

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

*Ville de
Rosporden*



Mise en concordance du cahier des charges du lotissement dit « Le Naour » du 13 octobre 1967, situé rue de la Résistance, avec le PLU applicable en zone Uh.

Sommaire :

- A. Délibération du Conseil Municipal du 12 novembre 2024*
- B. Décision n°E24000207/35 du 20 décembre 2024 du Tribunal Administratif de Rennes portant désignation du commissaire enquêteur*
- C. Arrêté municipal n°2025-30 du 29 janvier 2025 portant ouverture de l'enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Le Naour » approuvé le 13 octobre 1967 au PLU applicable en zone Uh*
- D. Notice explicative*
- E. Plan du lotissement de 1967*
- F. Plan parcellaire actuel*
- G. Cahier des charges du 13 octobre 1967*
- H. Extrait du règlement du Plan Local d'urbanisme de Rosporden applicable à la zone Uh*
- I. Projet de cahier des charges modifié*

A - Délibération du Conseil Municipal
du 12 novembre 2024

Extrait du registre des délibérations de la séance du Conseil Municipal du 12 Novembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre,

Le douze novembre à dix-huit heures trente minutes.

Le Conseil Municipal de Rosporden, légalement convoqué le 29 courant, s'est réuni en Mairie sous la présidence de Monsieur Michel LOUSSOUARN, Maire.

Etaient présents :

Pierre BANIEL, Djelloul BENHENNI, Énora DÉsirÉ, Stéphane FAVIER, Laurence FLATTÉ, Bernard FRENAY, Alexandra GOURLET, Michel GUERNALEC, Marie-Thérèse JAMET, Marie-Madeleine LE BIHAN, Karen LE MOAL, Michel LOUSSOUARN, Denis MAO, Aude MARSAULT, Christine MASSUYEAU, Marine MICOUT-PICARD, Isabelle MOREAU, Véronique MOREAU-PETIT, Françoise NIOCHE, Jean-Michel PROTAT, Jacques RANNOU, Quentin RANNOU, Anita RICHARD, Gwendal SALEUN.

Absents ou excusés :

Jean-Marie CLOAREC (proc. à Jacques RANNOU), Claude COCHENNEC (proc. à Denis MAO), Guérolé LE FESSON (proc. à Michel GUERNALEC).

Absents :

Jean-Michel LE BRETON, Éric LE GUELEC.

- 1- Monsieur Stéphane FAVIER a été nommé secrétaire de séance.

OBJET 9. MISE EN CONCORDANCE L.442-11 DU CODE DE L'URBANISME – LOTISSEMENT « LE NAOUR » / PLU

RAPPORTEUR : Michel LOUSSOUARN

- Vu les textes relatifs aux lotissements et notamment : le décret n° 77-860 du 26/07/1977, la loi 2014-366 du 24/03/2014, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 ;
- Vu le Code de l'Urbanisme (CU) et notamment ses articles L 442-9 et L 442-11 ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 03 janvier 2023 approuvant le PLU ;
- Vu le cahier des charges du lotissement "Le Naour" approuvé par arrêté préfectoral du 13 octobre 1967;

Ce lotissement dit "Le Naour", sis rue de la Résistance (numéros impairs, du n° 35 au n° 63) a été créé par arrêté préfectoral en 1967 dans un secteur qui se trouvait alors sur le territoire de la commune de Melgven.

Il s'étend sur 12 575 m² et comprend 15 lots, sans parties communes.

Bien que le lotissement soit théoriquement caduc sur le plan du droit de l'urbanisme (plus de 10 ans), son cahier des charges garde une valeur contractuelle qui continue à produire des effets de contraintes entre les co-lotis. Ces effets auraient dû, depuis la création du lotissement et aujourd'hui encore, continuer à s'imposer et ainsi faire obstacle à la mise en œuvre des permis de construire accordés sur la base des règles opposables des documents d'urbanisme approuvés (POS, puis PLU notamment) ou

du Règlement National d'Urbanisme (période allant de 2017 à 2022) dès lors que ces permis portaient sur des constructions non conformes au cahier des charges.

Pour sortir de cette situation, la Loi prévoit au travers des articles L 442-9 à L 442-11 du Code de l'urbanisme plusieurs possibilités d'évolutions pour interrompre ces stipulations de droit privé, qui font obstacle aux objectifs des Plans Locaux d'Urbanisme et menacent de démolition les habitations existantes en cas de contentieux.

Concernant ledit cahier des charges, tombé en désuétude de longue date, celui-ci n'est pas depuis longtemps respecté dans ses aspects contractuels par les co-lotis qui, pour la plupart, ignorent qu'ils sont soumis aux règles du cahier des charges du lotissement. De fait, beaucoup de propriétés et constructions individuelles ont été bâties et/ou aggrandies avec pour seules réglementations les prescriptions et règles des POS successifs de la Commune, du Règlement National d'Urbanisme (2017-2022) et du PLU actuel.

Ainsi, il est constaté que 11 lots ont été réalisés au lieu de 15 prévus à la création du lotissement, notamment en raison de l'acquisition de lots contigus (2, voir 3 lots) par un même propriétaire. En conséquence, de nombreuses habitations ont été implantées en contradiction avec le cahier des charges, qui imposait notamment des constructions mitoyennes pour de nombreux lots du lotissement.

Il est à noter que ces implantations non conformes au cahier des charges ne permettent pas d'implanter une construction sur le Lot n°8, non-bâti à ce jour. En effet, une maison sur ce lot devrait être en mitoyenneté avec celle du Lot n°7 (qui se trouve « intégrée » aux Lot n°5 et n°6) mais qui n'est pas implantée en mitoyenneté.

Il est aussi constaté que plusieurs constructions ont été implantées à une distance de l'axe de la voie publique en non-conformité avec le cahier des charges (route communale, ancienne départementale).

Face à cette situation, et pour permettre la mise en cohérence de ce cahier des charges avec les règles du PLU, la Commune a décidé de lancer, conformément à l'article L 442-11 du Code de l'urbanisme, une procédure de mise en concordance du lotissement "Le Naour" avec le PLU communal.

En effet, l'article L 442-11 du Code de l'urbanisme dispose 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 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"*.

Dès lors, la commune souhaite prescrire une enquête publique dans le but de modifier et de faire évoluer les dispositions de ce cahier des charges désuet, et à le mettre en concordance avec les règles du PLU et des zones approuvées.

Par ailleurs, les parcelles constituant ce lotissement sont dorénavant classées en 2 zones : Uhb et UHbp. Le secteur UHb, de densité moyenne, correspond à la première couronne du centre-ville de Rosporden et du centre bourg de Kernével. Le secteur UHbp est un secteur Uh situé dans le périmètre B de captage et de forage de Kerniouarn. Or, plusieurs dispositions du cahier des charges sont incohérentes ou

incompatibles avec les règles applicables à ces zonages du PLU. Il en est ainsi des dispositions concernant les accès, les réseaux (eaux pluviales, eaux usées), la destination des lots (ex: activités agricoles), les règles de hauteur des constructions ainsi que leur aspect extérieur, et les clôtures. Il importe donc de supprimer ou de modifier ces règles du cahier des charges qui continue de produire leurs effets entre co-lotis, et ainsi permettre la mise en œuvre des objectifs d'intérêt général du PLU.

Cette procédure de mise en concordance du cahier des charges suppose la tenue d'une enquête publique dans les conditions prévues par l'article L 442-11 du code de l'urbanisme et du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Après en avoir débattu,
Le Conseil Municipal :

- Approuve la mise en œuvre de la procédure de mise en concordance ;
- Autorise Monsieur le Maire à signer tout document en rapport avec cette affaire ;

Ayant entendu le rapporteur ;
Après en avoir délibéré ;

LE VOTE			
Présents	24	Exprimés	27
Pouvoirs	3	Voix pour	27
Total	27	Voix contre	
		Abstentions	

Fait et délibéré en séance les jour,mois et an que-dessus

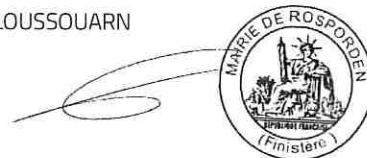
Et

Certification du caractère exécutoire de la délibération

publiée le 14 novembre 2024

Le Maire,

Michel LOUSSOUARN



Le Maire informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois, à compter de la présente publication.

B - Décision n°E24000207/35 du 20
décembre 2024 du Tribunal
Administratif de Rennes portant
désignation du commissaire enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Décision du 20 décembre 2024

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE RENNES

N° E24000207 /35

CODE : 1

La conseillère déléguée

MINUTE

Vu, enregistrée le 2 décembre 2024, la lettre par laquelle la commune de Rosporden demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement "Le Naour" avec le plan local d'urbanisme,
ainsi que la note de présentation du dossier ;

Vu :

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

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

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

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

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Jean-Luc Boulvert est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

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

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au maire de Rosporden et à M. Jean-Luc Boulvert.

Fait à Rennes, le 20 décembre 2024

La conseillère déléguée,


Marie Thalabard

C - Arrêté municipal n°2025-30 du 29 janvier 2025 portant ouverture de l'enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Le Naour » approuvé le 13 octobre 1967 au PLU applicable en zone Uh

ARRÊTÉ MUNICIPAL

*Ville de
Rosporden***N°2025/030**

Portant ouverture de l'enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Le Naour » approuvé le 13 octobre 1967 au PLU applicable en zone Uh

Michel LOUSSOUARN,
Maire de ROSPORDEN,

- VU** - le Code Général des collectivités Territoriales ;
- VU** - le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.422-1 et R.442-19 ;
- VU** - le code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;
- VU** - le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du 3 janvier 2023, et le règlement applicable au sein de la zone Uh ; ;
- VU** - le cahier des charges du lotissement dit « Le Naour » approuvé par l'arrêté préfectoral de lotissement du 13 octobre 1967 ;
- VU** - la décision n°E24000207/35 du 20 décembre 2024 du Tribunal Administratif de Rennes désignant Monsieur Jean-Luc BOULVERT en qualité de commissaire enquêteur ;
- VU** - les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

CONSIDERANT – que lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement, 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 ;

CONSIDERANT – que le lotissement dit « Le Naour » est désigné ainsi dans le cadre de la présente procédure, car s'agissant du nom de Maître Le Naour – Notaire à Melgven – qui fût chargé de la rédaction du cahier des charges objet de la procédure, pour le compte des pétitionnaires Monsieur et Madame QUILLIVIC,

CONSIDERANT – que le lotissement dit « Le Naour », situé à l'époque au lieu-dit « Le Poteau Vert » à Melgven, et aujourd'hui situé rue de la Résistance à Rosporden, a été autorisé par arrêté préfectoral du 13 octobre 1967 et qu'il y a lieu d'ouvrir une enquête publique portant mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec les règles du plan local d'urbanisme en vigueur ;

CONSIDERANT – que la procédure ici engagée vise à mettre en concordance le cahier des charges d'un lotissement avec le plan local d'urbanisme de Rosporden approuvé le 3 janvier 2023 qui a déjà été soumis à évaluation environnementale ;

CONSIDERANT – que la durée de l'enquête publique peut être réduite à l'occasion d'évolution du document d'urbanisme n'est pas soumise à évaluation envi

Envoyé en préfecture le 31/01/2025

Reçu en préfecture le 31/01/2025

Publié le

ID : 029-212902415-20250129-2025_030-AR

ARRÊTÉ :

ARTICLE 1

Il sera procédé à une enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement dit « Le Naour » aujourd'hui situé rue de la Résistance avec le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de Rosporden.

Cette enquête publique se déroulera pendant une période de 16 jours consécutifs, du mercredi 19 février 2025 à 9h00 au jeudi 06 mars 2025 à 17h00.

ARTICLE 2

Monsieur Jean-Luc BOULVERT a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision n°E24000207/35 du Tribunal Administratif de Rennes du 20 décembre 2024.

ARTICLE 3

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, par voie d'affichage, en mairie ainsi que sur le site concerné.

Un avis d'enquête sera inséré quinze jours au moins avant son ouverture et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Ces publicités seront certifiées par le maire. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et en cours d'enquête pour la seconde insertion.

L'avis d'enquête sera également publié sur le site internet de la ville, à l'adresse suivante : www.mairie-rosporden.fr

ARTICLE 4

Le dossier d'enquête sur support papier pourra être consulté par le public pendant la durée de l'enquête aux jours et horaires d'ouverture habituels de la mairie de Rosporden.

Le dossier contient une note de présentation du projet de concordance du cahier des charges du lotissement, le cahier des charges du lotissement du 13 octobre 1967, le cahier des charges modifié et le relevé parcellaire des parcelles objet de la présente enquête.

Par ailleurs, le dossier sera consultable en ligne, sur le site internet de
suivante : www.mairie-rosponden.fr

Envoyé en préfecture le 31/01/2025
Reçu en préfecture le 31/01/2025
Publié le
ID : 029-212902415-20250129-2025_030-AR

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions :

- Sur le registre papier, à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, au siège de l'enquête ;
- Par courrier postal adressé à Monsieur le commissaire enquêteur, mairie de Rosponden – 10, rue de Reims 29140 ROSPORDEN, en précisant en objet « Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Le Naour » ;
- Par voie électronique (courriel : enquetepublique-lotissement@mairie-rosponden.fr).

Pour être recevables, les observations et propositions du public devront être reçues pendant la durée de l'enquête, soit du mercredi 19 février 2025 à 9h00 au jeudi 06 mars 2025 à 17h00.

Des informations complémentaires sur le projet peuvent être obtenues auprès du service urbanisme de Rosponden : 57, rue de Scaër – 02.98.66.99.24.

ARTICLE 5

Dans le cadre de ses permanences, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Rosponden (10, rue de Reims – 29140 ROSPORDEN), aux dates et horaires suivants :

- Le mercredi 19 février 2025 de 9h00 à 12h00 ;
- Le samedi 1^{er} mars 2025 de 9h00 à 11h30 ;
- Le jeudi 06 mars 2025 de 14h00 à 17h00.

ARTICLE 6

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable de projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

ARTICLE 7

Le commissaire enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies. Il consignera ses conclusions motivées et avis, en précisant si ce dernier est favorable, favorable sous réserve ou défavorable au projet.

Il disposera d'un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête pour remettre son rapport, ses conclusions motivées et avis.

Copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront consultables à la mairie de Rosponden ainsi que sur le site internet de la ville, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

ARTICLE 8

A l'issue de l'enquête publique, le projet de mise en concordance du cahier Naour » aujourd'hui situé rue de la Résistance, avec le plan local d'urbanisme du conseil municipal.

Envoyé en préfecture le 31/01/2025
Reçu en préfecture le 31/01/2025
Publié le
ID : 029-212902415-20250129-2025_030-AR

ARTICLE 9

Le Maire de la commune est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Copie du présent arrêté sera transmise à Monsieur Le Préfet du Finistère, Monsieur le Président du Tribunal Administratif, ainsi qu'à Monsieur le Commissaire enquêteur.

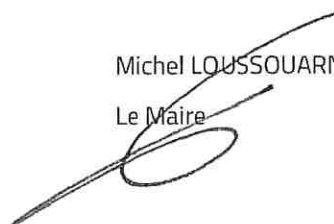
Fait à ROSPORDEN, le 29 janvier 2025,

DESTINATAIRES :

Mairie (2)
Préfet du Finistère (1)
Président du Tribunal
administratif de Rennes (1)
Commissaire enquêteur (1)

Michel LOUSSOUARN

Le Maire



D - Notice explicative

*Ville de
Rosporden*



**Notice explicative de
l'enquête publique relative
à la mise en concordance
du cahier des charges du
lotissement « Le Naour »
approuvé le 13 octobre
1967 au PLU applicable en
zone Uh**

Notice explicative sur l'objet de l'enquête publique relative à la révision du cahier des charges approuvé le 13 octobre 1967.

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui encadre le développement urbain d'une commune. Il définit les grandes orientations du projet global d'aménagement de la commune dans le respect du développement durable.

Le règlement du PLU est opposable à toute personne publique ou privée souhaitant réaliser des travaux de construction, de réhabilitation ou de modification d'un bâtiment existant.

L'objectif central lors de la rédaction d'un PLU est de répondre aux besoins de la population en matière de logement, de transport et d'infrastructures, tout en préservant les espaces naturels. Il s'agit de permettre l'expansion urbaine sans compromettre l'environnement, le patrimoine ou l'architecture.

Le PLU contient plusieurs éléments :

- **Un rapport de présentation** : ce document détaille les raisons des choix fait pour l'élaboration du PLU. Il précise l'état initial de l'environnement ainsi que les incidences prévisibles des décisions prises. Différentes analyses et diagnostics viennent appuyer les explications.
- **Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** : le PADD décrit les principales orientations de la commune en matière d'aménagement du territoire.
- **Un règlement** qui contient un plan de zonage ainsi que les règles à appliquer en matière de construction et d'urbanisation pour chaque zone.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** : les OAP fixent les règles d'aménagement ou de réhabilitation spécifiques à certains secteurs ou quartiers de la commune, considérés comme sensibles ou prioritaires par les élus et les services concernés.
- **Des annexes** : documents nécessaires à la bonne compréhension du PLU.

I. HISTORIQUE DE L'ADOPTION DU PLU DE LA COMMUNE DE ROSPORDEN-KERNEVEL

Par délibération du 3 janvier 2023, le Conseil Municipal de Rosporden a adopté son PLU actuel, à la suite de la procédure suivante :

Par délibérations du Conseil Municipal du 6 juillet 2004, et du 27 mars 2012, la révision du PLU a été prescrite et les modalités de la concertation ainsi que les objectifs poursuivis ont été fixés.

Les orientations du Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) ont donné lieu à plusieurs débats en Conseil Municipal : les 23 janvier 2007, 6 octobre 2009, 2 juin 2015, 7 mars 2017 et 25 mai 2021.

Par délibération du 27 juillet 2021, le Conseil Municipal de Rosporden a tiré le bilan de la concertation et a arrêté son projet de PLU.

II. HISTORIQUE DE L'ADOPTION DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT « LE NAOUR »

Le lotissement dit « Le Naour » est désigné ainsi dans le cadre de la présente procédure, car il s'agit du nom de Maître Le Naour – Notaire à Melgven – qui fût chargé de la rédaction du cahier des charges objet de la procédure, pour le compte des pétitionnaires Monsieur et Madame QUILLIVIC.

Par arrêté de lotissement du 13 octobre 1967 Monsieur le Préfet du Finistère a autorisé la division en quinze lots, selon la procédure simplifiée prévue à l'article 7 du décret n°59 898 sus-du 28 juillet 1959. Un terrain alors situé en la commune de MELGEN, au lieu-dit « Le Poteau Vert » a alors été cadastré sous les numéros 904.798 & 970, Section B.

Ces parcelles ont depuis été intégrées au territoire communal de Rosporden et correspondent aux parcelles aujourd'hui cadastrée AM n°1 à n°11, situées rue de la Résistance.

Mais le cahier des charges dudit lotissement a été approuvé le 13 octobre 1967 et comporte des règles d'urbanisme fortement discordantes au règlement du PLU applicable à ces parcelles sises en zone UH.

Les règles du cahier des charges susvisé doivent donc se mettre en concordance avec les PLU en vigueur.

III. SUR LA NON CADUCITE DU CAHIER DES CHARGES

Il est important de rappeler que la règle des dix ans prévus par l'article L.441- 9¹ du Code de l'urbanisme s'applique uniquement sur le plan administratif et réglementaire. Autrement dit, une fois ce délai de dix ans écoulés, il n'est plus possible de contester une autorisation en s'appuyant sur une éventuelle non-conformité aux règles du lotissement.

En revanche, cette prescription n'est pas applicable sur le plan civil et contractuel, d'ailleurs la Cour de Cassation juge que « *le cahier des charges d'un lotissement, **quelle que soit sa date, approuvé ou non, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues*** »².

¹ Article L442-9 C. urb : « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu ».

² Cass. Civ., 15 juin 2017, pourvoi n°15-24776.

Ainsi, la Cour de cassation considère donc que le cahier des charges subsiste sur le plan contractuel et que la caducité décennale de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme ne vaut que sur le plan réglementaire et administratif et donc ne lui est pas applicable.

En l'espèce, le cahier des charges n'est pas atteint par la caducité décennale et subsiste sur le plan contractuel et civil. Pour autant le Conseil d'Etat a jugé³ que cette caducité sur le plan réglementaire ne s'opposait pas à ce que l'autorité administrative compétente mette en œuvre la procédure prévue à l'article L442-11 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, certaines dispositions d'apparence simplement contractuelle contiennent indirectement des contraintes d'ordre urbanistique qui empêche de donner son plein effet aux documents directeurs d'urbanisme. Dans un avis n° 430362 du 24 juillet 2019, le Conseil d'État a ainsi rappelé que « *eu égard tant à son objet qu'à ses effets* » une telle disposition constitue une règle d'urbanisme et que l'autorité administrative peut user à son égard de la faculté d'user des prérogatives qu'elle tient de l'article L. 442-11 du code l'urbanisme (par exemple, la mention relative au nombre maximal de lots).

L'objectif de cette procédure est de faire cesser l'insécurité juridique engendrée par ces stipulations de droit privé du cahier des charges, qui font obstacle aux objectifs des Plans Locaux d'Urbanisme et qui menacent de démolition les habitations existantes en cas de contentieux.

Ainsi, il est constaté que 11 lots ont été réalisés au lieu de 15 prévus à la création du lotissement, notamment en raison de l'acquisition de lots contiguës (2, voir 3 lots) par un même propriétaire. En conséquence, de nombreuses habitations ont été implantées en contradiction avec le cahier des charges, qui imposait notamment des constructions mitoyennes pour de nombreux lots du lotissement.

Il est à noter que ces implantations non conformes au cahier des charges ne permettent pas d'implanter une construction sur le lot n°8, non-bâti à ce jour. En effet, une maison sur ce lot devrait être en mitoyenneté avec celle du lot n°7 (qui se trouve « intégrée » aux lots n°5 et n°6) mais qui n'est pas implantée en mitoyenneté.

Il est aussi constaté que plusieurs constructions ont été implantées à une distance de l'axe de la voie publique en non-conformité avec le cahier des charges (route communale, ancienne départementale).

Dans cette affaire, la situation de la coexistence de règles contradictoires s'appliquant simultanément est problématique et c'est précisément pour ce cas que nous prévoyons d'effectuer la procédure présente à l'article L442-11 du code de l'urbanisme.

IV. SUR LES NOMBREUSES DISCORDANCES ENTRE LE CAHIER DES CHARGES ET LE PLU JUSTIFIANT SA MODIFICATION

En effet, le Cahier des charges approuvé le 13 octobre 1967 **présente de nombreuses discordances par rapport au PLU en vigueur**. À ce stade, nous constatons des

³ CE. 7 octobre 2013, Cne de Saint-Jean de Monts, req. n°361.934

discordances significatives entre le cahier des charges en question et le PLU applicable, rendant nécessaire une procédure de mise en concordance entre ces deux documents.

Il existe les discordances suivantes :

1. Concernant la division :

Le Cahier des charges (art 1) prévoit que le terrain dont il s'agit sera divisé en quinze lots, tels qu'ils sont figurés au plan parcellaire de division du terrain.

Le PLU ne prévoit pas de division particulière concernant cette zone Uh. La division prévue par le cahier des charges est donc réductrice par rapport aux dispositions du PLU et porte atteinte à l'objectif de densification des constructions.

2. Concernant la voirie :

Le Cahier des charges (art 2) prévoit que chacun des lots aura un accès direct sur le chemin Départemental n°70 qui longe la parcelle et devra solliciter auprès des services des ponts et chaussées la permission de voirie nécessaire avant de créer un débouché de leurs lots.

Le PLU quant à lui (art Uh.3) prévoit que pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin et qu'aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des routes express sauf obtention d'un accord express du Conseil Départemental permettant le raccordement des parcelles à la Départemental n°70, (qui ne peut recevoir d'opération nouvelle, étant une route expresse). De plus, cette portion de route est classée dans le domaine public communal depuis le 23 juillet 1998.

3. Concernant l'alimentation en eau potable :

Le Cahier des charges (art 3) prévoit que l'alimentation en eau potable des différents lots sera réalisée par branchement direct sur la canalisation du service d'eau existant en bordure du chemin Département n°70.

Le PLU (art Uh4 a.) prévoit que toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau. Et ajoute que ces raccordements devront être conformes aux dispositions inscrites dans le cahier des prescriptions générales des réseaux d'eau potable et d'eau usées de Concarneau Cornouaille Agglomération à destination des aménageurs.

4. Concernant l'alimentation en électricité :

Le cahier des charges (art 4) prévoit que l'alimentation en électricité des différents lots sera réalisée par branchement direct sur la ligne électrique publique.

Le PLU (art Uh.4) précise que pour toute construction nouvelle les réseaux électriques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public à la charge du maître d'ouvrage.

5. Concernant les eaux pluviales :

Le cahier des charges (art 5) prévoit que les acquéreurs de chaque lot assureront par leurs propres moyens, l'évacuation des eaux pluviales de leurs lots respectifs et qu'ils devront prévoir sur leurs lots respectifs les aménagements nécessaires pour assurer

l'écoulement des eaux pluviales vers la voie publique et que dans le cas où la pente du terrain ne permettrait pas cet écoulement, des eaux devront être recueillies par chacun des lotis, sur son propre fonds, au moyen d'un puisard absorbant.

Le PLU précise que la gestion sur la parcelle ou l'unité foncière **doit être la première solution recherchée** pour la gestion des eaux pluviales (art Uh.4) et ajoute que toutes les opérations d'urbanisme devront être en conformité avec le schéma directeur d'assainissement pluviale de la commune

6. **Concernant les eaux usées :**

Le cahier des charges (art 6) prévoit que l'évacuation des eaux usées et éventuellement de l'effluent des fosses septiques **s'effectuera dans un puisard filtrant** que chacun des acquéreurs devra établir sur son lot.

Le PLU (art Uh.4) prévoit que les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe et si inexistant, les installations doivent être conçues pour s'y raccorder ultérieurement. En l'absence de réseau, **une installation autonome adaptée** au projet et conformes aux règlements en vigueur peut être réalisée, mais devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et d'être réalisés selon les prescriptions de cette étude. De plus, chaque raccordement ou branchement devra être conforme aux dispositions inscrites dans le cahier des charges des prescriptions générales des réseaux d'eau potable & d'eau usées de Concarneau Cornouaille Agglomération. Enfin, les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

7. **Concernant l'utilisation des parcelles :**

Le cahier des charges (art 7) prévoit que les constructions à édifier seront destinées principalement à l'habitation et éventuellement au commerce et à l'industrie artisanale ou une activité agricole accessoire. Qu'il sera interdit d'installer des établissements rangés dans la première ou deuxième classe et même ceux de la troisième susceptible d'occasionner une gêne pour le voisinage, qu'il est expressément interdit aux acquéreurs d'ouvrir des carrières ou fouilles dans les lots acquis par eux, sauf pour leur usage personnel.

Le PLU (art UH.1) quant à lui précise bien que les constructions doivent se conformer à la salubrité, la tranquillité et la sécurité de la bonne tenue de la zone, que les l'extension des bâtiments agricoles sont interdits, que les affouillements et exhaussement de sol sont interdits sauf autorisation d'urbanisme, qu'est interdit l'implantation de commerce en détail et qu'est interdit l'ouverture et l'extension de carrière et de mines. Enfin le PLU précise que l'utilisation des parcelles doit prendre en compte la densité de logements par hectare compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale.

8. **Concernant l'implantation et la marge de reculement :**

⇒ Le cahier des charges (art 8) prévoit que les constructions seront implantées obligatoirement suivant le plan de masse parcellaire de division dont les dispositions sont impératives et que chacun des lots recevra une construction isolée à l'exception des lots N°3.4.5.6.7 et 8 qui recevront des maisons jumelées.

Le PLU (art Uh.2) ne prévoit pas d'organisation d'implantation particulière des parcelles en zone Uh.

- ⇒ Le cahier des charges (art 8) prévoit également que ces parcelles seront implantées à 20 mètres de l'axe de la voie sis en regard des lots.
Le PLU (art Uh.6) prévoit quant à lui que les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un **recul minimum** de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. Le PLU ajoute dans son article Uh 6 que l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises en zone Uhb et Uhbp devront être soit à au moins 3 m pour la construction principale et 5m pour les garages, soit dans l'alignement des constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural et devront en tout état de cause respecter les marges de recul qui figurent sur le document graphique du PLU.
- ⇒ Le cahier des charges (art 8) prévoit aussi que les marges d'isolement comprises entre les constructions principales et les limites séparatives des lots seront égales à quatre mètres entre deux constructions voisines.
- ⇒ Le PLU prévoit dans son article 7 (Uh.7) que l'implantation par rapport aux limites séparatives pour les zones Uhb et Uhbp devront être soit sur au moins une des limites séparatives latérales (et en cas de retrait, celui-ci-ci devra être de 1.90m minimum), soit en retrait des limites séparatives (et en cas de retrait, celui-ci devra être de 1.90 m minimum).

9. Concernant la hauteur des constructions :

- ⇒ Le cahier des charges (art 9) prévoit que les constructions ne comprendront pas plus de deux étages droits y compris le rez-de-chaussée et que la hauteur mesurée du terrain naturel, au point milieu du rampant de la couverture ne devra pas excéder huit mètres.
Le PLU ne prévoit pas de condition particulière pour la limite d'étage autorisée.
Le PLU (art Uh.10) prévoit que la hauteur maximale pour les toits à deux pentes est de 12 mètres et de 9 mètres pour les autres formes de toitures (calculées à partir du niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction jusqu'au sommet du bâtiment).
- ⇒ Le cahier des charges (art 9) prévoit également qu'un seul étage habitable ne pourra être aménagé dans la hauteur du comble.
Le PLU ne prévoit aucune disposition à ce sujet.
- ⇒ Le cahier des charges prévoit (art 9) que la pente des couvertures sera limitée à 60° et ne pourra être aménagé qu'un seul étage habitable dans la hauteur du comble.
Le PLU (art Uh.11) prévoit que la pente de la toiture doit être proche des 45°.

10. Concernant la couverture et aspect des constructions :

- ⇒ Le cahier des charges (art 10) prévoit que la seule couverture admise sera l'ardoise ou le zinc et que la couverture en plaque fibrociment grandes ondes sera admise pour les bâtiments annexes seulement.
Le PLU (art Uh.11) ne prévoit pas de limite aussi précise concernant le choix des matériaux et précise simplement que les toitures seront constituées principalement d'ardoise naturelle mais ne semble pas exclure expressément un autre matériau tant qu'il s'insère dans l'harmonie architecturale.
- ⇒ Le cahier des charges (art 10) ajoute les constructions en matériaux préfabriqués et éléments démontables sont interdites.
Le PLU (art Uh.11) prévoit seulement que les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris remises réalisées avec des moyens de fortune sont interdites (exemple de la tôle).
- ⇒ Le cahier des charges (art 10) précise aussi qu'aucun matériau de remplissage ne pourra rester apparent et les parements extérieurs recevront un enduit qui aura la teinte du mortier naturel ou blanc ou gris clair, à l'exclusion de toute autre couleur.
Le PLU (art Uh. 11) précise simplement que les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11. Concernant le Bornage et la clôture :

- ⇒ Le cahier des charges (art 11) prévoit que le bornage des lots sera fait à la diligence et aux frais des acquéreurs et que chacun des acquéreurs devra clore son lot, sur son terrain, et à ses frais, dans l'année de l'achèvement de la construction principale, par accord entre voisins, les clôtures pourront être édifiées en mitoyenneté.
Le PLU ne prévoit pas de prescription particulière à ce sujet et en cela le cahier des charges réduit les possibilités des acquéreurs des lots.
- ⇒ Le cahier des charges (art 11) prévoit que les clôtures à l'alignement du chemin de la D70 auront la profondeur des marges de reculement, sur les limites séparatives et seront avec les matériaux suivants : par une haie vive ou une claire voie faite d'un mur bahut de soixante centimètres de hauteur surmonté de grille ou grillage, soit par un mur de parpaings ne dépassant pas un mètre cinquante de hauteur.
Le PLU (art Uh.11) prévoit simplement que les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain et que l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades ou des clôtures voisines, qu'il faudra privilégier des clôtures perméables pour la faune, constituées de haies végétales éventuellement associés à un talus et/ou avec des ouvertures au bas des clôtures.
Le PLU précise aussi qu'en zone Uhb et Uhp les matériaux autorisés sont les suivants : murets enduits ou de moellons, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le

caractère des lieux avoisinants / palissades en bois / Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret en arrière de la haie.

- ⇒ Le cahier des charges (art 11) prévoit que les clôtures ne devront pas dépasser un mètre cinquante de hauteur.

Le PLU (art Uh.11) prévoit les hauteurs autorisées en zone Uhb et Uhbp que les murets enduits ou de moellons doivent être compris entre 0.80 m minimum et 1.40 m maximum. Les palissades en bois d'une hauteur maximale totale de 1.40 m. Végétaux d'essences locales pouvant être protégés par un grillage discret le tout d'une hauteur maximale de 1.40 m. Le PLU (art Uh.11) ajoute que sont préconisés en limites séparatives les clôtures par des haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 m ou les talus plantés et que les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2 m. Enfin, que les matériaux suivants feront l'objet d'une interdiction pour les clôtures en limites séparatives : les éléments décoratifs d'aspect béton moulé, les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits, les plaques d'aspect béton préfabriquées d'aspect ciment, y compris à claire-voie, les matériaux de fortune (tôle ondulée...).

12. Concernant les servitudes :

- ⇒ Le cahier des charges (art 12) prévoit que les acquéreurs supporteront l'établissement et le maintien sur leurs terrains, leurs clôtures et leurs constructions sans indemnité de tous signes indicateurs de voies, ainsi que tous fils électriques de force ou de lumière, téléphones ou autres. Et qu'ils ne pourront s'opposer au passage des Agents du Ga, de l'électricité, du Service d'eau et des Postes et Télécommunications en service.

De manière générale le PLU prévoit qu'il existe une servitude relative aux secteurs traversés par une ligne ferroviaire (se trouvant en annexe du PLU). De plus, le PLU prévoit que l'ensemble des zones devra prendre en compte les servitudes d'implantation et de passage (L3) ainsi que des interdictions relatives aux servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation (I1). De plus, des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

- ⇒ Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- ⇒ Le PLU ajoute qu'en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, **une servitude de mixité sociale est mise en place sur les zones Uh à vocation d'habitat**. A cet effet, toute opération plus de 10 logements dans la zone Uh devra comporter à minima une moyenne de 30% de logements locatifs sociaux. Cette

disposition n'est pas applicable lorsque l'opération projetée jouxte immédiatement un secteur déjà doté de logements sociaux.

En conclusion, cette situation est problématique en ce qu'il existe deux corps de règles discordantes qui s'appliquent, créant ainsi une incertitude quant à celle qu'il convient de suivre. Cette situation rend nécessaire une modification du cahier des charges afin de corriger ces discordances et d'assurer une application cohérente des normes d'urbanisme.

V. SUR LA PROCEDURE APPLICABLE DE L'ARTICLE L442-11 DU CODE DE L'URBANISME

Le code de l'urbanisme prévoit différentes procédures permettant de mettre en concordance des documents d'urbanismes, présentes aux articles suivants : article L442-9, article L442-11, et article L442-14. L'article L.442-11 de ce code est la procédure qui sera utilisée en l'espèce :

Article L442-11

*« 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. 7 octobre 2013, Cne de Saint-Jean de Monts, req. n°361.934).*

Comme le précise le Conseil d'Etat, si la procédure prévue par l'article L.442-11 peut être mise en œuvre à l'égard notamment du cahier des charges c'est « *dès lors que modification a pour objet de mettre ces documents en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu* »⁴.

Il est donc nécessaire que les prescriptions du PLU et les stipulations du cahier des charges soient « *discordantes* », ce qui implique donc en substance qu'elles aient le même objet.

De plus, le Conseil Constitutionnel est venu constater que le champ des clauses des cahiers des charges susceptibles d'être modifiées sur le fondement des dispositions précédemment mentionnées, était circonscrit aux seules règles d'urbanisme⁵, étant précisé que la modification du cahier des charges ne peut pas répondre à une finalité privée, mais doit s'inscrire dans un motif d'intérêt général en rapport avec l'urbanisme, comme c'est le cas en l'espèce.

⁴ CE. 7 octobre 2013, Cne de Saint-Jean de Monts, req. n°361.934

⁵ Décision n° 2018-740 QPC du 19 octobre 2018 : « *compte tenu de leur objet, ces dispositions autorisent uniquement la modification des clauses des cahiers des charges, approuvés ou non, qui contiennent des règles d'urbanisme. Elles ne permettent donc pas de modifier des clauses étrangères à cet objet, intéressant les seuls colotis* » (paragr. 8)

Comme il a été rappelé *infra*, le Conseil d'État considère que certaines dispositions d'un cahier des charges eu égard à leur objet ou leur effet constituent non pas de simples stipulations contractuelles mais des règles d'urbanisme qui doivent être mises en conformité avec le PLU.

Dès lors, la procédure prévue à l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme doit être justifiée par cette discordance et vise à aligner le cahier des charges sur le PLU en vigueur. Les discordances concernant le même objet, entre le cahier des charges et le règlement du PLU en vigueur sont présentées dans le **tableau n°1 pages 12 à 24**.

Dans le cas présent, la procédure de l'article L411-11 du code de l'urbanisme, vise précisément à modifier le cahier des charges afin de le mettre en concordance avec le PLU en vigueur. Le projet de cahier des charges du lotissement « Le Naour » ainsi modifié est joint au présent dossier.

TABLEAU N°1 : Discordances entre le cahier des charges et le PLU en vigueur et propositions rédactionnelles :

<p>Dispositions d'urbanisme - Lotissement - « Le Naour » Cahier des charges de 1967</p>	<p>Dispositions du PLU Opposables 3 janvier 2023</p>	<p>Propositions rédactionnelles Cahier des charges modifié</p>
<p>Article 1 : Division</p> <p>Le terrain dont il s'agit sera divisé en quinze lots, tels qu'ils sont figurés au plan parcellaire de division du terrain.</p>	<p>Le PLU ne prévoit pas de division particulière concernant cette zone Uh.</p> <p>La division prévue par le cahier des charges est donc réductrice par rapport aux dispositions du PLU et induit une discordance.</p>	<p>Article 1 : Division</p> <p>« Le terrain dont s'agit sera divisé en quinze lots, tels qu'ils sont figurés au plan parcellaire de division du terrain Toutefois, la mention initiale du nombre de lots ne peut faire obstacle aux opérations permettant de densifier le nombre de constructions, notamment des divisions parcellaires. »</p>
<p>Article 2 : Voirie</p> <p>Chacun des lots aura un accès direct sur le Chemin Départemental N°70 qui longe la parcelle de terrain à diviser. Les acquéreurs devront toutefois solliciter auprès des services des ponts et chaussées, la permission de voirie nécessaire, avant de créer un débouché de leurs lots sur la voie publique.</p>	<p>Article Uh.3 : conditions de desserte</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit pas l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers t leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.</p> <p>Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des routes express sauf accord express du Conseil</p>	<p>Article 2 : Voirie</p> <p>« Chacun des lots aura un accès direct sur la voie publique qui longe la parcelle de terrain à diviser, ou par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptées à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et ne pas gêner la circulation des personnes à mobilité réduite. Les acquéreurs devront toutefois solliciter auprès du gestionnaire de la voirie la permission de voirie nécessaire avant de</p>

	<p>Départemental, cette disposition s'applique aux voix suivantes : RD 24, RD 36, RD 70, RD 150, RDR 765a et RD 782.</p>	<p>créer un débouché de leurs lots sur la voie publique et se conformer aux prescriptions éventuelles qui pourront être formulées. »</p>
<p>Article 3 : Alimentation en eau potable</p> <p>L'alimentation en eau potable des différents lots sera réalisée par branchement direct sur la canalisation du service d'eau existant en bordure du chemin départemental n°70</p>	<p>Article Uh.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux</p> <p>L'alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordées directement au réseau public. Les raccordements devront être conformes aux dispositions inscrites dans le cahier des prescriptions générales des réseaux d'eau potable & d'eau usées de Concarneau Cornouaille Agglomérations à destination des aménageurs</p>	<p>Article 3 : Alimentation en eau potable</p> <p>« Les raccordements devront être conformes aux dispositions inscrites dans le cahier des prescriptions générales des réseaux d'eau potable et d'eaux usées en vigueur.</p> <p>Les raccordements devront faire l'objet d'une demande préalable auprès du service eau et assainissement compétent et se conformer à ses prescriptions éventuelles. »</p>
<p>Article 4 : Alimentation en électricité</p> <p>L'alimentation en électricité des différents lots sera réalisée par branchement direct sur la ligne électrique basse tension longeant le chemin Départemental N°70.</p>	<p>Article Uh.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux</p> <p>Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et fibre devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le pont de raccordement avec le réseau public à la charge du maître d'ouvrage.</p> <p>Le PLU n'indique pas si ce branchement doit être direct ou pas.</p>	<p>Article 4 : Alimentation en électricité</p> <p>« L'alimentation en électricité des différents lots sera réalisée en souterrain, entre la construction et le pont de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage, après consultation du gestionnaire du réseau et selon ses prescriptions éventuelles.</p> <p>Sont interdits tous travaux de branchement au réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable. »</p>

<p>Article 5 : Eaux pluviales</p> <p>Les acquéreurs de chaque lot assureront par leurs propres moyens, l'évacuation des eaux pluviales de leurs lots respectifs.</p> <p>Ils devront prévoir sur leurs lots respectifs les aménagements nécessaires pour assurer l'écoulement des eaux pluviales vers la voie publique.</p> <p>Dans le cas où la pente du terrain ne permettrait pas cet écoulement, des eaux devront être recueillies par chacun des lotis, sur son propre fonds, au moyen d'un puisard absorbant</p>	<p>Article Uh.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux</p> <p>Mais le PLU précise que la gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour la gestion des eaux pluviales (art Uh.4) et ajoute que toutes les opérations d'urbanisme devront être en conformité avec le SDAP.</p> <p>De plus, le PLU ne prévoit pas de prescription particulière concernant les moyens pour y parvenir, le puisard absorbant n'étant pas mentionné.</p> <p>Enfin, le Plu précise que toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluviale, annexe du présent PLU.</p>	<p>Article 5 : Eaux pluviales</p> <p>« Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial en vigueur.</p>
<p>Article 6 : Eaux usées</p> <p>Les acquéreurs assureront par leurs propres moyens l'évacuation des eaux usées et ménagères, conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental. L'évacuation des eaux usées et éventuellement de l'effluent des fosses septiques s'effectuera dans un puisard filtrant que chacun des acquéreurs devra établir sur son lot.</p>	<p>Article Uh.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux</p> <p>Doit être observé les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur.</p> <p>De plus, le PLU prévoit que les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe et si inexistant les installations doivent être conçues pour s'y raccorder ultérieurement.</p>	<p>Article 6 : Eaux usées</p> <p>« Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées.</p> <p>Les raccordements ou branchements d'assainissement devront être conformes aux dispositions inscrites dans le cahier des prescriptions générales des réseaux d'eau potable et d'eaux usées en vigueur.</p>

	<p>En l'absence de réseau, une installation autonome adaptée au projet et conformes aux règlements en vigueur peut être réalisée, mais devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et d'être réalisés selon les prescriptions de cette étude. De plus, chaque raccordement ou branchement devra être conforme aux dispositions inscrites dans le cahier des charges des prescriptions générales des réseaux d'eau potable & d'eau usées de Concarneau Cornouaille Agglomération. Enfin, les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du service public d'assainissement non collectif (SPANC)</p>	<p>Les raccords ou branchements devront faire l'objet d'une demande préalable auprès du service eau et assainissement compétent et se conformer à ses prescriptions éventuelles. »</p>
<p>Article 7 : utilisation des parcelles</p> <p>Les constructions à édifier seront destinées principalement à l'habitation et éventuellement au commerce et à l'industrie artisanale ou une activité agricole accessoire.</p> <p>Il sera interdit sur toute l'étendue du terrain à diviser, d'installer des Etablissements rangés dans la première ou deuxième classe et même ceux de la troisième classe susceptible d'occasionner une gêne pour le voisinage.</p>	<p>Art Uh.1 : occupation et utilisation du sol interdites</p> <p>Sont interdits en tous secteurs Uh : les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités à nuisances ou incompatibles avec la vocation principale de la zone notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les établissements incompatibles avec la salubrité la tranquillité la sécurité ou la bonne tenue de la zone - L'implantation et l'extension des bâtiments agricoles existants - Ls parcs d'attractions 	<p>Article 7 : utilisation des parcelles</p> <p>« L'utilisation des parcelles devra se conformer aux règles d'urbanisme effectivement en vigueur au moment des projets (ex : PLU) ».</p>

<p>Il est expressément interdit aux acquéreurs d'ouvrir des carrières ou fouilles dans les lots acquis par eux, en vue d'extraction de pierres, sables ou cailloux, sauf pour leur usage personnel et dans ce cas, le sol devra après extraction être comblé, convenablement nivelé.</p> <p>L'implantation s'effectuera conformément aux indications ci-après.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes - Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme - L'ouverture et l'extension de carrières et de mines - Le stationnement isolé de caravanes - L'implantation d'habitation légères de loisirs groupées ou isolées - Toute installations ouvrages travaux et activités susceptible de porter atteinte à la qualité des eaux des captages de forage de Kerniouarn - L'implantation de commerce de détail est interdite <p>Le projet devra tenir compte d'une densité de logements par hectare compatible avec les prescriptions du SCOT</p>	
<p>Article 8 : Implantation marge de reculement</p> <p>Les constructions seront implantées obligatoirement suivant le plan de masse parcellaire de division, dont les dispositions sont impératives ; chacun des lots recevra une construction isolée à l'exception des lots n°3.4.5.6.7 et 8 qui recevront des maisons jumelées.</p>	<p>Art Uh.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques</p> <p>Alors que le PLU (art Uh.2) ne prévoit pas d'organisation d'implantation particulière des parcelles en zone Uh, le cahier des charges restreint donc les possibilités du PLU et le rend discordant.</p>	<p>Article 8 : Implantation marge de reculement</p> <p>« Les implantations et les marges de reculement devront se conformer aux règles d'urbanisme effectivement en vigueur au moment des projets (ex : PLU) ».</p>

Sauf disposition contraire et avec la bienveillante autorisation de M. L'ingénieur en Chef des ponts et des chaussées les constructions **seront implantées à vingt mètres de l'axe de la voie sise en regard des lots.**

Le PLU prévoit que les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un **recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.** En tout état de cause, elles devront respecter les marges de recul qui figurent sur le document graphique du PLU.

Le PLU ajoute dans son article Uh.6 que l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises en zone Uhb et Uhbp devront être soit à au moins 3 m pour la construction principale et 5m pour les garages, soit dans l'alignement des constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural et devront en tout état de cause respecter les marges de recul qui figurent sur le document graphique du PLU.

Art Uh.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les marges d'isolement comprises entre les constructions principales, et les limites séparatives des lots seront égales à **quatre mètres**, de manière à obtenir une distance minimum de huit mètres entre deux constructions voisines, exception faite, des constructions jumelées.

Alors que le PLU prévoit dans son article 7 (Uh.7) que l'implantation par rapport aux limites séparatives pour les zones Uhb et Uhbp devront être soit sur au moins une des limites séparatives latérales (et en cas de retrait, celui-ci-ci devra être de 1.90m minimum), soit en retrait des limites séparatives (et en cas de retrait, celui-ci devra être de 1.90 m minimum).

	<p>Art Uh.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</p> <p>Non réglementé par le PLU</p>	
<p>Article 9 : Hauteur des constructions</p> <p>Les constructions ne comprendront pas plus de deux étages droits, y compris le rez-de-chaussée et la hauteur mesurée du terrain naturel, au point milieu du rampant de la couverture ne devra pas excéder huit mètres.</p> <p>La pente des couvertures sera limitée à soixante degrés et il ne pourra être aménagé qu'un seul étage habitable dans la hauteur du comble.</p>	<p>Art Uh.10 : hauteur maximale des constructions</p> <p>Alors que le PLU ne prévoit pas de condition particulière pour la limite d'étage autorisée. et que le PLU prévoit que la hauteur maximale pour les toits à deux pentes est de 12 mètres et de 9 mètres pour les autres formes de toitures (calculées à partir du niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction jusqu'au sommet du bâtiment).</p> <p>Art uh.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain</p> <p>Le PLU prévoit que les toitures à deux pentes symétriques, principalement en ardoise naturelle, devront avoir une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire).</p> <p>Et que le PLU ne prévoit aucune disposition concernant l'habitabilité du comble.</p>	<p>Article 9 : Hauteur des constructions</p> <p>« Les hauteurs des constructions devront se conformer aux règles d'urbanisme effectivement en vigueur au moment des projets (ex : PLU) ».</p>

<p>Article 10 : Couverture et aspect des constructions</p> <p>La seule couverture admise sera l'ardoise ou le zinc ;</p> <p>La couverture en plaque de fibrociment grandes ondes sera admise pour les bâtiments annexes seulement. Les constructions seront de style spécifiquement régional.</p>	<p>Art uh.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain</p> <p>Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes inspirées par l'architecture traditionnelle bretonne devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements - Hiérarchie affirmée des volumes entre eux - Toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoise naturelle, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire - Une dominante horizontale pour les volumes et verticale pour les percements qui seront dans l'ensemble plus haut que large - Largeur maximum des pignons de 8m - Faible débord de toiture - Souche de cheminées maçonnées lorsqu'elles sont au sommet des pignons - Fenêtres rampant de toiture encastrée au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade <p>Les bardages d'ardoises sont interdits</p>	<p>Article 10 : Couverture et aspect des constructions</p> <p>« La couverture et l'aspect des constructions devront se conformer aux règles d'urbanisme effectivement en vigueur au moment des projets (ex : PLU) ».</p>
--	--	---

<p>Le permis de construire pourra être refusé si les travaux sont de nature à rompre l'harmonie ou le caractère des lieux avoisinants ; tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.</p> <p>Les constructions en matériaux préfabriqués et éléments démontable sont interdites. Aucun matériau de remplissage ne pourra rester apparent et les parements extérieurs recevront un enduit qui aura la teinte du mortier naturel ou blanc ou gris clair, à l'exclusion de toute autre couleur.</p>	<p>Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.</p> <p>Le PLU rappelle qu'au regard de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Alors que le PLU prévoit que les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.</p>	
---	---	--

<p>Article 11 : Bornage – Clôture</p> <p>Le bornage des lots sera fait à la diligence et aux frais des acquéreurs.</p> <p>Chacun des acquéreurs devra clore son lot, sur son terrain, et à ses frais, dans l'année de l'achèvement de la construction principale, par accord entre voisins, les clôtures pourront être édifiées en mitoyenneté.</p> <p>Les clôtures à l'alignement du Chemin Départemental de la D70 auront la profondeur des marges de reculement, sur les limites séparatives seront constituées par une haie vive ou une claire voie faite d'une mur bahut de soixante centimètres de hauteur surmonté de grille ou grillage, soit par un mur de parpaings ne dépassant pas un mètre cinquante de hauteur.</p>	<p>Art uh.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain</p> <p>Alors que le PLU ne prévoit pas de prescription particulière à ce sujet et en cela le cahier des charges réduit les possibilités des acquéreurs des lots.</p> <p>Alors que le PLU (art Uh.11) prévoit simplement que les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain et que l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades ou des clôtures voisines, qu'il faudra privilégier des clôtures perméables pour la faune, constituées de haies végétales éventuellement associées à un talus et/ou avec des ouvertures au bas des clôtures. Le PLU précise aussi qu'en zone Uhb et Uhp les matériaux et hauteurs autorisés sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Murets enduits ou de moellons (hauteur comprise entre 0.80 m et 1.40 m, pouvant être accompagnés de haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des 	<p>Article 11 : Bornage – Clôture</p> <p>« Le bornage des lots sera fait à la diligence et aux frais des acquéreurs. Les clôtures devront se conformer aux règles d'urbanisme effectivement en vigueur au moment des projets (ex : PLU) ».</p>
--	---	---

	<p>lieux avoisinants (hauteur maximale totale 1,40m).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Palissades en bois d'une hauteur maximale totale de 1.40m à l'alignement. - Végétaux d'essences locales en mélange pouvant être protégés par un grillage discret en arrière de la haie (retrait de la voie minimum 0.80m) le tout d'une hauteur maximale de 1.40m <p>Ciôture en limites séparatives : Sont préconisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2m - Les talus plantés - Les clôtures ne devront dépasser une hauteur maximale de 2m <p>Feront l'objet d'une interdiction pour les clôtures en limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les éléments décoratifs d'aspect béton moulé - Les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits - Les plaques d'aspect béton préfabriquées d'aspect ciment, y compris la claire-voie - Les matériaux de fortune
--	--

<p>Article 12 : Servitudes</p> <p>Les acquéreurs supporteront l'établissement et le maintien sur leurs terrains, leurs clôtures et leurs constructions sans indemnité, de tous signes indicateurs de voies, ainsi que tous fils électriques de force ou de lumière, téléphoniques ou autres. Ils ne pourront s'opposer au passage des Agents du Gaz, de l'Electricité, du Service d'eau et des Postes et Télécommunications en service</p>	<p>Art Uh.16 : obligations imposées aux constructions</p> <p>Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.</p> <p>Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.</p> <p>Le PLU prévoit que l'ensemble des zones devra prendre en compte les servitudes d'implantation et de passage notamment ferroviaire ainsi que des interdictions relatives aux servitudes liées à la maîtrise de l'urbanisation.</p> <p>Le PLU ajoute qu'en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur les zones Uh à vocation d'habitat. A cet effet, toute opération plus de 10 logements dans la zone Uh devra comporter à minima une moyenne de 30% de logements locatifs sociaux. Cette disposition n'est pas applicable lorsque l'opération projetée jouxte immédiatement un secteur déjà doté de logements sociaux.</p>	<p>Article 12 : Servitudes</p> <p>« L'ensemble des zones devra prendre en compte les servitudes d'implantation et de passage ainsi que les interdictions relatives aux servitudes liées à la maîtrise de l'urbanisation ».</p>
---	---	---

<p>Article 13 : Force obligatoire du cahier des charges</p> <p>Le présent cahier des charges, dès qu'il aura été approuvé par l'autorité compétente, s'imposera tant au vendeur qu'aux acquéreurs et à leurs ayants cause, à titre particulier ou universel.</p> <p>L'acquisition d'un lot vaudra acceptation par les acquéreurs de la configuration des lots et engagements par eux de satisfaire à toutes les obligations imposées par le présent cahier et les arrêtés préfectoraux d'approbation.</p>	<p>Le PLU ne s'exprime pas sur ce point.</p>	<p>Article 13 : Force obligatoire du cahier des charges</p> <p>« Le présent cahier des charges, dès qu'il aura été approuvé par l'autorité compétente, s'imposera tant au vendeur qu'aux acquéreurs et à leurs ayants cause, à titre particulier ou universel.</p> <p>L'acquisition d'un lot vaudra acceptation par les acquéreurs de la configuration des lots et engagements par eux de satisfaire à toutes les obligations imposées par le présent cahier des charges ».</p>
<p>Article 14 : Modification – Dérogations</p> <p>Toute redivision ou modification de lots, toute vente de plusieurs lots à une même personne, toute dérogation aux dispositions de plan de masse parcellaire et aux prescriptions du cahier des charges devra faire l'objet d'une autorisation préfectorale après consultation, s'il y a lieu des services de l'urbanisme ou de l'association syndicale des lotis à peine de nullité des ventes consenties sans cette autorisation.</p>	<p>Le PLU ne s'exprime pas sur ce point.</p> <p>Toutefois, il est important de rappeler que la modification des règles d'urbanisme du présent cahier des charges comme les subdivisions visées à l'article R442-21 du code de l'urbanisme sont soumises à la procédure de l'article L442-10 du même code.</p>	<p>Article 14 : Modification – Dérogations</p> <p>« Toute redivision ou modification de lots, toute vente de plusieurs lots à une même personne, toute dérogation aux dispositions de plan de masse parcellaire et aux prescriptions du cahier des charges devra faire l'objet d'une autorisation municipale après consultation, s'il y a lieu des services de l'urbanisme, à peine de nullité des ventes consenties sans cette autorisation. »</p>

VI. L'ENQUÊTE PUBLIQUE

La procédure de l'enquête publique portant modification du cahier des charges pour sa mise en concordance avec le PLU en vigueur, se déroulera comme suit :

Une fois le commissaire enquêteur nommé, un avis d'enquête publique sera publié dans la presse locale et affiché dans les lieux publics pour informer la population de l'ouverture de l'enquête. Durant cette phase, les habitants pourront consulter les documents du projet, émettre des observations dans le registre du commissaire enquêteur. A la fin de la période de consultation, l'enquête publique est officiellement close.

Le commissaire enquêteur examine toutes les observations et objections émises par le public et a un mois pour rédiger un rapport détaillant le déroulement de l'enquête, les remarques du public et fournis un avis motivé sur la mise en concordance du cahier des charges au PLU en vigueur.

L'enquête publique aura lieu du 12 février 2025 à 9h00 au 27 février 2025 à 17h00 en mairie de Rosporden – 10, rue de Reims – 29140 ROSPORDEN.

Le dossier soumis à enquête publique est déposé à la mairie de Rosporden, siège de l'enquête publique : c'est là que des courriers relatifs à l'enquête peuvent être adressés au commissaire enquêteur.

Cette enquête publique a pour but de recueillir les observations du public sur le projet de mise en concordance du cahier des charges, approuvé le 13 octobre 1967 au le PLU en vigueur.

Ces observations peuvent être faites directement auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences, par courrier, sur les registres d'enquêtes déposés avec le dossier soumis à l'enquête publique, ou par voie électronique.

Les lieux et horaires des permanences du commissaire enquêteur ainsi que les adresses postale et électronique sont précisés dans l'arrêté ouvrant l'enquête publique ainsi que sur l'avis d'enquête publique. Les permanences du commissaire enquêteur sont rappelées ici pour mémoire :

Lieux	Dates	Heures
Mairie de Rosporden	19 février 2025	9h00 – 12h00
Mairie de Rosporden	1 ^{er} mars 2025	9h00 – 11h30
Mairie de Rosporden	06 mars 2025	14h00- 17h00

Un exemplaire de l'arrêté est présent dans le dossier soumis à l'enquête publique.

VII. APRES L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Une fois l'enquête publique close, le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour rendre un rapport et un avis motivé sur le projet de mise en concordance du cahier des charges, approuvé le 13 octobre 1967 au PLU en vigueur

Son avis peut prendre différente forme : favorable, favorable avec réserve, ou défavorable.

C'est au regard de ce rapport que le conseil municipal doit délibérer sur l'opportunité de la mise en concordance. Cette décision de mise en concordance prend ensuite la forme d'un

arrêté pris par l'autorité compétente, en l'occurrence le maire⁶. Enfin, si la mise en concordance est approuvée, le maire publie un arrêté officialisant cette décision, lequel devra être affiché en mairie pendant deux mois, ouvrant ainsi un droit de recours contre ledit arrêté.

Par ailleurs, l'arrêté de mise en concordance devra faire l'objet d'une publication au fichier de l'immobilier afin d'assurer l'opposabilité des modifications intervenues entre les colotis.

⁶ Article R*442-19 du code de l'urbanisme

Annexe

**Textes régissant l'enquête publique
relative au Cahier de Charges du
lotissement « Le Naour »**

Code de l'urbanisme

Article L442-9

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

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.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Article L442-11

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.

Article R*442-19

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.

Code de l'environnement

Article L123-1

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues

pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Article L123-2

I.-Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :

1° Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 à l'exception :

- des projets auxquels s'applique, au titre de la première autorisation mentionnée au III de l'article L. 122-1-1, la consultation du public prévue à l'article L. 181-10-1 ;

- des projets de zone d'aménagement concerté ;

- des projets de caractère temporaire ou de faible importance dont la liste est établie par décret en Conseil d'Etat ;

- des demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et des déclarations préalables, prévues au livre IV du code de l'urbanisme, portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas prévu au IV de l'article L. 122-1 du présent code. Les dossiers de demande pour ces autorisations d'urbanisme font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 ou de la procédure prévue à l'article L. 181-10-1 ;

- des projets d'îles artificielles, d'installations, d'ouvrages et d'installations connexes sur le plateau continental ou dans la zone économique exclusive ;

- des projets qui sont situés dans le périmètre d'une opération d'intérêt national, au sens de l'article L. 102-12 du code de l'urbanisme, ou d'une grande opération d'urbanisme, au sens de l'article L. 312-3 du même code, et qui répondent aux objectifs de cette opération, lorsqu'une participation du public par voie électronique est organisée en application de l'article L. 123-19-11 du présent code ;

2° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L. 122-11 du présent code, ou L. 104-1 à L. 104-3 du code de l'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur. Toutefois, lorsqu'une évolution de plan ou de programme est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet qui est situé dans le périmètre d'une opération d'intérêt national ou d'une grande opération d'urbanisme et qui répond aux objectifs de cette opération, cette enquête publique peut être remplacée par une procédure de participation du public par voie électronique en application de l'article L. 123-19-11 ;

3° Les projets de création d'un parc national, d'un parc naturel marin, les projets de charte d'un parc national ou d'un parc naturel régional, les projets d'inscription ou de classement de sites et les projets de classement en réserve naturelle et de détermination de leur périmètre de protection mentionnés au livre III du présent code ;

4° Les autres documents d'urbanisme et les décisions portant sur des travaux, ouvrages, aménagements, plans, schémas et programmes soumises par les dispositions particulières qui leur sont applicables à une enquête publique dans les conditions du présent chapitre.

II.-Lorsqu'un projet, plan ou programme mentionné au I est subordonné à une autorisation administrative, cette autorisation ne peut résulter que d'une décision explicite.

III.-Les travaux ou ouvrages exécutés en vue de prévenir un danger grave et immédiat sont exclus du champ d'application du présent chapitre.

III bis.-(Abrogé).

IV.-La décision prise au terme d'une enquête publique organisée dans les conditions du présent chapitre n'est pas illégale du seul fait qu'elle aurait dû l'être dans les conditions définies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

V.-L'enquête publique s'effectue dans le respect du secret industriel et de tout secret protégé par la loi. Son déroulement ainsi que les modalités de sa conduite peuvent être adaptés en conséquence.

Article L123-3

L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise.

Lorsque l'enquête publique porte sur le projet, plan, programme ou autre document de planification d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un des établissements publics qui leur sont rattachés, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement. Toutefois, lorsque l'enquête est préalable à une déclaration d'utilité publique, la décision d'ouverture est prise par l'autorité de l'Etat compétente pour déclarer l'utilité publique.

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe sans délai le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique de la saisine du tribunal administratif dans le ressort duquel se situe le siège de cette autorité en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête.

Article L123-4

Dans chaque département, une commission présidée par le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue établit une liste d'aptitude des commissaires enquêteurs. Cette liste est rendue publique et fait l'objet d'au moins une révision annuelle. Peut être radié de cette liste tout commissaire enquêteur ayant manqué aux obligations définies à l'article L. 123-15.

L'enquête est conduite, selon la nature et l'importance des opérations, par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête choisi par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude. Le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui nomme également un ou plusieurs suppléants au commissaire enquêteur ou aux membres de la commission d'enquête, qui n'interviennent qu'en cas de remplacement, selon un ordre d'appel préalablement défini par la juridiction au moment du choix du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Son choix n'est pas limité aux listes des départements faisant partie du ressort du

tribunal. Dans le cas où une concertation préalable s'est tenue sous l'égide d'un garant conformément aux articles L. 121-16 à L. 121-21, le président du tribunal administratif peut désigner ce garant en qualité de commissaire enquêteur si ce dernier est inscrit sur l'une des listes d'aptitude de commissaire enquêteur. En cas d'empêchement d'un commissaire enquêteur, l'autorité chargée de l'organisation de l'enquête publique transfère sans délai à un commissaire suppléant, choisi par la juridiction administrative dans les conditions prévues au présent alinéa, la poursuite de l'enquête publique. Le public est informé de ces décisions.

Article L123-5

Ne peuvent être désignées commissaire enquêteur ou membre de la commission d'enquête les personnes intéressées au projet à titre personnel, en raison de leurs fonctions électives exercées sur le territoire concerné par l'enquête publique, ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête.

Les dispositions du premier alinéa peuvent être étendues, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, à des personnes qui ont occupé ces fonctions.

Article L123-6

I - Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs consultations du public dont l'une au moins en application de l'article L. 123-2, il peut être procédé à une enquête publique unique régie par la présente section dès lors que les autorités compétentes pour prendre la décision désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête. A défaut de cet accord, et sur la demande du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable, le représentant de l'Etat, dès lors qu'il est compétent pour prendre l'une des décisions d'autorisation ou d'approbation envisagées, peut ouvrir et organiser l'enquête unique.

Dans les mêmes conditions, il peut également être procédé à une enquête unique lorsque les consultations du public de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public.

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à la durée minimale de la plus longue prévue par l'une des législations concernées.

Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des consultations du public initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes.

Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des consultations du public initialement requises.

II. - En cas de contestation d'une décision prise au terme d'une enquête publique organisée dans les conditions du présent article, la régularité du dossier est appréciée au regard des règles spécifiques applicables à la décision contestée.

Article L123-7

Lorsqu'un projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement d'un autre Etat, membre de la Communauté européenne ou partie à la convention du 25 février 1991 sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière signée à Espoo, les renseignements permettant l'information et la participation du public sont transmis aux autorités de cet Etat, à la demande de celles-ci ou à l'initiative des autorités françaises. Les autorités de l'Etat intéressé sont invitées à participer à l'enquête publique prévue à l'article L. 123-1, à la procédure de participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19 ou à la consultation du public prévue à l'article L. 181-10-1.

Conformément au II de l'article 4 de la loi n° 2023-973 du 23 octobre 2023, ces dispositions s'appliquent aux demandes d'autorisation environnementale déposées à compter d'une date fixée par décret, et au plus tard un an après la promulgation de la présente loi.

Article L123-8

Lorsqu'un projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements susceptible d'avoir en France des incidences notables sur l'environnement est transmis pour avis aux autorités françaises par un Etat, le public est consulté par une enquête publique réalisée conformément au présent chapitre. L'enquête publique est ouverte et organisée par arrêté du préfet du département concerné. Après la clôture de l'enquête, le préfet transmet son avis aux autorités de l'Etat sur le territoire duquel est situé le projet. Cet avis est accompagné du rapport et de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. La décision prise par l'autorité compétente de l'Etat sur le territoire duquel le projet est situé est mise à disposition du public à la préfecture du ou des départements dans lesquels l'enquête a été organisée.

Article 123-9

La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10.

Article L123-10

I - Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme, par voie de publication locale.

Cet avis précise :

- l'objet de l'enquête ;
- la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer ;
- le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête;
- la date d'ouverture de l'enquête, sa durée et ses modalités ;
- l'adresse du ou des sites internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté ;
- le (ou les) lieu (x) ainsi que les horaires où le dossier de l'enquête peut être consulté sur support papier et le registre d'enquête accessible au public ;
- le ou les points et les horaires d'accès où le dossier de l'enquête publique peut être consulté sur un poste informatique ;
- la ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant le délai de l'enquête. S'il existe un registre dématérialisé, cet avis précise l'adresse du site internet à laquelle il est accessible.

L'avis indique en outre l'existence d'un rapport sur les incidences environnementales, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et l'adresse du site internet ainsi que du ou des lieux où ces documents peuvent être consultés s'ils diffèrent de l'adresse et des lieux où le dossier peut être consulté. Il fait état, lorsqu'ils ont été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité environnementale mentionné au V de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, et des avis des collectivités territoriales et de leurs groupements mentionnés au V de l'article L. 122-1 du présent code, ainsi que du lieu ou des lieux où ils peuvent être consultés et de l'adresse des sites internet où ils peuvent être consultés si elle diffère de celle mentionnée ci-dessus.

II.-La personne responsable du projet assume les frais afférents à ces différentes mesures de publicité de l'enquête publique.

Conformément à l'article 15 de l'ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017, ces dispositions entrent en vigueur le 1er mars 2017 sous réserves des dispositions citées audit article.

Article L123-11

Nonobstant les dispositions du titre Ier du livre III du code des relations entre le public et l'administration, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Article L123-12

Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public.

Si le projet, plan ou programme a fait l'objet d'une procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou d'une concertation préalable organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision, le dossier comporte le bilan de cette procédure ainsi que la synthèse des observations et propositions formulées par le public. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne.

Article L123-13

I. - Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision. Il ou elle permet au public de faire parvenir ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête par courrier électronique de façon systématique ainsi que par toute autre modalité précisée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Les observations et propositions transmises par voie électronique sont accessibles sur un site internet désigné par voie réglementaire.

II. - Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier. Il peut en outre :

- recevoir toute information et, s'il estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander au maître d'ouvrage de communiquer ces documents au public ;
- visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants ;
- entendre toutes les personnes concernées par le projet, plan ou programme qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile ;
- organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage.

A la demande du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et lorsque les spécificités de l'enquête l'exigent, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut désigner un expert chargé d'assister le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Le coût de cette expertise complémentaire est à la charge du responsable du projet.

Article L123-14

I - Pendant l'enquête publique, si la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 estime nécessaire d'apporter à celui-ci, à l'étude d'impact ou au rapport sur les incidences environnementales afférent, des modifications substantielles, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête peut, après avoir entendu le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de six mois. Cette possibilité de suspension ne peut être utilisée qu'une seule fois.

Pendant ce délai, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, est transmis pour

avis à l'autorité environnementale prévue, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ainsi que, le cas échéant, aux collectivités territoriales et à leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1. A l'issue de ce délai et après que le public a été informé des modifications apportées dans les conditions définies à l'article L. 123-10 du présent code, l'enquête est prolongée d'une durée d'au moins trente jours.

II.- Au vu des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 peut, si elle estime souhaitable d'apporter à celui-ci des changements qui en modifient l'économie générale, demander à l'autorité organisatrice d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement. Dans le cas des projets d'infrastructures linéaires, l'enquête complémentaire peut n'être organisée que sur les territoires concernés par la modification.

Dans le cas d'enquête complémentaire, le point de départ du délai pour prendre la décision après clôture de l'enquête est reporté à la date de clôture de la seconde enquête.

Avant l'ouverture de l'enquête publique complémentaire, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité environnementale conformément, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme et aux collectivités territoriales et à leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1.

Article L123-15

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet.

Pour les projets d'installations de production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, et dans la stricte limite des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables prévues à l'article L. 141-5-3 du même code, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de quinze jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, le délai supplémentaire prévu au premier alinéa du présent article ne peut excéder quinze jours.

Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier.

Si, à l'expiration des délais prévus aux premier et deuxième alinéas, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni justifié d'un motif pour le dépassement du délai, l'autorité compétente pour organiser l'enquête peut, avec l'accord du maître d'ouvrage et après une mise en demeure du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête restée infructueuse, demander au président du tribunal

administratif ou au conseiller qu'il délègue de dessaisir le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête et de lui substituer un nouveau commissaire enquêteur ou une nouvelle commission d'enquête ; celui-ci doit, à partir des résultats de l'enquête, remettre le rapport et les conclusions motivées dans un maximum de trente jours à partir de sa nomination.

Le nouveau commissaire enquêteur ou la nouvelle commission d'enquête peut faire usage des prérogatives prévues par l'article L. 123-13.

L'autorité compétente pour prendre la décision peut organiser, en présence du maître d'ouvrage, une réunion publique afin de répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Elle est organisée dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête sont informés de la tenue d'une telle réunion.

Article L123-16

Le juge administratif des référés, saisi d'une demande de suspension d'une décision prise après des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, fait droit à cette demande si elle comporte un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de celle-ci.

Tout projet d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale ayant donné lieu à des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête doit faire l'objet d'une délibération motivée réitérant la demande d'autorisation ou de déclaration d'utilité publique de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement de coopération concerné.

Conformément au II de l'article 4 de la loi n° 2023-973 du 23 octobre 2023, ces dispositions s'appliquent aux demandes d'autorisation environnementale déposées à compter d'une date fixée par décret, et au plus tard un an après la promulgation de la présente loi.

Article L123-17

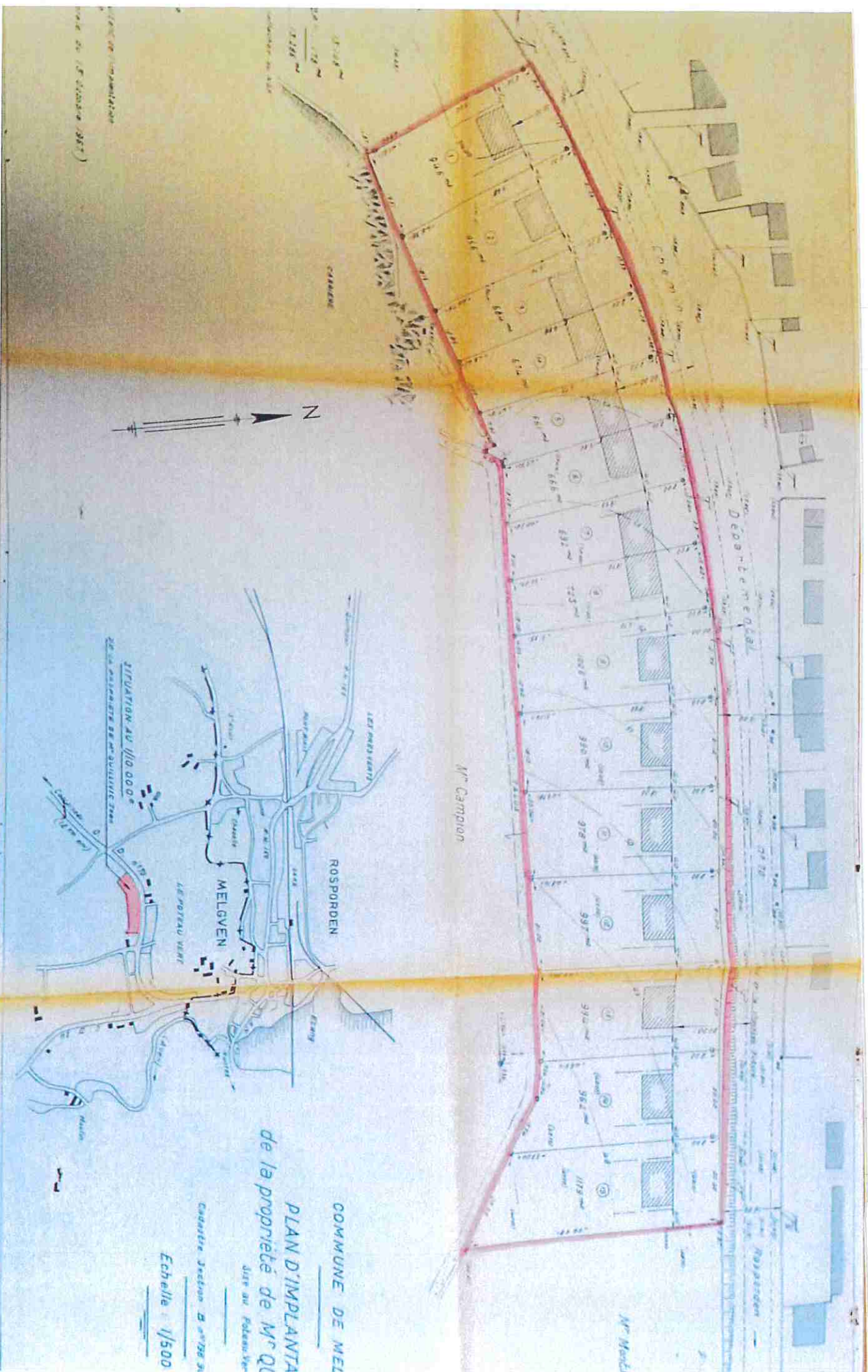
Le responsable du projet, plan ou programme prend en charge les frais de l'enquête, notamment l'indemnisation du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

Article L123-18

Le responsable du projet, plan ou programme prend en charge les frais de l'enquête, notamment l'indemnisation du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

Sur demande motivée du ou des commissaires enquêteurs, le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué à cet effet peut demander au responsable du projet de verser une provision. Le président ou le conseiller en fixe le montant et le délai de versement.

E - Plan du lotissement de 1967



COMMUNE DE MELGVEN

PLAN D'IMPLANTA
de la propriété de M. Q...

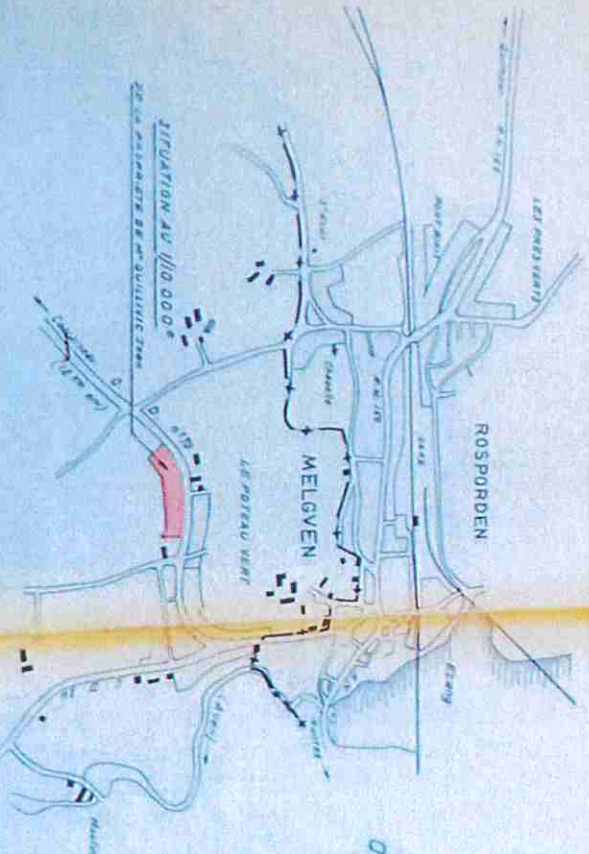
Commune de Melgven
dite au Folleau-Vent

Cassette Section n° 1583

Echelle 1/500



SITUATION AU 1/10 000



F - Plan parcellaire actuel

**DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES**
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
FINISTÈRE
Commune :
ROSPORDEN

Section : AM
Feuille : 000 AM 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 21/01/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
SDIF antenne de Quimper
Pôle Topographique et Gestion Cadastreale 3
boulevard du Finistère 29107
29107 QUIMPER CEDEX
tél. 02 98 98 54 54 - fax
pfgc.finistere.quimper@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics



G - Cahier des charges du 13 octobre
1967

marchés précités ainsi que de tous impôts, contributions et autres charges grevant et qui pourront grever l'immeuble vend

5°)-Enfin, ils paieront tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence.

- CONDITIONS PARTICULIERES -

Conformément à la loi, le contenu du cahier des charges, du programme et de l'arrêté préfectoral du lotissement approuvé le 13 Octobre 1967 est ici littéralement rapporté :

" PROGRAMME ET CANTIER DES CHARGES.

" Article premier. Division.

" Le terrain dont s'agit sera divisé en quinze lots, tels qu'ils sont figurés au plan parcellaire de division du terrain.

" Article deux. Voirie.

" Chacun des lots aura un accès direct sur le Chemin Départemental Numéro 70 qui longe la parcelle de terrain à diviser. Les acquéreurs devront toutefois solliciter auprès des Services des Ponts et Chaussées, la permission de voirie nécessaire, avant de créer un débouché de leurs lots sur la voie publique.

" Article Trois. Alimentation en eau potable.

" L'alimentation en eau potable des différents lots sera réalisée par branchement direct sur la canalisation du service d'eau existant en bordure du Chemin Départemental N°70.

" Article quatre. Alimentation en électricité.

" L'alimentation en électricité des différents lots sera réalisée par branchement direct sur la ligne électrique basse tension longeant le Chemin Départemental N°70.

" Article cinq. Eaux pluviales.

" Les acquéreurs de chaque lot assureront par leurs propres moyens, l'évacuation des eaux pluviales de leurs lots respectifs.

" Ils devront prévoir sur leurs lots respectifs les aménagements nécessaires pour assurer l'écoulement des eaux pluviales vers la voie publique.

" Dans le cas où la pente du terrain ne permettrait pas cet écoulement, des eaux devront être recueillies par chacun des lotis, sur son propre fonds, au moyen d'un puisard absorbant.

" Article Six. Eaux usées.

" Les acquéreurs assureront par leurs propres moyens l'évacuation des eaux usées et ménagères, conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental.

" L'évacuation des eaux usées et éventuellement de l'effluent des fosses septiques s'effectuera dans un puisard filtrant que chacun des acquéreurs devra établir sur son lot.

" Article sept. Utilisation des parcelles.

" Les constructions à édifier seront destinées principalement à l'habitation et éventuellement au commerce et à l'industrie artisanale ou une activité agricole accessoire.

" Il sera interdit sur toute l'étendue du terrain à diviser, d'installer des Etablissement rangés dans la première ou deuxième classe et même ceux de la troisième classe susceptibles d'occasionner une gêne pour le voisinage.

JH RA M.H. OS

J

" Il est expressément interdit aux acquéreurs d'ouvrir des
" carrières ou fouilles dans les lots acquis par eux, en vue
" d'extraction de pierres, sables ou cailloux, sauf pour leu
" usage personnel et dans ce cas, le sol devra, après extrac-
" tion être complé, convenablement nivelé.

" L'implantation s'effectuera conformément aux indications
" ci-après.

" Article Huit. Implantation Marges de reculement.

" Les constructions seront implantées obligatoirement suivant
" le plan de masse parcellaire de division, dont les disposi-
" tions sont impératives; chacun des lots recevra une constu-
" tion isolée à l'exception des lots N° 3, 4, 5, 6, 7 & 8
" qui recevront des maisons jumelées.

" Sauf disposition contraire et avec la bienveillante auto-
" risation de M. L'Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées,
" les constructions seront implantées à vingt mètres de l'axe
" de la voie sise en regard des lots.

" Les marges d'isolement comprises entre les constructions pri-
" cipales, et les limites séparatives des lots seront égales
" à quatre mètres, de manière à obtenir une distance minimum
" de huit mètres entre deux constructions voisines, exception
" faite, bien entendu des constructions jumelées.

" Article Neuf. Hauteur des constructions.

" Les constructions ne comprendront pas plus de deux étages
" droits, y compris le rez-de-chaussée, et la hauteur, mesu-
" rée du terrain naturel, au point milieu du rampant de la
" couverture ne devra pas excéder huit mètres.

" La pente des couvertures sera limité à soixante degrés et
" il ne pourra être aménagé qu'un seul étage habitable dans
" la hauteur du tomlle

" Article Dix. Couverture et aspect des constructions.

" La seule couverture admise sera l'ardoise ou le zinc; la
" couverture en plaque de fibro-ciment grandes ondes sera
" admise pour les bâtiments annexes seulement.

" Les constructions seront de style spécifiquement régional.
" Le permis de construire pourra être refusé si les travaux
" sont de nature à rompre l'harmonie ou le caractère des
" lieux avoisinants; tout pastiche d'une architecture étran-
" gère à la région est interdit.

" Les constructions en matériaux préfabriqués et éléments
" démontables sont interdites. Aucun matériau de remplissage
" ne pourra rester apparent et les parements extérieures rece-
" vront un enduit qui sura la teinte du mortier naturel ou
" blanc ou gris clair, à l'exclusion de toute autre couleur.

" Article Onze. Bornage. Clôture.

" Le bornage des lots sera fait à la diligence et aux frais
" des acquéreurs.

" Chacun des acquéreurs devra clôre sont lot, sur son terrain,
" et à ses frais, dans l'année de l'achèvement de la construc-
" tion principale; par accord entre voisins, les clôtures pour
" ront être édifiées en mitoyenneté.

" Les clôtures à l'alignement du Chemin Départemental sur
" la profondeur des marges de reculément, sur les limites sé-
" paratives seront constituées par une haie vive ou une claire
" voie faite d'un mur bahut de soixante centimètres de hauteur

RA M.H.

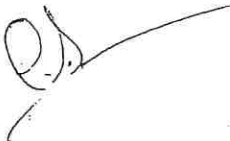
" surmonté de grille ou grillage, soit par un mur de parapet
" ne dépassant pas un mètre cinquante de hauteur.
" Article Douze. Servitudes.
" Les acquéreurs supporteront l'établissement et le maintien
" sur leurs terrains, leurs clôtures et leurs constructions,
" sans indemnité, de tous signes indicateurs de voies, ainsi
" que tous fils électriques de force ou de lumière, téléphoniques
" ou autres. Ils ne pourront s'opposer au passage de
" Agents du Gaz, de l'Electricité, du Service d'eau et des
" Postes et Télécommunications en service.
" Article Treize. Force obligatoire du cahier des charges.
" Le présent cahier des charges, dès qu'il aura été approuvé
" par l'autorité compétente, s'imposera, tant au vendeur
" qu'aux acquéreurs et à leurs ayants cause, à titre particu-
" lier ou universel.
" L'acquisition d'un lot vaudra acceptation par les acquéreurs
" de la configuration des lots et engagements par eux de satis-
" faire à toutes les obligations imposées par le présent
" cahier des charges et les arrêtés préfectoraux d'approbation.
" Article Quatorze. Modifications, Dérogations.
" Toute rédivision ou modification de lots, toute vente de
" plusieurs lots à une même personne, toute dérogation aux
" dispositions de plan de masse parcellaire et aux prescriptions
" du cahier des charges devra faire l'objet d'une autorisation
" préfectorale après consultation, s'il y a lieu des
" Services de L'Urbanisme ou de l'Association Syndicale des
" lotis, à peine de nullité des ventes consenties sans cette
" autorisation.

ARRETE PREFECTORAL D'APPROBATION.

Ce projet de lotissement a été approuvé aux termes d'un
arrêté de Monsieur le Préfet du Finistère, en date du 13
Octobre 1967, dont la teneur est littéralement rapportée
ci-après :

" DEPARTEMENT DU FINISTERE REPUBLIQUE FRANCAISE
" Direction de l'Equipement
" Lot. N°4379
" LE PREFET DU FINISTERE, Officier de la Légion d'Honneur
" VU le décret N° 58-1466 du 31 Décembre 1958, relatif
" aux lotissements;
" VU le décret N° 59-898 du 28 Juillet 1959 fixant, en
" application du décret sus-visé, les formes et délais d'ins-
" truction des demandes d'autorisation de lotissements;
" VU le Décret N° 61-1298, du 30 Novembre 1961;
" VU les circulaires N° 62-39 du 5 Juillet 1962, relative
" au champ d'application du décret n° 61-1298 dit règlement
" national d'Urbanisme et N°62-71 du 27 Novembre 1962, relatif
" à l'application des articles 4, 5 et 6 du Décret précité.
" VU le dossier présenté par Me J. LE NAOUR, Notaire à
" MELGVEN, agissant pour le compte de Madame QUILLIVIC Jean;
" en vue d'être autorisé à diviser en quinze lots, selon la
" procédure simplifiée prévue à l'article 7 du décret N°59
" 898 sus-visé, un terrain situé en la commune de MELGVEN, au
" lieu-dit "Le Poteau Vert" cadastré sous les numéros 904,
" 798 & 970, Section B;
" VU l'avis de M. Le Maire de MELGVEN, en date du 18 Juil-
" let 1967;

RM M.H.



" VU l'avis de M. Le Directeur de l'Action Sanitaire et
" Sociale en date du 6 Septembre 1967;

" VU l'avis de M. Le Directeur Départemental de l'Agric-
" culture en date du 7 Septembre 1967;

" A R R E T E

" Article 1er.-Est approuvé sous réserve de l'observation
" des indications du plan de masse parcellaire et du program-
" me d'aménagement annexés au présent arrêté, ainsi que des
" dispositions de l'article 2 ci-après, le projet de lotisse-
" ment susvisé.

" Article 2.-

" 1°-Pour permettre l'élargissement du C.D. 70 à une
" largeur de 16m rendue nécessaire par les constructions
" prévues le long de cette voie, et le stationnement des
" véhicules, résultant du lotissement, le lotisseur devra
" céder gratuitement au Département du point A au point B,
" les terrains teintés en jaune sur le plan de masse.

" Il devra d'autre part, prendre en charge, les dépenses
" de terrassements et de construction de la chaussée et exé-
" cuter, s'il y a lieu, les travaux de terrassements néces-
" saires pour permettre l'accès des lots à la voie.

" 2°-Le long du C.D. 70 au droit du lotissement, le lotis-
" seur devra réaliser à ses frais, un trottoir de 2,50 m de
" largeur comportant une aire enrobée avec bordures.

" 3°-Les riverains (ou le lotisseur) devront solliciter l'
" accord préalable du Service des PONTS & CHAUSSÉES avant de
" construire un mur de soutènement en bordure de la voie.

" 4°-Préalablement à toute vente de lot, le lotisseur
" devra solliciter et obtenir l'alignement le long du C.D.70

" 5°-Le lotisseur devra installer à ses frais, le long
" du C.D. 70 une canalisation de Ø 80 m/m minimum, raccordée
" à ses deux extrémités sur la conduite de Ø 80 m/m existante.
" Le raccordement de pourra être exécuté qu'avec l'accord de
" M. Le Maire de ROSPORDEN, et aux conditions fixées par lui.

" 6°-La Seule couverture autorisée sera l'ardoise.

" 7°-La profondeur des constructions isolées ou jumelées,
" ne pourra excéder dix mètres.

" Article 3.-La présente autorisation deviendra caduque si
" les travaux d'aménagement du lotissement ne sont pas com-
" mencés dans un délai de deux ans.

" Article 4.-M. Le Secrétaire Général de la Préfecture, M.
" Le Maire de la commune de MELGVEN, et M. Le Directeur Dé-
" partemental de L'Equipement sont chargés, chacun en ce qui
" le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera
" notifié à Me Jean LE NAOUR, par les soins de M. Le Maire de
" MELGVEN.

" Ampliation de cet arrêté sera adressé à M. Le Directeur
" Départemental de l'Action Sanitaire et Sociale et à M. []
" le Directeur Départemental de l'Agriculture.

" Fait à BREST, le 13 Octobre 1967.

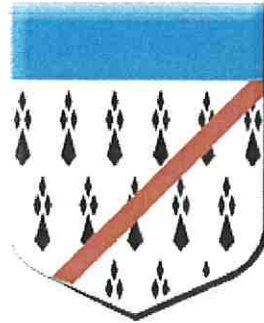
" Pour LE PREFET et par délégation,

" Le CHEF du Service "URBANISME OPERATIONNEL et CONSTRUC-
" TION", signé G.ROPARS. "

RT M.H.

H - Extrait du règlement du Plan Local
d'urbanisme de Rosporden applicable
à la zone Uh

Commune de Rosporden-Kernével



PLAN LOCAL D'URBANISME
REVISION

Dossier d'approbation

Règlement écrit

Dossier approuvé par délibération du conseil municipal du 03/01/2023.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

A. Règlement applicable aux zones Uh

Les zones urbaines sont dites « Uh ». Peuvent être classés en zone urbaine « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone Uh est consacrée à l'habitat mais peut accueillir selon les secteurs les commerces et activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics et d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire **compatibles avec l'habitat**.

Afin de tenir compte des spécificités du territoire communal, plusieurs sous zones ont été définies :

- **Uha1** : secteur de forte densité correspondant au centre-ville de Rosporden
- **Uha2** : secteur de forte densité correspondant au centre du bourg de Kernével
- **Uhb** : secteur de densité moyenne correspondant à la première couronne du centre-ville de Rosporden et du centre bourg de Kernével
- **Uhbp** : secteur Uh situé dans le périmètre B de captage et de forage de Kerniouarn

Rappels

1. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal **doit être précédée d'une déclaration préalable uniquement l'édification d'une clôture sur voies ou emprises publiques** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.
2. En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, **doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux** ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :
 - Situé dans le Site Patrimonial Remarquable issu de la ZPPAUP (Zone de protection du Patrimoine Urbain et Paysager) par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 ;
 - située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine. Ces périmètres se rapportent aux immeubles situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques,
 - identifiée comme devant être protégée par le PLU, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
3. Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004. Il s'agit de bandes d'une largeur de :
 - 100 m de part et d'autre de la RD 70, débutant à la limite de la commune de Melgven jusqu'au carrefour RD 765A/ RD 70 (PR8+849) ;
 - 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 765 commençant au carrefour RD 782/ RD 765 (PR31+850) à la fin du secteur peu bâti (PR32+300) ;
 - 50 m de part et d'autre de la portion de RD 765 commençant au début « bâti » (PR32+360) au carrefour RD 70/RD 765 (PR32+660) ;
 - 50 m de part et d'autre de la portion de RD 765 commençant au carrefour RD 70/ RD 765 (PR32+660) au carrefour RD 150/RD 765 (PR33+550) ;
 - 100 m de part et d'autre de la portion de RD 765 commençant au carrefour RD 150/RD 765 (PR33+550) à la fin de section 50 km/h (PR34+500) ;
 - 100 m de part et d'autre de la portion de RD 765 commençant au début de la section 90 km/h (PR34+500) à la limite avec la commune d'Elliant.
4. Dans les secteurs couverts par les périmètres du site patrimonial remarquable (ex: ZPPAU), les constructions, installations et travaux devront être conformes aux prescriptions et recommandations architecturales.
5. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation dont le périmètre est reporté sur le plan des servitudes d'utilité publique et sur le règlement graphique, les dispositions du règlement du PPRI bassin versant de l'Aven, figurant en annexes dans les servitudes, s'appliquent dans les secteurs rouges et bleus concernés.

6. En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur les zones Uh à vocation d'habitat. **A cet effet, toute opération plus de 10 logements dans la zone Uh devra comporter à minima une moyenne de 30% de logements locatifs sociaux.** Cette disposition n'est pas applicable lorsque l'opération projetée jouxte immédiatement un secteur déjà doté de logements sociaux.

7. Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 1° du CU).

8. En tout état de cause, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, notamment en matière de création d'accès et d'implantation de la construction pour permettre une densification ultérieure du terrain.

1. Article Uh.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. **Sont interdits en tous secteurs Uh** : les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités à nuisances ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone ;
- l'implantation et l'extension des bâtiments agricoles existants ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

2. **En plus sont interdits dans les secteurs Uh indicés "p"** : toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux des captages et forage de Kerniouarn (arrêté préfectoral du 25/04/2013).

3. **En dehors du périmètre de diversité commerciale** (article L.151-16 du code de l'urbanisme), l'implantation de commerce de détail est interdite.

4. **Pour toutes les zones humides**, sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...) sauf les aménagements, travaux et installations cités dans l'article Uh.2.

5. **Pour les constructions concernées par le linéaire de restriction du changement de destination (linéaire indiqué sur le règlement graphique)**, sont interdit tout changement de destination des rez-de-chaussée hormis ceux visés dans l'article UH2.

2. Article Uh.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Cas général

L'implantation, l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

L'implantation d'annexes, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

Pour les terrains non concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation et sur lesquels des opérations à vocation d'habitat pourraient se réaliser en zone Uh, le projet tiendra compte d'une **densité de logements par hectare compatible avec les prescriptions du SCoT**. La densité associée à chaque secteur est encadrée par le tableau figurant dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et devra être respectée en termes de compatibilité.

2. **Seuls sont admis dans les secteurs Uh indicés "p"** : les installations, ouvrages, travaux et activités indiqués dans les arrêtés préfectoraux du 07/05/2008 et du 25/04/2013 (captages et forages de Kerniouarn).

3. **Pour le rez-de-chaussée des constructions concernées par le linéaire commercial protégé** (linéaire indiqué sur le règlement graphique), **le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce de détail vers du commerce et activités de service, des équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** est autorisé.

4. Si le changement de destination des bâtiments commerciaux intervient à l'issue des 5 ans suite à l'interdiction, sera imposée la conservation de l'aspect extérieur des rez-de-chaussée commerciaux.

5. **Pour les constructions concernées par le linéaire de restriction du changement de destination (linéaire indiqué sur le règlement graphique)**, sont interdit tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce ou de bureaux vers l'habitat, y compris garage.

Toutefois, en cas d'absence d'activité dans ces locaux pendant une durée de 5 ans à compter de la date de l'approbation du PLU, le changement de destination est possible.

6. **Dispositions spécifiques aux zones humides :**

La destruction, même partielle, de zones humides, quelle que soit leur superficie est interdite, sauf si :

- Le nouveau projet est déclaré d'utilité publique ou s'il présente un caractère d'intérêt général,
- Le nouveau projet contribue à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydro morphologique de cours d'eau, de maintien ou d'exploitation de la zone humide,

3. Article Uh.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

a) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins **3,50 m** de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.

b) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants sauf accord express du Conseil Départemental. Cette disposition s'applique aux voies

suivantes hors agglomération au sens du code de la route : RD 24, RD 36, RD 70, RD 150, RD 765, RD 765a et RD 782.

4. Article Uh.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

a) Adduction en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau. Les raccordements devront être conformes aux dispositions inscrites dans le cahier des prescriptions générales des réseaux d'eau potable & d'eaux usées de Concarneau Cornouaille Agglomération à destination des aménageurs.

b) Assainissement eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Chaque raccordement ou branchement d'assainissement devra être conforme aux dispositions inscrites dans le cahier des prescriptions générales des réseaux d'eau potable & d'eaux usées de Concarneau Cornouaille Agglomération à destination des aménageurs.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

c) Assainissement eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, pièce annexe du présent PLU.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour la gestion des eaux pluviales.

d) Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et fibre devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

5. Article Uh.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

6. Article Uh.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

a) Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
Uha1 et Uha2	- soit à 0 m, soit dans l'alignement des constructions existantes voisines pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect (continuité assurée par un mur)
Uhb et Uhbp	- soit à au moins 3 m pour la construction principale et 5m pour les garages - soit dans l'alignement des constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect
Pour tous les secteurs	Il est rappelé que les dispositions règlementaire figurant dans le cahier de prescriptions du Site Patrimonial Remarquable s'imposent aux règles du PLU

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 m** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. En tout état de cause, elles devront respecter les marges de recul qui figurent sur le document graphique du PLU.

b) Pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine bâti à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine bâti à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine bâti à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

c) Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Pour tous les secteurs, un recul différent pourra être autorisé **sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager** :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe, à l'alignement de plusieurs emprises publiques ou voies.
- pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension de constructions existantes et la reconstruction après sinistre des constructions.

7. Article Uh.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Cas général

Secteur	Implantations par rapport aux limites séparatives
Uha1 et Uha2	- les constructions devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales et en cas de retrait, celui-ci devra être de 1,90 m minimum
Uhb et Uhbp	- soit sur au moins une des limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci devra être de 1,90 m minimum - soit en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci devra être de 1,90 m minimum

b) Cas particuliers

Pour garantir la pérennité des arbres existants, des haies bocagères ou des boisements identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations qui engendrent un affouillement supérieur à 20 cm de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

Pour les annexes, l'implantation en limite séparative est autorisée dans une limite de 40 m² d'emprise au sol et sous réserve de respecter les prescriptions fixées à l'article Uh10.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

8. Article Uh.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

9. Article Uh.9 : emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera :

Secteur	Emprise au sol maximum
Uha1 et Uha2	non réglementé
Uhb et Uhbp	non réglementé

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des constructions à destination autre qu'habitat n'est pas limitée.

10. Article Uh.10 : hauteur maximale des constructions

a) Cas général

La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction (c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles ou remblais), jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) est fixée comme suit :

secteur	Destinations ou types de constructions	Hauteur maximale au faîtage pour les toits à deux pentes	Hauteur maximale pour les autres formes de toitures
Uha1	Constructions principales et extensions	14 m et 9 m à l'égout du toit	9 m
Uha2, Uhb et Uhbp	Constructions principales et extensions	12 m	9 m
Tous secteurs Uh	annexes	6,50 m	4 m
Tous les secteurs Uh	Indépendamment des dispositions figurant ci-dessus, les constructions nouvelles et extensions situées dans le périmètre du site patrimonial Remarquable (ex : ZPPAU) devront se conformer au cahier de prescriptions et de recommandations architecturales.		

b) Pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément du patrimoine bâti à protéger doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine bâti à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine bâti à protéger doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un élément du patrimoine bâti à protéger ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

c) Cas particuliers

Les constructions à caractère exceptionnel tels que réservoirs d'eau, équipements d'intérêt public, ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique... les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

11. Article Uh.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

a) Pour les éléments du patrimoine bâti ou naturel identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou a permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

b) Généralités

Dispositions relatives à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales :

- a. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- b. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- c. **Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes inspirées par l'architecture traditionnelle bretonne devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :**
 - simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements
 - hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié)
 - toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
 - une dominante horizontale pour les volumes et verticale pour les percements qui seront dans l'ensemble plus haut que large,
 - largeur maximum des pignons de 8 m (cette disposition n'interdit pas toutefois la possibilité d'appentis accolé au volume principal) ;
 - faible débord de toiture (< 20 cm) ;
 - souches de cheminées maçonnées lorsqu'elles sont au sommet des pignons ;
 - fenêtres en rampant de toiture encastrée au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Les bardages d'ardoises sont interdits sur ces constructions d'architecture traditionnelle.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

- a. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture d'expression contemporaine toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture traditionnelle référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.
- b. Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en respectant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.
- c. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel, au centre de la construction hormis pour les secteurs soumis au plan de prévention des risques inondations pour lesquels les dispositions du règlement du PPRI s'appliquent.
- d. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites (exemple de la tôle).

c) Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades ou des clôtures voisines.

Chaque construction devra privilégier des clôtures perméables pour la faune, constituées de haies végétales éventuellement associées à un talus et/ou un fossé, soit de grillages à maille large et/ou avec des ouvertures au bas des clôtures.

En limite avec une zone A ou une zone N ou en contact avec un espace protégé, les haies végétales composées d'espèces d'essence locale seront à privilégier pour marquer les limites de propriété.

- Les clôtures sur voies ou emprises publiques seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
Uha1 et Uha2	Murs enduits ou de moellons d'une hauteur minimale de 1,60 m pour assurer la continuité du bâti, ou murets enduits ou de moellons pouvant être surmontés d'un dispositif à claire-voie (hauteur minimale totale de 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants
Uhb et Uhbp	Murets enduits ou de moellons (hauteur comprise entre 0,80 m et 1,40 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maximale totale 1,40 m)
	Palissades en bois d'une hauteur maximale totale de 1,40 m à l'alignement. Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret en arrière de la haie (retrait de la voie minimum 0,80 m), le tout d'une hauteur maximale de 1,40 m
Tous secteurs sauf Uha et Uha2	- talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 m, au droit des façades et des pignons, sera prise en considération comme référence.

- *Clôtures en limites séparatives :*

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 2 m.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures en limites séparatives :

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées d'aspect ciment, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée...).

d) Le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que par la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

e) Constructions nouvelles et extensions situées dans le périmètre du site patrimonial Remarquable (ex : ZPPAU)

Les constructions nouvelles et extensions situées dans le périmètre du site patrimonial Remarquable (ex : ZPPAU) devront se conformer au cahier de prescriptions et de recommandations architecturales.

12. Article Uh.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

13. Article Uh.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils sont identifiés au règlement graphique ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

14. Article Uh.14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Supprimé par la loi ALUR

15. Article Uh.15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de production d'énergies renouvelables et d'économies d'énergies seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

16. Article Uh.16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible

I - Projet de cahier des charges modifié

PROJET DE CAHIER DES CHARGES MODIFIE

PROGRAMME ET CAHIER DES CHARGES

Article premier : Voirie

Le terrain dont s'agit sera divisé en quinze lots tels qu'ils sont figurés au plan parcellaire de division du terrain.

Toutefois, la mention initiale du nombre de lots ne peut faire obstacle aux opérations permettant de densifier le nombre de constructions, notamment des divisions parcellaires.

Article deux : Voirie

Chacun des lots aura un accès direct sur la voie publique qui longe la parcelle de terrain à diviser, ou par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptées à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et ne pas gêner la circulation des personnes à mobilité réduite.

Les acquéreurs devront toutefois solliciter auprès du gestionnaire de la voirie la permission de voirie nécessaire avant de créer un débouché de leurs lots sur la voie publique et se conformer aux prescriptions éventuelles qui pourront être formulées.

Article trois : Alimentation en eau potable

Les raccordements devront être conformes aux dispositions inscrites dans le cahier des prescriptions générales des réseaux d'eau potable et d'eaux usées en vigueur.

Les raccordements devront faire l'objet d'une demande préalable auprès du service eau et assainissement compétent et se conformer à ses prescriptions éventuelles.

Article quatre : Alimentation en électricité

L'alimentation en électricité des différents lots sera réalisée en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage, après consultation du gestionnaire du réseau et selon ses prescriptions éventuelles.

Sont interdits tous travaux de branchement au réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Article cinq : Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial en vigueur.

Article six : Eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées.

Les raccordements ou branchements d'assainissement devront être conformes aux dispositions inscrites dans le cahier des prescriptions générales des réseaux d'eau potable et d'eaux usées en vigueur.

Les raccordements ou branchements devront faire l'objet d'une demande préalable auprès du service eau et assainissement compétent et se conformer à ses prescriptions éventuelles.

Article sept : Utilisation des parcelles

L'utilisation des parcelles devra se conformer aux règles d'urbanisme effectivement en vigueur au moment des projets (ex : PLU).

Article huit : Implantation Marges de reculement

Les implantations et les marges de reculement devront se conformer aux règles d'urbanisme effectivement en vigueur au moment des projets (ex : PLU).

Article neuf : Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions devront se conformer aux règles d'urbanisme effectivement en vigueur au moment des projets (ex : PLU).

Article dix : Couverture et aspect des constructions

La couverture et l'aspect des constructions devront se conformer aux règles d'urbanisme effectivement en vigueur au moment des projets (ex : PLU).

Article onze : Bornage et clôture

Le bornage des lots sera fait à la diligence et aux frais des acquéreurs.

Les clôtures devront se conformer aux règles d'urbanisme effectivement en vigueur au moment des projets (ex : PLU).

Article douze : Servitudes

L'ensemble des zones devra prendre en compte les servitudes d'implantation et de passage ainsi que les interdictions relatives aux servitudes liées à la maîtrise de l'urbanisation.

Article treize : Force obligatoire du cahier des charges

Le présent cahier des charges, dès qu'il aura été approuvé par l'autorité compétente, s'imposera, tant au vendeur qu'aux acquéreurs et à leurs ayants cause, à titre particulier ou universel.

L'acquisition d'un lot vaudra acceptation par les acquéreurs de la configuration des lots et engagements par eux de satisfaire à toutes les obligations imposées par le présent cahier des charges.

Article quatorze : Modifications et dérogations

Toute redivision ou modification de lots, toute vente de plusieurs lots à une même personne, toute dérogation aux dispositions de plan de masse parcellaire et aux prescriptions du cahier des charges devra faire l'objet d'une autorisation municipale après consultation, s'il y a lieu des services de l'urbanisme, à peine de nullité des ventes consenties sans cette autorisation.