



**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS  
DE LA COMMUNE D'HENNEBONT**

Séance Publique du 29 juin 2023

**Objet de la délibération**

**MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT  
SMEG, A KERLIVIO, AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le vingt-neuf juin deux mille vingt-trois à 18 H 00, séance ordinaire du Conseil Municipal de la Commune d'HENNEBONT, légalement convoqué le vingt-deux juin deux mille vingt-trois, réuni au lieu de ses séances, Salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Madame Michèle DOLLÉ, Maire

**Etaient présents :**

Michèle DOLLÉ , Yves GUYOT , Pascal LE LIBOUX , Claudine CORPART , Joël TRÉCANT , Valérie MAHÉ , Julian PONDAVEN , Lisenn LE CLOIREC , Marie-Françoise CÉREZ , André HARTEREAU , Laure LE MARÉCHAL , Frédéric TOUSSAINT , Peggy CACLIN , Roselyne MALARDÉ , Philippe PERRONNO , Jacques KERZERHO , Jean-François LE CORFF , Stéphane LOHÉZIC , Anne-Laure LE DOUSSAL , Tiphaine SIRET , Gwendal HENRY , Yves DOUAY , Guillaume KERRIC , Aline LE FUR , Julien LE DOUSSAL , Fabrice LEBRETON , Aurélia HENRIO , Pierre-Yves LE BOUDEDEC , Sylvie SCOTÉ LE CALVÉ , Michèle LE BAIL , Hilal SAFAK .

**Absents excusés ayant donné pouvoir :**

Nadia SOUFFOY à Philippe PERRONNO , Alain HASCOËT à Jacques KERZERHO .

**Absent(s) :**

Madame la Présidente déclare la séance ouverte et prie les Conseillers Municipaux de désigner l'un des membres du Conseil pour Secrétaire. Monsieur Yves GUYOT désigné pour remplir ces fonctions, les accepte et prend place au bureau en cette qualité.

Direction Aménagement

**N° 2023.06.014**

**MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT SMEG, A  
KERLIVIO, AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Rapporteur : Yves GUYOT**

La nature hybride des cahiers des charges des lotissements pose en France un certain nombre de difficultés aux maires. En effet, ces documents contiennent dans la quasi-totalité des cas, des clauses de nature réglementaires, d'une part, et des clauses de nature contractuelles, d'autre part.

Ainsi, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de 10 années à compter de l'autorisation de lotir si, à cette date la Ville est couverte par un PLU. Cependant, ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis, définis dans les cahiers des charges de lotissements, qui peuvent stipuler à titre d'exemple que « toute redivision ou morcellement de lot est interdit ».

Cette double échelle d'interprétation (réglementaire et contractuelle) est source d'insécurité juridique pour les personnes souhaitant construire dans ces anciens lotissements, bien que la Loi ALUR ait permis des avancées notables à ce sujet.

Dans le cas particulier qui nous intéresse et afin de remédier à diverses incohérences entre le Cahier des Charges du lotissement « SMEG », sis rues Jules Ferry et Léon Jaffré, et le Plan Local d'Urbanisme, il est donc proposé la mise en œuvre de la procédure visée à l'article L.442-11 du code de l'urbanisme, relative à la mise en concordance du cahier des charges de cette opération avec le Plan Local d'Urbanisme. Cet article stipule que « l'autorité compétente peut, après enquête publique 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, pour mettre en concordance ces documents avec le Plan Local d'Urbanisme, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme ».

Concrètement, il s'agirait de supprimer dans le cahier des charges du lotissement «SMEG», constitué de 24 lots, approuvé par arrêté préfectoral en date du 29 mai 1958, les articles 14 (Limitation de la surface bâtie) et 22 (Redivision – Morcellement).

En effet, ces articles sont aujourd'hui trop restrictifs, voire contraires aux règles du PLU approuvé postérieurement et de la situation des lieux. Ils sont de nature opposée aux notions déclinées dans la Loi SRU favorisant la densité, le renouvellement urbain, le développement durable, la mixité, l'accession à la propriété et retranscrites dans les différentes pièces du Plan Local d'Urbanisme (PADD, règlement), ayant pour effet de contrecarrer la mise en œuvre sécurisée de certains projets.

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2121-30,  
**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment l'Article L.442-11,  
**Vu** le Code de l'Environnement,  
**Vu** le Cahier des Charges du lotissement « SMEG » approuvé par arrêté Préfectoral en date du 29 mai 1958,  
**Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 janvier 2020,  
**Vu** l'interdiction de rediviser tout terrain issu de cette opération mentionnée dans ce Cahier des Charges,  
**Vu** la demande de division de terrain sollicitée par Monsieur et Madame MARCOU, demeurant 29, rue Jules Ferry, relayée par Maître FISCHER, Notaire à Hennebont,  
**Vu** l'avis favorable du Bureau Municipal en date du 05 juin 2023,

**Vu** la présentation de ce dossier en commission ville le 14 juin 2023,  
**Vu** le rapport présenté,

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

Entendu l'exposé du rapporteur,  
Après en avoir délibéré,

- **AUTORISE** Madame la Maire à saisir le Tribunal Administratif pour nomination d'un Commissaire Enquêteur,
- **AUTORISE** Madame la Maire à ouvrir à cette issue et par arrêté une enquête publique nécessaire à cette mise en concordance du Cahier des Charges du lotissement « SMEG » rues Jules Ferry et Léon Jaffré, avec le Plan Local d'Urbanisme, conformément au Chapitre III du Titre II du Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Environnement,
- **AUTORISE** Madame la Maire à accomplir toutes les formalités s'y rapportant,
- **DIT QUE** l'ensemble des frais liés à cette opération seront supportés par les demandeurs, à savoir Monsieur et Madame MARCOU.

**Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération,**

Le registre dûment signé  
Pour extrait certifié conforme  
La Maire,

**Michèle DOLLÉ**

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal Administratif de Rennes 3, Contour de la Motte, CS 44416, 35044 RENNES Cedex, ou par l'application Télérecours Citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)