

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.

Etaients 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), GuénoLé 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 agrandies 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.