

DEPARTEMENT du FINISTERE

COMMUNE de ROSPORDEN

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Le Naour »
avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune

Enquête publique

Du 19 février 2025 au 6 mars 2025

I – RAPPORT D'ENQUETE

SOMMAIRE

PREAMBULE

1 - OBJET DE L'ENQUETE

2 - CONTEXTE REGLEMENTAIRE

3 - PROJET DE MISE EN CONCORDANCE

3.1 Objet de l'enquête

3.2 Cadre réglementaire

4 - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

5 - ORGANISATION DE L'ENQUETE

5.1 Désignation du commissaire enquêteur

5.2 Arrêté prescrivant l'enquête publique

5.3 Publicité de l'enquête

5.3.1 Publicité réglementaire dans la presse

5.3.2 Affichage

5.3.3 Autres parutions et informations

5.4 Réunion avec le maître d'ouvrage

5.5 Déroulement de l'enquête

5.6 Clôture de l'enquête

6 - OBSERVATIONS DU PUBLIC ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

6.1 Observations du public

6.2 Questions du commissaire enquêteur

7 - PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET MEMOIRE EN REPONSE

7.1 Procès-verbal de synthèse

7.2 Mémoire en réponse

CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE

Annexes

Annexe 1 : Cahier des charges du lotissement

Annexe 2 : Délibération du conseil municipal du 12 novembre 2024

Annexe 3 : Désignation du commissaire enquêteur

Annexe 4 : Arrêté d'ouverture d'enquête publique

Annexe 5 : Avis Ouest-France et Le Télégramme

Annexe 6 : Avis d'enquête

Annexe 7 : Certificat d'affichage

Annexe 8 : Courrier aux colotis

Annexe 9 : Procès-verbal de synthèse

Annexe 10 : Mémoire en réponse

PREAMBULE

Le cahier des charges du lotissement dit «Le Naour», désigné dans le cadre de la présente procédure, correspond au cahier des charges initialement rédigé par Maître Le Naour, notaire à Melgven, pour le compte des pétitionnaires Monsieur et Madame Quillivic.

Ce terrain était alors situé en la commune de Melgven et cadastré sous les numéros 904,798 et 970 de la section B.

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.



Plan lotissement 1967

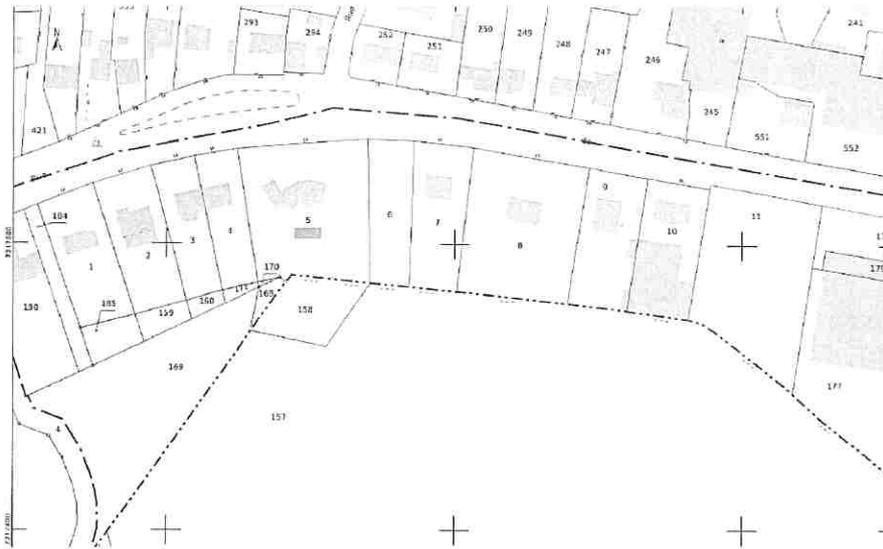
Le cahier des charges dudit lotissement a été approuvé le 13 octobre 1967. (*Annexe 1*)

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 colotis. 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 dès lors que ces permis portaient sur des constructions non conformes au cahier des charges.

Ledit cahier des charges, tombé en désuétude de longue date, celui-ci n'est pas, depuis longtemps, respecté dans ses aspects contractuels par les colotis qui, pour le 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 d'urbanisme en vigueur.

Il est ainsi constaté que :

- 11 lots ont été réalisés au lieu des 15 prévus ;
- L'implantation en mitoyenneté n'a pas été respectée pour certains lots ;
- Les distances d'implantations par rapport à l'axe de la voie n'ont pas été respectées.



Plan cadastral - édition 21/01/2025

Le conseil municipal a examiné ce dossier et a décidé de la mise en oeuvre de la procédure de mise en concordance du cahier des charges de ce lotissement avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Le conseil municipal a approuvé cette décision, à l'unanimité, par délibération en date du 12 novembre 2024, et autorise Monsieur Le Maire à signer tout document en rapport avec cette affaire (*Annexe 2*).

1 - OBJET DE L'ENQUETE

Par arrêté municipal n° 2025-30 en date du 29 janvier 2025, Monsieur Le Maire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique ayant pour objet la mise en concordance du cahier des charges du lotissement «Le Naour» avec le Plan Local d'Urbanisme de Rosporden.

2 - CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme stipule :

« 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. ».

Ainsi, le cahier des charges conserve une valeur contractuelle régissant de manière perpétuelle les rapports entre les colotis.

L'article L442-11 du Code de l'urbanisme stipule :

« 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 ».

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publique est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager.

La procédure d'enquête publique est conduite conformément à l'article L.123-1 et suivants du Code de l'environnement.

3 - PROJET DE MISE EN CONCORDANCE

L'objectif de ce projet est de mettre en concordance le cahier des charges du lotissement « Le Naour avec le PLU de la commune de Rosporden. Le PLU applicable actuellement sur la commune a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 3 janvier 2023.

En effet, le cahier des charges du lotissement approuvé le 13 octobre 1967 comporte des règles d'urbanisme fortement discordantes au règlement du PLU applicable à ces parcelles sises en zone Uh.

L'objectif de cette procédure de mise en concordance du cahier des charges 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.

Ces discordances sont répertoriées, ci-dessous, suivant les différents articles du cahier des charges du lotissement « Le Naour ».

Article 1 : 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.

Article 2 : 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.

Article 3 : 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.

Article 4 : 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.

Article 5 : 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

Article 6 : 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).

Article 7 : 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.

Article 8 : 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).

Article 9 : 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°.

Article 10 : 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.

Article 11 : Bornage et 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 Uhpb 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 Uhpb 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...).

Article 12 : 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.

PROJET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT « LE NAOUR » POUR MISE EN CONCORDANCE AVEC LE PLU DE LA COMMUNE DE ROSPORDEN

Dispositions d'urbanisme - Lotissement - « Le Naour » Cahier des charges de 1967	Propositions rédactionnelles Cahier des charges modifié
<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>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</p>	<p>Article 2 : Voirie</p> <p>« Chacun des lots aura un accès direct sur la voie publique qui longe la parcelle de</p>

<p>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><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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. »</i></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 3 : Alimentation en eau potable</p> <p><i>« 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.</i></p> <p><i>Les raccordements devront faire l'objet d'une demande préalable auprès du service eau et assainissement compétent et se conformer à ses prescriptions éventuelles. »</i></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 4 : Alimentation en électricité</p> <p><i>« 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.</i></p> <p><i>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»</i></p>
<p>Article 5 : Eaux pluviales</p> <p>Les acquéreurs de chaque lot assureront</p>	<p>Article 5 : Eaux pluviales</p> <p><i>« Toutes les opérations d'urbanisme et tous</i></p>

<p>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><i>les aménagements devront se conformer aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial en vigueur.</i></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 6 : Eaux usées</p> <p><i>« 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. »</i></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 Etablissement rangés dans la première ou deuxième classe et même ceux de la troisième classe susceptible d'occasionner une gêne pour le voisinage.</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</p>	<p>Article 7 : utilisation des parcelles</p> <p><i>« L'utilisation des parcelles devra se conformer aux règles d'urbanisme effectivement en vigueur au moment des projets (ex : PLU) ».</i></p>

<p>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>	
<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>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.</p> <p>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.</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>
<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>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>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>Article 10 : Couverture et aspect des constructions</p> <p><i>« La couverture et l'aspect des constructions devront se conformer aux règles d'urbanisme effectivement en vigueur au moment des projets (ex : PLU) ».</i></p>
<p>Article 11 : Bornage – Clôture</p> <p>Le bornage des lots sera fait à la diligence et aux frais des acquéreurs. 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>Article 11 : Bornage – Clôture</p> <p><i>« 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) ».</i></p>

<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>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>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>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>

4- COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier comprend :

- La délibération du conseil municipal du 12 novembre 2024 ;
- La décision n°E24000207/35 du 20 décembre 2024 du Tribunal Administratif portant désignation du commissaire enquêteur ;
- L'arrêté municipal n°2025-30 du 29 janvier 2025 portant ouverture de l'enquête publique ;
- Une note explicative ;

- Le plan du lotissement de 1967 ;
- Le plan parcellaire actuel ;
- Le cahier des charges du 13 octobre 1967 ;
- L'extrait du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Rosporden applicable à la zone Uh ;
- Le Projet de cahier des charges modifié ;
- Le registre d'enquête.

5 - ORGANISATION DE L'ENQUETE

5.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E24000207/35 du 20 décembre 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné Monsieur Boulvert Jean-Luc en tant que commissaire enquêteur. (*Annexe 3*)

5.2 Arrêté prescrivant l'enquête publique

Par arrêté municipal n°2025-30 du 29 janvier 2025, Monsieur le Maire de Rosporden a prescrit l'ouverture d'une enquête publique pour la mise en concordance du cahier des charges du lotissement «Le Naour» avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rosporden. (*Annexe 4*)

5.3 Publicité de l'enquête

5-3-1 Publicité réglementaire dans la presse

Conformément à l'article 3 de l'arrêté du Maire, l'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié dans les deux journaux locaux (*Annexe 5*), suivant les délais réglementaires :

- 1^{er} avis : éditions Ouest-France et Le Télégramme du 1^{er} février 2025 ;
- 2^{ème} avis : éditions Ouest-France et Le Télégramme du 22 février 2025.

5.3.2 Affichage

L'arrêté du Maire annonçant l'ouverture de l'enquête publique a été adressé et reçu à la Préfecture le 14 novembre 2024.

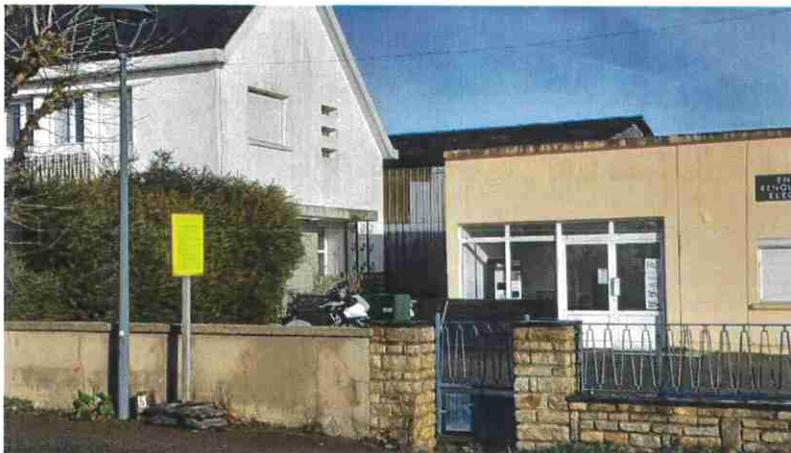
L'avis d'enquête (*Annexe 6*) a été affiché le 3 février 2025 à proximité de la porte d'entrée de la mairie et visible depuis l'extérieur. Ce même jour, cet avis a été apposé aux extrémités du lotissement sur la rue de la Résistance, site concerné par la mise en concordance du cahier des charges.



Entrée mairie



Rond-point rue de la Résistance



Face au 56, rue de la Résistance

J'ai pu constater le 5 février 2025 et à chacune de mes permanences que les avis d'enquête étaient maintenus et en bon état sur les sites précités.

Un certificat d'affichage, visé par Monsieur Le Fesson, adjoint au Maire de Rosporden, en date du 21 mars 2025 m'a été transmis par voie électronique ce même jour. (Annexe 7)

5.3.3 Autres parutions et informations

L'enquête a été également indiquée sur le panneau électronique implanté à proximité de la gare. Le 19 février, j'ai constaté que celle-ci figurait bien dans le déroulement des différentes informations diffusées par cet équipement.



Panneau électronique à proximité de la gare.

L'enquête publique a été annoncée sur le site internet de la commune (www.mairie-rosporden.bzh) le 3 février 2025 et le dossier soumis à l'enquête était consultable dès le début de l'enquête.



Page d'accueil du site internet de la commune (www.mairie-rosporden.bzh)

Un courrier a été déposé le 14 février 2025 dans les boîtes aux lettres des huit propriétaires des habitations du lotissement. Pour les lots non bâtis (parcelles AM 6 et 11), le courrier a été adressé à l'adresse postale des propriétaires issue des références cadastrales à la disposition de la commune. (Annexe 8)

5.4 Réunion avec le maître d'ouvrage

Le 8 janvier 2025, j'ai rencontré Monsieur Jeannès du service urbanisme de la commune de Rosporden afin de prendre connaissance du dossier, d'échanger sur les modalités de l'enquête publique (avis d'enquête, publicités, dates des permanences). Ce même jour, nous nous sommes rendus sur place pour visiter le site du projet.

Le 24 janvier 2025, Monsieur Jeannès m'a adressé, par voie électronique, l'ensemble du dossier qui sera soumis à la consultation du public.

Le 5 février 2025, j'ai rencontré Monsieur Le Maire pour échanger sur le contenu du dossier afin de mieux apprécier son contenu et le contexte dans laquelle cette procédure était engagée.

Le 19 février 2025, un exemplaire papier du dossier d'enquête publique m'a été remis en main propre avant le début de l'enquête.

5.5 Déroulement de l'enquête

L'enquête a été ouverte le mercredi 19 février 2025 à 9h00 et clôturée le jeudi 6 mars 2025 à 17h00.

Conformément à l'article 5 de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique, les permanences ont été assurées par le commissaire enquêteur en mairie de Rosporden :

- Le mercredi 19 février 2025 de 9h00 à 12h00 ;
- Le samedi 1^{er} mars 2025 de 9h00 à 11h30 ;
- Le jeudi 6 mars de 14h00 à 17h00.

Les pièces du dossier d'enquête étaient consultables en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture et sur le site internet de la commune : www.mairie-rosporden.bzh

Les observations du public pouvaient être :

- o Consignées sur le registre ouvert à la mairie de Rosporden ;
- o Adressées par écrit au siège de l'enquête à la mairie de Rosporden au nom du commissaire enquêteur ;
- o Adressées par voie électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-lotissement@mairie-rosporden.fr.

Au cours des différentes permanences j'ai reçu la visite de 2 personnes.

Permanence du 19 février 2025

Lors de cette première permanence, Monsieur Piller, propriétaire d'une habitation sur le lotissement, est venu me rencontrer pour consulter le dossier soumis à l'enquête. Ce dernier n'a fait aucune observation sur le registre d'enquête ni d'objection sur la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU. Il m'a indiqué qu'il étudierait le dossier et ferait part de ses observations par courrier.

Permanence du 1^{er} mars 2025

Au cours de cette permanence, j'ai rencontré Monsieur Cazeaux propriétaire au 39, rue de la Résistance. Ce dernier m'a remis un courrier faisant état de ses différentes observations.

Permanence du 6 mars 2025

Au cours de cette permanence je n'ai rencontré aucune personne.

De plus, pendant la durée de l'enquête, aucune observation n'est parvenue par courrier postal ou électronique.

5.6 Clôture de l'enquête

Dès la fin de ma dernière permanence, j'ai procédé à la clôture de l'enquête publique. L'ensemble des pièces du dossier d'enquête et le registre d'enquête ont été récupérés immédiatement par mes soins.

6 - OBSERVATIONS DU PUBLIC ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

6.1 Observations du public

Le projet a fait l'objet d'un seul courrier remis par Monsieur Cazeaux lors de ma seconde permanence du 1^{er} mars. Je l'ai annexé, ce même jour, au registre d'enquête.

Dans ce courrier, j'ai retenu les observations suivantes de Monsieur Cazeaux où il indique :

- Le lotissement désigné s'appelle « Quillivic » et non « Le Naour » ;
- Être arrivé sur la commune il y a deux ans ;
- Sur le terrain voisin, un permis de construire a été apposé trois jours après son arrivée pour un immeuble de 12 mètres de haut comportant 30 logements sociaux. Ni le notaire ni aucune personne ne l'avaient informé préalablement de ce projet ;
- Le cahier des charges actuel ne permet pas la construction d'un immeuble de cette hauteur à cet emplacement ;
- Avoir adressé pour ce projet d'immeuble une lettre à la ville de Rosporden restée sans réponse ;
- Cette construction entraînera une perte d'ensoleillement pour son habitation qui ne fait que 6 mètres de haut ;
- N'être pas opposé à un projet de construction de taille humaine, respectueux du caractère de son quartier. Il serait même satisfait de voir ce terrain entretenu et valorisé, d'autant plus qu'il nécessite une dépollution en raison de son usage antérieur ;
- N'avoir pas été informé d'un projet dans le champ situé derrière les habitations du lotissement.

6.2 Questions du commissaire enquêteur

Pouvez-vous me confirmer le classement du lotissement «Le Naour» dans la zone Uhb du Plan local d'urbanisme ?

Pouvez-vous me préciser les règles applicables à la hauteur des constructions sur ce secteur par rapport au terrain naturel existant ?

Quel est le nombre et le pourcentage actuel de logements sociaux sur la ville de Rosporden ?

A l'issue de la procédure d'enquête publique, le projet de mise en concordance du cahier des charges sera soumis pour approbation au conseil municipal. Après délibération, comment la commune envisage-t-elle d'informer les colotis ?

7 - PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET MEMOIRE EN REPONSE

7-1 Procès-verbal de synthèse (Annexe 9)

Le vendredi 14 mars 2025, j'ai rencontré, à la mairie de Rosporden, Monsieur Loussouarn, Maire de la commune de Rosporden et Monsieur Jeannès du service urbanisme. J'ai remis le procès-verbal de synthèse des observations du public et les questions du commissaire enquêteur. De même, j'ai annexé à ce procès-verbal la copie du seul courrier d'observations reçu au cours de l'enquête. J'ai commenté ce procès-verbal et j'ai demandé de bien vouloir m'adresser, dans un délai de 15 jours, les observations et réponses éventuelles.

7- 2 Mémoire en réponse (Annexe 10)

J'ai réceptionné le mémoire en réponse du maître d'ouvrage par messagerie électronique le 19 mars 2025 et par courrier postal le 24 mars 2025.

CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTE

Cette première partie a eu pour objet de présenter le dossier soumis à l'enquête publique dans le cadre du projet de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement «Le Naour» avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rosporden.

La deuxième partie de ce rapport aura pour objet de formuler des conclusions motivées et avis sur ce dossier soumis à l'enquête publique.

A Concarneau, le 28 mars 2025



Jean-Luc BOULVERT

Commissaire enquêteur

Annexes

Annexe 1 : Cahier des charges du lotissement

Annexe 2 : Délibération du conseil municipal du 12 novembre 2024

Annexe 3 : Désignation du commissaire enquêteur

Annexe 4 : Arrêté d'ouverture d'enquête publique

Annexe 5 : Avis Ouest-France et Le Télégramme

Annexe 6 : Avis d'enquête

Annexe 7 : Certificat d'affichage

Annexe 8 : Courrier aux colotis

Annexe 9 : Procès-verbal de synthèse

Annexe 10 : Mémoire en réponse

ANNEXE 1

-:- 6 -:-

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 CAHIER 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 RH 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 leur
" usage personnel et dans ce cas, le sol devra, après extrac-
" tion être comblé, 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 constru-
" 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 limitée à soixante degrés et
" il ne pourra être aménagé qu'un seul étage habitable dans
" la hauteur du comble

" 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 extérieurs rece-
" vront un enduit qui aura 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 clore son 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 et sur
" la profondeur des marges de reculement, 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 H.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 prescrip-
" tions du cahier des charges devra faire l'objet d'une auto-
" risation 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 QUILIVIC Joan;
" 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'Agricul-
" ture 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 M^e 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. "

77 Rdt M.H. 



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 DÉSIÉ, 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 MARSAL, 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), Guénoël 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	

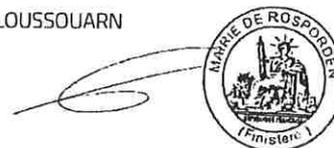
Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que-dessus

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.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Décision du 20 décembre 2024

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE RENNES

N° E24000207 /35

CODE : 1

La conseillère déléguée

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

Pour le président,
Pour ampliation,



La conseillère déléguée,

Marie Thalabard

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

Mairie de Rosponden - 10, rue de Reims - CS 90092 - 29140 ROSPORDEN

Tél : 02 98 66 99 00 - Télécopie : 02 98 59 92 00

Mail : contact@mairie-rosponden.fr

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 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



QUEST-FRANCE
14 Février 2025



Commune de ROSPORDEN
Mise en concordance
du cahier des charges
du lotissement «Le Naour»
rue de la Résistance
avec le Plan local d'urbanisme
de Rosporden

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté municipal du 29 janvier 2025, une enquête publique portant sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement «Le Naour» du 13 octobre 1967 avec le PLU de Rosporden est organisée du mercredi 19 février 2025 (9 h 00) au jeudi 6 mars 2025 (17 h 00).

Le siège de l'enquête est situé en mairie de Rosporden, 10, rue de Reims, 29140 Rosporden, où le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique, pendant toute la durée de celle-ci aux jours et horaires d'ouvertures (du lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00, le vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 16 h 30, et le samedi de 9 h 00 à 11 h 30).

Pendant la durée de l'enquête, la population pourra formuler ses observations et propositions :

- soit sur le registre mis à disposition en mairie de Rosporden,

- lors des permanences du commissaire enquêteur en mairie aux dates et horaires suivants : le mercredi 19 février de 9 h 00 à 12 h 00, le samedi 1er mars de 9 h 00 à 11 h 30, le jeudi 6 mars de 14 h 00 à 17 h 00,

- soit par voie postale (commissaire enquêteur, hôtel de ville, 10, rue de Reims, 29140 Rosporden, en précisant en objet «Mise en concordance du cahier des charges du lotissement «Le Naour»»),

- soit par voie électronique :
enquetepublique-lotissement@mairie-rosporden.fr

La boîte mail dédiée ne sera active que le temps de l'enquête.

Des informations complémentaires sur le projet peuvent être obtenues auprès du service urbanisme de Rosporden au 02 98 66 99 24.

Le Maire
Michel LOUSSOUARN.

29F

QUEST - FRANCE
22 Février 2025
Judiciai

ratifs



Commune de ROSPORDEN
Enquête publique sur la mise
en concordance du cahier
des charges du lotissement
« Le Naour » rue de la Résistance
avec le Plan local d'urbanisme
de Rosporden

AVIS

Par arrêté municipal du 29 janvier 2025, une enquête publique portant sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement «Le Naour» du 13 octobre 1967 avec le PLU de Rosporden est organisée du mercredi 19 février 2025 (9 h 00) au jeudi 6 mars 2025 (17 h 00).

Le siège de l'enquête est situé en mairie de Rosporden, 10, rue de Reims, 29140 Rosporden, où le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique, pendant toute la durée de celle-ci aux jours et horaires d'ouvertures (du lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00, le vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 16 h 30, et le samedi de 9 h 00 à 11 h 30).

Pendant la durée de l'enquête, la population pourra formuler ses observations et propositions :

- soit sur le registre mis à disposition en mairie de Rosporden,

- lors des permanences du commissaire enquêteur en mairie aux dates et horaires suivants :

- le mercredi 19 février de 9 h 00 à 12 h 00,

- le samedi 1er mars de 9 h 00 à 11 h 30,
- le jeudi 6 mars de 14 h 00 à 17 h 00,

- soit par voie postale (commissaire enquêteur, hôtel de ville, 10, rue de Reims, 29140 Rosporden, en précisant en objet «mise en concordance du cahier des charges du lotissement «Le Naour»»),

- soit par voie électronique :
enquetepublique-lotissement@mairie-rosporden.fr

La boîte mail dédiée ne sera active que le temps de l'enquête.

Des informations complémentaires sur le projet peuvent être obtenues auprès du service urbanisme de Rosporden au 02 98 66 99 24.

Le Maire
Michel LOUSSOUARN.

LE TELEGRAMME
1^{er} Février 2025

TÈRE

Enquêtes publiques



COMMUNE DE ROSPORDEN

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement Le Naour, rue de la Résistance avec le plan local d'urbanisme de Rosporden

Par arrêté municipal du 29 janvier 2025, une enquête publique portant sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement Le Naour du 13/10/1967 avec le PLU de Rosporden, est organisée du mercredi 19/02/2025 (9 h) au jeudi 06/03/2025 (17 h).

Le siège de l'enquête est situé en mairie de Rosporden, 10, rue de Reims, 29140 Rosporden, où le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique pendant toute la durée de celle-ci, aux jours et horaires d'ouverture (du lundi au jeudi, de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h ; vendredi, de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 16 h 30, et samedi, de 9 h à 11 h 30).

Pendant la durée de l'enquête, la population pourra formuler ses observations et propositions :

- Soit sur le registre mis à disposition en mairie de Rosporden.
 - Lors des permanences du commissaire enquêteur, en mairie, aux dates et horaires suivants : mercredi 19/02/2025, de 9 h à 12 h ; samedi 01/03/2025, de 9 h à 11 h 30 ; jeudi 06/03/2025, de 14 h à 17 h.
 - Soit par voie postale (Commissaire enquêteur, hôtel de ville, 10, rue de Reims, 29140 Rosporden, en précisant en objet "mise en concordance du cahier des charges du lotissement Le Naour").
 - Soit par voie électronique : enquetepublique-lotissement@mairie-rosporden.fr. La boîte mail dédiée ne sera active que le temps de l'enquête.
- Des informations complémentaires sur le projet peuvent être obtenues auprès du service urbanisme de Rosporden au 02 98 66 99 24.

Le maire, Michel LOUSSOUARN

LE TELEGRAMME
22 Février 2025

ANN

LEGALES ET JUDICIAIRES

Enquêtes publiques



COMMUNE DE ROSPORDEN

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement Le Naour, rue de la Résistance avec le plan local d'urbanisme de Rosporden

Par arrêté municipal du 29 janvier 2025, une enquête publique portant sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement Le Naour du 13/10/1967 avec le PLU de Rosporden est organisée du mercredi 19/02/2025 (9 h) au jeudi 06/03/2025 (17 h).

Le siège de l'enquête est situé en mairie de Rosporden, 10, rue de Reims, 29140 Rosporden, où le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique, pendant toute la durée de celle-ci aux jours et horaires d'ouverture (du lundi au jeudi, de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h ; le vendredi, de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 16 h 30, et le samedi, de 9 h à 11 h 30).

Pendant la durée de l'enquête, la population pourra formuler ses observations et propositions :

- soit sur le registre mis à disposition en mairie de Rosporden,
- lors des permanences du commissaire enquêteur en mairie, aux dates et horaires suivants : mercredi 19/02/2025, de 9 h à 12 h ; samedi 01/03/2025, de 9 h à 11 h 30 ; jeudi 06/03/2025, de 14 h à 17 h ;
- soit par voie postale (Commissaire enquêteur, hôtel de ville, 10, rue de Reims, 29140 Rosporden, en précisant en objet Mise en concordance du cahier des charges du lotissement Le Naour) ;
- soit par voie électronique : enquetepublique-lotissement@mairie-rosporden.fr. La boîte mail dédiée ne sera active que le temps de l'enquête.

Des informations complémentaires sur le projet peuvent être obtenues auprès du service urbanisme de Rosporden au 02 98 66 99 24.

Le maire, Michel LOUSSOUARN



COMMUNE DE ROSPORDEN

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

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté municipal du 29 janvier 2025, l'ouverture d'une enquête publique d'une durée de 16 jours a été prescrite sur le dossier de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Le Naour » du 13 octobre 1967 avec le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de ROSPORDEN applicable en zone Uh.

Pendant la durée de l'enquête publique qui se déroulera du **mercredi 19 février 2025 (9h00) au jeudi 06 mars 2025 (17h00)**, le dossier de l'enquête pourra être consulté :

- dans la mairie de ROSPORDEN (10, rue de Reims – 29140 ROSPORDEN), siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.
- sur le site internet de la ville de ROSPORDEN, à l'adresse suivante : www.mairie-rosporden.bzh

Le commissaire enquêteur, désigné par le Tribunal Administratif de Rennes est M. Jean-Luc BOULVERT. En cas d'empêchement, un commissaire enquêteur remplaçant pourra être nommé après interruption de l'enquête.

Le public pourra formuler ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête :

- soit sur le registre mis à disposition en mairie de ROSPORDEN,
- soit par correspondance (commissaire enquêteur - mairie de ROSPORDEN, 10 rue de Reims 29140 ROSPORDEN, en précisant en objet « Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Le Naour »)
- soit par voie électronique (courriel : enquetepublique-lotissement@mairie-rosporden.fr).

La boîte mél dédiée sera active du 19 février 2025 à 9h au 06 mars 2025 à 17h. Seuls les courriers et méls transmis pendant cette période pourront être pris en considération.

Les observations et propositions adressées par voie postale ou écrites sur le registre sont consultables, dans les meilleurs délais, au siège de l'enquête. Les observations et propositions reçues par voie électronique sont consultables, dans les meilleurs délais sur le site internet de l'enquête.

Le dossier d'enquête publique contient une note de présentation du projet de mise en 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.

Le commissaire enquêteur recevra les observations du public selon les modalités suivantes :

Mairie de ROSPORDEN	le mercredi 19 février de 09h00 à 12h 00
	le samedi 1 ^{er} mars de 09h00 à 11h30
	le jeudi 06 mars de 14h00 à 17h00

Le rapport et les conclusions et avis du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en Mairie de ROSPORDEN pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête ainsi que sur le site internet de la commune de ROSPORDEN pendant une durée d'un an.

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

ⁱ Du nom de Maître Le Naour, Notaire à Melgven, qui fut chargé de la rédaction du cahier des charges de ce lotissement, pour le compte de Monsieur et Madame QUILLIVIC, pétitionnaires.

*Ville de
Rosporden*



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur Michel LOUSSOUARN, Maire de la commune de Rosporden, CERTIFIE avoir procédé à l’affichage de l’avis informant le public de l’ouverture de l’enquête publique de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Le Naour » du 13 octobre 1967, situé rue de la Résistance, avec le PLU applicable en zone Uh.

Cet avis a été affiché à compter du 03 février 2025 et pendant toute la durée de l’enquête soit 32 jours consécutifs, du 03 février 2025 au 06 mars 2025 inclus.

Cet avis a été affiché en Mairie de Rosporden, et sur le site concerné (de part et d’autre de la rue de la Résistance).

Fait à Rosporden, le 21 mars 2025

Pour le Maire,
L’Adjoint délégué,
Monsieur Guénoilé LE FESSON



*Ville de
Rosporden*



Avis d'enquête publique de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Le Naourⁱ » du 13 octobre 1967, situé rue de la Résistance, avec le PLU applicable en zone Uh

Madame, Monsieur,

Par arrêté municipal du 29 janvier 2025, la municipalité a souhaité organiser une enquête publique portant sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Le Naour » du 13 octobre 1967 avec le PLU de Rosporden, du mercredi 19 février 2025 (9h00) au jeudi 06 mars 2025 (17h00).

En effet, par un arrêté de lotissement du 13 octobre 1967 Monsieur le Préfet du Finistère a autorisé la division en quinze lots d'un terrain alors situé en la commune de MELGVEN, au lieu-dit "Le Poteau Vert" ; cet arrêté portant également approbation d'un cahier des charges propre à ce lotissement. Ces parcelles ont depuis été intégrées au territoire communal de Rosporden et correspondent aux parcelles aujourd'hui cadastrées section AM n°1 à n°11 longeant une partie de la rue de la Résistance.

Il apparaît toutefois que ce cahier des charges comporte des règles fortement discordantes au règlement du PLU applicable à ces parcelles sises en zone Uh. Or, les dispositions d'un cahier des charges peuvent être regardées comme des stipulations qui lient les co-lotis et s'imposent à eux encore aujourd'hui au nom de la force obligatoire des contrats, indépendamment des autorisations d'urbanisme qui ont été délivrées.

En premier lieu, il en résulte une forte insécurité juridique pour les co-lotis puisque dans le cadre d'un litige, l'ensemble des constructions visées plus haut pourraient faire l'objet d'une décision judiciaire les contraignant à démolir tout ou partie de leurs habitations.

En second lieu, le caractère obsolète de plusieurs dispositions du cahier des charges fait obstacle à l'application des règles du PLU en matière de densification de l'habitat.

Au regard de ces discordances qui constituent à la fois une atteinte à des intérêts privés des riverains et à un intérêt public municipal, il a été décidé en conséquence d'engager la procédure de l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme, aux fins de mettre le cahier des charges susvisés en concordance avec le PLU applicable, et notamment avec le règlement de la zone Uh.

Le siège de l'enquête est situé en mairie de Rosporden, où vous pourrez prendre connaissance du dossier d'enquête publique, pendant toute la durée de celle-ci aux jours et horaires habituels d'ouvertures.

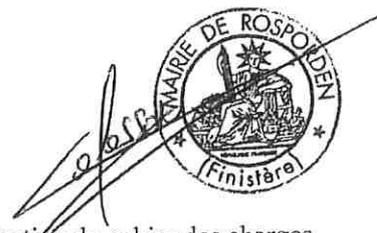
Pendant la durée de l'enquête, il vous sera possible de formuler des observations et propositions :

- soit sur le registre mis à disposition en mairie de Rosporden
- lors des permanences du commissaire enquêteur en mairie aux dates et horaires suivants :
 - o le mercredi 19 février de 9h00 à 12h00,
 - o le samedi 1^{er} mars de 9h00 à 11h30,
 - o le jeudi 6 mars de 14h00 à 17h00.
- soit par voie postale (commissaire enquêteur, Hôtel de Ville, 10 rue de Reims 29140 ROSPORDEN, en précisant en objet « Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Le Naour »)
- soit par voie électronique : enquetepublique-lotissement@mairie-rosporden.fr (la boîte mél dédiée ne sera active que le temps de l'enquête).

Des informations complémentaires sur le projet peuvent être obtenues auprès du service urbanisme de Rosporden au 02.98.66.99.24.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de mes salutations respectueuses.

Guénolé LE FESSON
Adjoint à l'urbanisme



ⁱ Du nom de Maître Le Naour, Notaire à Melgven, qui fut chargé de la rédaction du cahier des charges de ce lotissement, pour le compte de Monsieur et Madame QUILLIVIC, pétitionnaires.

DEPARTEMENT DU FINISTERE
COMMUNE DE ROSPORDEN

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Le Naour » avec le plan local d'urbanisme de la commune

Enquête publique

19 février 2025 au 6 mars 2025

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Cette enquête s'est déroulée dans les conditions définies à l'arrêté municipal n°2025.30 du 29 janvier 2025.

Le commissaire enquêteur a ainsi tenu ses permanences en mairie de Rosporden :

- Le mercredi 19 février 2025 de 9h00 à 12h00 ;
- Le samedi 1^{er} mars 2025 de 9h00 à 11h30 ;
- Le jeudi 6 mars de 14h00 à 17h00.

Au cours de cette enquête, j'ai reçu la visite de 2 personnes (M. Pillier et M. Cazeaux) propriétaires d'habitations sur le lotissement. Seul le dernier cité m'a remis un courrier avec ses observations et une copie d'un courrier adressé à la mairie de Rosporden.

Aucune autre observation n'a été consignée sur le registre d'enquête ou remise par courrier postal ou électronique

Observations de M. Cazeaux

M. Cazeaux m'a remis les deux courriers cités précédemment lors de ma permanence du 1^{er} mars. Je les ai annexés, ce même jour, au registre d'enquête.

Parmi ces observations il précise et indique notamment que :

- Le lotissement désigné s'appelle « Quillivic » et non « Le Naour » ;
- Être arrivé sur la commune il y a deux ans ;
- Sur le terrain voisin, un permis de construire a été apposé trois jours après son arrivée pour un immeuble de 12 mètres de haut comportant 30 logements sociaux. Ni le notaire ni aucune personne l'ont informé préalablement de ce projet ;
- Que le cahier des charges actuel ne permet pas la construction d'un immeuble de cette hauteur à cet emplacement ;
- Avoir adressé pour ce projet d'immeuble une lettre à la ville de Rosporden restée sans réponse ;
- Cette construction entraînera une perte d'ensoleillement pour son habitation qui ne fait que 6 mètres de haut ;
- Il n'est pas opposé à un projet de construction de taille humaine, respectueux du caractère de son quartier. Il serait même satisfait de voir ce terrain entretenu et valorisé, d'autant plus qu'il nécessite une dépollution en raison de son usage antérieur ;

- N'avoir pas été informé d'un projet situé dans le champ situé derrière les habitations du lotissement.

Questions du commissaire enquêteur

Pouvez-vous me confirmer le classement du lotissement « Le Naour » dans la zone Uhb du Plan local d'urbanisme ?

Pouvez-vous me préciser les règles applicables à la hauteur des constructions sur ce secteur par rapport au terrain naturel existant ?

Quel est le nombre et le pourcentage actuel de logements sociaux sur la ville de Rosporden ?

A l'issue de la procédure d'enquête publique, le projet de mise en concordance du cahier des charges sera soumis pour approbation au conseil municipal. Après délibération, comment la commune envisage-t-elle d'informer les colotis ?

Est joint, à ce procès-verbal, la copie des courriers remis par M. Cazeaux (lettre d'observations et lettre restée sans réponse).

Je vous demande de bien vouloir m'adresser sous 15 jours, vos commentaires et réponses éventuelles.

Remis et commenté à la mairie de Rosporden le 14 mars 2025.

Fait en deux exemplaires.

Monsieur Michel LOUSSOUARN



Maire de Rosporden

Monsieur Jean-Luc BOULVERT

Commissaire enquêteur

remis par Philippe Cazeaux au commerçant concerné
le 1^{er} mars 2015



Philippe Cazeaux
39 rue de la résistance
29140 Rosporden
06 31 62 45 95

Mairie de Rosporden
10 rue Reims
29140 Rosporden

Objet : Avis concernant l'enquête sur le cahier des charges

Monsieur Le Maire,

Je me permets de vous adresser cet avis concernant l'enquête sur le cahier des charges du lotissement.

1. Je tiens à préciser que le lotissement en question s'appelle Quillivic, et non Le Naour.
2. Je m'interroge sur les raisons qui vous motivent à acquérir un terrain appartenant à des particuliers.
3. Je vous ai écrit une lettre au sujet du projet d'immeuble, sans réponse de votre part, pourquoi ?
4. Si vous êtes intéressé par le terrain situé rue de la Résistance, pourquoi la mairie ne l'acquiert-elle pas directement ?
5. Par ailleurs, je suis surpris que les propriétaires du terrain, les frères Le Bihan, ne l'aient pas mis en vente eux-mêmes (absence de panneaux "à vendre"). Les connaissez-vous personnellement ?

J'ai récemment adressé un courrier recommandé aux frères Le Bihan afin qu'ils procèdent au nettoyage et à la taille de leurs haies, qui débordent sur ma propriété et endommagent mon allée. Je n'ai reçu aucune réponse à ce jour. En raison de la présence de plantes invasives provenant de leur terrain, je suis contraint de réaliser des travaux de taille à plusieurs reprises dans l'année. Je vais prochainement faire appel à un huissier afin de constater ce problème.

6. Je tiens également à vous faire part de mon incompréhension concernant votre attitude envers les habitants de notre lotissement, notamment en ce qui concerne un projet situé dans le champ derrière nos habitations, dont je n'ai pas été informé.
7. Je suis arrivé dans cette commune il y a deux ans, et trois jours après mon installation, un permis de construire a été déposé pour le terrain voisin. Je n'ai été

informé de ce projet ni par le notaire, ni par aucune autre personne. J'ai appris par la suite qu'un immeuble de douze mètres de haut, en partant de la route, et comprenant trente logements sociaux, allait être construit. Ce qui entraînera un vis-à-vis direct avec ma maison, qui ne fait que six mètres de haut, et une perte d'ensoleillement le matin.

8. Le cahier des charges actuel du lotissement ne permet pas la construction d'un immeuble de cette hauteur à cet emplacement.
9. Je m'interroge également sur les raisons pour lesquelles l'éclairage public est éteint au niveau de notre lotissement, alors que d'autres quartiers de la commune restent éclairés.
10. Par ailleurs, les habitants du lotissement ont été informés de tentatives de signatures discrètes concernant une modification du cahier des charges, sous prétexte de la construction d'une clôture. J'ai conservé précieusement les documents et les SMS de la société qui m'a contacté, et qui m'a même proposé une somme d'argent pour signer ces modifications. Après avoir signalé ces faits à la gendarmerie, la société a cessé ses démarches.

Je m'interroge sur le bien-fondé de publier sur Twitter des messages insultants envers les habitants de sa propre commune, tels que : "Que faire des cons", un livre qui semble être souvent d'actualité.

11. Est-il raisonnable de faire pression sur les habitants en les contraignant à démolir tout ou partie de leurs habitations ?
12. Il existe de nombreux endroits dans cette commune où des immeubles peuvent être construits sans perturber la tranquillité d'un quartier résidentiel, calme, sérieux et propre. Pourquoi s'entêter à vouloir construire à cet endroit précis ?
13. Je vous propose d'organiser une réunion afin de discuter de ces problèmes. Je suis convaincu qu'en dialoguant de manière constructive, il est possible de trouver des compromis acceptables pour toutes les parties.
14. Pour ma part, j'ai pris contact avec des journalistes qui se sont montrés intéressés par cette situation. Je tiens cependant à préciser que je ne suis pas opposé à un projet de construction à taille humaine, respectueux du caractère de notre quartier. Je serais même satisfait de voir ce terrain entretenu et valorisé, d'autant plus qu'il nécessite une dépollution en raison de son usage antérieur.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Philippe Cazeaux

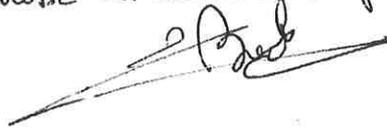
Le 04/03/25



Remis à M. CAZEAUX au commissariat enquêteur

le 14 Mars 2025

lettre adressée en recommandation fin 2022



M. Philippe CAZEAUX
39 rue de la Résistance
29140 ROSPORDEN

Mairie de ROSPORDEN
10 rue de Reims
29140 ROSPORDEN

Objet : Recours contre le permis de construire accordé n° 0292412200017

Madame, Monsieur

Je vous contacte au sujet du permis de construire que vous avez accordé concernant le projet situé rue de la Résistance, sur la parcelle AM11, voisine du bien que je viens d'acquérir, le 17 octobre 2022.

Je n'étais bien sûr pas au courant de ce projet lors de la signature de l'acte chez le notaire. Je n'aurais certainement pas acheté ce bien si cela avait été le cas, ou du moins pas à ce prix-là, en raison de la moins-value apportée par la construction de cet immeuble.

En effet, un immeuble de cette dimension, de 12 mètres de haut, comprenant plusieurs balcons donnant sur mon jardin, et avec une avancée vers le sud cachant le soleil sur une partie de la journée changent complètement l'environnement de ma maison.

De plus, les travaux de construction peuvent clairement nuire à la structure de mon bien.

Qu'en est-il de la clôture séparative entre nos deux parcelles ? Un aménagement particulier a-t-il été prévu ? Quid des plantes invasives en limite de propriété, dont les racines détériorent mon enrobé ?

Pour toutes ces raisons, je dépose donc un recours contre le permis de construire en question. Je souhaiterais notamment que le permis de construire soit à nouveau étudié, en fonction du nouveau PLU, concernant la forme du toit, où la toiture à deux pentes me semble discutable.

Je vous remercie par avance pour prendre en considérations ma demande et vous prie de bien vouloir agréer, M. le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Philippe CAZEAUX

Ville de
Rosporden



Rosporden, le 19 mars 2025

Le Maire de Rosporden

A

Monsieur Jean-Luc BOULVERT
Commissaire enquêteur

14, rue Utrillo
29900 CONCARNEAU

Objet : Réponses au PV de synthèse des observations : enquête publique de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Quillivic » avec le PLU de Rosporden

N/REF. : 2025-019

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je fais suite à notre entretien du 14 mars dernier au cours duquel vous m'avez remis votre procès-verbal de synthèse des observations au sujet de l'enquête publique mentionnée en objet de la présente.

Au terme de ce rendez-vous, vous m'avez posé plusieurs questions.

Premièrement, vous me demandez confirmation du classement du lotissement « Le Naour » (« Quillivic » en réalité) en secteur Uhb dans notre PLU actuel.

Je vous confirme donc que ce zonage Uhb est bien celui applicable au lotissement, tout en vous précisant que ce zonage s'avère être du Uhbp (secteur Uhb mais situé dans le périmètre B de captage et de forage de Kerniouarn) pour les parcelles AM 1 à 5 (pour partie pour cette dernière), tel que figuré dans l'extrait graphique ci-dessous :



Extrait du règlement graphique du plan local d'urbanisme de Rosporden

Ensuite, vous me demandez de vous préciser les règles applicables à la hauteur des constructions sur ce secteur par rapport au terrain naturel.

A ce titre, l'article Uh.10 de notre PLU précise que la hauteur maximale des constructions est calculée 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). Ainsi pour les secteurs Uhb et Uhbp, elle sera de 12m au faîtage pour les toits à deux pentes et de 9m pour les autres formes de toiture (ex : toiture mono-pente). Vous trouverez en annexe cet article Uh.10 dans sa rédaction complète.

Vous m'interrogez sur le nombre et le pourcentage actuel de logements sociaux dans la ville de Rosporden.

L'arrêté préfectoral du 11 mars 2025 en annexe fait état des derniers chiffres au 1^{er} janvier 2024, 552 logements sociaux représentant 15,32% des résidences principales de la commune. Il manque par conséquent 169 logements, ce qui traduit une légère baisse du taux compte tenu de la création du nombre de logements. Selon les dernières données obtenues par le CCAS, 1 demande de logement social locatif sur 5,3 est satisfaite pour l'année 2024.

Enfin, vous me questionnez sur les modalités d'information des co-lotés à l'issue de la procédure.

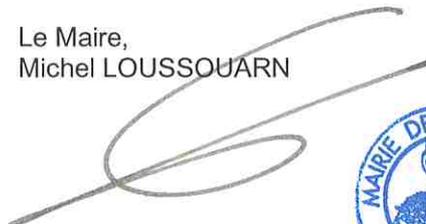
La délibération du Conseil Municipal à laquelle sera annexée le projet d'arrêté du Maire fera l'objet d'une communication au public par voie de presse via le compte-rendu de la séance. Cette délibération comme l'arrêté seront publiés sur le site internet de la commune. Nous souhaitons aussi assurer la publicité foncière afin que le cahier des charges dans sa nouvelle rédaction soit bien pris en considération lors de futures cessions de terrains situés à l'intérieur du lotissement, ce qui ne semblait pas le cas actuellement.

Enfin, vous me signalez avoir reçu un courrier écrit par un riverain, lequel affirme notamment qu'il a adressé un courrier à la commune fin 2022 qui serait demeuré sans réponse. Il s'agissait d'un recours gracieux contre un permis de construire.

Cette affirmation est inexacte. Le recours gracieux daté du 13 décembre 2022 a fait l'objet d'une réponse du 10 janvier 2023 adressée par LRAR, avisée et réceptionnée par le riverain le 13 janvier 2023 comme en atteste l'accusé de réception. Le traitement de ce recours a été conforme aux procédures en vigueur. Vous trouverez en annexe cette réponse.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,
Michel LOUSSOUARN



**ANNEXE 1 : Article Uh.10 du plan local d'urbanisme de ROSPORDEN-
KERNEVEL – Hauteur maximale des constructions**

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 faitage 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 faitage 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.

ANNEXE 2 : Arrêté préfectoral du 11 mars 2025 fixant le montant du prélèvement prévu à l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation au titre de l'année 2025 pour la commune de ROSPORDEN.

ARRÊTÉ DU 11 MARS 2025

Fixant le montant du prélèvement prévu à l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation au titre de l'année 2025 pour la commune de ROSPORDEN

LE PREFET DU FINISTERE
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'ordre national du Mérite

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.302-5 à L.302-9-2 et R.302-14 à R.302-26 ;

VU le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2332-2;

VU le décret n° 2023-325 du 28 avril 2023 fixant les valeurs des seuils des ratios mentionnés à l'article R.302-14 du code de la construction et de l'habitation pour la période triennale 2023-2025 ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU le décret du 13 juillet 2023 portant nomination de Monsieur Alain ESPINASSE, préfet du Finistère ;

CONSIDÉRANT le nombre de résidences principales de la commune au 1^{er} janvier 2024 ;

CONSIDÉRANT le nombre de 552 logements sociaux présents sur la commune au 1^{er} janvier 2024, établi contradictoirement puis notifié à la commune par courrier du 30 décembre 2024 ;

CONSIDÉRANT le nombre de 169 logements sociaux manquants pour atteindre l'objectif de 20 % ;

CONSIDÉRANT le potentiel fiscal par habitant de la commune en 2024 ;

CONSIDÉRANT l'état des dépenses déductibles, prévu à l'article R.302-17 du code de la construction et de l'habitation ;

CONSIDÉRANT les dépenses réelles de fonctionnement de la commune en 2023 ;

SUR la proposition de Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer ;

ARRÊTE

ARTICLE 1^{ER}: Le montant du prélèvement visé à l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation au titre de l'année 2025 (inventaire au 01/01/2024) est fixé pour la commune de Rosporden à 43 900 euros et est affecté à l'établissement public foncier de Bretagne.

ARTICLE 2: Le prélèvement sera effectué sur les attributions mentionnées à l'article L.2332-2 du code général des collectivités territoriales des mois de mars à novembre de l'année 2025.

ARTICLE 3 : Le secrétaire général de la préfecture du Finistère, le directeur départemental des territoires et de la mer et le directeur départemental des finances publiques sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État et notifié aux intéressés.

Signé par Le Préfet, Alain ESPINASSE

Délais et voies de recours :

Conformément à l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Rennes. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Préfet du Finistère. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

**ANNEXE 3 : .réponse du 10 janvier 2023 au recours gracieux de Monsieur
Philippe CAZEAUX contre le permis de construire N° 29 241 22 00 017 et
avis de réception de ce courrier au 13 janvier 2023.**

Ville de
Rosporden



Le Maire de ROSPORDEN

Monsieur Philippe CAZEAUX

████████████████████
29140 ROSPORDEN

Objet : Recours contre le PC 29 241 22 00 017
N/REF : 2023-02 – LRAR n° 1A 188 508 4331 9

Monsieur CAZEAUX,

Par courrier du 10 décembre dernier, réceptionné le 13 décembre 2022, vous me faites part de votre recours gracieux à l'encontre du permis de construire n°29 241 22 00 017.

En réponse, je vous informe que la délivrance d'une autorisation d'urbanisme n'est effectuée que sur le fondement des règles d'urbanisme. En l'espèce, rien dans le projet évoqué n'apparaît en contradiction avec lesdites règles, et il ne m'est pas possible en conséquence de donner une suite favorable à votre recours, sauf à exposer la commune à un recours du pétitionnaire. Des problématiques dont vous faites référence dans votre courrier semblent relever non pas du code de l'urbanisme, mais d'autres réglementations telles que le code civil.

En outre, l'arrêté du permis de construire a fait l'objet d'un affichage en mairie dès la signature de l'arrêté, charge au pétitionnaire ensuite de procéder à son affichage sur le terrain pendant les délais impartis.

Par ailleurs, ce projet me semble avoir été connu, au moins dans ses grandes lignes, par les riverains. Je ne peux donc que vous inviter à prendre l'attache du vendeur du bien que vous venez d'acquérir pour examiner les conditions de la vente.

Enfin, je vous informe que vous pouvez encore contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de la présente notification. A cet effet, vous pouvez saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Je vous prie de croire, Monsieur CAZEAUX, en l'expression de mes salutations distinguées.

A Rosporden, le 10 janvier 2023

Le Maire,

Monsieur Michel LOUSSOUARN



En provenance de :

~~Monsieur Christian Philippe
[Redacted]
23140 ROSSIGNOL
LA POSTE~~



LA POSTE

Numéro de l'AR :

**RECOMMANDÉ :
AVIS DE RECEPTION**

AR 1A 188 508 4331 9



05505A 13-01-23. PR ^{Re}FRANCE FRAB

23140 ROSSIGNOL

Présenté / Avisé le : 1 / 1

Distribué le : 1 / 1

Je soussigné(e) déclare être

Le destinataire

Le mandataire

CNI / permis de conduire

Autre :

Signature : [Signature]

St. [Signature]

Les avantages du serv

Vous pouvez connaître

recommandée ou le m

3 modes d'accès direc

• Par SMS : Envoyer le

(0,35 € TTC + prix d'un

• Sur internet : [• Par téléphone :](http://www.la</p></div>
<div data-bbox=)

- Pour les particulier

du lundi au vendredi

- Pour les profession

du lundi au vendr

* Ce service offert par la signature que l'avis de réception est un mandataire a été vérifié par le prestataire

Date :

Service urbanisme
Mairie de Rossignol
10 rue de Neuss
23140 ROSSIGNOL