

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

LOTISSEMENT DIT DE « LETANG » SITUE AU LIEU-DIT DE MARVILLE

Dossier soumis à enquête publique

SOMMAIRE

I. CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE	2
I.1. PROCEDURE DE MISE EN CONCORDANCE PREVUE PAR LE CODE DE L'URBANISME.....	2
I.2. PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE.....	2
II. NOTE DE PRESENTATION DE LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT DIT DE « LÉTANG » AVEC LE PLU	5
II.1. LES COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE	5
II.2. L'OBJET DE L'ENQUETE	5
II.3. LES CARACTERISTIQUES DU PROJET DE MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES AVEC LE PLU.....	5
II.3.1. Présentation du lotissement dit de « L'Étang » situé au lieu-dit de Marville.....	6
II.3.2. Valeur juridique du cahier des charges du lotissement.....	9
⇒ Principe	9
⇒ Portée de la caducité prévue à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme.....	9
II.3.3. Effets issus de la caducité prévue à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme.....	9
II.3.4. La nécessité de mettre le cahier des charges en compatibilité avec le plan local d'urbanisme en vigueur	10
II.3.5. Etendue des modifications apportées.....	13
II.4. LES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET DE MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT AVEC LE PLU A ETE RETENU.....	16
II.4.1. Les incidences sur le contexte communal	16
II.4.2. Les incidences sur le milieu physique (la qualité de l'air, la qualité environnementale des terres, et la protection de la ressource en eau).....	16
II.4.3. Les incidences sur le milieu naturel (l'environnement agricole et forestier, les paysages naturels) ...	16
II.4.4. Les incidences sur les paysages.....	16
II.4.5. Les incidences sur le milieu socio-démographique.....	16
III. LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	17
III.1. LES TEXTES APPLICABLES.....	17
III.2. LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE AU SEIN DE LAQUELLE S'INSCRIT L'ENQUETE	17
III.3. L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	18
LISTE DES PIECES ANNEXES :	19

I. CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE

I.1. PROCEDURE DE MISE EN CONCORDANCE PREVUE PAR LE CODE DE L'URBANISME

Les règles internes au lotissement susceptibles de contrevenir aux règles d'urbanisme peuvent être modifiées sur initiative ou acceptation de la majorité qualifiée des colotis en application de l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme :

« Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatif à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable ».

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

La commune peut également engager, dans les conditions définies à l'article L. 442-11 du même Code, la procédure de mise en concordance des documents du lotissement, y compris le cahier des charges, avec le PLU en vigueur.

L'article L. 442-11 du Code de l'urbanisme prévoit que :

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

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

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

I.2. PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE

La procédure d'enquête publique figure aux articles L. 123-1 et suivants et R. 123-2 et suivants du Code de l'environnement.

L'article R. 123-8 du Code de l'environnement établit la liste des pièces figurant dans le dossier soumis à l'enquête publique :

<p>1° Lorsqu'ils sont requis :</p> <p>a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;</p> <p>b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;</p> <p>c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;</p>	<p>Non concerné :</p> <p>Il n'y a pas d'étude d'impact ni d'évaluation environnementale dans le cadre de la présente mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU</p>
<p>2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;</p>	<p>Il n'y a pas d'étude d'incidence environnementale dans le cadre de la présente mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU</p> <p>Cf. II</p>
<p>3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;</p>	<p>Cf. III</p>
<p>4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;</p>	<p>Non concerné : il n'y a pas d'avis obligatoire dans le cadre de la présente mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU</p>

<p>5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;</p>	<p>Aucune concertation préalable n'a eu lieu sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU</p>
<p>6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;</p>	<p>Non concerné : il n'y a pas d'autres autorisations nécessaires pour mettre en concordance le cahier des charges du lotissement avec le PLU</p>
<p>7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo.</p>	<p>Non concerné</p>

II. NOTE DE PRESENTATION DE LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT DIT DE « LÉTANG » AVEC LE PLU

Conformément à l'article R. 123-5 du Code de l'environnement, la demande de désignation d'un commissaire enquêteur adressée au Président du Tribunal administratif comporte la note de présentation visée à l'article R. 123-8 du même Code, laquelle comprend :

- les coordonnées du maître d'ouvrage (II.1.),
- l'objet de l'enquête (II.2.),
- les caractéristiques les plus importantes du projet (II.3.),
- un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet soumis à l'enquête a été retenu (II.4.).

II. 1. LES COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Le Maître d'ouvrage est la commune de Saint-Malo, représentée par son Maire, domicilié en cette qualité à :

Hôtel de Ville
Place Chateaubriand
CS 21826
35418 Saint-Malo cedex

Des informations sur le projet peuvent être demandées au Maire, ou à l'Adjoint délégué en charge de l'urbanisme, ainsi qu'au Directeur de l'aménagement et de l'urbanisme, 27 quai Duguay Trouin (35400 Saint-Malo).

II. 2. L'OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête publique s'inscrit dans le cadre de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement dit de « Létang » situé au lieu-dit de Marville, avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Malo actuellement en vigueur.

II. 3. LES CARACTERISTIQUES DU PROJET DE MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES AVEC LE PLU

Le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement dit de « Létang » situé au lieu-dit de Marville, avec le PLU de la commune de Saint-Malo en vigueur porte sur certains articles de ce cahier des charges afin de les rendre conformes avec le règlement du PLU qui régit les constructions et de clarifier et sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre dudit lotissement.

II. 3.1. PRESENTATION DU LOTISSEMENT DIT DE « LÉTANG » SITUE AU LIEU-DIT DE MARVILLE

→ Historique de propriété : un tènement d'un seul tenant

La Société *Bernheim Frères et fils* a acquis le 15 novembre 1918 un tènement d'une contenance rectifiée à 40 969,73 m², situé au lieu-dit de Marville et plus précisément :

« entre le Champ de Courses de Saint-Malo et les dépendances de la gare de Saint-Malo [...] et joignant dans son ensemble : Vers le Nord les dépendances de la gare de Saint-Malo ; Vers est terrains à divers (ancien terrain Brunswick) mur en ruine mitoyen ; Vers sud le ruisseau le Routhouan qui semble mitoyen Et vers ouest Monsieur Busnel et les Chemins de Fer de l'Etat (ancienne prise d'eau) » (**pièce n°1**, p.2).



→ Evolution du tènement, reventes de terrains séparément

La Société *Bernheim Frères et fils* a ensuite - entre 1918 et 1925 - revendu des portions de terrains à divers propriétaires (pour une contenance de 21 140,73 m²) et cédé des terrains à l'Administration des chemins de fer de l'Etat (pour une contenance de 2 547 m²) (**pièce n°1**, p.3 à 5).

Le reste des terrains acquis par la Société *Bernheim Frères et fils* en 1918, « après déduction des parties ainsi vendues ainsi qu'il a été dit ci-dessus et de la portion prise par l'Administration des Chemins de Fer de l'Etat et de la partie d'une contenance de trois cent quarante mètres carrés, ci-après réservée » (**pièce n°1**, p.7), ont été cédés, par acte du 9 mars 1925, aux Consorts Létang.

Les Consorts Létang sont ainsi devenus propriétaires d'une partie des terrains pour une contenance résiduelle de 16 942 m², selon l'acte de vente du 9 mars 1925 (**pièce n°1**, p.8).

→ **Le lotissement dit de « Létang »**

Par arrêté du Préfet d'Ille-et-Vilaine du 1^{er} mars 1926, le lotissement créé par les Consorts Létang a été approuvé (**pièce n°2**).



(plan de lotissement annexé à l'arrêté du 1^{er} mars 1926 , **pièce n°3**)

→ **Le cahier des charges du lotissement dit de « Létang »**

Le cahier des charges du lotissement paraît s'appliquer à l'ensemble des terrains compris dans le périmètre reproduit ci-dessus, à savoir tant les parcelles antérieurement vendues par la Société *Bernheim Frères et fils* à divers acquéreurs, que les parcelles vendues ensuite aux Consorts LETANG.

Si le cahier des charges semble limiter son application aux parcelles acquises par les Consorts Létang :

« Cahier de charges : ces faits exposés, le soussigné a établi ainsi qu'il suit les charges, clauses et conditions spéciales hygiéniques et esthétiques sous lesquelles aura lieu la vente de la partie restante à aliéner dudit terrain » (pièce n°4),

telle ne paraît pas être l'analyse du Préfet Honoraire MOINE, lequel, dans un note adressée le 29 octobre 1950 au Maire de Saint-Malo, indique que :

Sans doute, dans l'acte du 9 Mars 1925, la Société Bernheim s'est elle bien gardée de faire allusion à un lotissement, elle n'y a parlé que de ventes partielles antérieures, mais, dans ce même acte de vente elle déclarait qu'en achetant, en 1918 elle n'avait eu en vue qu'une opération de lotissement, et que les ventes qualifiées "partielles" qu'elle a consenties, l'avaient bien été en conformité d'un plan d'ensemble et d'un cahier des charges comportant création de servitudes, construction de voies nouvelles dont le sol devait être réservé indéfiniment à cette destination, servitude d'entretien des voies par les acquéreurs et servitude ensuite de cession gratuite lors du classement dans la voirie publique, toutes clauses caractéristiques du lotissement .

Il en résulte qu'en droit, la Société Bernheim ayant acquis en 1918 un terrain, l'ayant morcelé et aménagé selon un cahier des charges générateur de servitudes, et en ayant revendu les parcelles ainsi créées à des tiers, est considérée, dès 1921, comme ayant procédé au lotissement du Routhouan, librement; qu'elle a poursuivi clandestinement ce lotissement après la loi du 19 Juillet 1924, et qu'enfin elle l'a cédé, le 9 mars 1925 à un sieur Létang, à charge par celui-ci de respecter le caractère de lotissement qu'elle n'avait jamais cessé d'y attacher .

Il ne s'agit donc aucunement pour les consorts Létang de l'acquisition pure et simple d'un terrain qu'ils étaient libres de lotir à leur gré, mais de celle d'un lotissement en cours d'exécution, dont ils devaient respecter les conditions .

C'est ce qu'a fait et compris M. Létang lorsque, dans sa demande du 10 Mars 1925, il a déclaré vouloir "continuer " le lotissement Bernheim.

Cette déclaration est très importante.

S'il ne l'avait pas faite, M. Létang, acquéreur en un seul bloc d'un certain nombre de lots, eût pu être tenu pour un simple sous-lotisseur, et le lotisseur principal, la Société Bernheim fut demeuré garant de l'exécution finale de l'ensemble .

Mais le fait d'avoir reconnu lui-même qu'il entendait continuer l'opération, c'est-à-dire se substituer à la Société Bernheim pour achever en ses lieu et place l'entreprise commencée, n'a eu d'autre résultat que de transférer intégralement au sieur Létang les droits et obligations de la Société Bernheim, c'est-à-dire de lui transférer la qualité de lotisseur .

(pièce n°5)

Face à cette incertitude et dans la mesure où, en tout état de cause, il n'est pas aisé d'identifier précisément les terrains qui ont été acquis par les Consorts LETANG, la présente procédure englobe l'entier périmètre du lotissement appartenant anciennement aux Société *Bernheim Frères et fils*.

II. 3.2. VALEUR JURIDIQUE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

⇒ PRINCIPE

Le cahier des charges contient des règles de nature privée, à valeur contractuelle, ainsi que des règles d'urbanisme, présentant un caractère réglementaire [pour rappel, il a été approuvé par l'autorité préfectorale le 1^{er} mars 1926].

Il a donc :

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

⇒ PORTEE DE LA CADUCITE PREVUE A L'ARTICLE L. 442-9 DU CODE DE L'URBANISME

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

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu ».

Cet article poursuit en indiquant que :

« Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes ».

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

II.3.3. EFFETS ISSUS DE LA CADUCITE PREVUE A L'ARTICLE L. 442-9 DU CODE DE L'URBANISME

Toutes les règles contenues dans le cahier des charges du lotissement continuent à régir les relations entre les colotis, quand bien même elles seraient caduques en vertu de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme, peu importe qu'elles soient compatibles ou non avec le règlement du PLU adopté postérieurement.

La cour de cassation rappelle ainsi de façon constante que les clauses d'un cahier des charges, approuvé ou non, engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont mentionnées :

« le cahier des charges, quelle que soit sa date, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues » (Cass. Civ. 3°, 21 janvier 2016, n°15-10.566 publié au Bulletin),

« les dispositions de l'article L. 442-9, alinéa 1, du code de l'urbanisme ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement et [...] ce document, quelle que soit sa date, approuvé ou non, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues » (Cass. Civ. 3°, 13 février 2020, n°19-10.977).

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

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

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

II.3.4. LA NECESSITE DE METTRE LE CAHIER DES CHARGES EN COMPATIBILITE AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR

Le cahier des charges du lotissement dit de « Létang » est un document daté de 1926.

Il a été établi en application de la loi du 19 juillet 1924 et est le reflet de préoccupations anciennes et obsolètes, source d'insécurité juridique pour les propriétaires.

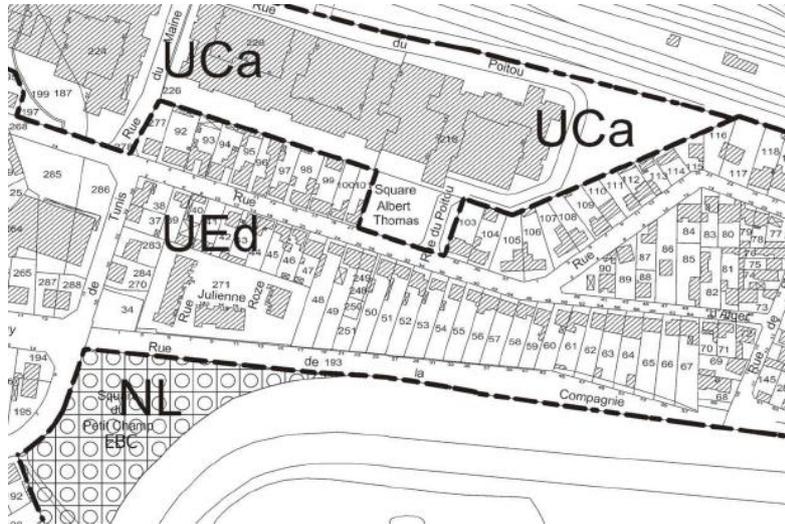
L'aménagement et l'urbanisation du territoire de la commune de Saint-Malo ont sensiblement évolué depuis la création du lotissement.

En particulier, le conseil municipal a approuvé le plan local d'urbanisme par délibération du 31 mars 2006, plan dont les règles d'urbanisme s'appliquent uniformément sur le territoire.

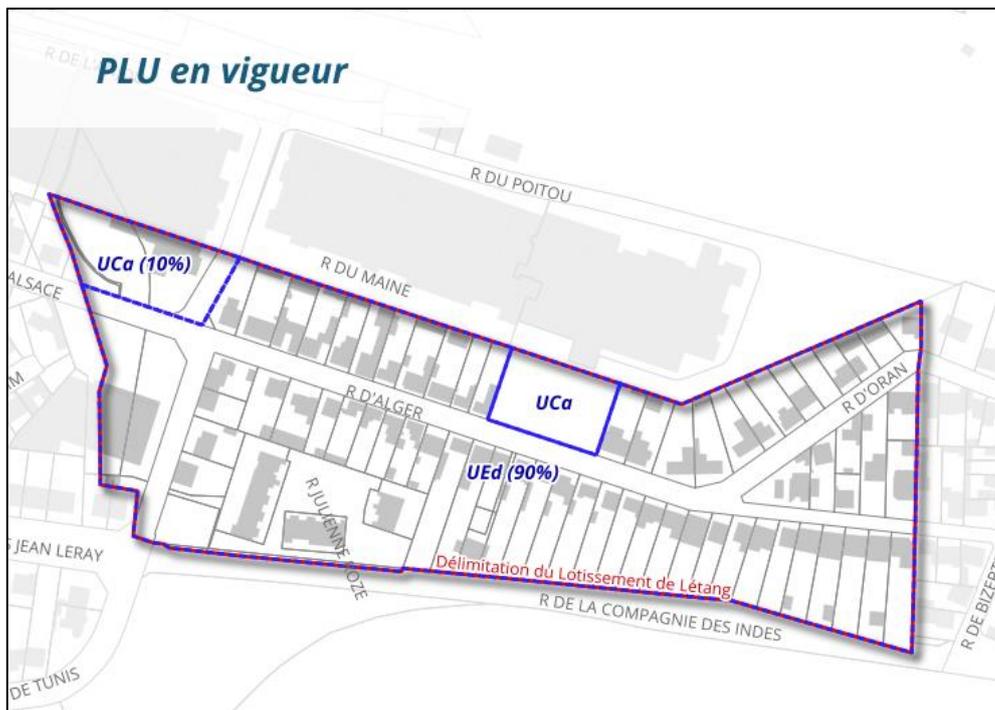
Les règles du cahier des charges sont anciennes et obsolètes, et en inadéquation avec l'esprit et le parti d'aménagement des auteurs du PLU.

La procédure engagée vise à sécuriser les procédures en mettant en concordance le cahier des charges du lotissement avec le PLU en vigueur, ce qui aura pour effet d'unifier l'ensemble des règles applicables sur le secteur.

Le lotissement se situe, pour une faible partie en zone UCa et pour une majeure partie, en zone UEd au PLU en vigueur.



(extrait du plan de zonage du PLU en vigueur, **pièce n°6**)

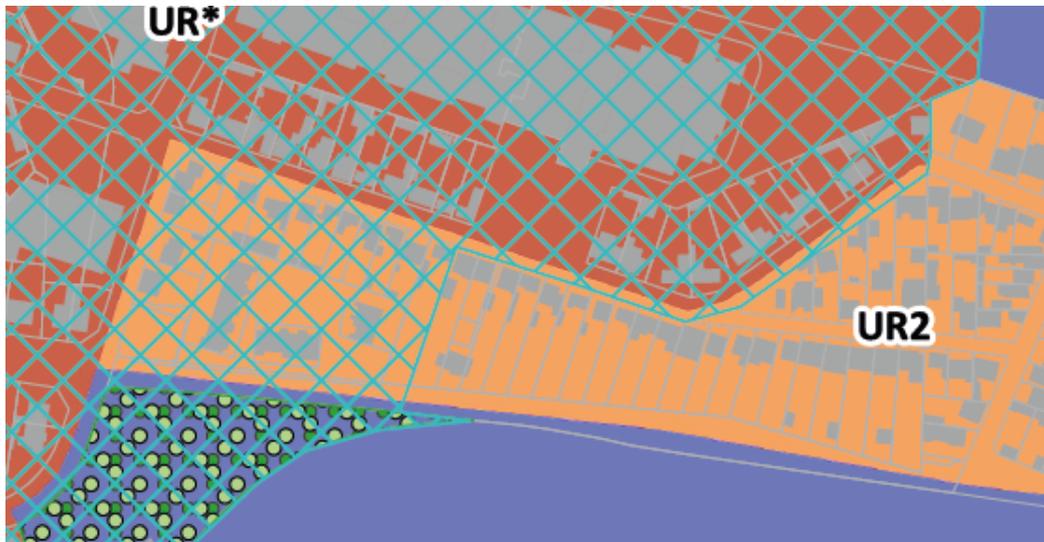


(Schéma superposant la matrice cadastrale, le zonage du PLU en vigueur et le périmètre du lotissement **pièce n°7**)

A titre informatif, il est précisé que le plan local d'urbanisme est actuellement en cours de révision.

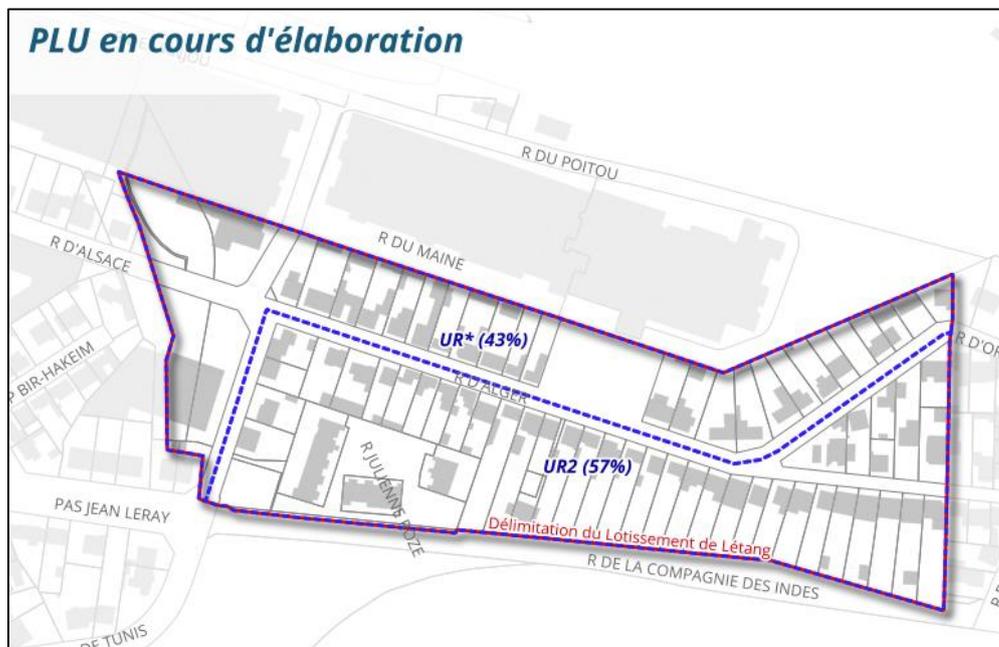
Les règles actuelles prévues au sein du cahier des charges sont au surplus en inadéquation avec l'esprit et le parti d'aménagement des auteurs du futur plan.

Il est prévu un classement du lotissement en secteurs UR* et UR2 au futur PLU.



(extrait du projet de plan de zonage dans le PLU révisé, **pièce n°8**)

Une partie du lotissement – la zone située en UR* - est prévue pour être intégrée dans la future OAP relative à l'aménagement de la Gare et du secteur de Marville (**pièce n°10**).



(**pièce n°7**)

Le parti urbanistique de la commune est remis en cause et le restera tant que les dispositions incompatibles du cahier des charges ne seront pas modifiées.

La mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le plan local d'urbanisme actuellement en vigueur permettra de :

- clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement et les droits des colotis en unifiant les règles opposables à tout projet situé dans le périmètre du lotissement ;
- de permettre le renouvellement et la densification du tissu urbain existant conformément au parti d'aménagement des auteurs du PLU.

II.3.5 ETENDUE DES MODIFICATIONS APORTEES

La mise en concordance des documents de lotissement avec le PLU se limite à prendre en compte les éléments « réglementaires » du cahier des charges.

Les règles prévues au sein des articles 7 et 8 discordent de celles figurant dans le PLU en vigueur.

La mise en concordance du cahier des charges a pour objet de supprimer les articles 7 et 8 relatifs aux clôtures et aux constructions. Les autres articles restent en l'état, ne faisant pas obstacle à l'évolution de l'urbanisme, même s'ils sont désuets.

Règles figurant dans le cahier des charges du lotissement	Règles figurant dans le PLU en vigueur	
	UEd	UCa
<p>Article septième - Clôture - mitoyenneté -</p> <p>Les acquéreurs devront clore, à leurs frais, les terrains par eux acquis dans un délai de six mois à partir de la prise de possession.</p> <p>Les clôtures en façade de l'avenue pourront consister soit en un mur d'appui d'une hauteur maximale de un mètre vingt centimètres, surmonté d'une grille en fer ou en bois, soit en une haie de fusain ou d'épines, soit en un treillage.</p> <p>Les murs séparatifs seront établis à cheval sur la limite mitoyenne, mais chaque acquéreur ne pourra exiger la participation des voisins aux frais de construction de ces murs séparatifs, chacun étant libre de n'en pas construire.</p> <p>Les prescriptions ci-dessus ne s'appliqueront bien entendu qu'aux clôtures des différentes parcelles du lotissement entre elles, les acquéreurs restant soumis au droit commun en ce qui concerne les clôtures de séparation d'avec les propriétaires riverains.</p>	<p>ARTICLE - UE 11, 4) Traitement des clôtures</p> <p>Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.</p> <p>L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit, de même que l'emploi de plaques de béton.</p> <p>a) Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou de retrait</p> <p>Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être constituées:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit par des haies vives, ▪ soit par des grillages, des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 25 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres, ▪ soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre. <p>Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.</p> <p>Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent au caractère de la rue ou des clôtures avoisinantes, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.</p> <p>Les matériaux utilisés en soubassement jusqu'à une hauteur de 1 mètre tiennent compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes, afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.</p> <p>Pour les clôtures pleines supérieures à cette hauteur de 1 mètre, celles-ci seront réalisées en moellons traditionnels (pierre locale).</p> <p>b) Traitement des clôtures en limites séparatives</p> <p>Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.</p> <p>Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou à la topographie du terrain.</p> <p>En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur.</p> <p>Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex: dispositif pare ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.</p>	<p>ARTICLE - UC 114) Traitement des clôtures</p> <p>Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.</p> <p>L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit, de même que l'emploi de plaques de béton.</p> <p>a) Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou de retrait</p> <p>Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être constituées:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit par des haies vives, ▪ soit par des grillages, des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 25 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres, ▪ soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre. <p>Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.</p> <p>Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent au caractère de la rue ou des clôtures avoisinantes, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.</p> <p>Les matériaux utilisés en soubassement jusqu'à une hauteur de 1 mètre tiennent compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes, afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.</p> <p>Pour les clôtures pleines supérieures à cette hauteur de 1 mètre, celles-ci seront réalisées en moellons traditionnels (pierre locale).</p> <p>b) Traitement des clôtures en limites séparatives</p> <p>Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.</p> <p>Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou à la topographie du terrain.</p> <p>En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur.</p> <p>Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex: dispositif pare ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.</p>

Règles figurant dans le cahier des charges du lotissement	Règles figurant dans le PLU en vigueur	
	UEd	UCa
<p>Article huitième - Construction.</p> <p>Les acquéreurs pourront élever sur leur terrain tel construction qu'il leur plaira en se conformant toutefois à l'alignement et au nivellement qui leur seront donnés et sauf ce qui va être dit.</p> <p>Ils ne pourront édifier sur le devant de leur lot que des constructions à usage d'habitation ; en matériaux durs et à l'exclusion de tous autres matériaux tel que carreaux de plâtre, bois, tôle, etc... ne prêtant pas à la construction, de par leur nature, un caractère définitif ; étant bien entendu que les chalets en bois démontables d'un caractère esthétique ne sont pas interdits.</p> <p>Ils ne pourront édifier ni baraque en planches, ni remise à outils de jardinage si ce n'est dans le fond de leur lot et encore ces remises devront elles être couvertes en dur.</p>	<p>Dispositions générales :</p> <p>Les secteurs UEd sont des secteurs d'habitat semi- pavillonnaire et de petits collectifs de densité moyenne.</p>	<p>Dispositions générales</p> <p>Les secteurs UCa correspondent à des secteurs de très forte densité (secteur du Sillon, des Thermes Marins, Avenue Jean Jaurès et Rue d'Alsace) mais dont les hauteurs sont limitées, compte tenu de leur situation en bordure du littoral ou dans un secteur de bâti homogène.</p>

II. 4. LES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET DE MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT AVEC LE PLU A ETE RETENU

II.4.1. LES INCIDENCES SUR LE CONTEXTE COMMUNAL

La présente mise en concordance des cahiers des charges s'inscrit en cohérence avec le parti d'urbanisme des auteurs du PLU en vigueur.

II.4.2. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE (LA QUALITE DE L'AIR, LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES TERRES, ET LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU)

Les deux principales sources de pollutions aériennes dans un milieu urbain sont les transports (principalement les transports routiers) et les activités industrielles.

Celles des pollutions aquatiques sont l'imperméabilisation des sols et le rejet des eaux pluviales ou usées sans aucun traitement préalable.

Les modifications apportées au cahier des charges n'ont pas pour effet d'engendrer des pollutions aériennes ou aquatiques et seront sans incidence sur la qualité de l'air et de l'eau à Saint-Malo.

II.4.3. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL (L'ENVIRONNEMENT AGRICOLE ET FORESTIER, LES PAYSAGES NATURELS)

Le lotissement se situe en cœur de ville, dans le tissu urbanisé de Saint-Malo. Les modifications apportées au cahier des charges n'auront aucun effet négatif, ni sur l'environnement agricole ni sur l'environnement forestier de la commune.

II.4.4. LES INCIDENCES SUR LES PAYSAGES

Les incidences de la mise en concordance des cahiers des charges sur la protection des espaces urbains et les bâtiments patrimoniaux sont inchangées.

II.4.5. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

Les incidences de la mise en concordance du cahier des charges sur le «milieu humain» sont inchangées.

Mieux, les discordances entre le cahier des charges et le PLU disparaissent, permettant de sécuriser les projets pour toute personne souhaitant construire conformément aux règles d'urbanisme en vigueur.

III. LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le cadre juridique de l'enquête publique comprend :

- la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause,
- l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet,
- ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.

III.1. LES TEXTES APPLICABLES

Les textes qui régissent l'enquête publique en cours sont les articles L. 442-11 du Code de l'urbanisme et L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Les articles L. 123-12 et R. 123-8 du Code de l'Environnement précisent la composition du dossier d'enquête.

L'article L. 442-11 du Code de l'urbanisme régit la procédure de mise en concordance du cahier des charges avec le PLU ainsi que l'enquête publique qui doit être organisée dans ce cadre.

III.2. LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE AU SEIN DE LAQUELLE S'INSCRIT L'ENQUETE

La présente procédure s'inscrit dans le cadre de l'article L. 442-11 du Code de l'urbanisme qui précise 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».

L'enquête publique sera donc réalisée conformément aux articles L. 123-1 et suivant et R. 123-1 et suivant du Code de l'environnement.

Cette enquête sera conduite par un commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif sur le fondement des articles L. 123-4 et R. 123-5 du Code de l'environnement.

En application de l'article L. 123-9 du Code de l'environnement, **la durée de l'enquête est réduite à quinze jours**, puisque le projet ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale.

A l'issue de l'enquête, et sur la base du rapport établi par le commissaire enquêteur, le Conseil municipal sera amené à approuver la procédure de mise en concordance par délibération.

Le maire procédera ensuite, par voie d'arrêté, à la décontractualisation des articles du cahier des charges concernés, c'est-à-dire à leur mise en concordance avec le PLU en vigueur.

III.3. L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

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

Dès la réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, les services de la commune de Saint-Malo et leur communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès - verbal de synthèse.

La commune de Saint-Malo disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra à la commune de Saint-Malo le dossier d'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à la Présidente du Tribunal Administratif.

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L. 123-15 et R. 123-19 du Code de l'environnement, relatara le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies.

Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront publiés sur le site internet de la collectivité et tenus à la disposition du public pendant un an dans les locaux de la Direction de l'aménagement et de l'urbanisme.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de mise en compatibilité du cahier des charges avec le PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du Conseil municipal.

Les modifications proposées ne prendront effet que pour l'avenir et ne remettront pas en cause les constructions déjà réalisées qui méconnaîtraient les nouvelles dispositions. Les présentes modifications s'imposent à chacun des propriétaires de lots, à compter de leur entrée en vigueur et publication, et pour l'avenir.

LISTE DES PIÈCES ANNEXES :

1. *Acte de vente du 9 mars 1925*
2. *Arrêté préfectoral du 1^{er} mars 1926*
3. *Plans du lotissement annexé à l'arrêté du 1^{er} mars 1926*
4. *Cahier des charges du lotissement*
5. *Courrier du Préfet MOINE*
6. *Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur*
7. *Schémas*
8. *Extrait du projet de zonage au futur PLU*
9. *Extraits du règlement du PLU en vigueur concernant les zones Ued et UCa*
10. *Extrait du projet d'OAP sur le secteur Gare – Marville*