

Loïc Tostivint

9 rue de la Corne de Cerf  
35400 SAINT MALO

à

Monsieur le Préfet d'Ille et Vilaine

3 Avenue de la Préfecture  
35000 RENNES

Saint-Malo le, 20 octobre 2018

Copie :

Monsieur le Sous-Préfet de Saint-Malo  
Monsieur le Maire de Saint-Malo  
Monsieur LURTON – Député d'Ille et Vilaine  
Lettre ouverte diffusée à la presse locale

Monsieur Le Préfet,

Je suis le propriétaire et gérant de l'hôtel Le Nautilus à Saint-Malo.

Je vous écris cette lettre pour vous informer que je débute une grève de la faim le 24 octobre 2018.

Je suis contraint de mettre ma santé et ma vie en danger pour faire valoir mes droits.

Je suis en grève de la faim contre le projet de construction de l'hôtel Anne de Bretagne (AdB) qui va venir fermer les fenêtres des chambres arrières de mon immeuble rendant inexploitable la partie arrière de mon hôtel (plan de l'architecte de la SCI AdB joint). Au delà d'une situation totalement inhumaine et dramatique, les conséquences économiques sont désastreuses et mèneront mon entreprise à la ruine.

Le permis de construire n° P.C.35288 16 A 0300 a été délivré par la mairie de Saint-Malo le 24 mai 2017 et affiché le 27 juillet 2017 (document joint).

Je ne conteste pas le droit des propriétaires de l'hôtel Anne de Bretagne à construire. La nécessité des travaux est ainsi motivée dans le dossier du permis de construire autorisé par la mairie et la sous-préfecture de Saint-Malo :

- travaux pour mise aux normes incendies de l'hôtel AdB : « *Commission de sécurité du 28 septembre 2015, AVIS DEFAVORABLE à la poursuite de l'exploitation pour absence de mise en sécurité de l'établissement au regard de l'arrêté du 26 octobre 2011 (en-cloisonnement de l'escalier), visite périodique du 10 septembre 2015* ».

- augmentation de la capacité en nombre de chambres par la *surélévation du bâtiment principal de deux niveaux (R + 5 + combles)* et intégration de l'immeuble situé au 18 rue Saint-Barbe.

Je comprends l'urgence des travaux dictée par l'avis défavorable d'exploitation émis en 2015 par la commission de sécurité et rappelé par le Sous-Préfet de Saint-Malo en date du 6 février 2017 : « PROCES-VERBAL » de la commission de sécurité de l'arrondissement de Saint-Malo, document qui détaille le projet et fait des prescriptions (document joint).

Mais le projet est illégal. L'article 678 du code civil, qui régit les servitudes de vue entre deux propriétés, interdit toute construction à moins de 1m90. Le PLU de Saint-Malo est encore plus restrictif.

Il est donc interdit de construire un mur à 15cm de mes fenêtres. Ce que mes avocats et l'avocat de la partie adverse ont rappelé au gérant de la SCI AdB et à l'architecte Gouronnec le 11 janvier 2018 lors d'une réunion de conciliation. En avril, par voie d'avocats, j'ai été informé que la SCI Anne de Bretagne revoyait son projet. Que nenni les propriétaires de l'hôtel Anne de Bretagne s'entêtent et reviennent sur leur parole.

A cause du refus de dialogue des porteurs du projet, j'ai dû lancer des procédures avec des avocats experts en droit immobilier et en droit administratif / urbanisme. Ces actions sont longues et coûteuses. L'obstination des propriétaires de l'hôtel Anne de Bretagne à maintenir ce projet a détruit tous mes projets de vie et d'avenir. Ce projet est entrain de détruire ma vie.

Je ne comprends pas que ce permis de construire ait été autorisé. Alors Monsieur Le Préfet, n'en déplaise à tous ceux qui autorisent et soutiennent ce projet, je vous demande d'intercéder en ma faveur auprès des propriétaires de l'hôtel Anne de Bretagne et de veiller à la stricte application des lois de la République Française.

Je demande au Gérant de la SCI Anne de Bretagne et aux propriétaires de l'hôtel Anne de Bretagne de modifier le permis de construire pour qu'il soit conforme en tout point au code civil français et au PLU de Saint-Malo afin que la nouvelle construction n'entrave pas la vue de mes chambres, ou de retirer ce projet. Je stopperais la grève de la faim qu'à cette condition, écrite et signée par les propriétaires de l'hôtel Anne de Bretagne, puis enregistrée et prise en compte par le service urbanisme de la Mairie de Saint-Malo.

Je vous prie d'accepter, Monsieur le Préfet, l'expression de mes salutations respectueuses.

**Pièces jointes :**

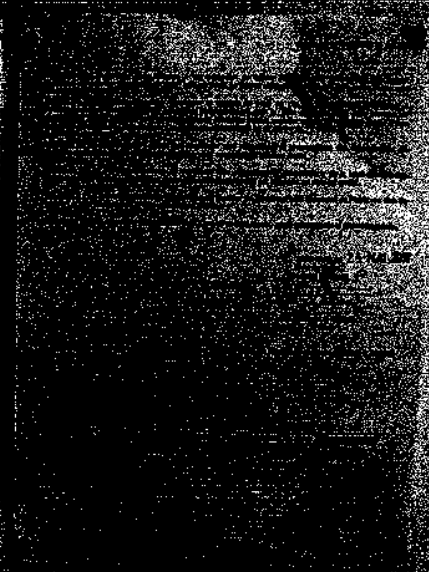
1. Photo de l'affichage du permis de construire
2. PlanS de l'architecte Gouronnec
3. Document de la Sous-Préfecture du 6 février 2017 : Procès verbal de la commission de sécurité de l'arrondissement de Saint-Malo
4. Articles de presse d'avril 2018

02 99 46 48 48  
www.gourmrec-architects.com

40300

BRITAGNE

MENT  
SURELEVATION



182 m²

6.15 m

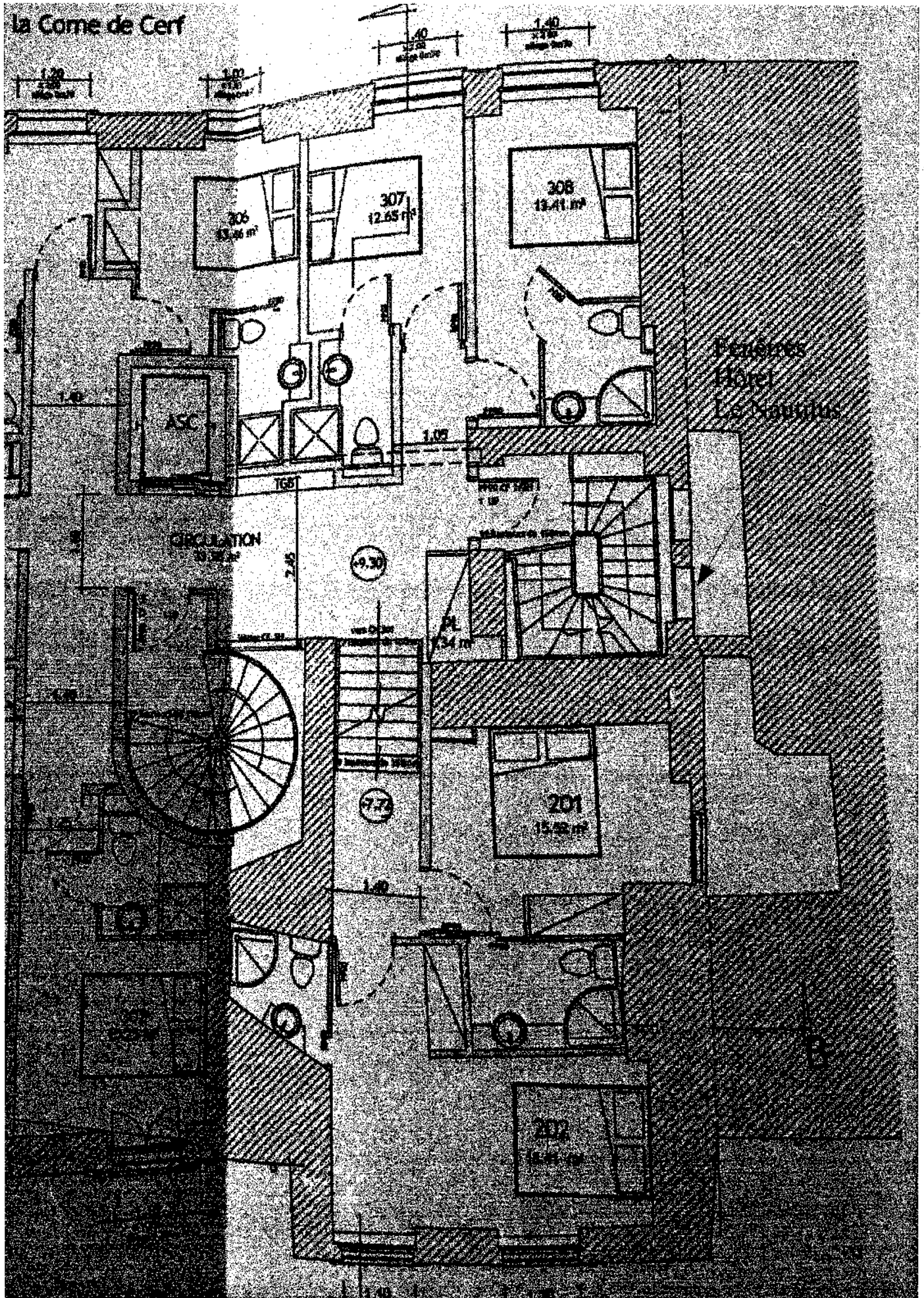
m²

265 m²

EARLY



la Corne de Cerf



Hôtel Anne de Bretagne Projet



ARRIVE LE

- 9 FEV. 2017

SOUS-PREFET DE SAINT-MALO

VILLE DE SAINT-MALO-DAU  
Division Droits des Sois

## PROCES-VERBAL

DE LA COMMISSION DE SECURITE DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINT-MALO

REUNION DU 6 FEVRIER 2017

Document annexé à l'Arrêté  
Municipal en date du :

24 MAI 2017

VILLE DE SAINT-MALO

Etablissement : **HÔTEL ANNE DE BRETAGNE**  
Adresse : **10-11 rue Saint-Thomas**  
Commune : **SAINT-MALO**  
Objet : **Permis de construire n° 3528816A0300 et AT 3528816A0246**  
Détail : **Restructuration et extension de l'établissement**  
Code référence ERP : **E288.10060**

Date de réception : 29 décembre 2016

Maître d'ouvrage : SCI Anne de Bretagne représentée par M. ROY Jean-Philippe

Maître d'œuvre : M. GOURONNEC architecte

Organisme de contrôle : SOCOTEC

La Commission de sécurité, consultée en application des articles L 111-8 et R 111-19-13 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H), a procédé à l'étude du dossier cité en objet et référencé ci-dessus.

La Commission de sécurité prend acte de l'engagement du maître d'ouvrage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre 1<sup>er</sup> du titre 1<sup>er</sup>, du livre 1<sup>er</sup> du C.C.H, notamment celles relatives à la solidité (articles 4 et 45 du décret du 08/03/1995 modifié).

### **A] PRESENTATION DE LA DEMANDE**

Le projet présenté concerne la restructuration et l'extension d'un établissement existant.

Il prévoit de réunir deux bâtiments existants pour en faire un établissement unique, de surélever le bâtiment principal de deux niveaux (R + 5 + combles), de supprimer les planchers en bois et de supprimer au maximum la différence de niveau entre les deux bâtiments.

#### **Description de l'établissement après travaux :**

Etablissement hôtelier de 40 chambres pour un effectif public de 80 personnes. Les salles de l'établissement sont réservées à la clientèle de l'hôtel.

L'établissement dispose de deux façades accessibles donnant sur deux voies englins, les bales des niveaux supérieurs sont accessibles sur une troisième façade. Toutes les fenêtres de chambres ne sont pas accessibles.

Sous-Préfecture - 3 rue Roger Yercel - B.P. 90122 - 35401 SAINT-MALO Cedex

Tél. 08 21 80 30 35 - Télécopie 02 99 56 80 03

Horaires d'ouverture au public : du lundi au vendredi de 9 heures à 12 heures et de 13 heures 30 à 16 heures

### Dégagements :

Les circulations feront 1,40 m de large. L'établissement disposera de deux escaliers encoisonnés et désenfumés. Les escaliers partiront du rez-de-chaussée jusqu'au quatrième étage, un escalier poursuivra vers le cinquième étage.

Du niveau rez-de-chaussée au niveau R + 4, certaines chambres sont, à chaque niveau, desservies par une volée de marches pour compenser la différence de niveau des deux bâtiments d'origine. Cette volée d'escaliers est intégrée dans la circulation commune.

Chaque porte de chambre est à moins de dix mètres d'un escalier protégé. La distance à parcourir au rez-de-chaussée pour rejoindre une des deux issues est de moins de vingt mètres.

Le chauffage des locaux est réalisé par des radiateurs sur circuit d'eau chaude provenant de la chaufferie au gaz située en R - 1. L'eau chaude sanitaire sera fournie par des ballons implantés en chaufferie.

La chaufferie disposera d'un organe de coupure en local de préparation des petits déjeuners, local où est implanté l'accès au sous-sol.

L'établissement sera équipé d'une ventilation à simple flux, le groupe sera implanté dans le local technique en combles.

Les installations électriques seront conformes à la norme NFC 15-100, le TBGT (PU <100 KVA) sera implanté dans un local au sous-sol. Chaque niveau disposera d'un tableau de protection par chambre.

L'éclairage de sécurité sera réalisé par des blocs autonomes.

L'établissement sera équipé d'un ascenseur desservant tous les niveaux.

La puissance installée en office de préparation des petits déjeuners sera inférieure à 20 kW.

L'établissement sera doté d'extincteurs à CO2 pour les locaux à risques particuliers et d'extincteurs à eau pulvérisée à raison de un pour 200 m<sup>2</sup>.

L'alerte sera réalisable par téléphone urbain.

L'établissement sera équipé d'un SSI de catégorie A avec détection des circulations horizontales et des locaux à risques.

Le plan et les consignes seront affichés.

### **B] HISTORIQUE DE L'ETABLISSEMENT**

- ✓ Commission de sécurité du 13 avril 2005, AVIS FAVORABLE, visite de contrôle du 22 mars 2005.
- ✓ Commission de sécurité du 10 mai 2010, AVIS FAVORABLE, visite périodique du 04 mai 2010.
- ✓ Commission de sécurité du 28 septembre 2015, AVIS DEFAVORABLE pour absence de mise en sécurité de l'établissement au regard de l'arrêté du 26 octobre 2011, visite périodique du 10 septembre 2015.

Document annexé à l'Arrêté  
Municipal en date du :

**24 MAI 2015**

**VILLE DE SAINT-MALO**

### **C] DESCRIPTION DE L'ETABLISSEMENT EXISTANT** (établie lors de la visite périodique)

Etablissement implanté au cœur du centre historique de Saint-Malo.

L'établissement est composé de deux bâtiments R + 4 - 1 et R + 3 - 1, séparés entre eux par la rue Saint-Thomas.

Les bâtiments sont desservis par une façade accessible rue Saint-Thomas, de plus des fenêtres de chambres sont accessibles aux échelles aériennes sur la rue de La Corne de Cerf et la rue Sainte-Barbe pour le bâtiment A et sur la rue de La Corne de Cerf et la rue Canal de Mer Bonne pour le bâtiment annexe.

L'isolement par rapport au tiers n'est pas analysable.



Les plans et consignes sont affichés, toutefois la visibilité des plans affichés dans les chambres est à reprendre.

La surveillance de l'établissement est déclarée être réalisée par une personne postée à l'accueil, à proximité immédiate de la centrale de SST.

Le personnel est formé et sensibilisé par des consignes sur la prise en charge des personnes en situation de handicap, les consignes sont annexées au registre de sécurité.

#### **DEFENSE INCENDIE**

La plus grande surface non recoupée par des murs coupe-feu étant inférieure à 1000 m<sup>2</sup>, les besoins en eau requis sont de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures, soit un total de 120 m<sup>3</sup>.

La défense extérieure contre l'incendie est assurée par l'installation existante de :

- bouches n° 591 et 306, situées à moins de 200 mètres du risque à défendre (source SDIS 35 – STRATIGEO).

**La défense extérieure contre l'incendie est assurée par les installations existantes.**

#### **D] CONSTATS :**

Rubrique sans objet pour la présente étude.

#### **E] ANALYSE DE RISQUE :**

Rubrique sans objet pour la présente étude.

Document annexé à l'Arrêté  
Municipal en date du :  
**24 MAI 2017**  
VILLE DE SAINT-MALO

#### **F] CLASSEMENT DE L'ETABLISSEMENT**

Type :	<b>0 N</b>
Catégorie :	<b>5</b>
Avec sommel :	<b>Oui</b>
Effectif public :	<b>86</b> dont hébergement : <b>86</b>
Effectif personnel :	<b>2</b>
Effectif total :	<b>88</b>

#### **Détermination du classement futur**

Désignation du ou des bâtiment(s) et/ou des locaux accessibles au public	Type	Surface	Effectifs				Total	
			Mode de Calcul	Public	Personnel	Pour les types U ou J		
						Résidents		Visiteurs
Hôtel	0		Nb. de lits	80	1			
Locaux salons et déjeuner			Réservés clientèle hôtel				81	

#### **Classement futur proposé**

Type :	<b>0</b>
Catégorie :	<b>5<sup>ème</sup></b>
Avec sommel :	<b>Oui</b>
Effectif public :	<b>80</b> dont hébergement : <b>80</b>
Effectif personnel :	<b>1</b>
Effectif total :	<b>81</b>

**17.10-** Disposer à l'intérieur de la chambre les consignes, bien visibles, rédigées en français et dans les principales langues parlées par les usagers habituels des lieux et conformes aux prescriptions des textes relatifs à l'accessibilité (article R 123-13 du CCH).

**17.11-** Prévoir un moyen permettant à une personne de signaler sa présence (par exemple une fenêtre, sous réserve qu'elle soit repérable des équipes de secours, téléphone, interphone ou bouton d'appel d'urgence identifié et localisé en cas de présence de service de sécurité) (article R 123-13 du CCH).

**A NOTER QUE**

**L'AVIS DEFAVORABLE** à la poursuite de l'exploitation émis le 25 septembre 2015 est cependant maintenu et ne pourra être levé qu'après exécution de l'ensemble des travaux de mise en sécurité ou de mise en conformité de l'établissement.

**I] DOCUMENTS A FOURNIR POUR LA VISITE**

**Document n° 2 : visite de réception de travaux ou avant ouverture au public (5<sup>ème</sup> catégorie avec locaux à sommeil).**

Les pièces à fournir au secrétariat de la commission de sécurité avant la visite de réception sont cochées dans le **document joint**.

Cet avis est émis par la Commission de Sécurité lors de sa réunion du **6 février 2017**.

Document annexé à l'Arrêté  
Municipal en date du :  
**24 MAI 2017**  
VILLE DE SAINT-MALO

**Le Président de séance,**

  
**Pierre-Henri DUPONT**

# Un permis de construire va-t-il couler le Nautilus ?

Un hôtelier de l'intra-muros accuse son voisin de vouloir occulter des fenêtres, et à la Ville d'avoir accordé le permis de construire à la légère. Explications...

## La polémique

L'hôtel Anne de Bretagne a obtenu, le 24 mai 2017, un permis de construire pour rénover et surélever un immeuble 11, rue Saint-Thomas (anciennement L'Archipel). En passant de R + 3 à R + 5, le demandeur est obligé de construire un second escalier, pour se mettre aux normes incendie. En effet, faute de cet équipement, un avis défavorable de la commission de sécurité avait été rendu en novembre 2015.

Mais pour Loïc Testivint, gérant de l'hôtel Nautilus, 9, rue de la Comédie-Cerf, le nouvel édifice équivaldrait, selon lui, à la ruine de son établissement de 15 chambres, avec l'occultation des fenêtres se trouvant dans la cour intérieure.

## Absence de consultation

Il dénonce l'absence de toute consultation en amont, ni de conciliation en aval. C'est, pour lui, « une mise devant le fait accompli », d'autant plus choquante qu'il a contesté le permis de construire, dans le délai légal de deux mois.

Ce recours gracieux a été rejeté en novembre 2017, à la suite de quoi il a saisi le tribunal administratif, pour faire annuler le permis de construire. Et il a également engagé une procédure au civil, pour se faire indemniser du préjudice qu'il estime subir.

La conteste était, par ailleurs, déjà conflictuel, à cause de la construction, en 2010, d'une extension de l'ancien, en bas de la cour intérieure. Conséquence : une pièce de vie servant au vaillour a été rendue inhabitable, en perdant son ouverture.

Il invoque un argument juridique : alors que les textes imposent un minimum inconstructible de 1,90 m par rapport à des fenêtres, celles de ses chambres arrière se retrouveraient avec une paroi à 15 cm seulement. Il reproche également à l'architecte



Des rues étroites et une diversité architecturale d'immeubles des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles, théoriquement protégés.

des Bâtiments de France de ne pas avoir réagi, car le chantier porterait atteinte à des fenêtres en chien-assis de l'hôtel Anne de Bretagne, et à une corniche du XVII<sup>e</sup> siècle du Nautilus (alors même que ces éléments architecturaux avaient échappé aux bombes).

## Des délais qui pourraient être longs

Sur sa page Facebook, Loïc Testivint ajoute : « Entre 2011 et 2013, nous avons tous, les hôteliers, dû nous conformer à la loi, et mettre nos éta-

bissements aux normes incendie, sous peine de fermeture administrative. Pourtant, nous l'avons fait sans détruire nos concurrents ou les entraîner à la faillite, par la destruction d'une partie de leur activité. La mise aux normes ne justifie en rien un projet de surélévation de deux étages, et d'agrandissement dans une cour intérieure. »

La suite semble donc appartenir plus à la justice qu'au dialogue, mais les délais pourraient être longs : environ deux ans, voire cinq, en cas de contestation jusqu'au Conseil d'État.

L'hôtelier a le sentiment d'être le pot de terre contre le pot de fer, dans un combat solitaire. Ses contradicteurs préfèrent ne pas prendre la parole et s'en remettre à leurs avocats. Il est, toutefois, question d'un rachat qui pourrait mettre tout le monde d'accord... mais dont le prix reste à discuter ! Une acheteuse potentielle (extérieure) du Nautilus s'était déjà tée en apprenant le filage, alors que Loïc Testivint pensait céder la place en mars.

Gérard LEBAILLY

> Toutes les communes > Saint-Malo

## Hôtel. « Le Nautilus » ne veut pas couler

Publié le 12 avril 2018

VOIR LES COMMENTAIRES



Les travaux prévoient la construction d'un mur à 15 cm du « Nautilus ».

**Philippe Delacotte Des travaux prévus à l'hôtel « Anne-de-Bretagne » condamneraient certaines fenêtres de son voisin, rendant quatre chambres du « Nautilus » inexploitable. Son propriétaire a entrepris des démarches judiciaires pour les empêcher.**

Depuis l'été dernier, le gérant de l'hôtel « Le Nautilus », situé dans l'intramuros, ne dort plus. Si son voisin, l'hôtel « Anne-de-Bretagne », réalise les travaux envisagés, quatre de ses quinze chambres seraient inutilisables car leurs uniques fenêtres deviendraient... aveugles ! Le 24 mai 2017, la Ville de Saint-Malo a accordé un permis de construire à l'hôtel « Anne-de-Bretagne » pour engager des travaux d'agrandissement et de mise en conformité avec les normes incendie. La commission de sécurité lui avait en effet délivré, en septembre 2015, un avis défavorable à la poursuite de son exploitation « pour absence de mise en sécurité de l'établissement ».

### Un mur au ras des fenêtres

Le 27 juillet dernier, Loïck Tostivint, le gérant de l'hôtel « Le Nautilus » découvre, placardé près de la porte d'entrée de l'hôtel voisin, le fameux permis de construire. C'est à ce moment-là qu'il réalise que les travaux d'agrandissement envisagés (surélévation de deux étages et l'intégration d'un immeuble voisin, un ancien café du nom de l'Archipel) prévoient la construction d'un mur qui va arriver à seulement... 15 cm de ses fenêtres. Quatre chambres sont impactées. Conséquence : plus moyen de les proposer à ses clients. Soit au total, le quart de son offre hôtelière. Un manque à gagner qui met en péril l'exploitation même de l'établissement. « J'ai été mis devant le fait accompli, soupire le gérant du " Nautilus ". Je n'avais pas été prévenu des travaux envisagés ni de leurs implications ». En plein été et au plus fort de la saison touristique, Loïck Tostivint entreprend alors un véritable marathon tant auprès de la mairie, du service urbanisme que de l'architecte des Bâtiments de France. En vain. À l'image de cette fin de non-recevoir de la part de son voisin, l'hôtel « Anne-de-Bretagne », « Ma seule possibilité, explique le gérant, c'était de missionner deux avocats, l'un pour la partie civile vis-à-vis de la SCI (Société civile immobilière) " Anne-de-Bretagne ", l'autre pour la partie urbanisme vis-à-vis de la mairie ».

### Recours devant le T.A.