

NOTE DE PRESENTATION

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

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.....	3
II.	NOTE DE PRESENTATION DE LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES AVEC LE PLU.....	4
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.	<i>Présentation du lotissement de Marville</i>	<i>5</i>
II.3.2.	<i>Valeur juridique du cahier des charges du lotissement.....</i>	<i>8</i>
⇒	<i>Principe</i>	<i>8</i>
⇒	<i>Portée de la caducité prévue à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme.....</i>	<i>8</i>
II.3.3.	<i>Effets issus de la caducité prévue à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme.....</i>	<i>9</i>
II.3.4.	<i>La nécessité de mettre le cahier des charges en compatibilité avec le plan local d'urbanisme.....</i>	<i>10</i>
II.3.5.	<i>Etendue des modifications apportées.....</i>	<i>12</i>
II.4.	LES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET DE MISE EN CONCORDANCE DES CAHIERS DES CHARGES AVEC LE PLU A ETE RETENU	12
II.4.1.	<i>Les incidences sur le contexte communal</i>	<i>12</i>
II.4.2.	<i>Les incidences sur le milieu physique (la qualité de l'air, la qualité environnementale des terres, et la protection de la ressource en eau).....</i>	<i>12</i>
II.4.2.	<i>Les incidences sur le milieu naturel (l'environnement agricole et forestier, les paysages naturels) ...</i>	<i>13</i>
II.4.3.	<i>Les incidences sur les paysages.....</i>	<i>13</i>
II.4.4.	<i>Les incidences sur le milieu socio-démographique.....</i>	<i>13</i>
III.	LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	13
III.1.	LES TEXTES APPLICABLES.....	14
III.2.	LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE AU SEIN DE LAQUELLE S'INSCRIT L'ENQUETE	14
III.3.	L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	15
	LISTE DES PIECES ANNEXES :	16

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 relatifs 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

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 ».

Par délibération du 15 février 2024, le Conseil municipal de Saint-Malo a prescrit la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Marville avec le PLU et a précisé que l'arrêté du Maire interviendra après enquête publique (**pièce n°1**).

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 mis en concordance des cahiers des charges 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 mis en concordance des cahiers des charges 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 des cahiers des charges 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 des cahiers des charges.</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 les cahiers des charges</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 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, Monsieur Gilles LURTON, 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, Monsieur Gilles LURTON ou à l'Adjoint délégué en charge de l'urbanisme, Monsieur Serge BESSEICHE, ainsi qu'au Directeur de l'aménagement et de l'urbanisme, Monsieur Charles POTTIER, 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 de Marville avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Malo.

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 de Marville avec le PLU de la commune de Saint-Malo 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 DE MARVILLE

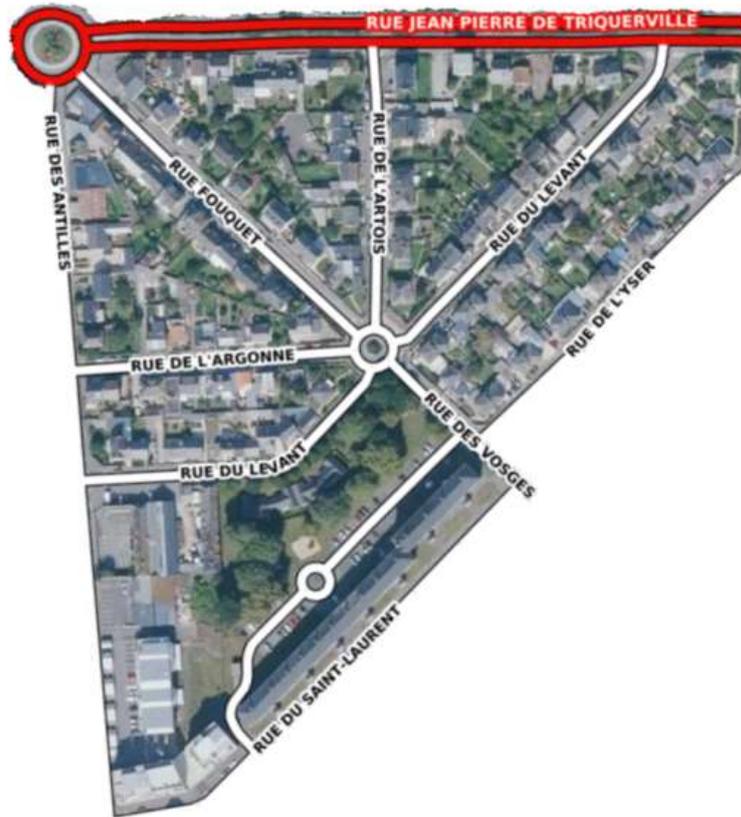
La création du lotissement de Marville comportant 108 lots a été autorisée par arrêté du Préfet d'Ille-et-Vilaine du 11 mars 1926 (**pièce n°2**).

Le lotissement d'une superficie d'environ 50 000 m² a pris son assise dans l'ancien lieu-dit de Marville sur des dépendances de l'ancienne ferme de Marville appartenant à la Société Bernheim frères et fils.



(extraits du plan de lotissement, **pièce n°3**)

Le lotissement correspond aujourd'hui aux parcelles situées dans l'angle formé par la rue Jean-Pierre de Triquerville (départementale D 126) et la rue des antilles dans le secteur de Triquerville.



Ce lotissement comporte un cahier des charges régissant les droits et obligations des colotis, lequel n'a pas connu d'évolution depuis sa création (**pièce n°4**).

Il y est notamment prévu que :

« *les ventes à intervenir seront réglées par les conditions suivantes qui, conformément à l'article 686 du code civil constitueront les servitudes entre les acquéreurs éventuels des terrains à vendre et seront opposables à tous les successeurs et ayants droits desdits acquéreurs ainsi qu'à leurs locataires et permissionnaires ;*
[...]

Article deuxième, Conditions esthétiques.

Les constructions sur les lots en bordure des voies à créer ne pourront être édifiées qu'à une distance de deux mètres au moins de l'alignement de ces voies.

L'acquéreur de ces lots devra aussitôt la construction terminée, se clôturer à l'alignement desdites voies, par une murette, de cinquante centimètres de hauteur (en pierres, en briques, en agglomérés ou en ciment armé) surmontée d'une grille, en fer ou en bois, à claire-voies, dont les vides seront au moins égaux aux pleins, ces claires-voies garnies ou non de volets.

Sur les autres côtés, la hauteur et la nature des clôtures seront facultatives ; toutefois, les murs de côté perpendiculaire aux voies ne pourront être d'une hauteur supérieure à deux mètres dans la zone de deux mètres dont il a été question ci-dessus.

Il ne pourra être établi sur lesdits terrains aucune construction d'aspect sordide ou misérable, aucun établissement dangereux, insalubre, malpropre ou incommode.

Article troisième, Conditions hygiéniques.

Chaque maison d'habitation devra être munie de cabinets d'aisances avec fosses étanches.

Les eaux usées seront recueillies dans un puisard étanche et fermé ; elles ne pourront en aucun cas être déposées sur les voies publiques ou privées ni sur les propriétés voisines.

Chaque acquéreur devra établir sur son terrain une citerne pour recueillir les eaux des toits.

Si l'eau de la Ville était amenée à proximité du terrain à lotir, chaque acquéreur devrait se brancher sur les canalisations passant dans le chemin bordant son terrain, cette canalisation étant établie aux frais des divers acquéreurs proportionnellement à la contenance de leurs terrains comme l'établissement de la voie elle-même. [...] » (pièce n°4).

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 11 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, peut important 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^o, 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 que 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^o, 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

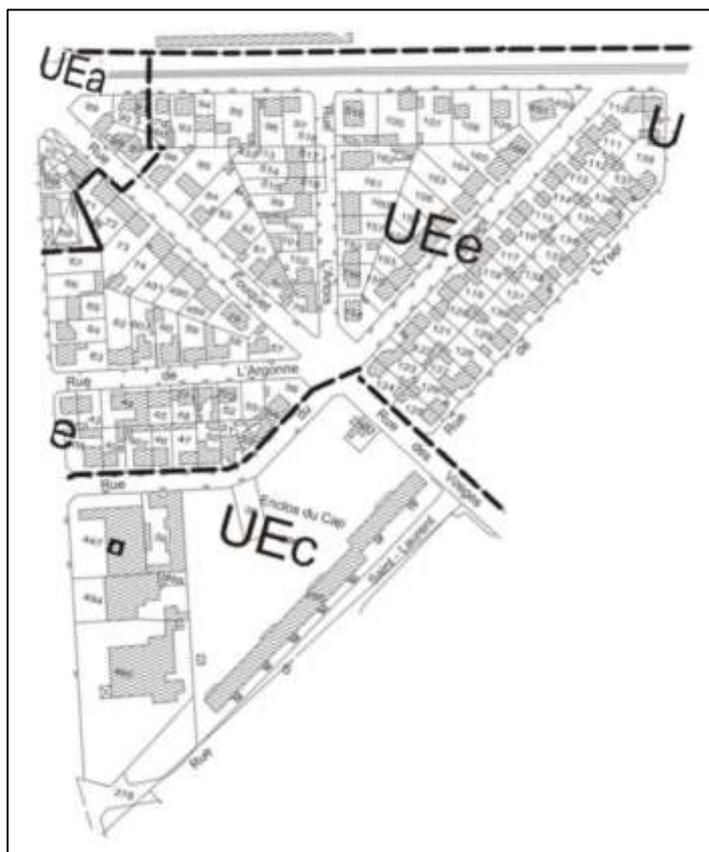
Le cahier des charges du lotissement de Marville est un document daté de 1926.

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 évolués 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 (**pièce n°5**).

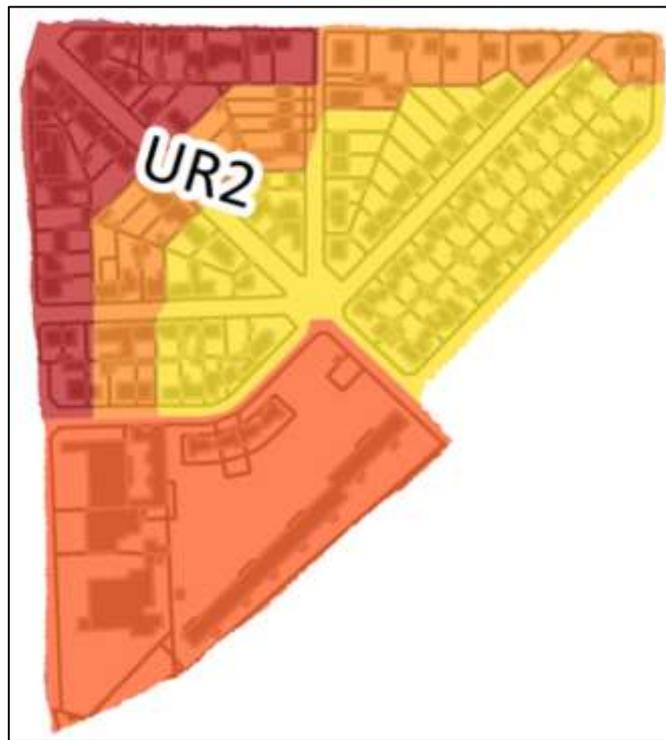
Le lotissement se situe, pour une faible partie, en zones UEa et UEc, et pour une majeure partie, en zone UEe au PLU en vigueur.



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

Si le plan local d'urbanisme est actuellement en cours de révision, les règles actuelles prévues au sein du cahier des charges resteront anciennes et obsolètes, et en inadéquation avec l'esprit et le parti d'aménagement des auteurs du futur plan.

Il est prévu un classement du lotissement en secteurs UR1, UR2 et UR4 au futur PLU.



(extrait du projet de plan de zonage dans le futur PLU, **pièce n°7**)

En outre, le lotissement se situe au sein du secteur destiné à être régi par une OAP sectorielle dans le futur PLU.



(extrait du projet d'OAP présenté au public lors de la réunion publique sur le futur PLU du 8 novembre 2023, **pièce n°8**)

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 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.

Le cahier des charges pourrait être amendé comme suit :

- les articles 2 (conditions esthétiques) et 3 (conditions hygiéniques) sont supprimés pour les mettre en concordance avec la réglementation actuellement en vigueur ; cela permettra notamment de mettre en œuvre la future OAP visant à développer le logement collectif en :
 - * supprimant la notion de « *maison d'habitation* » qui prévalait lors de la conception du lotissement ;
 - * supprimant le retrait de deux mètres imposés par rapport aux voies et emprises publiques ;
- les autres articles restent en l'état, ne faisant pas obstacle à l'évolution de l'urbanisme, même s'ils sont désuets.

II. 4. LES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET DE MISE EN CONCORDANCE DES CAHIERS DES CHARGES 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 actuel et de celui en cours de révision.

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 L442-11 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.

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.

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, le Maire et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès - verbal de synthèse.

Le Maire 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 au Maire le dossier de l'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 et au Préfet du Département.

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 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. *Délibération du 15 février 2024 portant prescription de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de Marville*
2. *Arrêté du Préfet d'Ille et Vilaine du 11 mars 1926*
3. *Plans du lotissement*
4. *Cahier des charges du lotissement*
5. *Règlement littéral du PLU en vigueur*
6. *Plan de zonage du PLU actuel*
7. *Projet de plan de zonage dans le futur PLU*
8. *OAP secteur de Triquerville*