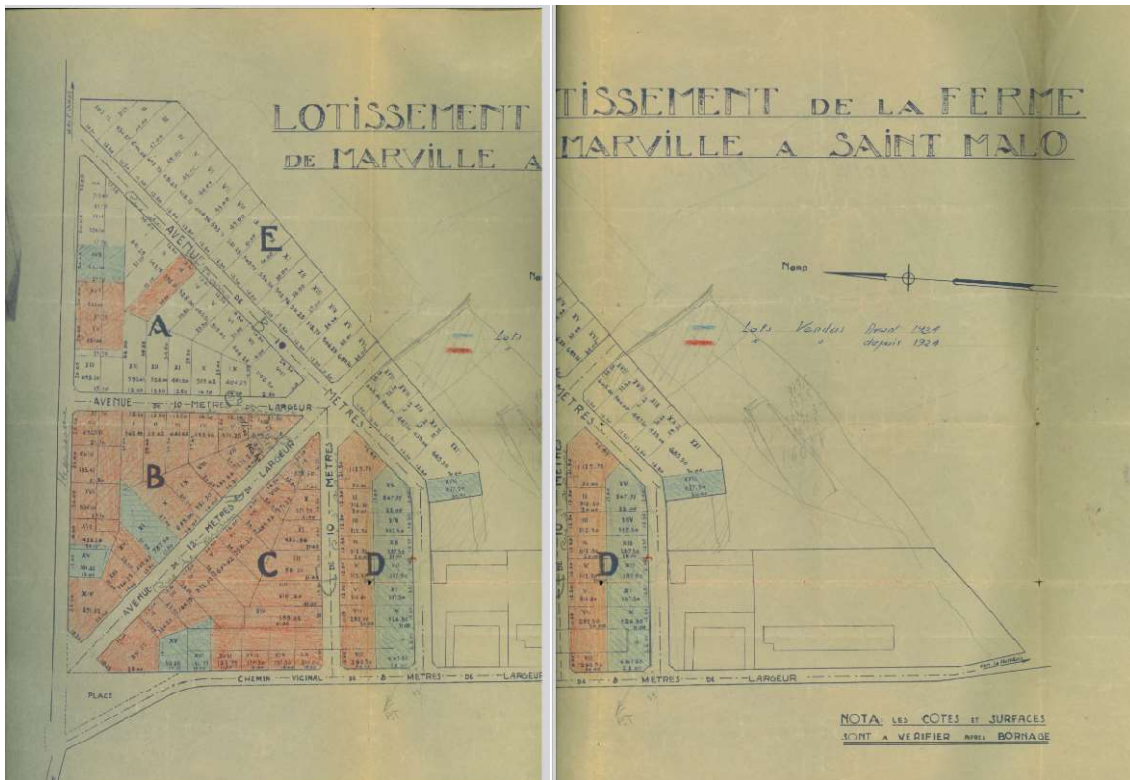


Enquête publique du 2 avril au 2 mai 2024

(Selon arrêté municipal du 11 mars 2024)

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



Rapport de la commissaire enquêtrice

Fait à Rennes, le 5 juin 2024

P. Le Floch-Vannier

Rapport de la commissaire enquêtrice	2
Fait à Rennes, le 5 juin 2024	2
Partie 1	4
<i>Chapitre 1 – Le contexte de l’enquête</i>	4
1.1 Le lotissement de Marville en Saint-Malo	4
1.2 L’actualité du Plan Local d’Urbanisme de la Ville de Saint-Malo	8
1.3 Objet de l’enquête	12
1.4 Le dossier d’enquête	13
<i>Chapitre 2- Organisation et déroulement de l’enquête</i>	15
2.1 Organisation de l’enquête	15
2.2 Visite des lieux	16
2.3 Publicité de l’enquête	16
2.4 Déroulement de l’enquête	17
<i>Chapitre 3- Bilan de l’enquête</i>	18
3.1 Les observations du public	18
3.2 Le procès-verbal de synthèse	23
3.3 Le mémoire en réponse	24
<i>Annexes</i>	46
Partie 2	47
Conclusions et avis de la commissaire enquêtrice	47
<i>Rappel de l’objet de l’enquête</i>	47
<i>Conclusions</i>	49
« Calibri bleu » : extrait du mémoire en réponse du responsable de projet	49
Sur l’organisation de l’enquête	49
Sur les observations du public	51
1. Une majorité d’avis défavorables à la motivation homogène	51
2. La nécessité d’une information dans le cadre de l’aménagement du secteur	52
3. Les conséquences du futur changement de zonages	54
4. Le terme de « maison d’habitation »	57
<i>En conclusion</i>	60
<i>AVIS de la commissaire-enquêtrice</i>	61

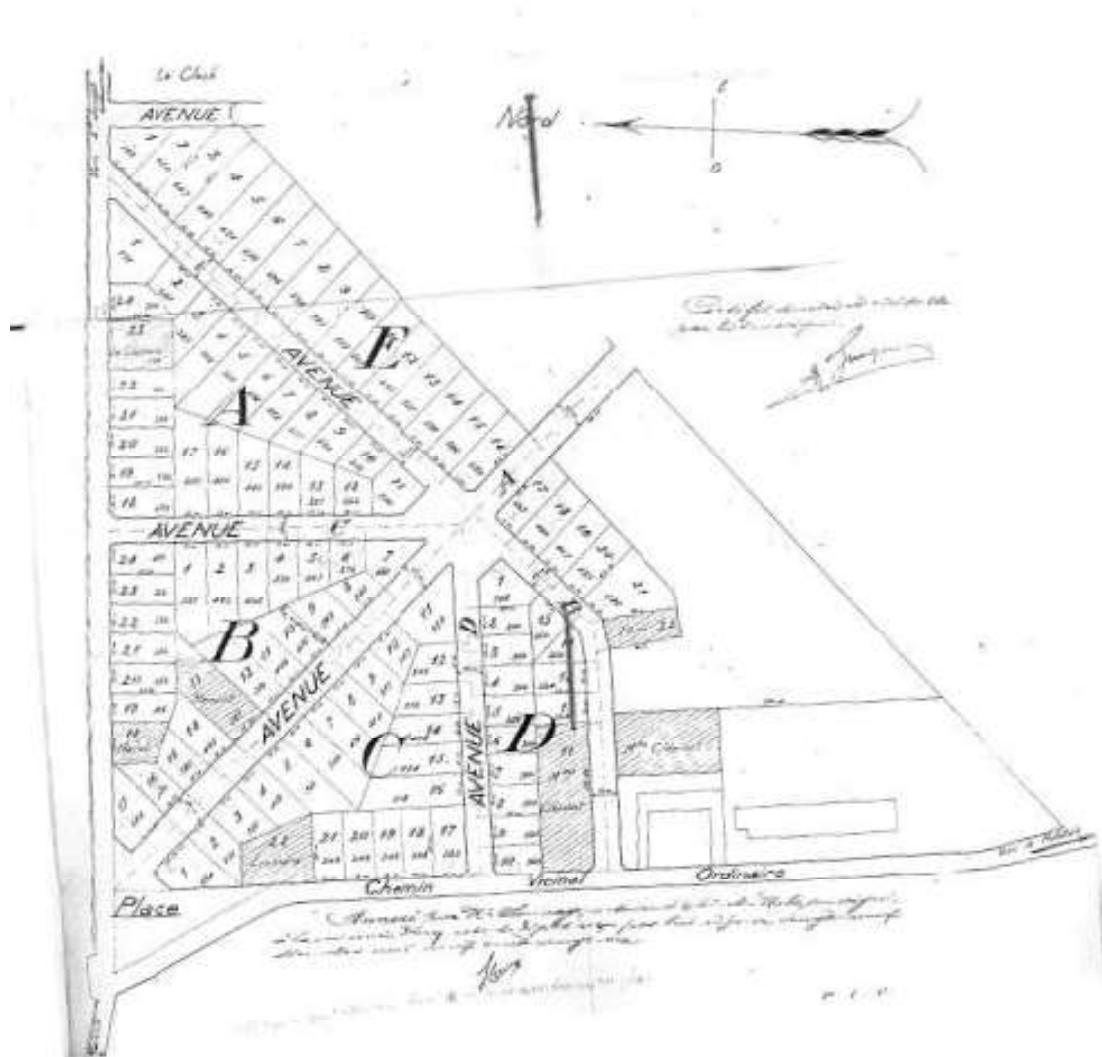
Partie 1

Chapitre 1 – Le contexte de l'enquête

1.1 Le lotissement de Marville en Saint-Malo

La création du lotissement de Marville comportant 108 lots a été autorisée par arrêté du Préfet d'Ille-et-Vilaine du 11 mars 1926 (pièce n°2).

Le lotissement d'une superficie d'environ 50 000 m² a pris son assise dans l'ancien lieu-dit de Marville sur des dépendances de l'ancienne ferme de Marville appartenant à la Société Bernheim frères et fils.



Plan d'origine du lotissement de Marville

Le lotissement correspond aujourd'hui aux parcelles situées dans l'angle formé par la rue Jean-Pierre de Triquerville (départementale D 126) et la rue des Antilles dans le secteur de Triquerville.

Nous sommes au sud-Est de la ville de Saint-Malo, à l'interface des 3 grands pôles historiques de Saint-Malo, Intra-Muros, Paramé et Saint-Servan.



Orthoplan du lotissement de Marville

La rue Jean-Pierre de Triquerville, récemment réaménagée à la faveur d'opérations de renouvellement urbain borde :

- L'hippodrome de Saint-Malo,
- Le quartier de la Découverte.

Le lotissement de Marville créé en 1926, n'a connu de constructions significatives qu'après la deuxième guerre mondiale à laquelle Saint-Malo a payé un lourd tribut puisque la ville a été détruite à 80%.

Certains groupes de maisons sont caractéristiques de l'architecture de la période d'après-guerre : maisons jumelées, façades en pierres taillées, ouvertures symétriques.



Sur la photo de droite, l'on remarque le retrait de 2 mètres par rapport à l'alignement, tel qu'imposé dans le cahier des charges du lotissement dans sa rédaction actuelle et les plantations à usage de clôture séparative.

Le lotissement est à grande dominante pavillonnaire, mais a admis la construction de collectifs. Ci-dessous, le collectif « La Rance », construit dans les années 60, rue de Triquerville.



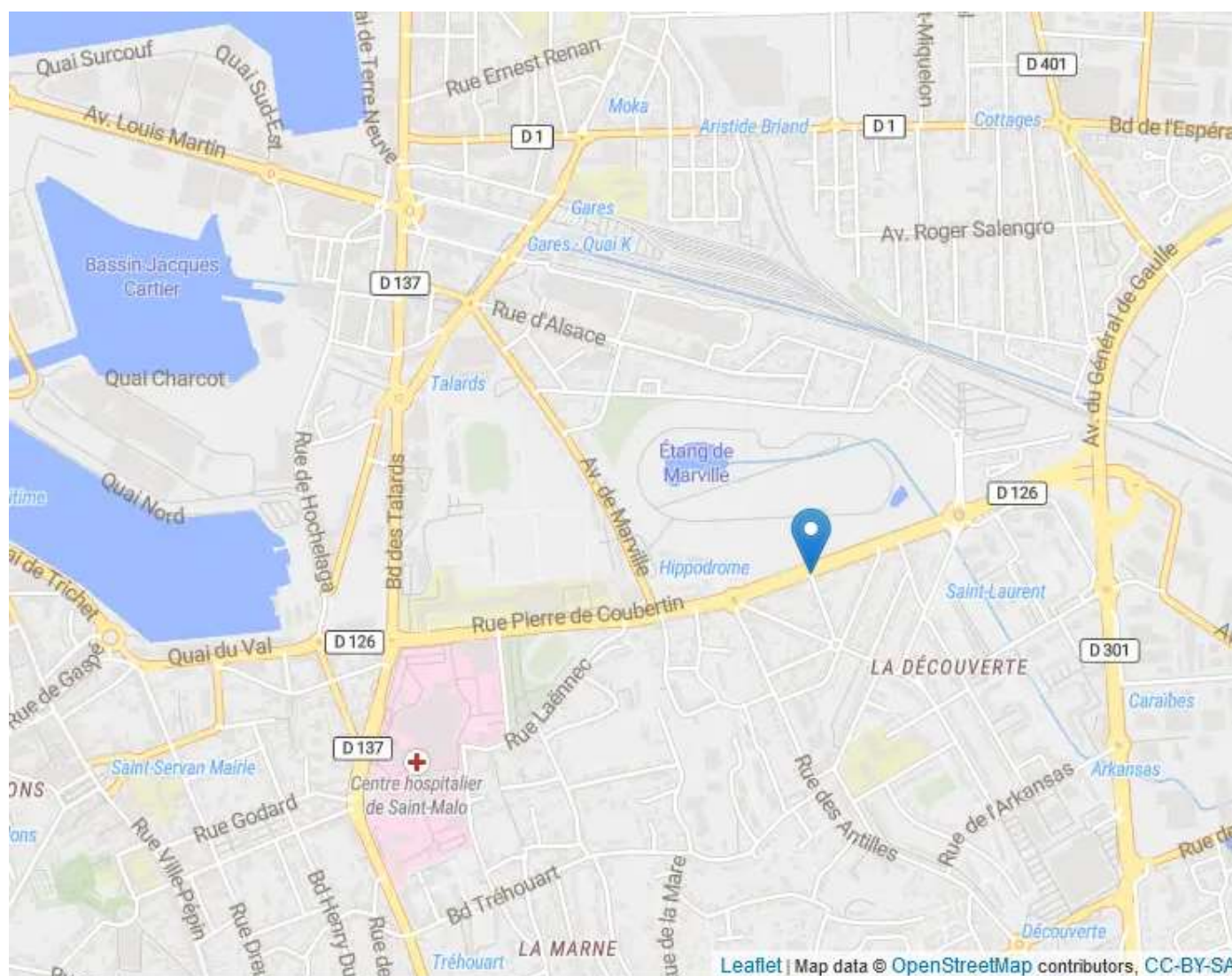
Existent aussi des locaux commerciaux désaffectés sur de larges emprises foncières.

Photo de droite : rue des Antilles



Des portions vieillissantes, **en frange du lotissement**, illustrées par les exemples ci-dessus sont l'objet de réflexions de la part de la ville de Saint-Malo, pour une Orientation sectorielle d'Aménagement et de Programmation afin de guider les constructeurs dans leurs projets.

Immédiatement voisin, le quartier de la Découverte a pris vie à la même époque et a connu un essor important dans les années 70, époque d'émergence des grands ensembles d'habitation populaire et où il drainait d'importants flux de population vers son centre commercial, facilement accessible en entrée de ville.



Capture d'écran, site de la ville.

Contemporain du lotissement de Marville, le quartier de la découverte a nécessité le déploiement d'un projet de rénovation de grande envergure, en tant que Quartier Prioritaire de la Ville, débuté il y a une dizaine d'années, dont l'ambition est de « moderniser la zone commerciale pour redynamiser ce quartier populaire et intergénérationnel ». Il s'agit de pérenniser l'offre de commerces et de services tout en renforçant l'offre de logements et de bureaux. Une végétalisation accrue et un nouveau complexe sportif viendront renforcer l'attractivité du quartier ouvert sur les autres secteurs de transformation de la Ville.

Le lotissement de Marville fait partie de ces secteurs « qui vont bouger » selon les termes employés pendant les réunions publiques de concertation pour le prochain Plan Local d'Urbanisme.

1.2 L'actualité du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Saint-Malo

Les mots et phrases en italiques sont extraits de l'article de presse Ouest-France du 7/11/2023.

Les schémas des zones résidentielles (UR+index) sont issus des diaporamas des réunions publiques de concertation, consultables sur le site de la ville de Saint-Malo

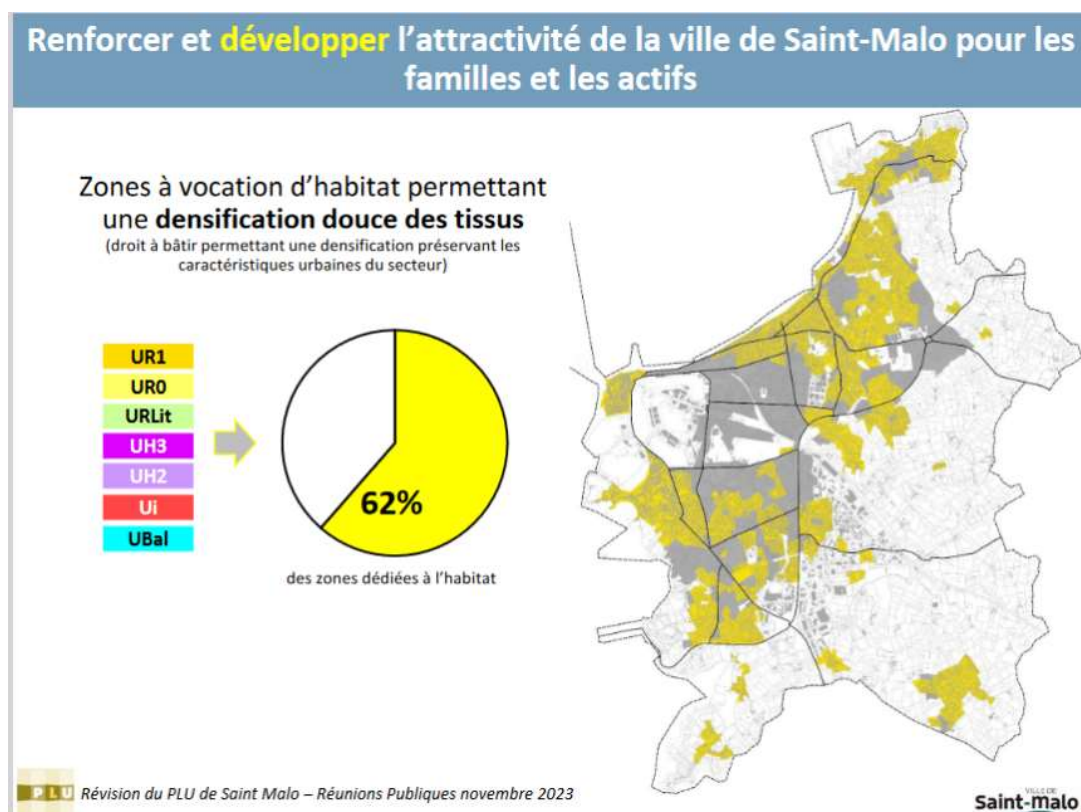
Le PLU de la ville de Saint-Malo, en vigueur depuis 2006, est en cours de révision, l'objectif de la Municipalité étant d'approuver le nouveau PLU au cours de l'année 2025.

Une première rédaction du projet a été rendue publique en réunions avec les habitants, en fin d'année 2023. La phase de concertation obligatoire s'est achevée le 15 janvier 2024.

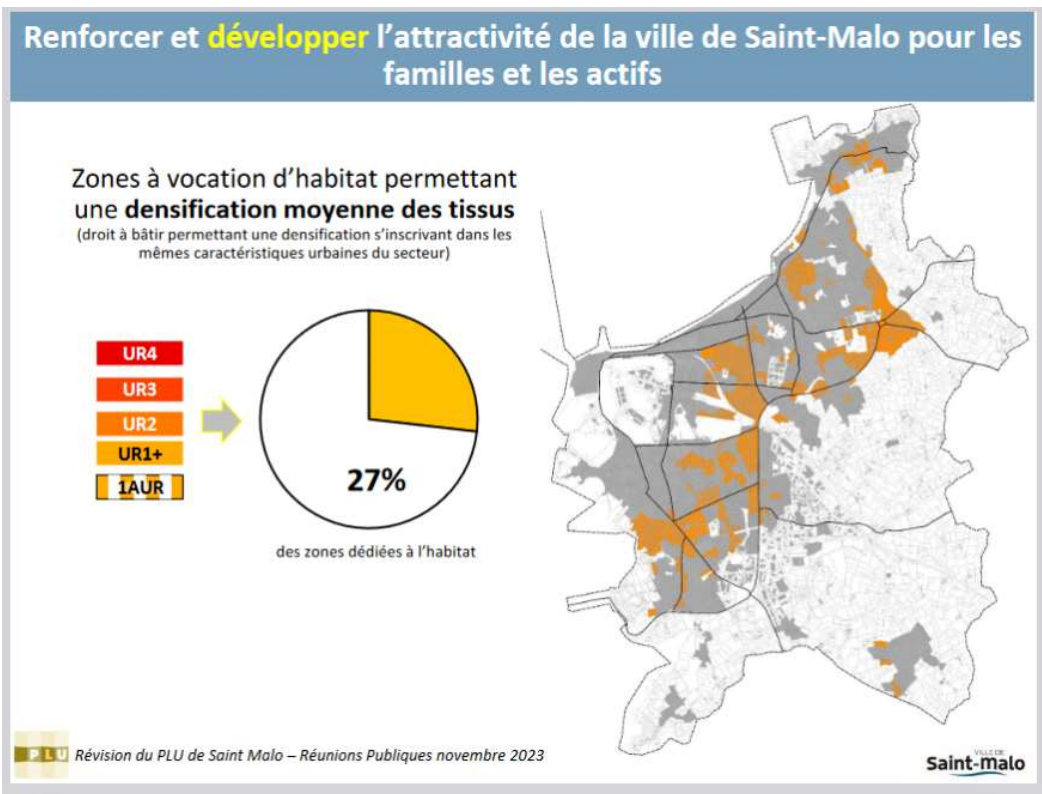
Le nouveau PLU devra tenir compte de l'évolution du contexte législatif avec notamment, la loi Climat et résilience et son dispositif Zéro Artificialisation Nette, qui impose de diviser par deux le rythme de consommation des espaces naturels et forestiers entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente

Le Plan Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération, lui impose aussi de construire 500 logements neufs par an, afin de maintenir une population de 47 000 habitants. Par ailleurs, les opérations de plus de 20 logements devront comporter des logements sociaux sachant que, pour favoriser la mixité, « plus on s'éloignera du Quartier Prioritaire de la Ville, plus le taux de logements sociaux sera important ».

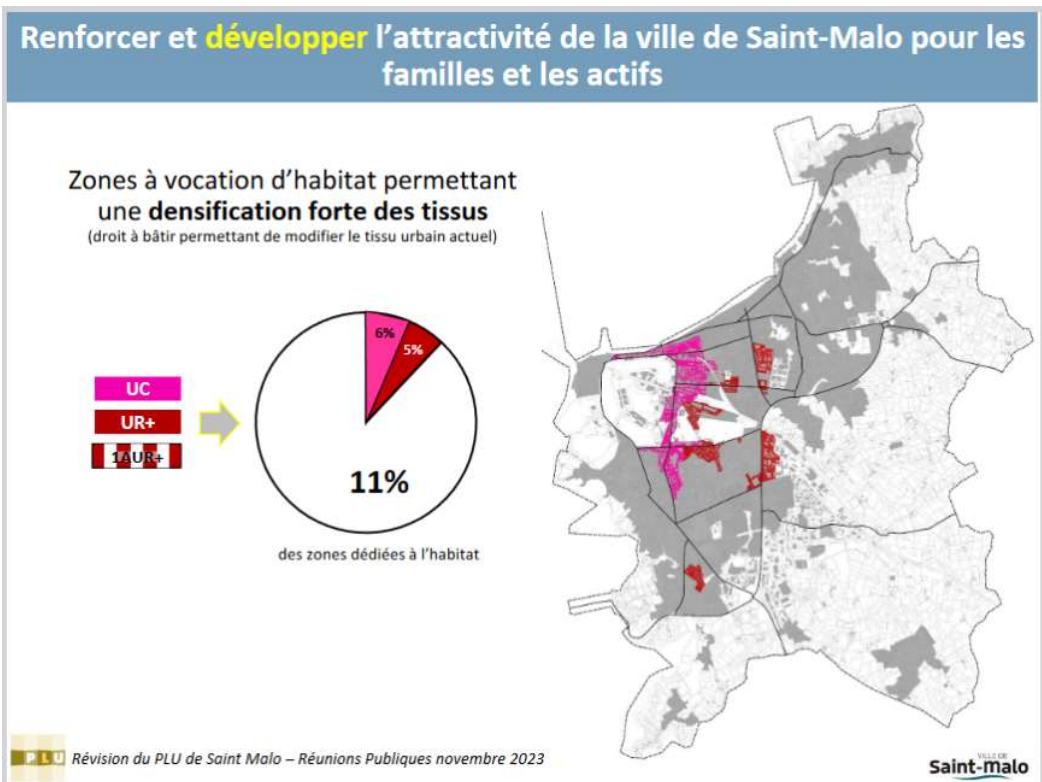
Dans ce cadre, la Ville annonce avoir choisi de « ne pas dénaturer les quartiers pavillonnaires ». Pour ce faire, elle prévoit que sur 62 % du territoire malouin se pratiquera une « densification douce » (dans le respect de l'existant),



Dans d'autres zones ce sera une « densification moyenne » (27 % de la superficie de la ville) ;



Et dans d'autres encore une « densification forte » (11%), permettant de modifier le tissu urbain :



L'index des zonages, actualisé par rapport à celui de 2006 selon la nouvelle nomenclature d'urbanisme, donne une première indication sur la constructibilité de la parcelle :

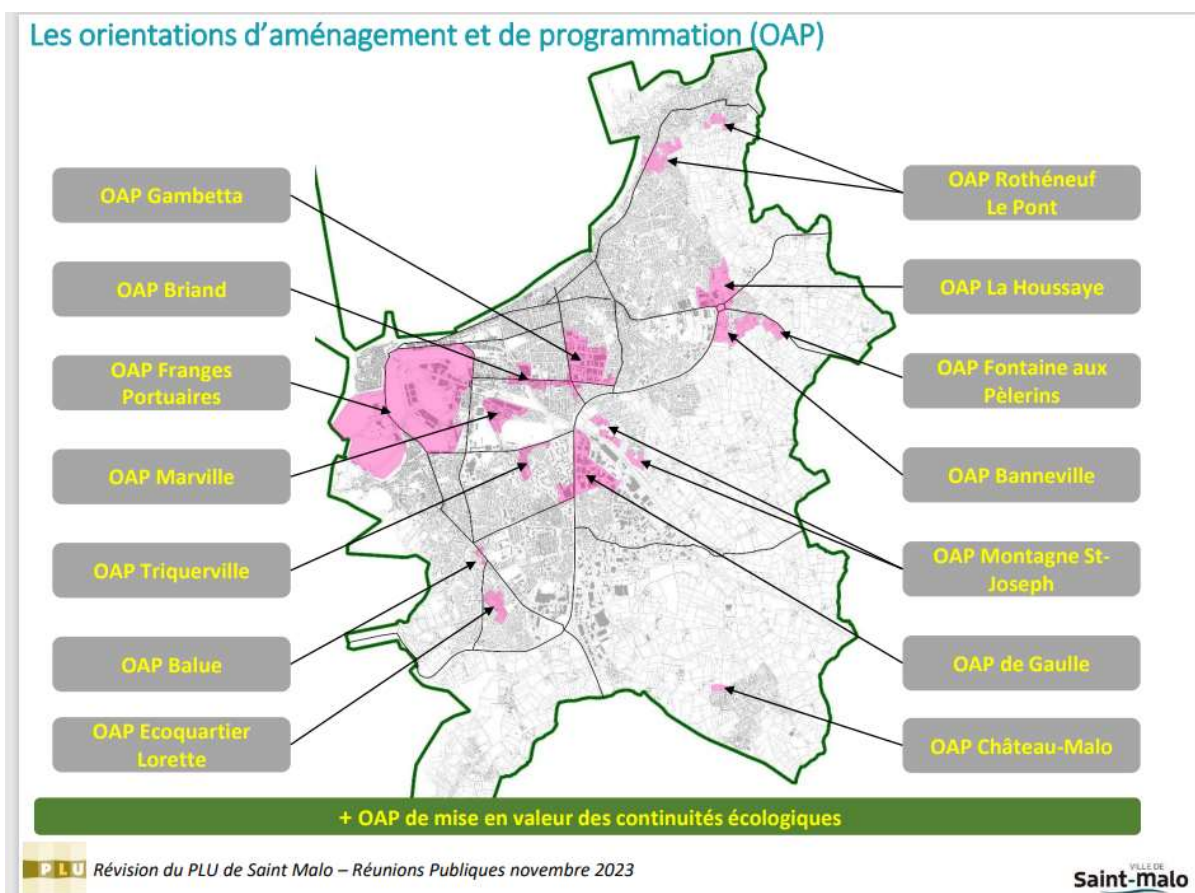
Zone urbaine à vocation principale d'habitat

- UC : zone Centrale
- UR+ : Zone Résidentielle avec un potentiel de renouvellement urbain
- UR4 : Zone Résidentielle où sont autorisées les constructions en R+4
- UR3 : Zone Résidentielle où sont autorisées les constructions en R+3
- UR2 : Zone Résidentielle où sont autorisées les constructions en R+2
- UR1+ : Zone Résidentielle où sont autorisées les constructions en R+1
- UR1 : Zone Résidentielle pavillonnaire où sont autorisées les constructions en R+1
- UR0 : Zone Résidentielle pavillonnaire en bords de mer où sont autorisées les constructions en R+1
- URLit : Zone Résidentielle couvrant les SUD identifiés au SCoT
- URg : Zone Résidentielle couvrant le secteur de la Goeletrie
- UH3 : Zone de centralité Historique où sont autorisée les constructions en R+3
- UH2 : Zone de centralité Historique où sont autorisée les constructions en R+2
- UI : Zone Intra-muros
- UBal : Zone des tissus Balnéaires

(Extrait de la légende des pièces graphiques du projet de PLU)

Dans 14 secteurs, l'urbanisation sera programmée au moyen d'un outil réglementaire, également présenté à la population, l'OAP (l'OrientatIon d'aménagement et de Programmation) qui contiendra, dans un rapport de compatibilité avec le PLU et comme son nom l'indique, des orientations en matière de logements, de desserte, d'aménagement d'espaces publics, de services ou de commerces... Ces OAP concernent des zones de « renouvellement urbain » comme Gambetta, Marville, **Triquerville**, Balue, Lorette ou Général de Gaulle.

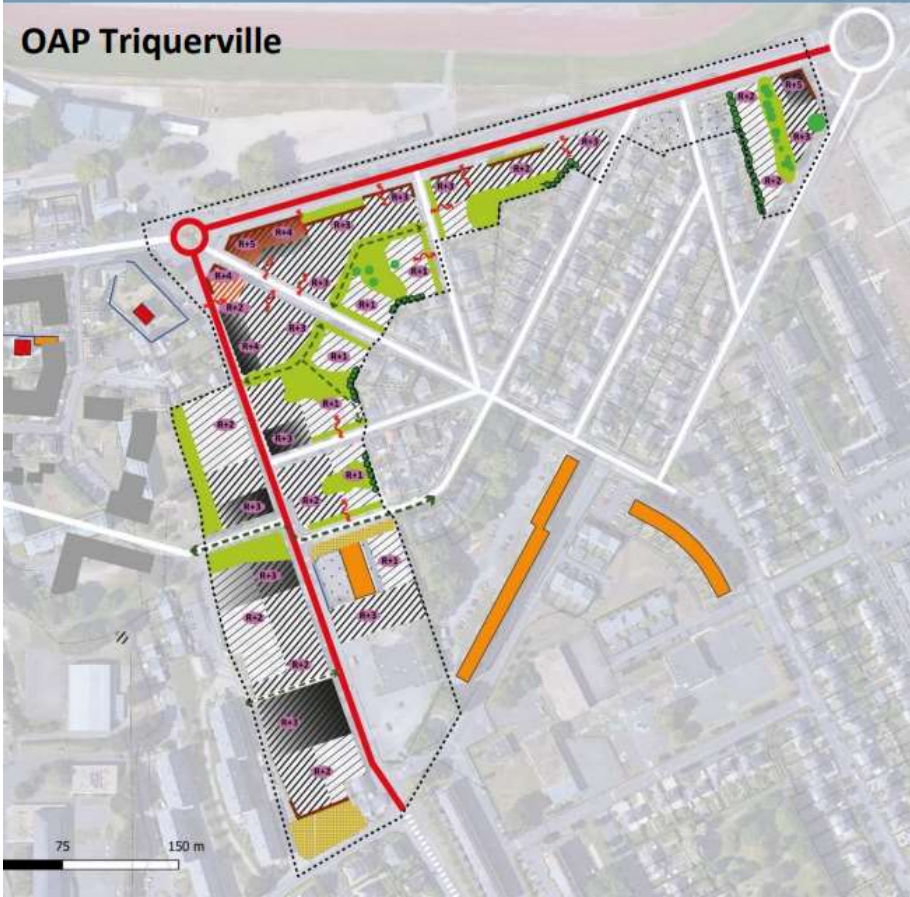
D'autres OAP permettront l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs de Saint-Malo, par exemple La Houssaye ou La Fontaine aux Pèlerins.



Le lotissement de Marville est couvert par le projet d'OAP de Triquerville, dont le schéma, à titre purement informatif, a été annexé au dossier d'enquête publique ;

Renforcer et **développer** l'attractivité de la ville de Saint-Malo pour les familles et les actifs

OAP Triquerville



Organiser et accompagner la transformation urbaine du secteur en cours

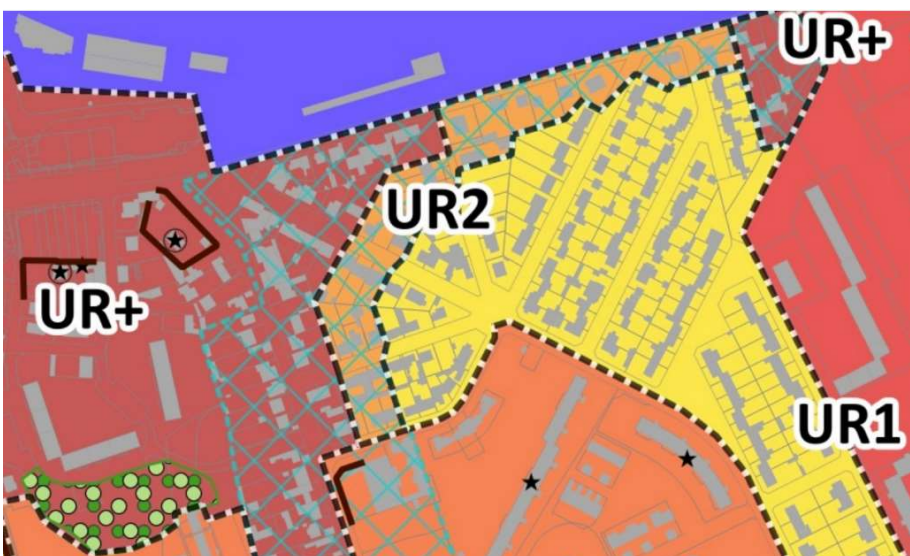
Créer des articulations entre le secteur de projet et la diversité des pièces urbaines qui l'entourent

Intégrer le secteur Triquerville/Hippodrome dans la centralité urbaine et aménager l'espace public pour améliorer le fonctionnement et l'animation sociale de l'axe

Préserver les cœurs d'îlots verts et assurer une bonne intégration avec le tissu pavillonnaire environnant

Mailler et relier les espaces de nature publics

Ainsi que le projet de zonage.



Le lotissement serait donc couvert par 3 zones :

UR+ : croisement de la rue Jean-Pierre de Triquerville et la rue des Antilles.

UR2 : en arrière de la rue Jean-Pierre de Triquerville.

UR1 : zone pavillonnaire

UR3 : n'apparaît pas sur le graphique (Sud du lotissement)

A ce jour, le projet de PLU révisé n'a pas été arrêté par le Conseil Municipal de la Ville de Saint-Malo. Il se trouve en consultation des services de l'Etat et des personnes publiques associées. Ce n'est qu'à l'issue de la phase d'arrêt que le projet de PLU révisé sera soumis à l'enquête publique.

La présente enquête ne porte que sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Marville avec le PLU opposable actuellement, ainsi qu'il est précisé ci-après.

1.3 Objet de l'enquête

Le lotissement de Marville comporte un cahier des charges régissant les droits et obligations des colotis, lequel n'a pas connu d'évolution depuis sa création (pièce n°4 du dossier d'enquête).

Il y est notamment prévu que :

« les ventes à intervenir seront réglées par les conditions suivantes qui, conformément à l'article 686 du code civil constitueront les servitudes entre les acquéreurs éventuels des terrains à vendre et seront opposables à tous les successeurs et ayants droits desdits acquéreurs ainsi qu'à leurs locataires et permissionnaires ;

[...]

Article deuxième, Conditions esthétiques.

Les constructions sur les lots en bordure des voies à créer ne pourront être édifiées qu'à une distance de deux mètres au moins de l'alignement de ces voies.

L'acquéreur de ces lots devra aussitôt la construction terminée, se clore à l'alignement desdites voies, par une murette, de cinquante centimètres de hauteur (en pierres, en briques, en agglomérés ou en ciment armé) surmontée d'une grille, en fer ou en bois, à claire-voies, dont les vides seront au moins égaux aux pleins, ces claires-voies garnies ou non de volets.

Sur les autres côtés, la hauteur et la nature des clôtures seront facultatives ; toutefois, les murs de côté perpendiculaire aux voies ne pourront être d'une hauteur supérieure à deux mètres dans la zone de deux mètres dont il a été question ci-dessus.

Il ne pourra être établi sur lesdits terrains aucune construction d'aspect sordide ou misérable, aucun établissement dangereux, insalubre, malpropre ou incommode.

Article troisième, Conditions hygiéniques.

Chaque maison d'habitation devra être munie de cabinets d'aisances avec fosses étanches.

Les eaux usées seront recueillies dans un puisard étanche et fermé ; elles ne pourront en aucun cas être déposées sur les voies publiques ou privées ni sur les propriétés voisines.

Chaque acquéreur devra établir sur son terrain une citerne pour recueillir les eaux des toits.

Si l'eau de la Ville était amenée à proximité du terrain à lotir, chaque acquéreur devrait se brancher sur les canalisations passant dans le chemin bordant son terrain, cette canalisation étant établie aux frais des divers acquéreurs proportionnellement à la contenance de leurs terrains comme l'établissement de la voie elle-même. [...]» (pièce n°4).

Le cahier des charges contient des règles de nature privée, à valeur contractuelle, ainsi que des règles d'urbanisme, présentant un caractère réglementaire.

Il a donc :

- une portée contractuelle, en régissant les relations entre les colotis,
- une portée réglementaire, ses dispositions urbanistiques étant opposables :

* aux colotis,

* à l'administration, lorsqu'elles ne sont pas devenues caduques, en application de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, soit dans le délai de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Par conséquent, si les dispositions réglementaires du cahier des charges du lotissement ne sont plus opposables aux autorisations d'occupation du sol relevant du code de l'urbanisme, les règles édictées dans le cahier des charges restent aujourd'hui opposables dans les rapports entre colotis.

L'obtention d'une autorisation d'urbanisme par les colotis, délivrée sous réserve du droit des tiers, ne garantit pas la conformité de la construction au cahier des charges.

Ainsi, la Ville de Saint-Malo souligne dans la note de présentation du dossier d'enquête qu'« **un permis de construire ou une déclaration de travaux pourraient être, dans le même temps, légaux, car respectant les dispositions du PLU et contraires aux règles du lotissement. Les travaux ou aménagements régulièrement autorisés pourront toujours faire l'objet d'une procédure contentieuse civile tendant à la démolition des ouvrages en cas de non-conformité au cahier des charges.**

Cette situation conduit à une insécurité juridique avec des travaux qui peuvent être autorisés sur le fondement de la législation de l'urbanisme mais interdits sur le fondement contractuel. »

La Ville de Saint-Malo a eu recours à la procédure décrite à l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme pour la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Marville avec le PLU, décision prise par le conseil municipal en date du 15 février 2024.

1.4 Le dossier d'enquête

1.4.1 Le cadre réglementaire de l'enquête publique

Le code de l'urbanisme indique à l'article L 442-11 :

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme ».

Ce même code indique à l'article R. 442-19 que :

« L'autorité mentionnée aux articles L. 442-10 et L. 442-11 est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager ».

Ainsi, par délibération du 15 février 2024, le Conseil municipal de Saint-Malo a prescrit la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Marville avec le PLU et a précisé que l'arrêté du Maire interviendra après enquête publique (pièce n°1).

1.4.2 Composition

La procédure d'enquête publique figure aux articles L. 123-1 et suivants et R. 123-2 et suivants du Code de l'environnement. L'article R. 123-8 du Code de l'environnement établit la liste des pièces figurant dans le dossier soumis à l'enquête publique.

En application de ces articles, le dossier d'enquête comprend les pièces suivantes :

❖ Note de présentation

Avec pour sommaire :

I. CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE	2
I.1. PROCEDURE DE MISE EN CONCORDANCE PREVUE PAR LE CODE DE L'URBANISME.....	2
I.2. PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE.....	3
II. NOTE DE PRESENTATION DE LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES AVEC LE PLU.....	4
II.1. LES COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE	5
II.2. L'OBJET DE L'ENQUETE	5
II.3. LES CARACTERISTIQUES DU PROJET DE MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES AVEC LE PLU.....	5
II.3.1. <i>Présentation du lotissement de Marville</i>	5
II.3.2. <i>Valeur juridique du cahier des charges du lotissement</i>	8
⇒ <i>Principe</i>	8
⇒ <i>Portée de la caducité prévue à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme</i>	8
II.3.3. <i>Effets issus de la caducité prévue à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme</i>	9
II.3.4. <i>La nécessité de mettre le cahier des charges en compatibilité avec le plan local d'urbanisme</i>	10
II.3.5. <i>Etendue des modifications apportées</i>	12
II.4. LES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET DE MISE EN CONCORDANCE DES CAHIERS DES CHARGES AVEC LE PLU A ETE RETENU	12
II.4.1. <i>Les incidences sur le contexte communal</i>	12
II.4.2. <i>Les incidences sur le milieu physique (la qualité de l'air, la qualité environnementale des terres, et la protection de la ressource en eau)</i>	12
II.4.2. <i>Les incidences sur le milieu naturel (l'environnement agricole et forestier, les paysages naturels)</i> ...	13
II.4.3. <i>Les incidences sur les paysages</i>	13
II.4.4. <i>Les incidences sur le milieu socio-démographique</i>	13
III. LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	13
III.1. LES TEXTES APPLICABLES	14
III.2. LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE AU SEIN DE LAQUELLE S'INSCRIT L'ENQUETE	14
III.3. L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	15

Et 8 pièces annexes

1. Délibération n°CM-2024-02-008 prescrivant la mise en concordance du cahier des charges d'un lotissement avec le plan local d'urbanisme ;
2. Arrêté préfectoral du 11 mars 1926 approuvant le projet de lotissement de Marville ;
3. Plan du lotissement
4. Dépôt le 29 décembre 1926 du cahier des charges du lotissement ;
5. Capture d'écran de l'onglet « Urbanisme » du site de la Ville de Saint-Malo où consulter le PLU en vigueur. Ajout d'une copie papier le 29/04/2024.
6. Zonage du lotissement de Marville selon le PLU actuel ;
7. Futur zonage du lotissement ;
8. Schéma de l'OAP Triquerville.

- ❖ **Arrêté municipal d'organisation de l'enquête publique du 11 mars 2024.**
- ❖ **Avis d'enquête publique.**
- ❖ **Décision du 28 février 2024 du Tribunal administratif de RENNES nommant la commissaire-enquêtrice.**
- ❖ **Parutions dans la presse et plan d'affichage.**
- ❖ **Registre d'enquête papier.**

Chapitre 2- Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Organisation de l'enquête

J'ai été désignée commissaire-enquêtrice selon la décision du Tribunal Administratif de Rennes en date du 28 février 2024 (annexe n°1)

Après les contacts préliminaires avec la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la Ville de Saint-Malo, en la personne de Madame Hélène LUCAS, juriste, une rencontre a été organisée pour la présentation du dossier, le paraphe des pièces du dossier d'enquête, et la visite du lotissement de Marville.

Dans le même temps, a été vérifiée la publicité donnée à l'enquête.

La composition du dossier, l'arrêté d'organisation de l'enquête daté du 11 mars 2024 (annexe n°2), ainsi que le lieu et dates des permanences ont été établis en concertation avec la commissaire-enquêtrice.

2.2 Visite des lieux

La visite du lotissement s'est déroulée le 26 mars 2024, sous la conduite de Monsieur Charles POTTIER, directeur de l'Aménagement et de l'Urbanisme.

J'ai pu constater que le lotissement de Marville faisait partie d'un quartier en pleine transformation avec de grands projets, certains achevés, de développement et de renouvellement de l'habitat ou d'équipements et de services.

L'élément remarquable de sa desserte est la rue Jean-Pierre de Triquerville, aux dimensions de boulevard d'entrée de ville. L'autre élément remarquable est une desserte en cadran pointant vers l'ensemble de logements collectifs de la Découverte.

J'ai également pu observer que le lotissement de Marville est principalement constitué de pavillons en rez-de-chaussée ou R+1+comble, accolées ou non, et généralement implantées avec un retrait sur rue. Certains terrains bâtis désaffectés, rue des Antilles notamment, bénéficient d'une autorisation de construire un nouveau projet. La Ville s'est par ailleurs rendue propriétaire de maisons en bordure du boulevard de Triquerville, dans ce secteur bien entendu ouvert à l'exercice du droit de préemption urbain.

L'ensemble dégage une ambiance architecturale en attente de modernisation et de connexion avec les tissus environnants.

2.3 Publicité de l'enquête

Ainsi qu'en atteste le certificat délivré par la Ville de Saint-Malo en date du 6 mai 2024, l'avis d'enquête concernant la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Marville avec le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Malo, a été affiché à compter du 11 mars 2024 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
- ✓ Espaces publics
 - Au rond-point 21 l'angle de la rue Jean-Pierre de Triquerville et de la rue des Antilles
 - 48 rue Jean-Pierre de Triquerville

et ce jusqu'au 2 mai 2024 inclus, date de la fin d'enquête.

Par ailleurs, l'avis d'enquête 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 samedi 16 mars 2024,
 - dans le journal 7 jours/ Petites Affiches le samedi 16 mars 2024 ;
- ✓ 2^{ème} avis:
 - dans le journal Ouest France le samedi 6 avril 2024,
 - dans le journal 7 jours/ Petites Affiches le samedi 6 avril 2024.

2.4 Déroulement de l'enquête

2.4.1 Modalités de consultation du dossier

L'enquête s'est déroulée en conformité avec l'arrêté d'organisation du maire de Saint-Malo, du mardi 2 avril, 9 heures au vendredi 2 mai 2024, 17 heures 30.

Le dossier d'enquête était consultable pendant toute la durée de l'enquête, soit pendant 31 jours, aux jours et heures habituels de la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, soit du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 15 et de 13 h 30 à 17 h 30, jours fériés exclus.

Par ailleurs, le dossier était consultable en ligne, sur le site internet de la ville de Saint-Malo.

Au cours de la première quinzaine d'enquête, la D.A.U. a été avertie que certains liens ne s'ouvraient pas correctement. La personne en charge du dossier a immédiatement procédé à la correction.

Sur demande d'un déposant, une copie papier du règlement du Plan Local d'Urbanisme a été annexée au dossier d'enquête.

Les observations pouvaient être consignées sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par moi-même, mis à disposition du public à la DAU, siège de l'enquête.

Par ailleurs, le public pouvait consigner ses observations par courrier postal adressé en mairie de Saint-Malo et à mon attention.

Enfin une adresse électronique a été créée pour les besoins de l'enquête afin de recueillir les observations par voie dématérialisée :

enquetepublique-lotissementmarville@saintmalo.fr

Une coquille s'étant glissée dans l'avis d'enquête, un rectificatif a été apposé sur tous les lieux d'affichage, comme l'attestent les mains-courantes de la police municipale, en date des 15 avril, 22 avril, 29 avril pour l'avis initial et à nouveau 29 avril pour l'avis rectificatif.

2.4.2 Permanences de la commissaires enquêtrice

Les 4 permanences ont eu lieu à la Direction de l'Aménagement et de l'urbanisme de la ville de Saint-Malo, siège de l'enquête dans les conditions suivantes :

Mardi 2 avril 2024	9H00 - 12H00	Aucune visite ; aucune observation
Vendredi 12 avril 2024	14H00 - 17H30	3 visites, 1 courrier (11/04/2024)
Mardi 23 avril 2024	9H00 - 12H00	5 visites, 3 observations, 1 courrier (19/04/2024)
Jeudi 2 mai 2024	9H00 - 12H00	6 visites, 2 observations, 17 courriers (1 postal le 26/04 ; le 27/04 ; 2 le 28/04 dont un doublon ; 1 le 30/04 ; 1 le 1/05 ; 9 le 2/05 dont 1 doublon et une pétition de 60 signatures)

Les permanences se sont tenues dans une salle accessible à tous les publics, à savoir une salle de réunion de la DAU, contenant un mobilier permettant une réception confortable et disposant d'un ordinateur avec une connexion internet.

Chapitre 3- Bilan de l'enquête

Le climat de l'enquête était calme et les visiteurs sont restés très majoritairement courtois.

Le public s'est essentiellement déplacé et surtout exprimé le dernier jour de l'enquête, notamment au moyen de la pétition lancée sur <https://www.change.org/p/maintenir-la-mention-maison-d-habitation-dans-le-cahier-des-charges-du-lotissement-de-Marville>, qui a recueilli 60 signatures.

J'ai reçu 14 visites, ce qui représente 13 personnes puisque l'une s'est déplacée 2 fois.

Tous les visiteurs étaient des colotis du lotissement de Marville.

3.1 Les observations du public

Sur le registre, figurent 5 observations dont l'une est une simple mention de consultation (R1 : M. Hervé PEAN de HIN CONCEPT) et l'autre, le signalement d'un dépôt d'observation par mail et courrier « *pour l'arrêt de la procédure car le PLU est en cours de révision donc non opposable* » (R5 : Me Pascale BLANCHARD et M. Yannick PELLETIER).

3 observations sont donc réellement à prendre en compte :

R2 : M. Serge DEMAREST 60 rue JP de Triquerville, constatant « *le manque d'information par affichage sur la voie publique (Points 6 et 7 « oubliés », demande la prorogation de cette enquête.* »

R3 : Me LE MINOR, 16 rue du Levant, aurait souhaité « *une information individuelle par courrier ou dans la boîte aux lettres dans les quartiers concernés* »

R4 : Me Brigitte FAUCHET 12 rue de l'Artois, « *aimerait que ne soit pas modifié nos droits, à savoir que ne soit pas supprimée la notion de « maison d'habitation » figurant dans nos documents de propriété* »

19 courriers ont été annexés au registre dont un envoi postal en recommandé et accusé de réception (C3) et 18 courriers électroniques.

Le tableau ci-dessous contient la synthèse de ces observations :

N° d'ordre	Nom du déposant	Contenu de l'observation
C1 11/04	Laurence LE COADIC Directrice AETHICA BRETAGNE Représentante SARL DERBY propriétaire des parcelles AS n°69, 620, 621, 622	Soutient la procédure de modification du cahier des charges, « <i>afin que les colotis puissent réaliser sur leur lot des projets immobiliers conformes aux documents d'urbanisme.</i> » Le cahier des charges « <i>datant de 1926, (...) ne correspond plus à la façon d'habiter actuelle.</i> »

C2 19/4	Nicolas RAMBAUD Directeur des études LA RANCE, bailleur social du territoire de Saint-Malo Agglomération	Dans le cadre de sa participation au Programme Local de l'Habitat, de ses réflexions sur le renouvellement urbain et la densification du secteur de la rue JP de Triquerville, propriétaire d'un collectif de 4 logements vétustes voué à la démolition, « <i>Ambitionne de développer sur son emprise foncière rattachée au lotissement (...) un programme conforme au projet d'OAP sur ce secteur.</i> »
C3 26/04 REC/AR	Pascale BLANCHARD Yannick PELLETIER 5 Rue de l'Artois	Considèrent que « <i>la délibération (prescrivant l'enquête publique) et la procédure de mise en concordance ne peuvent anticiper la révision du PLU en cours.</i> » Demandent « <i>le retrait de la délibération du 15 février 2024 (...) puisqu'elle n'explique pas le contexte du PLU actuel mais s'appuie sur le projet de PLU en cours de révision dont les pièces ne sont pas opposables. (...) Le dossier n'explique pas (...) les motivations de la commune et les incidences de ces choix sur l'environnement, la qualité de l'urbanisme, le fonctionnement des mobilités...</i> »
C4 27/04	Pascale BLANCHARD Yannick PELLETIER 5 Rue de l'Artois	Signalent, par mail, une erreur dans l'adresse dédiée pour l'enquête.
C5 27/04	Loïc et Claudine HARDY 40 rue de Triquerville	S'expriment sur la transformation du quartier : « <i>la densification grandit de manière exponentielle et parallèlement le maillage social et économique disparaît</i> » « <i>Que va devenir notre maison ?</i> » « <i>Nous demandons à Monsieur le maire de reconsidérer la modification de ce PLU et de ne pas nous mettre ainsi devant le fait accompli sans concertation</i> »
C6 27/04	François-Xavier JOOS 17 Rue du Ponant	S'interroge sur le calendrier de l'enquête publique et celui de la révision du PLU : « <i>Pourquoi ce besoin soudain ?</i> » Se réfère au descriptif de l'OAP Triquerville figurant au dossier pour contester la sincérité des objectifs qui y figurent : « <i>comment la construction d'immeubles en R+5 va permettre de créer la moindre articulation (entre secteur de projet la diversité des pièces urbaines qui l'entourent)</i> » ; la préservation des cœurs d'ilots verts et la bonne intégration avec le tissu pavillonnaire environnant ; le renforcement de l'attractivité pour les familles et les actifs.
C7 28/04	Frédéric BOQUEN 11 rue de l'Artois	« <i>La modification des termes « maison d'habitation » ouvrirait la voie à terme, à une densification incontrôlée des immeubles collectifs au détriment de la qualité de vie et de l'âme du quartier.</i> » S'oppose à la suppression de ce terme dans le cahier des charges par la procédure en cours.
C8 28/04		Doublon C4
C9 30/04		Doublon C5

C10 1/05	Angéline GREAU	A « <i>pris connaissance de l’affichage concernant une enquête publique dans le quartier Marville.</i> » Habitante dans une résidence neuve, « <i>de ce quartier en pleine construction et des commerces vont y voir le jour prochainement pour notre plus grand bonheur.</i> » Regrette l’insuffisance de parkings pour les résidents.
C11 2/5	Serge DEMAREST 60 rue de Triquerville	Opposé aux modifications du cahier des charges du lotissement : « <i>celles-ci vont à l’encontre de la qualité de vie du quartier, de son environnement calme et pavillonnaire. (...) conduiraient à une densification du quartier, et notamment la création d’immeubles tout le long de la rue de Triquerville</i> » Craint le vis à vis, les ombres portées, la suppression de l’obligation de retrait de 2 m avec la possibilité de créer un jardinet, les conséquences de l’augmentation de la circulation automobile liée à celle du nombre de résidents, l’ensemble « <i>conduirait à une dévaluation qualitative et financière de mon bien.</i> »
C12 2/5	Nathalie ROUSSEL 15 rue des Antilles	« <i>Nous, les habitants autour de l’hippodrome, (...) suffoquons, Nos maisons sont sacrifiées, la circulation s’intensifie... (...) Changez de lieu !</i> »
C13 2/5	Morgane LE GALL	Souhaite le maintien de la notion de « Maison d’Habitation » dans le cahier des charges, pour « <i>préserver le quartier de l’hippodrome qui, contrairement aux autres est très majoritairement habité à l’année.</i> »
C14 2/5	Gwendoline ARNALY La Découverte	S’exprime « <i>contre toute modification du PLU. (...) Marville, l’hippodrome et la Découverte sont les derniers quartiers « populaires », avec des maisons et une vie de quartier animée et habités à l’année par des vraies familles malouines.</i> »
C15 2/5	Gwenaël OUDIN Pascal POIRIER 7 rue Fouquet	Demandent d’émettre un avis favorable sur la mise en concordance du cahier des charges avec le règlement du PLU afin de prévenir d’éventuels risques juridiques lors de la délivrance d’autorisations d’urbanisme.

<p>C16 2/5</p>	<p>Pétition Lancée le 24 avril 2024 CHANGE.ORG</p> <p>ci-annexée</p>	 <p>Maintenir la mention "maison d'habitation" dans le cahier des charges du lotissement de Marville</p> <p>58 Signatures / 100 Prochain objectif</p> <p>Soutenir maintenant</p> <p>Maintenir la mention "maison d'habitation" dans le cahier des...</p> <p>Partager sur Facebook</p> <p>Envoyer un e-mail aux am... Envoyer un message par WhatsApp Partager sur Twitter Copier le lien</p> <p>Lancé le 24 avril 2024</p> <p>Pourquoi cette pétition est importante</p> <p>Lancé par Lotissement MARVILLE</p> <p>Nous, résidents du quartier de Marville à Saint-Malo, demandons que la mention de "maison d'habitation" ne soit pas supprimée du cahier des charges du lotissement de Marville. Cette mention est essentielle pour préserver le cadre de vie pavillonnaire qui caractérise notre quartier.</p> <p>Nous souhaitons conserver le tissu urbain dans lequel nous vivons paisiblement. Notre lotissement est certes proche de quartiers d'immeubles, notamment HLM, mais à Saint-Malo, les logements sont très majoritairement des maisons (82% selon les statistiques locales 2017 de l'INSEE). Notre lotissement est populaire et pavillonnaire, nous avons choisi et nous tenons à ce cadre de vie.</p> <p>Enlever cette mention ouvrirait la voie à une densification urbaine non désirée qui changera radicalement l'aspect du quartier et les jardins individuels que nous chérissons.</p> <p>C'est pourquoi nous demandons à Monsieur le Maire, à l'issue de l'enquête publique, de renoncer à la suppression de l'article 3 du cahier des charges du lotissement et plus particulièrement de maintenir la mention "maison d'habitation" présente dans notre cahier des charges et qui est essentielle pour préserver le cadre pavillonnaire existant à Marville.</p>
<p>L'extrait du registre de signature fait état de 60 signatures déposées entre le 24 avril et le 2 mai 2024.</p> <p>Il est observé que la signature 1 intitulée Lotissement Marville n'est pas nominative ; Que le registre n'indique pas l'adresse des pétitionnaires ; Que plusieurs signatures correspondent à celles de déposants au registre : 2 et 3 pour R3 et C11 ; 6 pour R4 ; 7 et 8 pour C3 ; 25 et 26 pour C5.</p> <p>Compte tenu de l'homonymie de certaines signatures mais surtout de l'absence d'adresse, il ne peut être établi de rapprochement entre le nombre de signatures et le nombre de propriétaires de lots s'exprimant en faveur du maintien de l'article 3 du cahier des charges « pour (en) préserver le cadre pavillonnaire ».</p>		
<p>C17 2/5</p>	<p>Anonyme ? « Lotissement Marville » ?</p>	<p>Lettre (d'apparence) collective :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ soulevant un défaut d'information des colotis directement concernés et notamment un défaut d'affichage aux endroits prévus sur la liste annexée au dossier, à l'intérieur du lotissement ; • un défaut de délimitation du périmètre concerné et l'absence d'identification claire du parcellaire ; • la modification des annexes 5 et 8 en cours d'enquête ;

		<ul style="list-style-type: none"> • l'absence d'une copie papier du règlement du PLU annexée au dossier ; • l'absence de référence aux articles du PLU actuel qui ne sont pas en cohérence avec le cahier des charges du lotissement ; <p>➤ Invoquant un détournement de procédure au motif que la délibération prescrivant l'enquête indique : « <i>cela permettra notamment de mettre en œuvre la future OAP visant à développer le logement collectif</i> ».</p> <p>➤ Jugeant insincère l'affirmation, dans la note de présentation (§II.4.4) que le projet de mise en cohérence du cahier des charges avec le PLU n'aura pas d'incidences sur le paysage.</p> <p>➤ S'étonnant de « <i>l'inexactitude de certaines explications</i> » données lors de la permanence du 23 avril en particulier lorsque la commissaire a évoqué « <i>une densification douce du secteur</i> » ou encore de l'insuffisance des informations délivrées concernant le projet de futur PLU et l'OAP de Triquerville, les annexes 7 et 8 n'étant au surplus, pas légendées et/ou écrites dans une police très petite.</p> <p>➤ Soutenant que les règles actuelles du PLU sont compatibles avec celles du cahier des charges en ses articles 2 et 3.</p> <p>➤ Réaffirmant à l'appui de la pétition, l'attachement des colotis à conserver le caractère pavillonnaire du quartier, à préserver les jardins à l'abri des regards, à conserver les bâtiments alignés et en retrait, ainsi qu'une faible circulation en cœur d'îlot ;</p> <p>➤ S'opposant ainsi à la « <i>décontractualisation</i> » des articles 2 et 3 du cahier des charges.</p>
C18 2/5	Eric ROUSSEL 20 rue Fouquet	« <i>L'ampleur des immeubles autorisés nous semble incompatible avec la configuration de notre quartier. Quelles garanties aurons-nous face aux promoteurs pour le respect des hauteurs maximales annoncées ?</i> »
C19 2/5	Anonyme ? Lotissement Marville ?	Signale une erreur dans l'adresse mail dédiée à l'enquête <i>publique</i> « <i>mise à jour très récemment. Cette situation a inévitablement nuit au bon déroulement de l'enquête publique</i> ». Doublon du C17

En synthèse :

Déduction faite des doublons de courriers, le nombre de contributions est de 17.

Trois contributions sont délivrées dans un sens favorable à la suppression des articles 2 et 3 du cahier des charges du lotissement de Marville : un promoteur (C1), un bailleur social (C2), conscients tous deux de la nécessité d'un renouvellement urbain du secteur et un couple de colotis (C15) dans l'optique de sécuriser les futures autorisations d'urbanisme.

Les autres contributions, soit 14 avec la pétition sont défavorables à la suppression de l'article 2 du cahier des charges.

La motivation est très homogène : la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU donnera libre cours à une densification considérée forte (collectifs jusqu'à R+ 5) de ce lotissement à dominante pavillonnaire et accablera les colotis des désagréments de vis-à-vis, d'ombres portées, d'augmentation de circulation automobile, voire de dépréciation des pavillons existants.

La référence des opposants est l'annexe n°8 du dossier d'enquête : la fiche synthétique de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Triquerville, annexe du projet de PLU en cours de révision. La fiche est extraite des diaporamas projetés lors des réunions publiques de concertation, celle-ci s'étant achevée en janvier 2024, diaporamas disponibles sur le site internet de la ville de Saint-Malo sous l'onglet « Révision du PLU ».

J'ai ainsi été amenée à rappeler à plusieurs reprises le cadre de l'enquête, spécialement lors de la permanence du 23 avril, à savoir la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le règlement du PLU actuel, et non le projet de PLU révisé dont les 14 futures OAP traduiront les ambitions municipales pour les secteurs de projets.

J'ai aussi rappelé que le bilan de la concertation serait dressé lors de l'arrêt du projet de PLU tel que le conseil municipal le décidera, avant de le soumettre à enquête publique, enquête différente de celle qui concernait présentement le lotissement de Marville.

Certains visiteurs sont venus aux permanences pour découvrir ce qu'est une enquête publique, le rôle du commissaire-enquêteur, un règlement d'urbanisme et s'informer par eux-mêmes du contenu du dossier, dans la mesure où ils avaient reçu une alerte de certains colotis.

3.2 Le procès-verbal de synthèse

En application de l'article R 123-18 du code de l'environnement, j'ai communiqué au responsable du projet les observations que j'ai consignées dans un procès-verbal de synthèse relaté ci-avant.

L'échange a eu lieu avec Monsieur Charles Pottier, DAU, le 14 mai 2024.

Le procès-verbal de synthèse contient également une suite de questions que j'ai posées à la Ville de Saint-Malo, afin d'éclaircir certains points du dossier et compléter l'information du public.

Les questions étaient les suivantes :

➤ **Sur les emplacements d'affichage**

Pouvez-vous décrire précisément les lieux d'affichage de l'avis d'enquête et les raisons de votre choix, sujet qui semble poser question à certains déposants ?

➤ **Sur la délimitation du lotissement et le légendage**

Sur la base du graphique de l'annexe 8, possiblement agrandie, pouvez-vous reporter les limites du lotissement de Marville et les limites du projet des zonages UR avec la légende correspondante ?

Pouvez-vous indiquer un pourcentage superficiaire pour chaque futur zonage du lotissement ?

➤ **Sur la définition de l'OAP**

L'annexe 8 décrit l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de Triquerville.

Au vu des questions posées par les déposants, le mémoire en réponse étant annexé aux conclusions et donc consultable par le public, et pour sa complète information, il serait souhaitable de définir l'OAP dans son cadre d'urbanisme négocié, son régime juridique de compatibilité avec le PLU et autres précisions que vous jugeriez utiles.

➤ **Sur la question des hauteurs de construction**

Quel est le changement en matière de hauteur autorisée entre les zonages actuels et les futurs zonages ?

A quelle hauteur maximum correspondent un R+2, un R+3, un R+5 ?

➤ **Sur le calendrier**

Des observants s'interrogent sur le calendrier de la présente enquête publique. Avez-vous un éclairage à donner sur le fait qu'il est sans lien avec celui de la révision du PLU dont je vous remercie de décrire les prochaines étapes.

➤ **Disposez-vous d'une définition de la « maison d'habitation » ?**

➤ **Sur la notion d'habitat collectif**

Considérez-vous qu'il existe actuellement de l'habitat collectif dans l'emprise du lotissement ?

➤ **Sur la transformation du quartier de la Découverte**

Cité par plusieurs déposants, le quartier de la Découverte, voisin du lotissement, est l'objet de réhabilitation et de dynamisation commerciale. Pouvez-vous, en quelques lignes mettre en valeur l'articulation inter-quartiers qui semble être recherchée ?

3.3 Le mémoire en réponse

J'ai reçu le mémoire en réponse de la Ville de Saint-Malo le 24 mai 2024.

Il est reproduit ci-après.

La ville ne s'est pas prononcée sur les observations mais à répondu aux questions de la commissaire-enquêtrice.

Questions de la Commissaire-enquêtrice sur les emplacements d'affichage :

Pouvez-vous décrire précisément les lieux d'affichage de l'avis d'enquête et les raisons de votre choix, sujet qui semble poser question à certains déposants ?

Réponse de la commune de Saint-Malo :

Le Code de l'environnement prévoit que « Pour les projets, sont au minimum désignées **toutes les mairies des communes sur le territoire desquelles se situe le projet** » et que « En outre, dans les mêmes conditions de délai

et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

Ces affiches doivent être visibles et lisibles de la ou, s'il y a lieu, des voies publiques » (article R. 123-11).

Dans ce cadre, la commune a désigné comme lieux d'affichage de l'avis d'enquête publique :

1. L'Hôtel de Ville – Place Chateaubriand ;
2. La Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme – 27 quai Duguay-Trouin ;
3. La Mairie-annexe de Saint-Servan – Place Bouvet ;
4. La Mairie-annexe de Paramé – Place Georges Coudray ;
5. L'Antenne administrative de Bougainville - 12 bis rue du Grand Passage.

En outre, s'agissant des lieux prévus pour la réalisation du projet, il était envisagé (à la date du 8 mars 2024) un affichage :

6. Au rond-point à l'angle de la rue Jean-Pierre de Triquerville et de la rue Fouquet ;
7. A l'angle de la rue Jean-Pierre de Triquerville et de la rue de Suippes.

Numero	Lieu d'affichage	Adresse
1	Hôtel de Ville	Place Chateaubriand
2	DAU	27 Quai Duguay-Trouin
3	Annexe de Saint-Servan	Place Bouvet
4	Annexe de Paramé	Place Georges Coudray
5	Espace Bougainville - Antenne administrative	12 Rue du Grand Passage
6	Rond-point à l'angle de la rue Jean-Pierre de Triquerville et de la rue Fouquet	Rond-point à l'angle de la rue Jean-Pierre de Triquerville et de la rue Fouquet
7	Intersection de la rue Jean-Pierre de Triquerville et de la rue de Suippes	Intersection de la rue Jean-Pierre de Triquerville et de la rue de Suippes

(8 mars 2024)

Toutefois, après déplacement sur site en vue de l'implantation des panneaux, il est paru (à la date du 11 mars 2024) plus logique, et comme contribuant à une meilleure visibilité, d'implanter les panneaux - outre dans les lieux visés *supra* aux points 1 à 5 - plus exactement aux points suivants :

6. Au rond-point à l'intersection de la rue Jean-Pierre de Triquerville et de la rue des Antilles ;
7. 48 rue Jean-Pierre de Triquerville.

Numero	Lieu d'affichage	Adresse
1	Hôtel de Ville	Place Chateaubriand
2	DAU	27 Quai Duguay-Trouin
3	Annexe de Saint-Servan	Place Bouvet
4	Annexe de Paramé	Place Georges Coudray
5	Espace Bougainville - Antenne administrative	12 Rue du Grand Passage
6	Intersection de la rue Jean-Pierre de Triquerville et de la rue des Antilles	Intersection de la rue Jean-Pierre de Triquerville et de la rue des Antilles
7	48 rue Jean-Pierre de Triquerville	48 rue Jean-Pierre de Triquerville

(11 mars 2024)

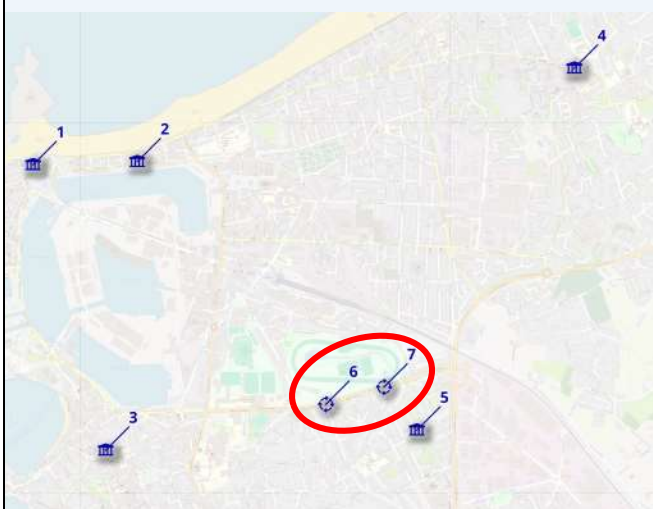
Situés sur les deux grands axes encerclant le périmètre du lotissement, ces points d'affichages permettaient d'assurer une meilleure information du public.

De manière fortuite, la première carte dans sa version initiale (du 8 mars 2024) a été annexée au dossier d'enquête publique (alors même qu'elle n'était pas exigée) au lieu et place de la version modifiée (datée du 11 mars 2024).

Deux précisions s'imposent :

- D'abord, s'agissant de l'emplacement n°6, l'affichage a bien été réalisé à proximité immédiate du rond-point comme prévu initialement ; le point initial (entre la rue Jean-Pierre de Triquerville et de la rue Fouquet) étant peu visible, un déplacement de quelques mètres au croisement avec la rue des Antilles est paru nécessaire ;
- Ensuite, s'agissant de l'emplacement n°7, le positionnement 48 rue Jean-Pierre de Triquerville - sur le bâtiment de la Rance – (à quelques dizaines de mètres du point initialement prévu) permettait une implantation le long de l'axe à la vue de l'ensemble des personnes circulant à pied ou en automobile dans les deux sens de circulation, ce qui renforçait considérablement son impact visuel.

Ces modifications sont particulièrement mineures et pleinement justifiées.



(carte réalisée le 8 mars 2024)



(carte modifiée le 11 mars 2024)

L'implantation des panneaux est conforme aux prescriptions de l'article R. 123-11 du Code de l'environnement.

Questions de la Commissaire-enquêtrice sur la délimitation du lotissement et le légende :

Sur la base du graphique de l'annexe 8, possiblement agrandie, pouvez-vous reporter les limites du lotissement de Marville et les limites du projet des zonages UR avec la légende correspondante ?

Pouvez-vous indiquer un pourcentage superficiaire pour chaque futur zonage du lotissement ?

Réponse de la commune de Saint-Malo :

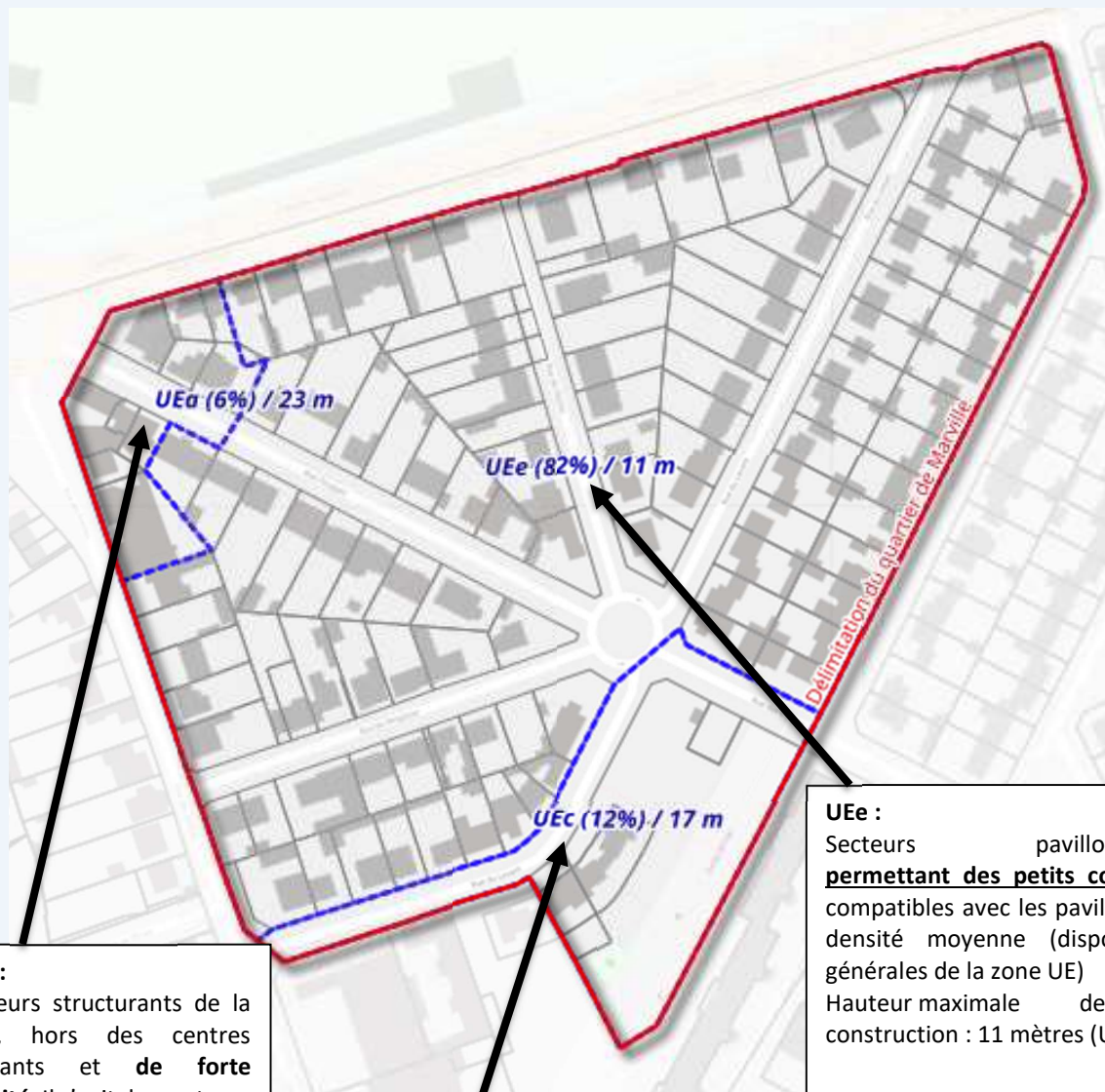
Le périmètre du lotissement de Marville est le suivant :



Sur la base du graphique de l'annexe 8, les limites du lotissement de Marville apparaissent de la sorte :



Les limites et le pourcentage superficiaire des zones du PLU en vigueur sont les suivants :



UEa :
Secteurs structurants de la Ville, hors des centres existants et **de forte densité**. Il s'agit des secteurs de la Caserne de Rocabey, de l'Avenue de la Marne et de la rue de Triquerville. Ils sont constitués **principalement d'immeubles collectifs** et disposent d'espaces libres privatifs (Dispositions générales de la zone UE)
Hauteur maximale de la construction : 23 mètres (UE10)

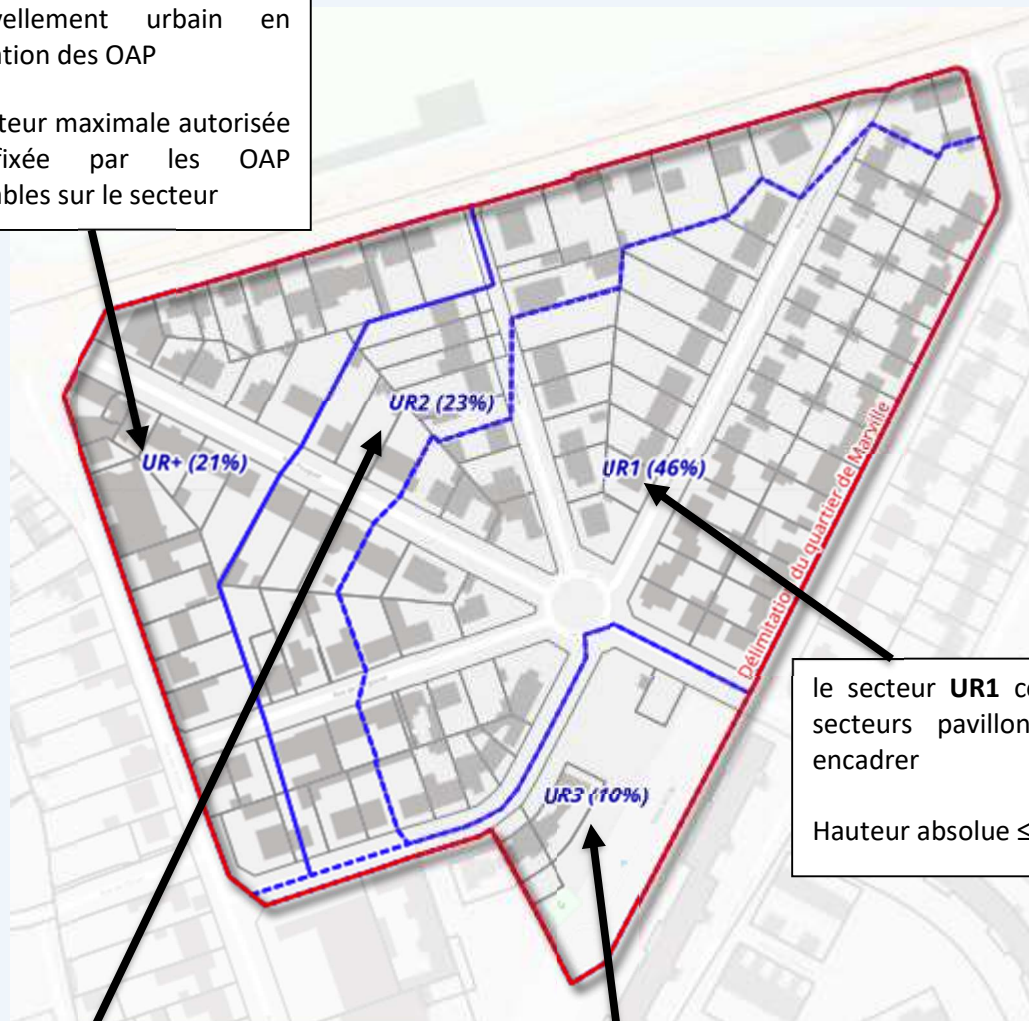
UEc :
Secteurs **d'habitat collectif** de densité moyenne et qui disposent de vastes espaces libres ou verts (dispositions générales de la zone UE)
Hauteur maximale de la construction : 17 mètres (UE10)

UEe :
Secteurs pavillonnaires **permettant des petits collectifs** compatibles avec les pavillons de densité moyenne (dispositions générales de la zone UE)
Hauteur maximale de la construction : 11 mètres (UE10)

Les limites du projet des zonages UR avec la légende correspondante et le pourcentage superficiare des zones prévues dans le futur PLU sont les suivants :

le secteur **UR+** couvre les secteurs résidentiels présentant un potentiel de renouvellement urbain en application des OAP

La hauteur maximale autorisée est fixée par les OAP applicables sur le secteur



le secteur **UR1** couvre les secteurs pavillonnaires à encadrer

Hauteur absolue ≤ 11 m

le secteur **UR2** couvre les secteurs résidentiels à dominante de logements collectifs de faible hauteur

Hauteur absolue ≤ 14 m

le secteur **UR3** couvre les secteurs résidentiels à dominante de logements collectifs de moyenne hauteur

Hauteur absolue ≤ 18 m

Questions de la Commissaire-enquêtrice sur la définition de l'OAP

L'annexe 8 décrit l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de Triquerville.

Au vu des questions posées par les déposants, le mémoire en réponse étant annexé aux conclusions et donc consultable par le public, et pour sa complète information, il serait souhaitable de définir l'OAP dans son cadre d'urbanisme négocié, son régime juridique de compatibilité avec le PLU et autres précisions que vous jugeriez utiles.

Réponse de la commune de Saint-Malo :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des orientations d'aménagement applicables sur l'ensemble du territoire communal ou sur certains secteurs particuliers.

Définition :

Il existe différents types d'OAP :

- ⇒ Les OAP sectorielles : elles portent sur un quartier ou un secteur identifié. Elles définissent 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 dans le zonage.
Les OAP sectorielles sont obligatoires dans les nouvelles zones à urbaniser.
- ⇒ Les OAP thématiques : elles peuvent porter sur l'ensemble des thématiques du Code de l'urbanisme notamment pour traduire les différents objectifs nationaux (renouvellement urbain, utilisation économe des espaces naturels, sécurité et salubrité publiques, prévention des risques naturels prévisibles, protection des milieux naturels et paysagers, lutte contre l'artificialisation des sols, lutte contre le changement climatique, etc...) mais également pour traduire les enjeux locaux spécifiques du PADD.
- ⇒ Les OAP à vocation patrimoniale : elles permettent l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers.
- ⇒ Les OAP sans dispositions réglementaires : Le recours aux OAP des secteurs d'aménagement permet de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur. Il s'agit d'OAP sur les secteurs dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par un règlement.

En l'espèce :

L'OAP couvrant en partie le lotissement de Marville est une **OAP sectorielle**. Elle complètera le règlement et s'imposera aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, ce qui implique que toute autorisation devant être conforme avec le règlement devra être compatible avec l'OAP, et inversement. Aucune disposition de l'OAP ne peut s'appliquer si le règlement l'interdit ou ne l'autorise pas.

Le périmètre de l'OAP s'inscrit dans un secteur en pleine évolution.

Plusieurs projets de renouvellement sont en cours ou viennent d'être achevés à la fois au sein du périmètre et en frange immédiate (projet CCI et Chambre des Métiers et de l'Artisanat, projets Cadence, Start et Etrier au croisement des Avenues de Triquerville et de Marville, projet ANRU réalisé de la Découverte, au Sud-Est du périmètre, ...).

Actuellement le secteur est occupé par un tissu pavillonnaire constitué de maisons individuelles en rez-de-chaussée ou R+1+Comble, accolées ou non et implantées généralement en retrait sur rue.

Les terrains bénéficient de la proximité immédiate de nombreux équipements, avec la proximité du quartier de la Gare et de l'Hôpital. Ils profitent également d'un contact avec les espaces verts et les équipements de loisirs de la Plaine des Sports et du skate Park, et des futures liaisons douces prévues à travers l'emprise de l'Hippodrome, avec un projet de son ouverture au public.

Les enjeux principaux de l'OAP sont les suivants :

- Organiser et accompagner la transformation urbaine en cours du secteur ;
- Gérer les interfaces entre espaces mutables et espaces à préserver ;
- Créer des articulations entre le secteur de projet et la diversité des pièces urbaines qui l'entourent ;
- Intégrer le secteur Triquerville/Hippodrome dans la centralité urbaine et aménager l'espace public pour améliorer le fonctionnement et l'animation sociale de l'axe ;
- Marquer l'entrée de ville à l'Est depuis la rocade ;
- Conforter les polarités commerciales existantes et permettre leur développement en rapport avec l'accueil de nouvelles populations ;
- Mailler et relier les espaces de nature publics ;
- Préserver les cœurs d'ilots verts et assurer une bonne intégration avec le tissu pavillonnaire environnant ;
- Equilibrer la typologie des logements à produire en lien avec les objectifs du PADD et assurer une complémentarité des programmes.

A titre d'information, vous trouverez ci-joint une version encore provisoire de l'OAP. Vous pourrez constater que l'objectif est d'encadrer la mutation du bâti le long de la rue de Triquerville tout en assurant une transition urbaine harmonieuse avec le bâti pavillonnaire qui sera préservé.

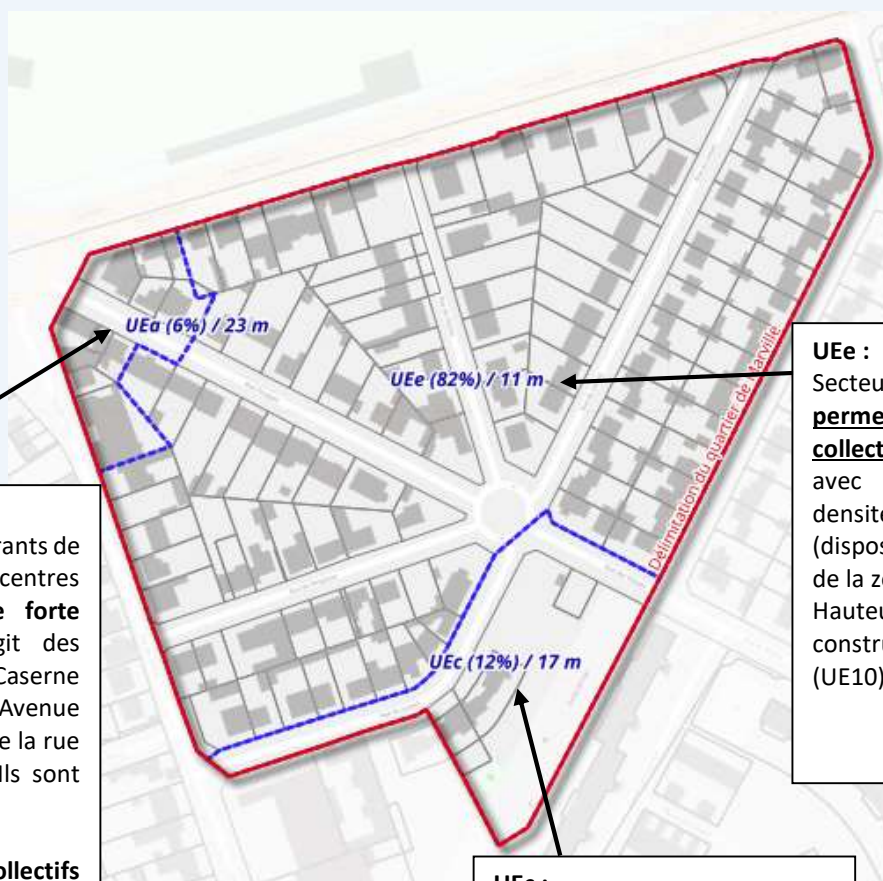
Questions de la Commissaire-enquêtrice sur la question des hauteurs de construction

Quel est le changement en matière de hauteur autorisée entre les zonages actuels et les futurs zonages ? A quelle hauteur maximum correspondent un R+2, un R+3, un R+5 ?

Réponse de la commune de Saint-Malo :

Seront successivement évoquées les règles actuelles en matière de hauteur dans le lotissement de Marville (A), la définition des règles de hauteur dans le futur PLU (B), et les règles de hauteur projetées (C).

A. Règles actuelles en matière de hauteur dans le lotissement de Marville



UEa :
Secteurs structurants de la Ville, hors des centres existants et **de forte densité**. Il s'agit des secteurs de la Caserne de Rocabey, de l'Avenue de la Marne et de la rue de Triquerville. Ils sont constitués **principalement d'immeubles collectifs** et disposent d'espaces libres privatifs (Dispositions générales de la zone UE)
Hauteur maximale de la construction : 23 mètres (UE10)

UEe :
Secteurs pavillonnaires **permettant des petits collectifs** compatibles avec les pavillons de densité moyenne (dispositions générales de la zone UE)
Hauteur maximale de la construction : 11 mètres (UE10)

UEc :
Secteurs **d'habitat collectif** de densité moyenne et qui disposent de vastes espaces libres ou verts (dispositions générales de la zone UE)
Hauteur maximale de la construction : 17 mètres (UE10)

B. Définition des règles de hauteur dans le futur PLU :

En fonction des zones, la hauteur maximale autorisée (H) des constructions pourra être déterminée par un nombre de niveaux (Niv), une hauteur absolue (HA), une hauteur relative (HR), une harmonie volumétrique, un gabarit.

Pour le calcul du nombre de niveaux, seront pris en considération :

- le rez-de-chaussée (R)
- le nombre d'étage courant (X)
- le sommet (S) composé selon les cas :
 - * de combles aménageables ou non (C),
 - * d'attique (A),
 - * d'étage partiel (P).

La hauteur sera également déterminée par une hauteur absolue, c'est-à-dire la hauteur en mètres à ne pas dépasser, laquelle correspond à la distance mesurée à la verticale entre le point le plus haut de la construction et son point le plus bas.

Ainsi, un bâtiment en R+2+C sera composé d'un rez-de-chaussée, 2 étages et un comble. Un bâtiment en R+3+C sera composé d'un rez-de-chaussée, 3 étages et un comble.

Sans que les règles soient figées à ce stade, les hauteurs en zone UR pourraient être les suivantes :

	Hauteur maximale autorisée (H)				
	URg, URlit UR0, UR1, UR1+	UR2	UR3	UR4	UR+
Nombre de niveaux	$(Niv) \leq R+1+C$	$(Niv) \leq R+2+(A \text{ ou } P) + C$	$(Niv) \leq R+3+S (A+P+C)$	$(Niv) \leq R+4+S (A+P+C)$	La hauteur maximale autorisée est fixée par les OAP applicables sur le secteur
Hauteur absolue	$(HA) \leq 11 \text{ m}$	$(HA) \leq 14 \text{ m}$	$(HA) \leq 18 \text{ m}$	$(HA) \leq 21 \text{ m}$	
Hauteur relative	$Hr \leq L$				
Gabarit	en limite séparative de fond de parcelles + en limites séparatives en bande dite « B »				

C. Règles de hauteur projetées en matière de hauteur dans le lotissement de Marville

Sur le secteur couvrant le lotissement de Marville, le projet de zonage n'est pas encore à ce stade définitif, ni l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) envisagée.

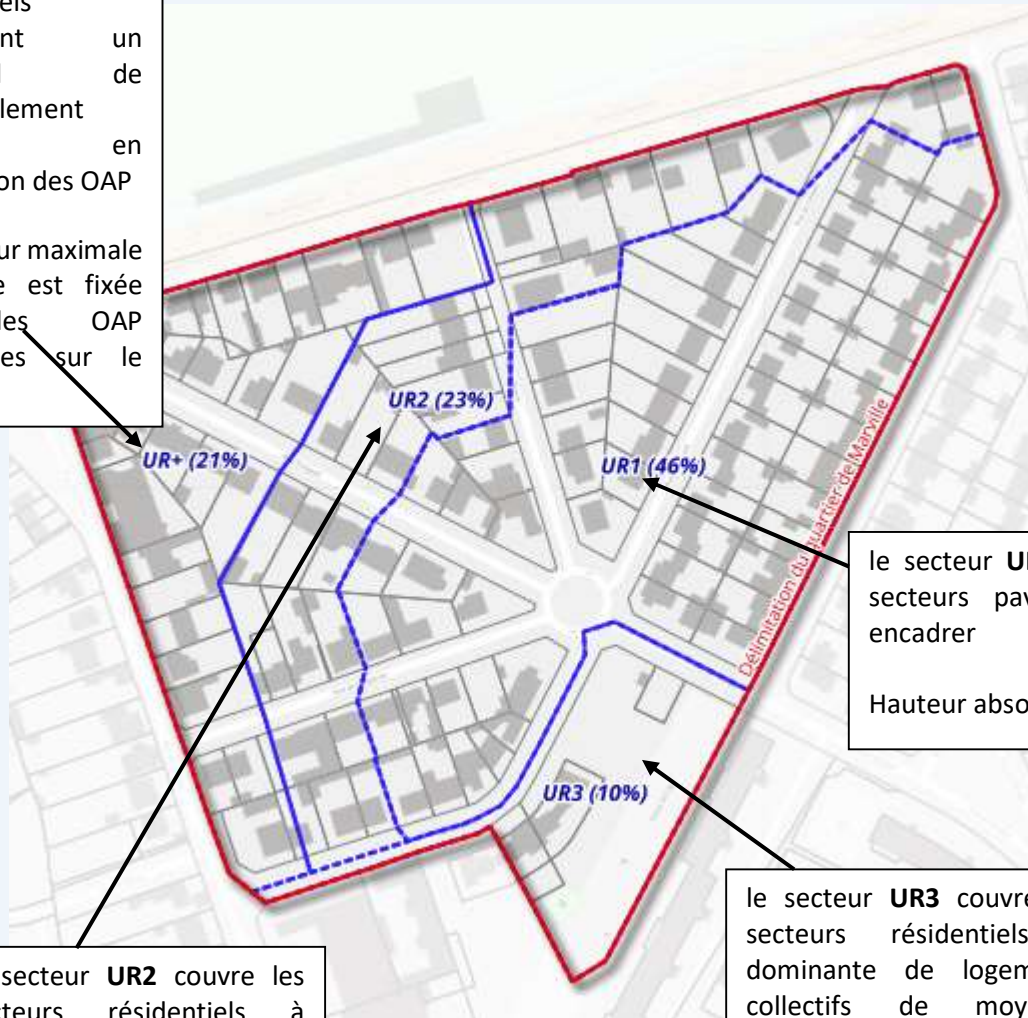
Il a été évoqué un projet de zonage avec des hauteurs plus hautes sur les grands axes, et limitées sur les terrains situés à l'arrière.

Sans que les choses soient figées, les hauteurs des constructions pourraient atteindre R+4/R+5 (c'est-à-dire un rez-de-chaussée puis 4 ou 5 niveaux, puis le sommet) avec une hauteur maximale de 21 à 24 mètres au croisement de la rue Jean-Pierre de Triquerville et la rue des Antilles.

Les autres constructions sur la rue Jean-Pierre de Triquerville entre la rue du Levant et la rue de l'Artois seront de hauteur moindre (R+2/R+3, c'est-à-dire un rez-de-chaussée puis 2 ou 3 niveaux puis le sommet).

le secteur **UR+** couvre les secteurs résidentiels présentant un potentiel de renouvellement urbain en application des OAP

La hauteur maximale autorisée est fixée par les OAP applicables sur le secteur



le secteur **UR1** couvre les secteurs pavillonnaires à encadrer
Hauteur absolue ≤ 11 m

le secteur **UR2** couvre les secteurs résidentiels à dominante de logements collectifs de faible hauteur
Hauteur absolue ≤ 14 m

le secteur **UR3** couvre les secteurs résidentiels à dominante de logements collectifs de moyenne hauteur
Hauteur absolue ≤ 18 m

Questions de la Commissaire-enquêtrice : Disposez-vous d'une définition de la « maison d'habitation » ?

Réponse de la commune de Saint-Malo :

Comme une modification du cahier des charges du lotissement de Marville s'imposait pour supprimer les règles d'implantation et celles relatives aux clôtures (article 2), il est apparu logique de solliciter, dans le même temps, le retrait de la notion de « maison d'habitation » au sein de l'article 3.

Il s'agissait de dissiper toute difficulté susceptible de surgir et assurer la sécurité juridique des opérations futures qui seront réalisées.

Plusieurs précisions s'imposent.

A. D'abord sur le contexte de cette modification

La volonté d'assurer la possibilité d'implanter des constructions d'habitat collectif s'inscrit en cohérence et en application directe des obligations de densification urbaine imposées :

➤ Par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite Loi climat et résilience du 22 août 2021 fixant un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) d'ici 2050 et impliquant une diminution de la consommation des sols par moitié sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021 à l'échelle nationale ;

➤ Par le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne :

« 31.1 **Faire du renouvellement urbain la première ressource foncière de Bretagne, pour tous les usages du sol.** La Breizh Cop veut rompre avec l'habitude de penser qu'il est impossible de concilier le développement des activités et l'accueil des habitant-e-s avec l'arrêt de l'artificialisation illimitée des sols. En effet, avec l'ensemble de ses zones urbanisées moyennement ou peu denses, qu'elles se trouvent en périphérie ou en centralité, en ville ou en village, la Bretagne dispose d'une ressource foncière généreuse pour les 20 prochaines années. Pour cela, il convient de : **Continuer la densification des espaces urbanisés quelle que soit leur taille**, réhabiliter les quartiers qui le nécessitent, reconquérir les friches urbaines, y compris commerciales et industrielles, **densifier les lotissements pavillonnaires** et construire dans les espaces disponibles, les dents creuses...pour produire la majorité des **logements, des commerces et activités dans l'enveloppe urbanisée** » (objectif 31, p.87)

« 31.2 Encourager la densification par les habitant-e-s (Bimby) et les acteurs économiques Le BIMBY, de l'anglais « Build In My Backyard » (construire dans mon jardin) doit permettre aux acteurs de l'urbanisme en Bretagne de **mobiliser le foncier des tissus pavillonnaires existants pour financer le renouvellement et la densification progressive de ces quartiers ou lotissements**, très nombreux dans notre région. Dans cette perspective, l'intérêt des individus (diviser un terrain pour valoriser son bien sur le marché immobilier) peut aller dans le sens des intérêts de la collectivité (proposer

*une offre diversifiée de logements individuels sur son territoire sans engendrer d'étalement urbain), à certaines conditions. Pour cela, il convient de : Encourager et canaliser les initiatives individuelles par la définition de règles d'urbanisme adéquates et la mise à disposition d'un conseil au particulier en matière d'architecture et d'urbanisme dense Mettre en œuvre une veille pour **cibler les quartiers et moments où les intérêts individuels et collectifs se rejoignent**, notamment à la vente des maisons individuelles, en conciliant le temps des projets de vie des habitant·e·s avec les temps d'élaboration des projets d'aménagement. (Mise en place d'une stratégie foncière locale adaptée, en cohérence avec la stratégie foncière régionale.) » (objectif 31, p. 88) ;*

➤ Par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Malo :

*« Objectif 9 : les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local analysent la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Une part significative de cette capacité est mobilisée pour atteindre les objectifs de production de logements [...]Peuvent être intégrés dans cet objectif, les opérations de densification et de mutation des espaces bâtis suivantes : – création de logement issue d'une opération de démolition/reconstruction ; – création de logement issue de l'évolution de friches d'activités ; – création de logement issue d'une opération de comblement d'une dent creuse en tissu urbain constitué ; – création de logement issue d'une opération de requalification / **densification des tissus pavillonnaires** ; – création de logement issue d'un changement de destination ; – ... » (DOO., p.14)*

« De par leurs caractéristiques, les centralités favorisent notamment, les déplacements alternatifs à l'usage individuel de la voiture, la densification et le renouvellement urbain. 21 sites de centralité sont identifiés comme structurants à l'échelle du pays au vu de leur localisation, leur organisation, et leur composition [...] Saint-Malo Gare ; Saint-Malo Intramuros ; Saint-Malo La Découverte... » (DOO., p.25).

B. Ensuite, sur la notion même de la « maison d'habitation »

La volonté de supprimer la mention de « maison d'habitation » au sein de l'article 3 est en réalité sans incidence puisqu'on ne peut pas déduire de cette seule référence (au sein du seul article 3) que l'implantation d'immeubles collectifs serait contraire au cahier des charges du lotissement de Marville.

Cette analyse repose sur trois points.

1. Tout d'abord, le cahier des charges - dans sa version actuelle - ne peut pas être interprété comme interdisant l'habitat collectif au sein du lotissement, comme en témoigne notamment la présence de divers bâtiments d'habitat collectif dans le lotissement.

En effet :

- le cahier des charges n'indique nulle part pas que le lotissement devrait comprendre exclusivement de l'habitat individuel, à l'exclusion de tout collectif ; le terme « individuel » n'apparaît pas, au demeurant, dans le cahier des charges ;

- en toute logique, c'est au sein de l'article 2 relatif aux conditions esthétiques (lequel mentionne « les constructions » sans plus de détails, et n'exclut de fait aucun type de construction hormis celles listées) et non au sein de l'article 3 que devaient figurer les constructions dont on entendait autoriser (ou non) l'implantation, ce qui démontre là encore que l'intention des rédacteurs du cahier des charges n'était pas d'exclure l'habitat collectif du lotissement ; en effet, l'article 2 exclut les constructions qui présentent un aspect sordide ou misérable, ainsi que les établissements dangereux, insalubres, malpropres ou incommode, ce qui laisse la possibilité d'installer tout établissement ou construction qui ne rentre pas dans ces champs (tels des immeubles collectifs et des commerces) ;
- la mention de la « *maison d'habitation* » dans l'article 3 – relatif aux conditions hygiéniques - n'intervient que pour imposer à ces constructions l'obligation d'être munies de cabinets d'aisances avec fosses étanches ; on ne peut pas déduire de cette seule obligation l'exclusion d'implanter des constructions collectives.

2. Ensuite, la notion même de « *maison d'habitation* » n'exclut pas, par elle-même, l'habitat collectif.

Il a été jugé – tant par les juridictions civiles qu'administratives - que la construction d'un immeuble collectif est parfaitement admise en présence d'un cahier des charges d'un lotissement qui :

- vise expressément « *les maisons à usage d'habitation et de jardin* » :
« *en disposant que seules devaient être construites des maisons à usage d'habitation, le cahier des charges a seulement entendu prohiber toute construction à usage commercial, artisanal ou industriel, toute en n'imposant pas de type de construction* », ce qui ne fait pas obstacle à d'autres constructions que des villas individuelles puisque « *l'immeuble collectif était à usage d'habitation* » (Cass. Civ., 3e, 18 février 1976, publié au Bulletin) ;
- mentionne que les lots sont « *destinés principalement à la construction d'habitation individuelle* » (Cour de Cassation, 3e Civ, 7 avril 2015, n°14-11.683) ;
- mentionne « *qu'il est interdit aux acquéreurs et ce à titre de servitude perpétuelle réciproque d'édifier d'autre genre d'habitation que des maisons de campagne ou d'habitation bourgeoise ou maisons de rapport à louer bourgeoisement* » (CA Nouméa, 22 juillet 2013, n°13/00074, construction d'un collectif de 30 lots autorisée) ;
- interdit les « *autres genres de constructions que des villas, maisons de campagne ou habitation bourgeoises* » (CE, 28 janvier 1977, n°98918, publié au recueil Lebon) ;
- prévoit la possibilité de construire « *qu'une seule maison à usage d'habitation, dite villa, composée d'un simple rez-de-chaussée sur sous-sol élevé d'un étage et d'un garage particulier* » (CE, 20 janvier 1988, n°64302, mentionné aux tables du recueil Lebon).

3. Enfin, mérite d'être rappelé qu'il n'est pas permis, pour un document d'urbanisme, de réglementer distinctement l'habitat individuel et l'habitat collectif.

La réponse du Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire publiée le 02/04/2009 est explicite :

*« En application des articles L. 123-1 et R. 123-9 du code de l'urbanisme, le règlement d'un plan local d'urbanisme (PLU) peut régir, entre autres, la destination des constructions, leur emprise, leur hauteur, leur dimension, leur aspect extérieur ou le coefficient d'occupation des sols, mais **il ne peut pas imposer des règles relatives au nombre de logements ou de lots**. Sont donc jugées illégales les dispositions d'un règlement de PLU qui imposent un nombre maximum de logements sur une zone donnée, les possibilités maximales d'occupation du sol ne pouvant être définies que par la fixation d'un coefficient d'occupation des sols (COS) (CAA Paris, 12 octobre 2004, Ferrand, n° 02PA01835 ; voir également CE, 9 juillet 1997, commune de Megève, n° 146061 et CE, 11 décembre 1998, commune de Bartenheim, n° 155143). De telles dispositions étant illégales, l'autorité compétente a alors l'obligation de ne pas les appliquer (CE, avis du 9 mai 2005, Marangio, n° 277280). Elle ne pourra pas, par exemple, refuser un permis de construire au motif que le nombre maximum de logements n'est pas atteint. De même, **le règlement ne peut édicter des règles différentes dans une même zone pour des destinations autres que celles limitativement énumérées à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme en différenciant, par exemple, les constructions à usage d'habitat individuel et collectif à l'intérieur d'une destination déterminée (l'habitation)** » (Publiée dans le JO Sénat du 02/04/2009 - page 819).*

Plus précisément, il a été répondu que :

*« La notion de maison individuelle ne peut être utilisée comme catégorie dans le règlement d'un POS, et **le fait de prévoir dans un plan d'occupation uniquement la construction de maisons individuelles est illégal** [...] Lorsqu'ils visent à fixer des règles différentes ou à interdire des constructions relevant des destinations susmentionnées, les plans d'occupation des sols doivent reprendre les destinations visées à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme et il n'est pas possible de créer de nouvelles destinations par sous-catégorisation, telles que habitation individuelle » (Réponse du Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat publiée le 11/03/2010, Publiée dans le JO Sénat du 11/03/2010 - page 599).*

De la même manière, le GRIDAUH - Groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat, groupement d'intérêt public de recherche, créé par arrêté interministériel du 28 mai 1996 pour le développement de la recherche juridique et institutionnelle dans les domaines de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat - indique que :

« L'article R. 151-37, 1° énumère diverses possibilités d'assurer une mixité fonctionnelle et sociale en différenciant les règles applicables en fonction des destinations et sous-destinations au sein d'une même construction (différenciation des règles entre rez-de-chaussée et étages supérieurs) ou d'une

*même unité foncière (différences de volumes constructibles). **En revanche, le règlement de zone ne permet pas d'assurer une diversité de l'habitat en interdisant ou en réglementant différemment certaines catégories d'habitation non prévues par la typologie des destinations et des sous-destinations établies par les articles R. 151- 27 et R. 151-28, telles que « habitat individuel » et « habitat collectif »** ou encore « logements sociaux » et non sociaux. Quand bien même ces distinctions seraient justifiées par des motifs d'urbanisme, elles excèdent les limites du contrôle administratif de la destination des immeubles d'habitation, lequel ne peut porter sur l'usage individuel ou collectif qui en est fait, ni sur le régime juridique des logements et le statut de leurs occupants. **Toute discrimination entre les formes de logement ou de propriété étant prohibée**, le règlement de zone ne peut poser des conditions propres à la création de logements locatifs sociaux (obligation d'affecter au logement locatif social un pourcentage minimum des surfaces d'habitation) que si elles s'appliquent à l'intérieur des périmètres de servitudes des articles L. 151-41, 4° et L. 151-15 délimités par les documents graphiques » (fiche 3 du GRIDAUH intitulée Ecriture du PLU, PLU et logement, du 31 décembre 2019).*

Il a été jugé que les PLU n'ont pas vocation à réglementer de manière distincte les constructions relevant de la même destination/sous-destination au sens de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme (CE, 30 octobre 2014, n°360850, mentionné dans les tables du recueil Lebon ; plus récemment CAA NANTES, 6 octobre 2020, n°19NT03666). *[Pour mémoire, les constructions individuelles et collectives relèvent de la même destination habitation].*

Partant, a été jugée illégale la délibération d'un Conseil municipal approuvant un PLU dont les règles au sein d'une zone opèrent une distinction entre l'habitat individuel et l'habitat collectif (CAA LYON, 12 août 2015, n°14LY00154).

Dès lors, la légalité d'un cahier des charges qui prévoirait une telle discrimination entre les constructions autorisées ou non ne pourrait qu'interroger.

Questions de la Commissaire-enquêtrice sur la notion d'habitat collectif

Considérez-vous qu'il existe actuellement de l'habitat collectif dans l'emprise du lotissement ?

Réponse de la commune de Saint-Malo :

Le lotissement de Marville comporte des bâtiments d'habitat collectif dans son périmètre.



En outre, et sans que la liste se prétende exhaustive, il est possible de recenser dans le périmètre du lotissement :

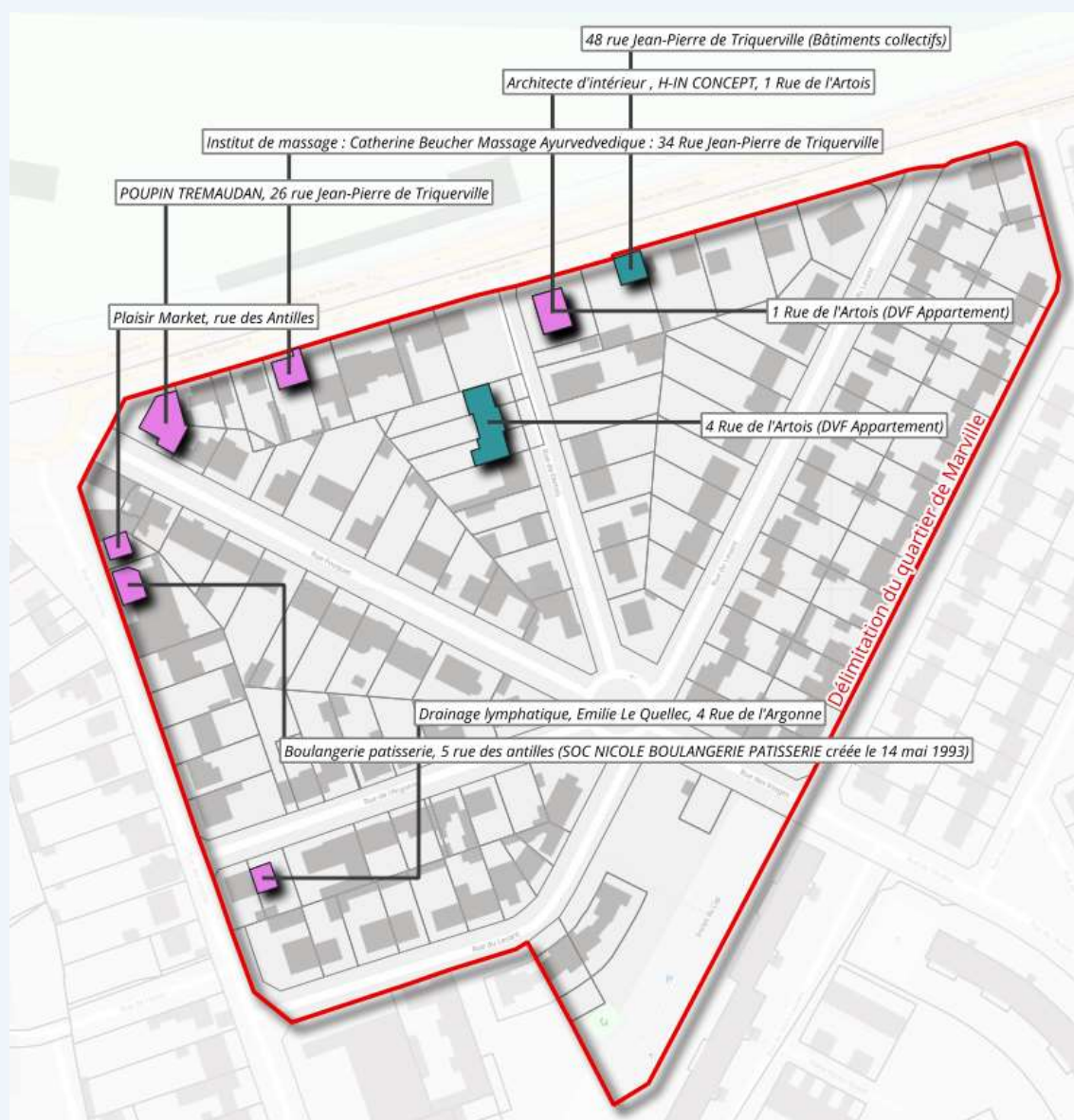
- des commerces (actuels ou passés)

* Plaisir Market, rue des antilles

* Boulangerie Pâtisserie, 5 rue des antilles (SOC NICOLE BOULANGERIE PATISSERIE créée le 14 mai 1993)

- des entreprises

- * POUPIN TREMAUDAN, 26 rue Jean-Pierre de Triquerville
- * Institut de massage : Catherine BEUCHER Massage Ayurvedvedique : 34 rue Jean-Pierre de Triquerville
- * Architecte d'intérieur, H-IN CONCEPT, 1 rue de l'Artois
- * Drainage lymphatique, Emilie le Quellec, 4 rue de l'Argonne





(Bâtiment de la Rance)



(Bâtiment 1 rue de l'artois)



(Bâtiments 4, 4bis et 4ter rue de l'artois)



(Bâtiments comportant des activités tertiaires, à l'angle au rond-point)

Questions de la Commissaire-enquêtrice sur la transformation du quartier de la Découverte

Cité par plusieurs déposants, le quartier de la Découverte, voisin du lotissement, est l'objet de réhabilitation et de dynamisation commerciale. Pouvez-vous, en quelques lignes mettre en valeur l'articulation inter-quartiers qui semble être recherchée ?

Réponse de la commune de Saint-Malo :

Le renouvellement urbain du secteur s'inscrit dans un secteur proche du centre-ville, à proximité de vastes espaces où l'habitat collectif prédomine, et dans le prolongement d'opérations immobilières récentes qui marquent la dynamique de transformation déjà en cours.

Le renouvellement urbain du quartier prioritaire de la découverte :

La ville de Saint-Malo porte un programme de renouvellement urbain, via le PNRU, sur le quartier de la découverte depuis 2008.

Ce quartier, constitué majoritairement de grands ensembles souffraient d'une certaine dégradation. Le quartier, résidentiel, comptait plus de 80% de logements sociaux, avec une tendance au repli sur soi et concentration des populations précarisées. Déconnecté de la ville, la Découverte a progressivement changé d'image, rejoint la ville, renoué avec les classes moyennes.

Longeant l'avenue du général De Gaulle, la Découverte est pourtant proche de la gare ferroviaire et centralités de Saint-Malo.

Lancé en 2008, le PNRU a permis de désenclaver le quartier par la démolition de plusieurs immeubles proches ouvrant 3 traversées : les rues est-ouest du grand passage et de l'Arkansas et le mail piéton Bougainville, nord-sud.

Autour de cet axe vert, lieu d'accueil d'animations temporaires, s'égrènent des équipements locaux, dans le city stade et l'espace Bougainville qui abrite une mairie annexe, le centre social, la PMI, la halte-garderie. La maison de quartier et le skate Park ont été rénovés et étendus. L'antenne du bailleur Emeraude Habitation et le premier espace de street workout malouin ont permis une diversification fonctionnelle du site.

Une stratégie qui s'exprime plus largement avec l'accueil d'activités, notamment côté avenue du Général De Gaulle, avec un cabinet d'imagerie médicale, un commerce de matériel médical et paramédical et une boulangerie. Enfin, plus récemment, un bâtiment tertiaire qui accueille les bureaux de la DDTM et de la DML qui se relocalise à la Découverte dans des espaces plus confortables, ainsi que ceux d'un laboratoire d'analyse médicale qui revient dans le quartier, d'un cabinet d'expert-comptable et d'un office notarial. Par ailleurs, la trésorerie municipale s'est récemment installée en rez-de-chaussée d'une nouvelle résidence spécialement conçue pour les personnes âgées.

Cette dynamique positive a été poursuivie par l'implantation de plusieurs projets résidentiels venant accroître la diversité sociale du quartier.

Ce changement impulsé par la ville et le PNRU, a permis au quartier de la Découverte de reconnecter pleinement avec le reste de la cité.

Dans le cadre du NPNRU, l'action communale se concentre désormais sur les quartiers Marville-Hippodrome-Étrier-Alsace, Poitou.

La Convention NPNRU de Saint-Malo Agglomération 2018-2024 a été signée le 18 juillet 2019.

Elle présente l'ensemble du projet de renouvellement urbain des quartiers Découverte-Etrier-Marville-Alsace-Poitou. Ce projet comprend les éléments suivants :

- Relogement des ménages et démolition :

Le projet prévoit la démolition de 181 logements locatifs sociaux répartis sur les sites de l'Etrier, de Marville et d'Alsace-Poitou. Le processus de relogement des ménages concernés par la démolition de leur logement est déjà engagé par le bailleur Emeraude Habitation, en lien avec la SA La Rance et Aiguillon Construction, autres bailleurs du territoire malouin.

- Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux :

Afin de compenser les 181 logements locatifs sociaux démolis, 181 logements sociaux seront reconstruits sur 16 sites (Intra-muros, Rocabey, Rothéneuf, Caserne de Lorette, ...).

La répartition de ces logements sociaux sur le territoire permet de répondre à un objectif de mixité dans les différents quartiers de la ville ou de l'agglomération.

- Réhabilitation :

- 94 logements seront réhabilités dans le quartier Alsace-Poitou. Emeraude Habitation vise l'obtention du label « Bâtiment Basse Consommation Rénovation » pour ce projet.
- 52 autres logements seront réhabilités à l'Islet (Découverte). Il s'agit de créer une résidence mixte proposant des logements adaptés à divers publics (personnes âgées, familles et personnes porteuses de handicap).

- Aménagements :

La ville de Saint-Malo prévoit le réaménagement des rues et des espaces publics de ces secteurs. Sur le secteur Alsace Poitou, l'ensemble des voies sera requalifié, les espaces publics réaménagés. A Marville, un travail de couture urbaine entre les grands équipements sportifs que sont le parc des sports de Marville et l'hippodrome est à mener. L'espace laissé libre par les démolitions permettra de créer un espace public fédérateur pour les deux équipements dont l'entrée se fera par l'avenue de Marville.

A l'Etrier, c'est un véritable travail de renouvellement urbain qui sera opéré, le tracé des nouvelles voies dessinera de nouveaux îlots sur lesquels seront construits logement en accession sociale, en accession aidée à la propriété, en locatif libre et le foyer de 4 pavillons. Une attention particulière sera portée à la mise en valeur du patrimoine paysager (falaise, chaos rocheux).

Le projet est déjà entré en phase opérationnelle puisque la construction des logements locatifs sur l'Etrier a débuté. Les démolitions sur les secteurs de Marville et de l'Etrier sont terminées et le quartier est en pleine mutation.

Le mémoire en réponse comporte le projet de notice « OAP-04 TRIQUERVILLE / ANTILLES (annexe n°3)

OAP-04 > TRIQUERVILLE / ANTILLES

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements	Echéancier prévisionnel
OAP-04	Triquerville - Antilles	6.2 ha	Mixte	250 logements	-

Annexes

Organisation de l'enquête

- Annexe n° 1 : décision du tribunal administratif de Rennes
- Annexe n° 2 : arrêté d'organisation de l'enquête publique
- Annexe n° 3 : OAP-04 TRIQUERVILLE / ANTILLES

Fin de la partie 1

Partie 2

Conclusions et avis de la commissaire enquêtrice

Rappel de l'objet de l'enquête

L'enquête publique qui s'est déroulée du 2 avril au 2 mai 2024 selon l'arrêté d'organisation de Monsieur le Maire de Saint-Malo en date du 11 mars 2024, concerne la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Marville avec le plan local d'urbanisme.

Ce lotissement comporte un **cahier des charges régissant les droits et obligations des colotis**, lequel n'a pas connu d'évolution depuis sa création par arrêté préfectoral en 1926.

Il y est notamment prévu que : « les ventes à intervenir seront réglées par les conditions suivantes qui, conformément à l'article 686 du code civil constitueront les servitudes entre les acquéreurs éventuels des terrains à vendre et seront opposables à tous les successeurs et ayants droits desdits acquéreurs ainsi qu'à leurs locataires et permissionnaires ; [...]

Article deuxième, Conditions esthétiques.

Les constructions sur les lots en bordure des voies à créer ne pourront être édifiées qu'à une distance de deux mètres au moins de l'alignement de ces voies. L'acquéreur de ces lots devra aussitôt la construction terminée, se clôturer à l'alignement desdites voies, par une murette, de cinquante centimètres de hauteur (en pierres, en briques, en agglomérés ou en ciment armé) surmontée d'une grille, en fer ou en bois, à claire-voies, dont les vides seront au moins égaux aux pleins, ces claires-voies garnies ou non de volets. Sur les autres côtés, la hauteur et la nature des clôtures seront facultatives ; toutefois, les murs de côté perpendiculaire aux voies ne pourront être d'une hauteur supérieure à deux mètres dans la zone de deux mètres dont il a été question ci-dessus. Il ne pourra être établi sur lesdits terrains aucune construction d'aspect sordide ou misérable, aucun établissement dangereux, insalubre, malpropre ou incommode.

Article troisième, Conditions hygiéniques.

Chaque maison d'habitation devra être munie de cabinets d'aisances avec fosses étanches. Les eaux usées seront recueillies dans un puisard étanche et fermé ; elles ne pourront en aucun cas être déposées sur les voies publiques ou privées ni sur les propriétés voisines. Chaque acquéreur devra établir sur son terrain une citerne pour recueillir les eaux des toits. Si l'eau de la Ville était amenée à proximité du terrain à lotir, chaque acquéreur devrait se brancher sur les canalisations passant dans le chemin bordant son terrain, cette canalisation étant établie aux frais des divers acquéreurs proportionnellement à la contenance de leurs terrains comme l'établissement de la voie elle-même. [...] ».

Le cahier des charges contient des règles de nature privée, à valeur contractuelle, ainsi que des règles d'urbanisme, présentant un caractère réglementaire. Il a donc :

- une portée contractuelle, en régissant les relations entre les colotis,
- une portée réglementaire, ses dispositions urbanistiques étant opposables, d'une part aux colotis, d'autre part à l'administration, lorsqu'elles ne sont pas devenues caduques.

L'article L. 442-9 du code de l'urbanisme prévoit que :

«Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement 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 » Cet article poursuit en indiquant que : « Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes ».

Ainsi, les dispositions réglementaires du cahier des charges du lotissement ne sont plus opposables aux autorisations d'occupation du sol relevant du code de l'urbanisme, mais elles restent cependant opposables dans les rapports entre colotis.

Ainsi, un permis de construire ou une déclaration de travaux accordés dans le respect des règles du PLU et donc légaux, mais dont les dispositions seraient non conformes au cahier des charges pourraient faire l'objet d'une procédure contentieuse civile tendant à la démolition des ouvrages.

Alertée par un office notarial sur le risque juridique que faisait causer l'incohérence entre cahier des charges et PLU, la Ville de Saint-Malo a souhaité lever cette ambiguïté.

Or les règles d'un cahier des charges ne peuvent être modifiées qu'en stricte application de certaines règles.

Tout d'abord, selon la règle dite « des 2/3 – 3/4 » : **l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme** stipule que « Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable ».

La difficulté dans ce contexte est d'abord d'identifier l'ensemble des colotis (a fortiori en l'absence d'association syndicale, comme pour le lotissement de Marville), puis de parvenir au vote d'une majorité qualifiée.

La commune peut également engager, dans les conditions définies à l'article L. 442-11 du même code, la procédure de mise en concordance des documents du lotissement, y compris le cahier des charges, avec le PLU. **L'article L. 442-11 du code de l'urbanisme** prévoit que : « Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de nonopposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, **après enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, **modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges**, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, **au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme** ».

Ce même code indique à l'article R. 442-19 que : « L'autorité mentionnée aux articles L. 442-10 et L. 442-11 est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager ».

Par délibération du 15 février 2024, le Conseil municipal de Saint-Malo a prescrit choisi le recours à cette dernière procédure pour la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Marville avec le PLU.

Par suite, le maire de Saint-Malo a adressé un courrier, enregistré le 26 février 2024 au Tribunal Administratif de Rennes, pour demander la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ainsi que la note de présentation du projet.

Le Tribunal m'a désignée le 28 février 2024.

L'enquête s'est déroulée du 2 avril au 2 mai 2024 sur une durée de 31 jours.

A l'issue de la clôture de l'enquête, j'ai remis le 14 mai 2024 un procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête, à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la Ville de Saint-Malo, qui y a répondu par un mémoire déposé le 24 mai 2024.

J'ai ensuite élaboré mes conclusions figurant en partie 2 du présent rapport, en prenant en compte :

- Les éléments contenus dans le dossier,
- Mes observations lors de visites sur le terrain,
- Les échanges avec la Ville de Saint-Malo,
- Et j'ai confronté l'ensemble à ma réflexion personnelle.

Conclusions

« Calibri bleu » : extrait du mémoire en réponse du responsable de projet

Sur l'organisation de l'enquête

Cette enquête a été très correctement organisée et la personne en charge de son suivi au sein de la DAU, Me Hélène LUCAS, juriste, sous la responsabilité de M. Charles POTTIER, directeur, a répondu avec diligence à toutes mes sollicitations.

L'enquête a été annoncée dans les journaux locaux ainsi que sur le site internet de la Mairie conformément aux règles en matière. Elle a par ailleurs été publiée sur Facebook.

L'affichage de l'avis d'enquête informant le public de cette enquête et de ses modalités a été effectué conformément à la réglementation. En application de l'article R.123-11 du code de l'environnement, le responsable du projet a procédé à l'affichage de l'avis dans les lieux suivants :

1. L'Hôtel de Ville – Place Chateaubriand ;
2. La Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme – 27 quai Duguay-Trouin ;
3. La Mairie-annexe de Saint-Servan – Place Bouvet ;
4. La Mairie-annexe de Paramé – Place Georges Coudray ;
5. L'Antenne administrative de Bougainville - 12 bis rue du Grand Passage.

Ainsi que sur les lieux prévus pour la réalisation du projet, lesquelles étaient visibles de la voie publique.

En réponse à l'observation que les panneaux n'auraient pas été apposés aux endroits indiqués dans le dossier d'enquête, le responsable du projet indique :

« En outre, s'agissant des lieux prévus pour la réalisation du projet, il était envisagé (à la date du 8 mars 2024) un affichage :

- Au rond-point à l'angle de la rue Jean-Pierre de Triquerville et de la rue Fouquet ;
- A l'angle de la rue Jean-Pierre de Triquerville et de la rue de Suippes.

Numero	Lieu d'affichage	Adresse
1	Hôtel de Ville	Place Chateaubriand
2	DAU	27 Quai Duguay-Trouin
3	Annexe de Saint-Servan	Place Bouvet
4	Annexe de Paramé	Place Georges Coudray
5	Espace Bougainville - Antenne administrative	12 Rue du Grand Passage
6	Rond-point à l'angle de la rue Jean-Pierre de Triquerville et de la rue Fouquet	Rond-point à l'angle de la rue Jean-Pierre de Triquerville et de la rue Fouquet
7	Intersection de la rue Jean-Pierre de Triquerville et de la rue de Suippes	Intersection de la rue Jean-Pierre de Triquerville et de la rue de Suippes

(8 mars 2024)

Toutefois, après déplacement sur site en vue de l'implantation des panneaux, il est paru (à la date du 11 mars 2024) plus logique, et comme contribuant à une meilleure visibilité, d'implanter les panneaux - outre dans les lieux visés supra aux points 1 à 5 - plus exactement aux points suivants :

- Au rond-point à l'intersection de la rue Jean-Pierre de Triquerville et de la rue des Antilles ;
- 48 rue Jean-Pierre de Triquerville.

Numero	Lieu d'affichage	Adresse
1	Hôtel de Ville	Place Chateaubriand
2	DAU	27 Quai Duguay-Trouin
3	Annexe de Saint-Servan	Place Bouvet
4	Annexe de Paramé	Place Georges Coudray
5	Espace Bougainville - Antenne administrative	12 Rue du Grand Passage
6	Intersection de la rue Jean-Pierre de Triquerville et de la rue des Antilles	Intersection de la rue Jean-Pierre de Triquerville et de la rue des Antilles
7	48 rue Jean-Pierre de Triquerville	48 rue Jean-Pierre de Triquerville

(11 mars 2024)

Situés sur les deux grands axes encerclant le périmètre du lotissement, ces points d'affichages permettaient d'assurer une meilleure information du public.

De manière fortuite, la première carte dans sa version initiale (du 8 mars 2024) a été annexée au dossier d'enquête publique (alors même qu'elle n'était pas exigée) au lieu et place de la version modifiée (datée du 11 mars 2024).

Deux précisions s'imposent :

- D'abord, s'agissant de l'emplacement n°6, l'affichage a bien été réalisé à proximité immédiate du rond-point comme prévu initialement ; le point initial (entre la rue Jean-Pierre de Triquerville et de la rue Fouquet) étant peu visible, un déplacement de quelques mètres au croisement avec la rue des Antilles est paru nécessaire ;
- Ensuite, s'agissant de l'emplacement n°7, le positionnement 48 rue Jean-Pierre de Triquerville - sur le bâtiment de la Rance – (à quelques dizaines de mètres du point initialement prévu) permettait une implantation le long de l'axe à la vue de l'ensemble des personnes circulant à pied ou en automobile dans les deux sens de circulation, ce qui renforçait considérablement son impact visuel.

Ces modifications sont particulièrement mineures et pleinement justifiées. »

Appréciations de la commissaire-enquêtrice

Je rejoins l'avis du responsable de projet concernant la visibilité des panneaux d'affichage annonçant l'enquête publique, comme en témoigne aussi l'observation C10 (« *pris connaissance de l'affichage concernant une enquête publique dans le quartier Marville.* »), et considère sans effet sur la régularité de la procédure le changement, très limité, qui a été opéré lors de l'implantation définitive.

Toutefois, ainsi que l'ont relevé plusieurs déposants, il aurait été judicieux de déposer un avis dans les boîtes aux lettres des colotis pour s'assurer que l'information parvienne au plus grand nombre.

Cette démarche, peu coûteuse, aurait peut-être permis d'éviter le procès d'intention fait au responsable du programme de s'en tenir au « strict minimum réglementaire ».

Les conditions d'accueil du public ont permis aussi bien pendant les permanences que hors permanence, une consultation aisée du dossier, que ce soit sur support papier ou bien sur le site internet.

Quand une difficulté de connexion a été signalée, la correction a apportée dans les meilleurs délais. De la même façon, une coquille dans l'adresse électronique où les observations pouvaient être déposées, a été rectifiée dès son signalement, par mail à la DAU, par un déposant, et un nouvel avis d'enquête portant la mention barrée « RECTIFICATIF » a été apposé en lieux et places de l'avis précédent.

Appréciations de la commissaire-enquêtrice

L'affirmation dans l'observation C19 que l'erreur dans l'adresse mail dédiée à l'enquête publique « *mise à jour très récemment (...) a inévitablement nuit au bon déroulement de l'enquête publique* » ne me paraît pas refléter la réalité dans la mesure où la majorité des contributions est parvenue par voie électronique, certes le dernier jour de l'enquête, le 2 mai, mais comme il est constaté dans beaucoup d'enquêtes, ce qui ne permet donc pas de dégager de conclusions sur une incidence négative.

Sur les observations du public

1. Une majorité d'avis défavorables à la motivation homogène

Comme il a été relevé dans le procès-verbal de synthèse, sur un total de 17 contributions :

- 3 au registre
(R2 et R5 non comptabilisés)
- 14 sous forme de courriers dont C3 postal et pétition C16
(C8, C9 et C19 retirés comme doublons, C10 comme sans rapport avec l'enquête, et C4 comme signalant erreur dans l'adresse mail de l'enquête),

3 vont dans un sens favorable à la suppression des articles 2 et 3 du cahier des charges du lotissement de Marville : un promoteur (C1), un bailleur social (C2) affirmant la nécessité d'un renouvellement urbain du secteur et un couple de colotis (C15) dans l'optique de sécuriser les futures autorisations d'urbanisme ;

Les autres contributions sont défavorables à la suppression de l'article 2 du cahier des charges, avec une motivation très homogène, reprise dans les termes de la pétition C16.

La pétition appelle « colotis et riverains immédiats » à apporter leur signature pour que la mention de « **maison d'habitation** » ne soit pas supprimée du cahier des charges, cette mention étant « essentielle pour préserver le cadre de vie pavillonnaire qui caractérise le quartier », même si le lotissement est « proche de quartiers d'immeubles, notamment HLM ».

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

Cette pétition a recueilli 60 signatures sur la plateforme <https://www.change.org/p/maintenir-la-mention-maison-d-habitation-dans-le-cahier-des-charges-du-lotissement-de-Marville>.

Appréciation de la commissaire-enquêtrice

J'observe que la pétition ne contient pas les adresses des signataires et qu'une signature ne peut donc être rapprochée d'un lot. On ne peut donc connaître, avec certitude, le nombre de propriétaires de lots qui ont signé la pétition.

Par ailleurs, le texte de la pétition ne mentionne pas l'objet de l'enquête avec exactitude. La valeur contractuelle du cahier des charges, entre et seulement entre colotis, n'est pas rappelée.

2. La nécessité d'une information dans le cadre de l'aménagement du secteur

En écho à la pétition, la contribution C17 résume les inconvénients qu'entraînerait la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU avec l'ouverture à une densification considérée forte (collectifs jusqu'à R+ 5) de ce lotissement à dominante pavillonnaire et qui accablent les colotis : **vis-à-vis, ombres portées, circulation accrue et accès difficile, dépréciation des pavillons.**

La référence des opposants est l'annexe n°8 du dossier d'enquête : la fiche synthétique de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Triquerville, annexe du projet de PLU en cours de révision. La fiche est extraite des diaporamas projetés lors des réunions publiques de concertation, celle-ci s'étant achevée en janvier 2024 (CF site internet de la Ville).

Comme indiqué dans le compte-rendu des permanences (PV de synthèse), j'ai été amenée à rappeler à plusieurs reprises le cadre de l'enquête, à savoir la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le règlement du PLU actuel, et non le projet de PLU révisé dont les 14 futures OAP traduiront les ambitions municipales pour les secteurs de projets.

J'ai néanmoins estimé légitime qu'il soit répondu aux demandes de précisions du public et transmis celles-ci à la Ville de Saint-Malo qui y a satisfait dans son mémoire du 24 mai 2024.

« L'OAP couvrant en partie le lotissement de Marville est une OAP sectorielle, définissant les conditions d'aménagement pour une prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces à aménager dans la continuité de l'identité de la zone en question. Elle complètera le règlement et s'imposera aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, ce qui implique que toute autorisation devant être conforme avec le règlement devra être compatible avec

l'OAP, et inversement. Aucune disposition de l'OAP ne peut s'appliquer si le règlement l'interdit ou ne l'autorise pas. »

Est précisé ensuite le périmètre du lotissement, jugé, à juste titre, insuffisamment renseigné dans le dossier d'enquête, périmètre qui est reporté sur le graphique de l'annexe 8 du dossier d'enquête décrivant l'OAP Triquerville.



Ainsi, selon le projet d'OAP, non encore approuvé, « sans que les choses soient figées, les hauteurs des constructions pourraient atteindre R+4/R+5 (c'est-à-dire un rez-de-chaussée puis 4 ou 5 niveaux, puis le sommet) avec une hauteur maximale de 21 à 24 mètres **au croisement de la rue Jean-Pierre de Triquerville et la rue des Antilles.**

Les autres constructions sur la rue Jean-Pierre de Triquerville **entre la rue du Levant et la rue de l'Artois seront de hauteur moindre (R+2/R+3, c'est-à-dire un rez-de-chaussée puis 2 ou 3 niveaux puis le sommet).** »

La majorité du lotissement n'est pas concerné par l'OAP.

Appréciation de la commissaire-enquêtrice

J'estime important que le projet d'OAP ait été annexé au dossier d'enquête publique en permettant de contextualiser l'information du public sur le dossier d'enquête pour la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU actuel. La notice littérale, fournie dans le mémoire en réponse de la Ville, était cependant absente du dossier et aurait pu être utilement jointe, comme elle l'est au présent rapport, la phase de concertation de la révision du PLU s'étant achevée au début

du semestre et l'ensemble des orientations du futur Plan ayant déjà été présenté en réunions publiques. J'invite donc les colotis à s'y reporter.

Comme l'ont souligné certains déposants, la forme des schémas versés au dossier d'enquête publique n'était cependant pas satisfaisante. Les annexes auraient gagné en lisibilité en portant l'indication d'un périmètre et d'une légende, ce qui aurait peut-être évité des interprétations alarmistes.

Aucun texte n'obligeait la Ville à faire référence au projet d'OAP dans le cadre de la présente enquête. Toutefois, je considère qu'en allant au terme de son apparente volonté de transparence, elle aurait communiqué plus largement sur celui-ci, et ce dès la constitution du dossier.

Le public aurait ainsi pu lire dans la notice que l'un des enjeux principaux de l'OAP est de « préserver les cœurs d'îlots verts et assurer une bonne intégration avec le tissu pavillonnaire environnant », au moyen d'un épannelage des hauteurs, de la gestion des ombres, de l'orientation des ouvertures etc...

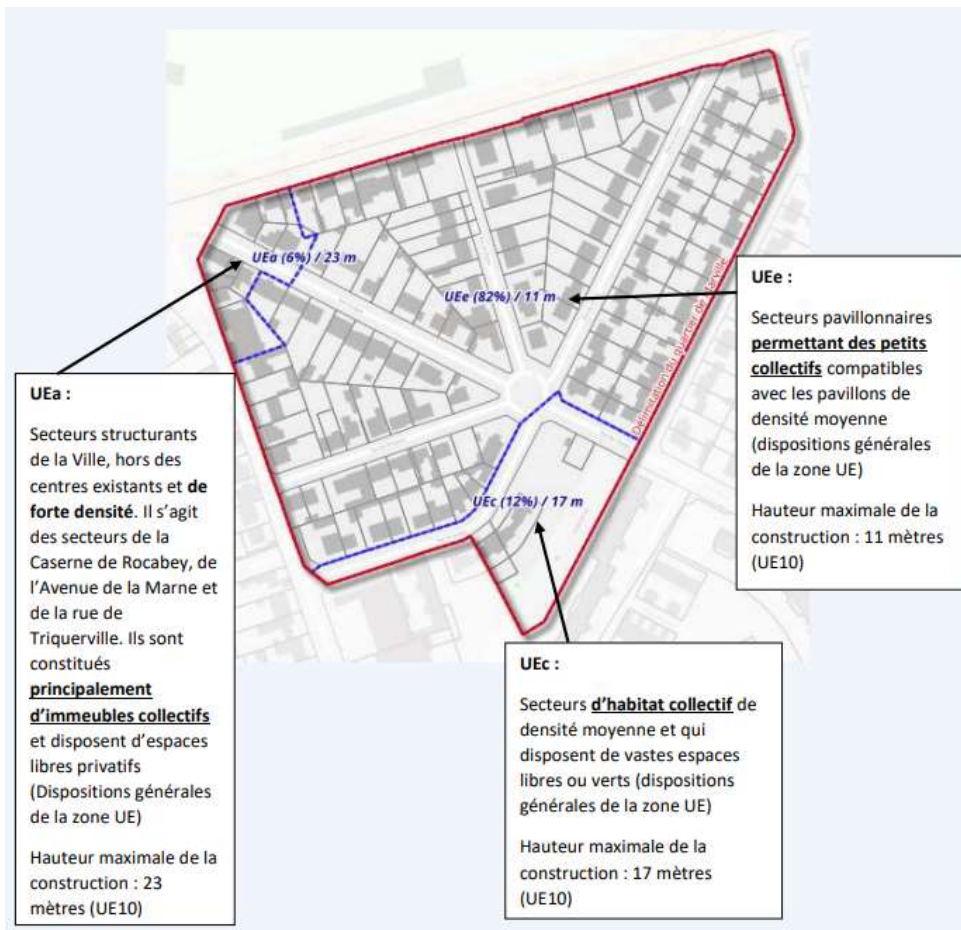
3. Les conséquences du futur changement de zonages

La question sous-tendue dans les craintes des opposants est la hauteur des constructions de bâtiments collectifs que permettrait le PLU en cours de révision avec un nouveau zonage.

J'ai donc demandé à comparer **les hauteurs maximales de construction** permises dans le cadre du PLU actuel et celles qui sont envisagées dans le futur PLU.

La Ville de Saint-Malo a fourni les réponses suivantes :

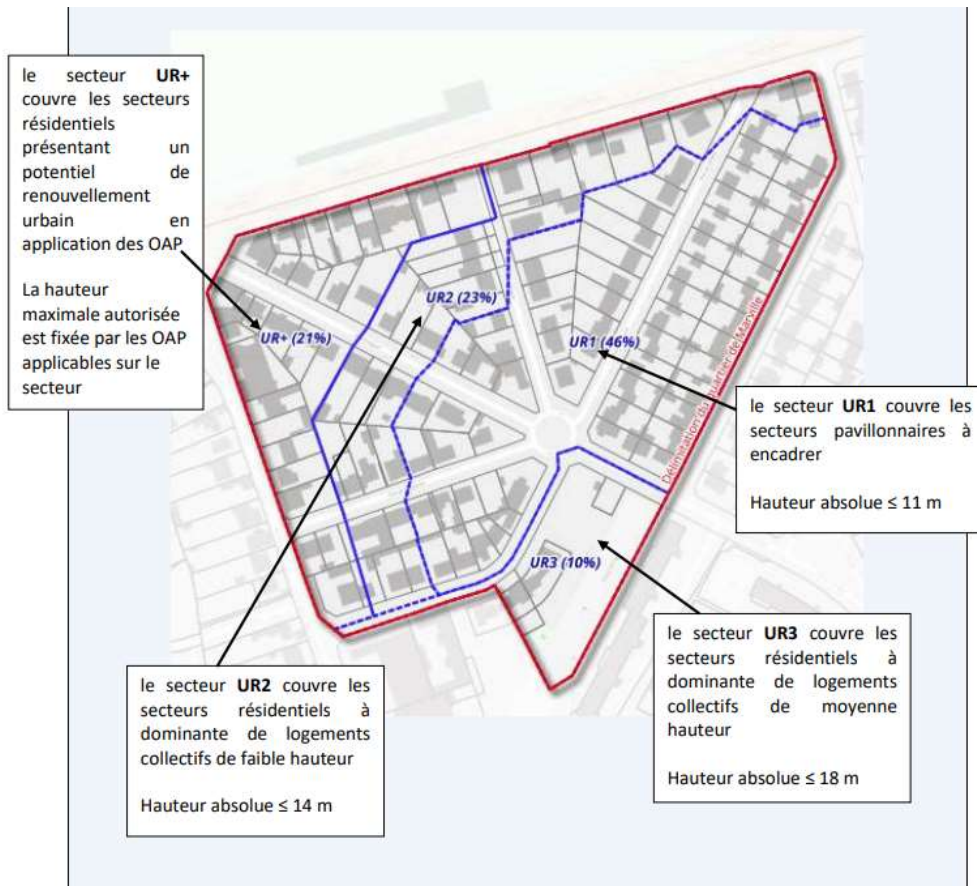
- Le lotissement est concerné par 3 zones : UEa pour 6%, UEc pour 12% et UEe pour 82% avec des hauteurs maximales variant de 23 mètres à 17 mètres et 11 mètres.



- Dans le projet de PLU, « en fonction des zones, la hauteur maximale autorisée (H) des constructions pourra être déterminée par un nombre de niveaux (Niv), une hauteur absolue (HA), une hauteur relative (HR), une harmonie volumétrique, un gabarit.
Pour le calcul du nombre de niveaux, seront pris en considération :
- le rez-de-chaussée (R)
 - le nombre d'étage courant (X)
 - le sommet (S) composé selon les cas :
 - * de combles aménageables ou non (C),
 - * d'attique (A),
 - * d'étage partiel (P).
- La hauteur sera également déterminée par une hauteur absolue, c'est-à-dire la hauteur en mètres à ne pas dépasser, laquelle correspond à la distance mesurée à la verticale entre le point le plus haut de la construction et son point le plus bas. »

Ce qui se traduit graphiquement ainsi :

Cf page suivante



L'emprise du lotissement est donc répartie sur 4 zonages :

- UR+ secteur de renouvellement urbain à forte densité, pour 21 % de la surface, en partie Est ;
- UR 2 secteur résidentiel à dominante de logements collectifs de faible hauteur (23%) ;
- UR1 secteur pavillonnaire (46%) ;
- UR3 secteur à dominante de logements collectifs de moyenne hauteur (10%).

Hauteur maximale autorisée (H)					
	UR+, UR1, UR1+	UR2	UR3	UR4	UR+
Nombre de niveaux	$(Niv) \leq R+1+C$	$(Niv) \leq R+2+(A \text{ ou } P) + C$	$(Niv) \leq R+3+S (A+P+C)$	$(Niv) \leq R+4+S (A+P+C)$	La hauteur maximale autorisée est fixée par les OAP applicables sur le secteur
Hauteur absolue	$(HA) \leq 11 \text{ m}$	$(HA) \leq 14 \text{ m}$	$(HA) \leq 18 \text{ m}$	$(HA) \leq 21 \text{ m}$	
Hauteur relative	$Hr \leq 1$				
Gabarit	en limite séparative de fond de parcelles * en limites séparatives en bande dite « B »				

Appréciation de la commissaire-enquêtrice

Le changement de constructibilité induit par le nouveau zonage ne concerne significativement qu'environ 20% de l'emprise du lotissement avec une hauteur maximale de 21 à 24 mètres au

croisement de la rue Jean-Pierre de Triquerville et la rue des Antilles, à comparer au secteur UEa actuel qui autorise pour 6% de la surface du lotissement une hauteur maximale de 23 mètres. L'actuel secteur UEc se répartit en UR2 où la hauteur maximale absolue sera de 14 mètres, et en UR1, sans changement en termes de hauteur maximale, c'est-à-dire inférieure ou égale à 11 mètres. A mon sens, les modifications de zonages envisagés ne sont pas de nature à transformer fondamentalement l'ambiance du lotissement en arrière de la rue Jean-Pierre de Triquerville et de la rue des Antilles, la transition avec le tissu pavillonnaire étant préservée par un zonage adapté pour une densification douce (UR2).

4. Le terme de « maison d'habitation »

Les déposants ont majoritairement focalisé leur attention sur la suppression de l'article 2 du cahier des charges comprenant entre autres dispositions obsolètes, le terme de « maison d'habitation » qu'ils opposent à celui d'immeuble d'habitat collectif.

Pour certains colotis, la suppression du terme de « maison d'habitation » conduirait même à l'interdiction de construction de maisons individuelles et donc à la disparition du tissu pavillonnaire, y compris au moyen de procédures de ventes forcées comme celle d'expropriation pour utilité publique. J'ai donc pu mesurer leur inquiétude, et, parallèlement, leur besoin d'information.

Sollicitée pour éclairer la notion de « maison d'habitation », la Ville de Saint-Malo a développé une longue réponse dans son mémoire du 24 mai 2024 :

La Ville apporte tout d'abord des précisions sur le contexte de projet de modification du cahier des charges qui intervient alors que le cadre législatif, principalement la loi dite « Climat et résilience » du 22 août 2021, planifie la sobriété dans la consommation foncière, et impose sa déclinaison dans le SRADDET breton (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) qui reprend l'objectif de :

« Continuer la densification des espaces urbanisés quelle que soit leur taille, réhabiliter les quartiers qui le nécessitent, reconquérir les friches urbaines, y compris commerciales et industrielles, densifier les lotissements pavillonnaires et construire dans les espaces disponibles, les dents creuses...pour produire la majorité des logements, des commerces et activités dans l'enveloppe urbanisée » (objectif 31, p.87) ;

Objectif à nouveau décliné dans le document d'aménagement du territoire qu'est le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du pays de Saint-Malo.

Concernant la supposée incompatibilité entre « maison d'habitation » et immeuble collectif :

« (...) On ne peut pas déduire de cette seule référence (au sein du seul article 3) que l'implantation d'immeubles collectifs serait contraire au cahier des charges du lotissement de Marville.

Cette analyse repose sur trois points.

1. Tout d'abord, le cahier des charges - dans sa version actuelle - ne peut pas être interprété comme interdisant l'habitat collectif au sein du lotissement, comme en témoigne notamment la présence de divers bâtiments d'habitat collectif dans le lotissement.



En effet :

- le cahier des charges n'indique nulle part pas que le lotissement devrait comprendre exclusivement de l'habitat individuel, à l'exclusion de tout collectif ; le terme « individuel » n'apparaît pas, au demeurant, dans le cahier des charges ;

- en toute logique, c'est au sein de l'article 2 relatif aux conditions esthétiques (lequel mentionne « les constructions » sans plus de détails, et n'exclut de fait aucun type de construction hormis celles listées) et non au sein de l'article 3 que devaient figurer les constructions dont on entendait autoriser (ou non) l'implantation, ce qui démontre là encore que l'intention des rédacteurs du cahier des charges n'étaient pas d'exclure l'habitat collectif du lotissement ; en effet, l'article 2 exclut les constructions qui présentent un aspect sordide ou misérable, ainsi que les établissements dangereux, insalubres, malpropres ou incommodes, ce qui laisse la possibilité d'installer tout établissement ou construction qui ne rentre pas dans ces champs (tels des immeubles collectifs et des commerces) ;

- la mention de la « maison d'habitation » dans l'article 3 – relatif aux conditions hygiéniques - n'intervient que pour imposer à ces constructions l'obligation d'être munies de cabinets d'aisances avec fosses étanches ; on ne peut pas déduire de cette seule obligation l'exclusion d'implanter des constructions collectives.

2. Ensuite, la notion même de « maison d'habitation » n'exclut pas, par elle-même, l'habitat collectif.

Il a été jugé – tant par les juridictions civiles qu'administratives - que la construction d'un immeuble collectif est parfaitement admise en présence d'un cahier des charges d'un lotissement qui :

- vise expressément « les maisons à usage d'habitation et de jardin » : « en disposant que seules devaient être construites des maisons à usage d'habitation, le cahier des charges a seulement entendu prohiber toute construction à usage commercial, artisanal ou industriel, toute en n'imposant pas de type de construction », ce qui ne fait pas obstacle à d'autres constructions que des villas individuelles puisque « l'immeuble collectif était à usage d'habitation » (Cass. Civ., 3e, 18 février 1976, publié au Bulletin) ;

- mentionne que les lots sont « destinés principalement à la construction d'habitation individuelle » (Cour de Cassation, 3e Civ, 7 avril 2015, n°14-11.683) ;

- mentionne « qu'il est interdit aux acquéreurs et ce à titre de servitude perpétuelle réciproque d'édifier d'autre genre d'habitation que des maisons de campagne ou d'habitation bourgeoise ou maisons de rapport à louer bourgeoisement » (CA Nouméa, 22 juillet 2013, n°13/00074, construction d'un collectif de 30 lots autorisée) ;

- interdit les « autres genres de constructions que des villas, maisons de campagne ou habitation bourgeoises » (CE, 28 janvier 1977, n°98918, publié au recueil Lebon) ;

- prévoit la possibilité de construire « qu'une seule maison à usage d'habitation, dite villa, composée d'un simple rez-de-chaussée sur sous-sol élevé d'un étage et d'un garage particulier » (CE, 20 janvier 1988, n°64302, mentionné aux tables du recueil Lebon).

3. Enfin, mérite d'être rappelé qu'il n'est pas permis, pour un document d'urbanisme, de réglementer distinctement l'habitat individuel et l'habitat collectif (...).

Partant, a été jugée illégale la délibération d'un Conseil municipal approuvant un PLU dont les règles au sein d'une zone opèrent une distinction entre l'habitat individuel et l'habitat collectif (CAA LYON, 12 août 2015, n°14LY00154). Dès lors, la légalité d'un cahier des charges qui prévoirait une telle discrimination entre les constructions autorisées ou non ne pourrait qu'interroger. »

Appréciations de la commissaire-enquêtrice

L'argumentaire de la Ville de Saint-Malo démontre clairement, sans qu'il soit besoin d'autres développements, que la notion de « maison d'habitation » contenue dans le cahier des charges est non seulement connotée historiquement, mais ne correspond à aucune définition juridique susceptible de conditionner une autorisation de construire.

Les constructions du lotissement sont majoritairement des habitations individuelles mais il s'y trouve aussi des habitations collectives et des commerces et services, comme le montre le schéma ci-contre extrait du mémoire en réponse de la Ville.



Au demeurant, la distinction entre mode d'occupation des logements, typologie, voire situation sociale des occupants constituerait une discrimination qui ne peut être admise.

En conclusion

Les contributeurs à l'enquête publique mettent en lumière le défi devant lequel se trouvent aujourd'hui les collectivités locales et auquel la Ville de Saint-Malo n'échappe pas.

Il s'agit de construire la Ville d'aujourd'hui avec les outils que met le législateur à la disposition de collectivités pour continuer d'accueillir, de manière durable, sur un territoire qui n'est pas extensible et dont les équilibres environnementaux sont menacés par une consommation foncière sans frein.

C'est donc la question du renouvellement urbain qui est pointée, sans toutefois l'avouer, par les opposants au projet : un changement dans l'approche des modes d'occupation du sol par l'application des principes du développement durable au domaine de l'aménagement et l'urbanisme.

Avec le principe de « construire la ville sur la ville » selon l'expression consacrée, le renouvellement urbain mobilise les 3 volets du développement durable : le volet environnemental avec de nouveaux maillages des espaces, le volet social avec la requalification des quartiers vieillissants ou en difficulté et la recherche de mixité sociale et enfin le volet économique avec une inévitable densification des espaces construits.

Ce dernier volet concentre les critiques parce qu'il est dressé en épouvantail par les partisans d'une société dont les membres souhaiteraient verrouiller l'image sur un moment de son histoire.

Certains y ont d'excellentes raisons : le lotissement de Marville a connu son premier essor dans les années d'après-guerre, là où Saint-Malo devait se reconstruire ; puis dans les années 70, où le modèle de réussite proposé aux classes populaires était celui du pavillonnaire avec en corollaire, pour une question d'accessibilité financière, un éloignement du centre-ville.

L'injonction donnée aux aménageurs aujourd'hui est de relier les quartiers entre eux et de favoriser leur « vivre-ensemble » en connectant les équipements et en mixant les manières d'habiter.

Le lotissement de Marville apparaît alors, non plus comme un îlot pavillonnaire mais un élément de la recomposition d'un quartier plus vaste comprenant la gare, l'hôpital, l'hippodrome et les secteurs de la Découverte et de l'Etrier.

Je comprends donc aisément que les colotis se soient fixés sur l'OAP Triquerville, d'autant que la délibération du conseil municipal prescrivant la tenue d'une enquête publique pour la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU y faisait référence.

Il me semble qu'il aurait été préférable de développer plus largement le sujet de l'OAP dans le dossier d'enquête afin que les personnes y trouvent d'ores et déjà un minimum d'apaisement à leurs inquiétudes figées sur la densité de la zone UR+ qui, pourtant, comme le montrent les réponses de la Ville, est relativement peu étendue et s'inscrit dans la continuité des constructions récentes sur la rue Jean-Pierre de Triquerville.

Même si j'ai dû, à plusieurs reprises, rappeler l'objet de l'enquête, je reconnais que l'articulation des procédures d'urbanisme n'est pas toujours facile à appréhender et qu'il est donc vain de renvoyer les contributeurs au calendrier de révision du PLU.

Comme le projet de PLU révisé sera arrêté dans quelques semaines, dans la perspective d'une enquête publique en automne, il aurait été plus compréhensible que l'enquête de mise en concordance du cahier des charges avec le PLU se déroule à la même période, sans que les deux enquêtes puissent être conjointes.

Cela aurait pu éviter la confusion qu'a faite la majorité des contributeurs en s'exprimant sur les zonages et la densité dans l'enquête de mise en concordance du cahier des charges avec le PLU au lieu de réserver leurs observations pour l'enquête publique de révision du PLU.

Quoiqu'il en soit, la suppression des articles 2 et 3 du cahier des charges du lotissement ne me paraît pas de nature à présenter d'inconvénient du fait de leur obsolescence alors que la mise en concordance sécurisera les autorisations de construire à l'intérieur du lotissement en effaçant la possibilité d'hypothétiques recours de colotis fondés sur le non-respect du cahier des charges.

Il me paraît d'intérêt général que l'acte de construire, s'il est légalement autorisé au regard des règles d'urbanisme en vigueur, ne subisse ni blocage ni retard qui seraient imputables à des recours menés à des fins dilatoires en défense d'intérêts particuliers.

AVIS de la commissaire-enquêtrice

En conséquence de ce qui précède,

J'émet un avis favorable à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Marville avec le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Saint-Malo.

Fait à Rennes, le 5 juin 2024, sur 61 pages

La commissaire-enquêtrice,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Le Floch-Vannier', with a horizontal line underneath.

P. Le Floch-Vannier

Fin de la partie 2