

Délibération n° CM-2024-02-008

**Extrait du registre des délibérations
du conseil municipal de la Ville de Saint-Malo**

L'an deux mille vingt quatre, le jeudi 15 février 2024 à 18h30, les membres du Conseil Municipal de la Ville de Saint-Malo, dûment convoqués, se sont réunis Salle du Conseil, sous la Présidence de M. Gilles LURTON, Le Maire .

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 43

Convocation en date du 9 février 2024

Date d'affichage de la convocation : 9 février 2024

Membres présents : M. Gilles LURTON, M. Jean-Virgile CRANCE, Mme Florence ABADIE, M. Nicolas BELLOIR, Mme Céline ROCHE, M. Abel KINIÉ, Mme Isabelle DUPUY, M. Serge BESSEICHE, Mme Sophie LEPRIZÉ, M. Guillaume PERRIN, Mme Caroline DESQUESSSES, M. Christophe BASTIDE, Mme Tiphaine RENARD, Mme Marie BURGALETA-BOUVIER, Mme Karine CHOUIKHA, Mme Caroline CRANCE, Mme Sophie DANINO-SOISSON, M. Armel DE LESQUEN, M. Emmanuel FEIGE, M. Pascal FLAUX, M. Jacques HARDOIN, Mme Catherine KRAUSS, M. Frédéric LAMBERT, Mme Sophie LAUDE, Mme Anne-Katell LE ROUILLÉ, M. Johann LEUX, Mme Anne-Laure MOREAU, M. Hubert SENE, Mme Pierrette TRONEL, Mme Sophie BEAUDOUT, Mme Anne-Claire CLAVIER, Mme Anne LE GAGNE, M. Victor RICHARD, Mme Rozenn SAGET

Pouvoirs :

Mme Clarisse BÉCHU à Mme Florence ABADIE
M. Florian BIGAUD à M. Jean-Virgile CRANCE
M. Arthur BUSNEL à M. Jacques HARDOIN
Mme Annie CAILLIBOTTE à Mme Pierrette TRONEL
Mme Elodie FARCOT-JAFFRELOT à Mme Sophie LAUDE
Mme Anna KHELIF-JOURNÉ à Mme Sophie DANINO-SOISSON
M. Florian LEMÉE à M. Abel KINIÉ
M. Yann-Erwan TURCAS à M. Emmanuel FEIGE
M. Edouard VAURY à Mme Anne LE GAGNE

Secrétaire de séance : Hubert SÉNÉ

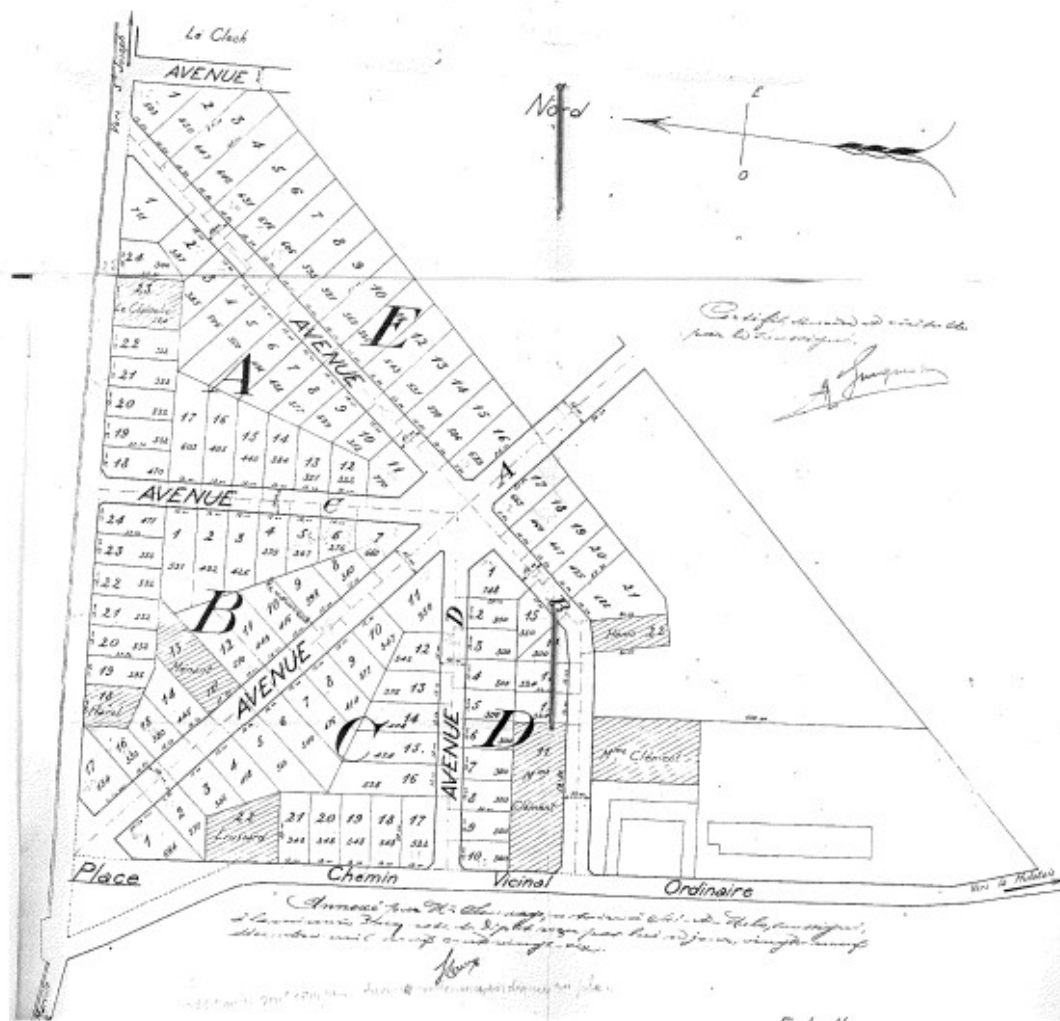
8 - PRESCRIPTION DE LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES D'UN LOTISSEMENT AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapporteur : Monsieur BESSEICHE

I. PRÉSENTATION 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° 1**).

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.



(extrait du plan de lotissement, **pièce n° 2**)

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.



II. NÉCESSITÉ DE METTRE EN CONCORDANCE LE CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT AVEC LE RÈGLEMENT DU PLU

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° 3**).

Le cahier des charges contient des règles de nature privée, à valeur contractuelle, ainsi que des règles d'urbanisme, présentant un caractère réglementaire.

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.

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.

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,
- Permettre le renouvellement et la densification du tissu urbain existant conformément au parti d'aménagement des auteurs du PLU.

III. ETENDUE DES MODIFICATIONS APPORTÉES

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 prévue sur le secteur visant à développer le logement collectif en supprimant la notion de « *maison d'habitation* » qui prévalait lors de la conception du lotissement,
- Les autres articles restent en l'état, ne faisant pas obstacle à l'évolution de l'urbanisme, même s'ils sont désuets.

IV. CADRE JURIDIQUE DE LA PROCÉDURE

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 ».

Il résulte de ces dispositions qu'il apparaît opportun de charger le Maire d'organiser la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le règlement du PLU, laquelle procédure aboutira à l'édition d'un arrêté après enquête publique.

Point examiné en commission Urbanisme, Aménagement, Cadre de vie du 31 janvier 2024

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 442-11 et R. 442-19,

Après avoir délibéré,

APPROUVE

- Le principe de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec les règles du plan local d'urbanisme.

PRECISE

- Que l'arrêté du Maire interviendra après enquête publique.

AUTORISE

- Monsieur le Maire à engager les procédures et dépenses correspondantes ainsi qu'à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente décision.

ADOpte

A l'unanimité des membres présents et représentés.

Pour Le Maire et par délégation,
Le Directeur Général des Services,
Olivier PERNET

Le Secrétaire de séance,
Hubert SÉNÉ