'est déroulée **du mardi 7 janvier au mercredi 22 janvier 2025.**

J'ai l'honneur de vous rappeler qu'en application de l'article R123-18 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur doit rencontrer dans la huitaine qui suit le dernier jour de l'enquête, le demandeur afin de lui communiquer les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal en l'invitant à produire dans un délai de 15 jours, un mémoire en réponse.

Je vous adresse à présent la synthèse de ces observations qui se présente de la manière suivante :

1. Les textes réglementaires
2. Les résumé du déroulement et bilan de cette enquête, l'implication du public, les visites aux permanences et le dépôt d'observations sur le registre papier ouvert à cet effet, ou par courrier postal ou Informatique,
3. La synthèse des observations du public
4. Mes observations complémentaires en tant que commissaire enquêtrice

Je vous remercie de bien vouloir me retourner dans les meilleurs délais vos remarques éventuelles.

Je vous souhaite bonne réception des bilan et procès-verbal de synthèse, transmis ce jour, et vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de toute ma considération.

Floriane Le Roy-Vias
Commissaire enquêtrice



TABLE DES MATIERES

5. Textes réglementaires	1
6. Résumé du déroulement de l'enquête.....	2
7. Synthèse des observations du public	3
8. Observations complémentaires du commissaire enquêteur	4

1. Textes réglementaires:

Ce procès verbal est établi selon les dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement qui prévoit :

" À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations. Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée."

2. Résumé du déroulement de l'enquête

- Sur le déroulement de l'enquête:
 - L'enquête s'est déroulée sans incident particulier. la **participation du public** a été faible.
 - Le dossier n'a pas été consulté en dehors des heures de permanences
 - Les conditions d'accueil au siège de l'enquête ont été très bonnes
 - Le service de l'urbanisme a été excellent et réactif à mes différentes demandes.
 - L'enquête s'est déroulée **dans le respect de votre arrêté.**
- Sur le lieu de permanence: Il se trouvait à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme 27 quai Duguay Trouin. Il a été choisi afin d'être **au plus proche** des habitants. car situé de manière centrale entre les différents quartiers de Saint Malo Saint Servan, Paramé, la Découverte etc. et l'Intra muros.
- Sur les observations, courriers et mails

Au total: 4 contributions sont recensées

2 contributions ont été portées sur le registre « papier » (2 personnes reçues, chacune a une des permanences effectuées)

2 contributions ont été envoyées par mail.

- Conclusion:

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions et dans un climat serein. Le public a été parfaitement informé avec une publicité correctement et largement effectuée. Toutefois on ne dénombre que:

- 2 observations le premier jour lors de la première permanence, et le dernier jour lors de la seconde permanence portées au registre papier
- 2 Observations par courrier les jours suivants

Thématiques abordées:

☐ **Sur le fond:**

Ces 4 doléances ont été exprimées par écrit ou oralement lors des permanences:

- des inquiétudes sur le devenir de ce petit quartier par rapport à la préservation du caractère calme et paisible du lieu. (bruit liés aux passages surtout la nuit)
- La peur de devoir quitter leur maison (abordé oralement lors de la deuxième permanence),
- des incertitudes quant au contenu du futur PLU.
- un avis favorable d'un responsable de programme immobilier pour "l'évolution des documents du lotissement afin de pouvoir prendre en compte les projets déjà réalisés dans la zone et ceux susceptibles d'intervenir."

☐ **Sur la forme :**

Pas de remarques particulières

3 Synthèse des observations

NOTA : Les réponses de la commune sont précédées du sigle :

Les observations de la commissaire enquêteuse du sigle :

a) **OBSERVATIONS SUR LE REGISTRE :**

- R1 : Observation de Mr CREIS 7 rue d'Estrée 35400 Saint Malo le mardi 7 janvier 2025
Il souhaiterait acheter la maison située au 21 rue de la Compagnie des Indes. Il profite de l'enquête publique pour connaître l'environnement futur de la maison: est-ce qu'une piste vélo sera mise en place sur la rue de la Compagnie des Indes? Quel est le devenir de la parcelle AT 48 en friche actuellement? Quel est le délai de réalisation du futur chemin piétonnier prévu sur la parcelle AT 48? la maison est-elle en zone inondable?

☞ Ce pétitionnaire a été renseigné sur l'enquête et les questions qui lui restent sortent du domaine de l'enquête proprement dite.: il sera renseigné par la DAU. suite au courrier qu'il a déjà envoyé parallèlement

☞ **Réponse de la commune de Saint-Malo :**

Comme évoqué par la commissaire enquêteuse, des réponses aux interrogations relatives aux règles de constructibilité prévues dans le projet de PLU révisé de la commune ont été adressées par les services de l'urbanisme de la Ville aux personnes qui ont formulé des interrogations s'agissant du bien situé au 21 rue de la Compagnie des Indes.

Il convient de bien garder à l'esprit que la présente procédure d'enquête publique ne concerne que la modification de règles bien précises du cahier des charges du lotissement de LETANG (clôtures, implantation, destination) et est sans incidence sur les autres règles d'urbanisme applicables.

Pour l'ensemble des questions relatives à l'aménagement du secteur, il convient de se référer au PLU en vigueur ainsi qu'aux règles prévues dans le projet de PLU révisé.

Des observations sur la programmation pourront être formulées à l'occasion de l'enquête publique qui se tiendra au printemps 2025 sur le projet de PLU révisé.

- R2 : Observation de Mesdames Nougues Jacqueline et Annick résidentes au 12 rue d'Oran 35400 Saint Malo le jeudi 22 janvier 2025:
- "Sont venues s'informer sur le projet soumis à enquête publique et les nouvelles avancées d'aménagement du secteur."

- ☞ Ces riveraines ont été renseignées sur l'enquête. Ont été abordés l'aménagement futur du quartier, les cheminements piétons : Les questions posées sortaient du domaine de l'enquête proprement dite pour concerner le futur PLU, sans émettre d'avis défavorable ni sur ces points, ni sur la modification du cahier des charges, objet de la présente enquête.

☞ Réponse de la commune de Saint-Malo :

A l'instar de la réponse apportée précédemment, il convient de bien garder à l'esprit que la présente procédure d'enquête publique ne concerne que la modification de règles bien précises du cahier des charges du lotissement de LETANG (clôtures, implantation, destination) et est sans incidence sur les autres règles d'urbanisme applicables.

Pour l'ensemble des questions relatives à l'aménagement du secteur, il convient de se référer au PLU en vigueur ainsi qu'aux règles prévues dans le projet de PLU révisé.

Des observations sur la programmation pourront être formulées à l'occasion de l'enquête publique qui se tiendra au printemps 2025 sur le projet de PLU révisé.

b) OBSERVATIONS RECUES PAR MAIL:

- **M1 : Mail de Mme Annette Tymen résidante au 26 rue d'Oran:** (Thèmes : nuisances sonores nocturnes sur rue d'Oran comme passage entre PARKING Paul Féval et la ville, prochains cheminements piétons prévus au futur PLU)

"Nous avons emménagé au 26 rue d'Oran, en juillet 2021.

*En terme de **bruit** nous avons **le train** en journée, et les réjouissances de l'**hippodrome** peu courantes et supportables puisqu'en journée elles aussi.*

*Force est de constater que c'est **le bruit des travaux de voisinage** qui génèrent le plus de nuisances sonores la journée et les **échappements libres des deux roues**.*

Le soir ou la nuit** par contre c'est une autre histoire. **La rue d'Oran sert de lien entre le parking Paul Féval et la ville et engendre du passage.

Ceux qui passent s'expriment tous à voix très haute entre eux ou dans leurs téléphones, rient et s'invectivent. Certains renversent les poubelles, cassent et jettent des bouteilles, des canettes, (même si c'est assez rare) et dégradent les voitures (plus particulièrement les rétroviseurs) sans oublier de rayer la peinture.

Certains d'entre nous pensons que cette facilité de passer par la rue (au niveau du 19) pourrait générer du trafic supplémentaire, vélos, trottinettes et deux roues à contresens et nous ne sommes pas d'accord car c'est dangereux. De plus la population noctambule qui passe dans la rue si elle augmente risque de perturber un peu plus le sommeil des riverains."

- ☞ Le pétitionnaire se plaint de l'utilisation de la rue d'Oran comme **liaison par le lotissement** entre le **parking Paul Féval** et les poles attractifs de la ville de Saint malo. Il se dit **défavorable à la constitution d'une liaison piétonne au niveau du n°19** qui engendrera selon lui des conflits entre les utilisateurs de vélos, trottinettes avec les voitures et les piétons. Il se plaint aussi du bruit généré par un trafic qui augmente, alors que le train et les noctambules sont déjà très bruyants.

La création d'une liaison piétonne entre la rue d'Oran et la rue de la compagnie des Indes n'est pas le sujet de cette enquête, puisque les modifications apportées au cahier des charges antérieur, objet cette fois de cette enquête, ne vont pas être de nature à autoriser ou pas la constitution d'un chemin piétonnier entre la rue d'Oran et la rue de la compagnie des Indes.:

Le riverain a été invité à se manifester lors de la prochaine enquête sur la modification de PLU qui se déroulera au printemps 2025.

☞ Réponse de la commune de Saint-Malo :

De la même manière, il convient de bien garder à l'esprit que la procédure d'enquête publique ne concerne que la modification de règles bien précises du cahier des charges du lotissement de LETANG (clôtures, implantation, destination) et est sans incidence sur les autres règles d'urbanisme applicables.

Pour l'ensemble des questions relatives à l'aménagement du secteur, il convient de se référer au PLU en vigueur ainsi qu'aux règles prévues dans le projet de PLU révisé.

Des observations sur la programmation pourront être formulées à l'occasion de l'enquête publique qui se tiendra au printemps 2025 sur le projet de PLU révisé.

➤ **M2 : mail de Mathis Besson responsable de programme de programmes chez BATI ARMOR** (Theme urbanisme & construction)

« Nous sommes favorables à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement dit de « Létang » au lieu-dit de Marville avec le plan local d'urbanisme pour permettre l'évolution du quartier. Il paraît utile en effet qu'il y ait une évolution des documents du lotissement afin de pouvoir prendre en compte les projets déjà réalisés dans la zone et ceux susceptibles d'intervenir. »

☞ **Le pétitionnaire est favorable** à la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU afin de favoriser la construction de nouveaux programmes.

☞ **Réponse de la commune de Saint-Malo :**

La Commune prend acte de l'observation formulée par le Groupe Bâti Armor et confirme que l'évolution du secteur implique que les règles désuètes du cahier des charges de 1926 soient mises à jour.

Observations complémentaires du commissaire enquêteur

La participation a été peu importante: le lotissement n'est plus une entité fédératrice, l'occupation des maisons évolue peu à peu au fil des mutations. Toutefois il semble important que chaque propriétaire actuel et futur puisse bénéficier de la même information sur leur bien, indépendamment de ce qui lui aura été, ou pas, transmis par son notaire ou de sa capacité à aller chercher les informations sur le site communal au moment opportun:

☞ **INFORMATION DES RIVERAINS APRES ENQUETE:**

Bien qu'il n'existe aucune forme juridique susceptible d'administrer aujourd'hui le lotissement, c'est à dire ni ASL (Association syndicale libre), ni AFUL (Association Foncière urbaine libre), le lotissement existe encore juridiquement .

➔ La commune envisage t'elle de notifier les modifications intervenues au cahier des charges aux colotis? Comme il n'existe pas d'instance représentative , ces changements seront ils notifiés individuellement à chaque propriétaire, après la délibération relative à la suppression de certaines règles du lotissement en faveur des règles du PLU?

☞ **Réponse de la commune de Saint-Malo :**

Il n'est pas envisagé à ce stade de prévoir une notification individuelle des décisions portant mise à jour du cahier des charges du lotissement de LETANG.

En revanche, outre les mesures de publicités prévues par les textes, il sera possible de prévoir – au surplus -d'insérer un onglet relatif à la procédure sur la page "actu" (en première page) du site internet de la Ville.

☞ **PUBLICATION AU SERVICE DE PUBLICITE FONCIERE:**

Les ventes étant conclues chez les notaires, lesquels s'appuient, pour rédiger les effets relatifs, sur les Renseignements Sommaires Urgents(RSU) et les cahiers des charges délivrés par le service de publicité foncière(SPF),

- La commune va t'elle procéder au dépôt auprès du service de Publicité Foncière du cahier des charges initial et des modifications réalisées? Ainsi les riverains ou futurs acquéreurs de parcelles au sein de cet ancien lotissement pourront retrouver les informations complètes liées au lot qui les intéresse.

👉 **Réponse de la commune de Saint-Malo :**

Il n'est pas envisagé à ce stade un dépôt auprès du service de la publicité foncière, étant précisé que cette procédure ne s'impose pas.

L'arrêté municipal modifiant un cahier des charges d'un lotissement pour le mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme est opposable à tous les colotis dès lors que les modalités de publication légales (cf. articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales) ont été réalisées (CE, 21 mars 1986, n°38708, mentionné aux tables du recueil Lebon).

La publication au SPF – relativement onéreuse au demeurant – ne paraît pas nécessaire en l'état dès lors que l'enquête publique a permis de porter à la connaissance des riverains l'existence du cahier des charges et qu'au surplus, les dispositions qui subsisteront dans le cahier des charges après l'arrêté de mise en concordance seront de portée très limitée.

Le 23 janvier 2025,

La commissaire enquêtrice



**Mise en concordance du cahier des charges
du lotissement dit de LETANG avec le plan
local d'urbanisme**

-
ENQUETE PUBLIQUE
-

Observations de la commune de Saint-Malo
consécutivement à la réception du
procès-verbal de synthèse
de la Commissaire-enquêtrice

• **R1 : Observation de Mr CREIS 7 rue d'Estrée 35400 Saint Malo le mardi 7 janvier 2025**

Il souhaiterait acheter la maison située au 21 rue de la Compagnie des Indes. Il profite de l'enquête publique pour connaître l'environnement futur de la maison: est ce qu'une piste vélo sera mise en place sur la rue de la Compagnie des Indes? Quel est le devenir de la parcelle AT 48 en friche actuellement ? Quel est le délai de réalisation du futur chemin piétonnier prévu sur la parcelle AT 48 ? la maison est elle en zone inondable ?

☞ Ce pétitionnaire a été renseigné sur l'enquête et les questions qui lui restent sortent du domaine de l'enquête proprement dite.: il sera renseigné par la DAU.suite au courrier qu'il a déjà envoyé parallèlement

☞ La Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme : (Retour éventuel)

Réponse de la commune de Saint-Malo :

Comme évoqué par la commissaire enquêtrice, des réponses aux interrogations relatives aux règles de constructibilité prévues dans le projet de PLU révisé de la commune ont été adressées par les services de l'urbanisme de la Ville aux personnes qui ont formulé des interrogations s'agissant du bien situé au 21 rue de la Compagnie des Indes.

Il convient de bien garder à l'esprit que la présente procédure d'enquête publique ne concerne que la modification de règles bien précises du cahier des charges du lotissement de LETANG (clôtures, implantation, destination) et est sans incidence sur les autres règles d'urbanisme applicables.

Pour l'ensemble des questions relatives à l'aménagement du secteur, il convient de se référer au PLU en vigueur ainsi qu'aux règles prévues dans le projet de PLU révisé.

Des observations sur la programmation pourront être formulées à l'occasion de l'enquête publique qui se tiendra au printemps 2025 sur le projet de PLU révisé.

• **R2 : Observation de Mesdames Nougues Jacqueline et Annick résidentes au 12 rue d'Oran 35400 Saint Malo le jeudi 22 janvier 2025:**

• "Sont venues s'informer sur le projet soumis à enquête publique et les nouvelles avancées d'aménagement du secteur."

☞ Ces riveraines ont été renseignées sur l'enquête .Ont été abordés l'aménagement futur du quartier , les cheminements piétons : Les questions posées sortaient du domaine de l'enquête proprement dite.pour concerner le futur PLU, sans émettre d'avis défavorable ni sur ces points , ni sur la modification du cahier des charges , objet de la présente enquête.

☞ La Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme : (Retour éventuel)

Réponse de la commune de Saint-Malo :

A l'instar de la réponse apportée précédemment, il convient de bien garder à l'esprit que la présente procédure d'enquête publique ne concerne que la modification de règles bien précises du cahier des charges du lotissement de LETANG (clôtures, implantation, destination) et est sans incidence sur les autres règles d'urbanisme applicables.

Pour l'ensemble des questions relatives à l'aménagement du secteur, il convient de se référer au PLU en vigueur ainsi qu'aux règles prévues dans le projet de PLU révisé.

Des observations sur la programmation pourront être formulées à l'occasion de l'enquête publique qui se tiendra au printemps 2025 sur le projet de PLU révisé.

- **M1 : Mail de Mme Annette Tymen résidante au 26 rue d'Oran:** (Thèmes : nuisances sonores nocturnes sur rue d'Oran comme passage entre PARKING Paul Féval et la ville, prochains cheminements piétons prévus au futur PLU)

"Nous avons emménagé au 26 rue d'Oran, en juillet 2021.

En terme de bruit nous avons le train en journée, et les réjouissances de l'hippodrome peu courantes et supportables puisqu'en journée elles aussi.

Force est de constater que c'est le bruit des travaux de voisinage qui génèrent le plus de nuisances sonores la journée et les échappements libres des deux roues.

Le soir ou la nuit par contre c'est une autre histoire. La rue d'Oran sert de lien entre le parking Paul Féval et la ville et engendre du passage.

Ceux qui passent s'expriment tous à voix très haute entre eux ou dans leurs téléphones, rient et s'invectivent. Certains renversent les poubelles, cassent et jettent des bouteilles, des canettes, (même si c'est assez rare) et dégradent les voitures (plus particulièrement les rétroviseurs) sans oublier de rayer la peinture.

Certains d'entre nous pensons que cette facilité de passer par la rue (au niveau du 19) pourrait générer du trafic supplémentaire, vélos, trottinettes et deux roues à contresens et nous ne sommes pas d'accord car c'est dangereux. De plus la population noctambule qui passe dans la rue si elle augmente risque de perturber un peu plus le sommeil des riverains."

- ☞ Le pétitionnaire se plaint de l'utilisation de la rue d'Oran comme **liaison par le lotissement** entre le parking Paul Féval et les poles attractifs de la ville de Saint malo. Il se dit **défavorable à la constitution d'une liaison piétonne au niveau du n°19** qui engendrera selon lui des conflits entre les utilisateurs de vélos, trottinettes avec les voitures et les piétons. Il se plaint aussi du bruit généré par un trafic qui augmente, alors que le train et les noctambules sont déjà très bruyants.

La création d'une liaison piétonne entre la rue d'Oran et la rue de la compagnie des Indes n'est pas le sujet de cette enquête, puisque les modifications apportées au cahier des charges antérieur, objet de cette enquête, ne vont pas être de nature à autoriser ou pas la constitution d'un chemin piétonnier entre la rue d'Oran et la rue de la compagnie des Indes.:

- ☞ **Le riverain a été invité à se manifester lors de la prochaine enquête sur la modification de PLU qui se déroulera au printemps 2025.**

👉 La Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme : (Retour éventuel)

Réponse de la commune de Saint-Malo :

De la même manière, il convient de bien garder à l'esprit que la procédure d'enquête publique ne concerne que la modification de règles bien précises du cahier des charges du lotissement de LETANG (clôtures, implantation, destination) et est sans incidence sur les autres règles d'urbanisme applicables.

Pour l'ensemble des questions relatives à l'aménagement du secteur, il convient de se référer au PLU en vigueur ainsi qu'aux règles prévues dans le projet de PLU révisé.

Des observations sur la programmation pourront être formulées à l'occasion de l'enquête publique qui se tiendra au printemps 2025 sur le projet de PLU révisé.

- **M2 : mail de Mathis Besson responsable de programme de programmes chez BATI ARMOR** (Theme urbanisme & construction)

« Nous sommes favorables à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement dit de « Létang » au lieu-dit de Marville avec le plan local d'urbanisme pour permettre l'évolution du quartier. Il paraît utile en effet qu'il y ait une évolution des documents du lotissement afin de pouvoir prendre en compte les projets déjà réalisés dans la zone et ceux susceptibles d'intervenir. »

✉ Le pétitionnaire est favorable à la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU afin de favoriser la construction de nouveaux programmes.

✉ La Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme : (Retour éventuel)

Réponse de la commune de Saint-Malo :

La Commune prend acte de l'observation formulée par le Groupe Bâti Armor et confirme que l'évolution du secteur implique que les règles désuètes du cahier des charges de 1926 soient mises à jour.

Observations complémentaires du commissaire enquêteur

- ➔ La commune envisage t'elle de notifier les modifications intervenues au cahier des charges aux colotis? Comme il n'existe pas d'instance représentative ,ces changements seront ils notifiés individuellement à chaque propriétaire, après la délibération relative à la suppression de certaines règles du lotissement en faveur des règles du PLU?

Réponse de la commune de Saint-Malo :

Il n'est pas envisagé à ce stade de prévoir une notification individuelle des décisions portant mise à jour du cahier des charges du lotissement de LETANG.

En revanche, outre les mesures de publicités prévues par les textes, il sera possible de prévoir – au surplus - d'insérer un onglet relatif à la procédure sur la page "actu" (en première page) du site internet de la Ville.

Observations complémentaires du commissaire enquêteur

- ➔ La commune va t'elle procéder au dépôt auprès du service de Publicité Foncière du cahier des charges initial et des modifications réalisées? Ainsi les riverains ou futurs acquéreurs de parcelles au sein de cet ancien lotissement pourront retrouver les informations complètes liées au lot qui les intéresse.

Réponse de la commune de Saint-Malo :

Il n'est pas envisagé à ce stade un dépôt auprès du service de la publicité foncière, étant précisé que cette procédure ne s'impose pas.

L'arrêté municipal modifiant un cahier des charges d'un lotissement pour le mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme est opposable à tous les colotis dès lors que les modalités de publication légales (cf. articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales) ont été réalisées (CE, 21 mars 1986, n°38708, mentionné aux tables du recueil Lebon).

La publication au SPF – relativement onéreuse au demeurant – ne paraît pas nécessaire en l'état dès lors que l'enquête publique a permis de porter à la connaissance des riverains l'existence du cahier des charges et qu'au surplus, les dispositions qui subsisteront dans le cahier des charges après l'arrêté de mise en concordance seront de portée très limitée.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ANNEXE 7

24

Relatif à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement dit de « Létang » au lieu-dit de Marville avec le plan local d'urbanisme de Saint-Malo

En application de l'arrêté municipal du 9 décembre 2024, une enquête publique portant sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement dit de « Létang » au lieu-dit de Marville avec le plan local d'urbanisme de la Ville Saint-Malo est organisée du **mardi 7 janvier 2025 à 9h00 au mercredi 22 janvier 2025 à 17h00, pour une durée de 16 jours.**

Par décision du Président du Tribunal Administratif de Rennes en date du 27 novembre 2024, Madame Floriane LE ROY-VIAS 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

Pendant la période d'enquête, la population pourra présenter ses observations et propositions en les consignant 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 dit de « Létang » au lieu-dit 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 : enquetepublique-letang@saint-malo.fr

La boîte mail dédiée sera active **du 7 janvier 2025 à 9h au 22 janvier 2025 à 17h**. Seuls les courriels et contributions 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 mardi 7 janvier 2025 de 9h00 à 12h00 ;**
- **Le mercredi 22 janvier de 14h00 à 17h00.**

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, *ut*



Gilles LURTON