DÉPARTEMENT DES CÔTES D'ARMOR ARRONDISSEMENT DE LANNION

Commune de PERROS-GUIREC

ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative au projet de mise en concordance du document dénommé « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement « Nouveau de Roch'Ellou » avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU)



Délimitation approximative du lotissement nouveau Roch'Ellou

Enquête publique n°230068/35 Du jeudi 22 juin au lundi 10 juillet 2023

RAPPORT II – CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire enquêteur Martine VIART

SOMMAIRE

I – RAPPEL	. de l'ob	jet de l	l'enquête
------------	-----------	----------	-----------

I.1 Le contexte p.2

I.2 Articles du document « Règles et servitudes d'intérêt général », les modifications proposées, les observations du public, les réponses de la commune de Perros-Guirec et les appréciations de la commissaire enquêteur p.4

II – Déroulement et bilan de l'enquête publique p.28

III – Conclusions et AVIS de la commissaire-enquêteur p.29

I - RAPPEL de l'objet de l'enquête

La présente enquête a pour objet la mise en concordance des dispositions du document dénommé « *Règles et servitudes d'intérêt général* » du lotissement « *Nouveau de Roch'Ellou* » avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de la commune de Perros-Guirec, afin de sécuriser la situation juridique du lotissement et permettre le renouvellement urbain de ce secteur.

I.1 Le contexte

La particularité des lotissements, avant le décret du 26 juillet 1977, c'est qu'ils pouvaient être encadrés, en sus des règles d'urbanisme, par un règlement et un cahier des charges qui leur étaient spécifiques, contenus dans « les documents du lotissement », ici désigné comme « Règles et servitudes d'intérêt général ».

Les servitudes, depuis l'entrée en vigueur du décret n°59-898 du 28 juillet 1959, peuvent être regardées comme «un règlement de lotissement. »

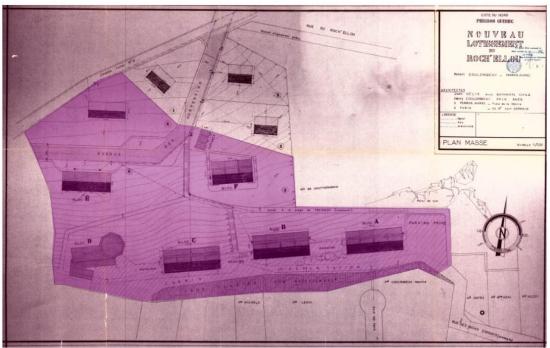
Le règlement de lotissement impose des règles d'urbanisme, notamment sur le plan architectural, que doivent respecter les futures constructions : emploi d'un certain type de matériaux, implantation des bâtiments, l'aspect extérieur des constructions ou des clôtures... etc.

Le cahier des charges renseigne sur les droits et les obligations des colotis (c'est-à-dire des propriétaires). Régit la vie collective en lotissement.

Il est annexé aux actes d'acquisition des lots, peut contenir des règles de nature privée, à valeur contractuelle (et de nature très vaste, allant par exemple des conditions d'utilisation des espaces communs aux obligations de débroussaillement en passant par les règles d'hygiène à respecter), mais en pratique il renferme souvent de véritables règles d'urbanisme, présentant un caractère réglementaire si le cahier des charges a été approuvé par l'autorité compétente.

Le nouveau lotissement de Roch'Ellou, composé de trois lots, a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 15 octobre 1962.

Le document « *Règles et servitudes d'intérêt général* » daté du 22 juillet 1963, n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis sa création



Plan du « Lotissement du Roch'Ellou » (lots 4-5-6 en « violet ») -annexé à l'arrêté préfectoral du 15/10/1962

Afin d'incorporer dans le droit commun les règles spéciales du lotissement pour les harmoniser avec les règles d'urbanisme, le législateur a mis en place des procédures de caducité (article L.442-9 du code de l'urbanisme), de modification (article L.442-10) et de mise en concordance (article L.442-11) des documents du lotissement.

Article L.442-9 du code l'urbanisme dispose :

« 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 10 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. »

Article L.442-10 du code de l'urbanisme dispose :

« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des 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. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable. Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible ».

Article L.442-11 - Version en vigueur depuis le 27 mars 2014 dispose :

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager d'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 livre ler 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. »

Ces procédures ont été modifiées par la Loi ALUR (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014) dont l'objectif est de faciliter l'accès au foncier dans les zones déjà urbanisées et de densifier les gisements fonciers en ne restreignant plus les droits à construire dans les lotissements.

La Loi ALUR met donc fin aux règles d'urbanisme contenues dans les documents des lotissements de plus de dix ans

Toutefois, ni les droits et obligations régissant les rapports entre colotis contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes ne sont frappés de cette caducité.

I.2 Articles du document « Règles et servitudes d'intérêt général », les modifications proposées (*), les observations du public, les réponses de la commune de Perros-Guirec et les appréciations de la commissaire enquêteur

(*) Les modifications proposées sont inscrites dans cette couleur

Les règles internes au lotissement Roch'Ellou n'étant pas concordantes avec celles du PLU, le Conseil municipal, par délibération en date du 9 février 2023, a décidé de lancer une procédure de mise en concordance des articles du document « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement nouveau Roch'Ellou avec le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Perros-Guirec.

Article 1 : OBJET (non modifié)

Le présent texte a pour but de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le Nouveau Lotissement du ROCH'ELLOU & concernant notamment les caractères et la nature des constructions à édifier, la tenue des propriétés, les plantations et les clôtures.

• Article 2 : QUALIFICATION (non modifié)

Le présent Règlement est imposable, non seulement au vendeur et aux acquéreurs mais encore à leurs héritiers ou ayants-droits à quelque titre que ce soit. Il doit être fait mention dudit Règlement dans tous les actes de vente, de cession ou de limitation des droits de propriété ou de jouissance soit par reproduction du texte complet, soit tout-au-moins par voie de référence précise ;

• Article 3 : DÉSIGNATION (non modifié)

La propriété à morceler est d'une superficie par approximation de DOUZE MILLE TRENTE HUIT Mètres carrés (12.038 M2). Elle est située sur le territoire de la Commune de PERROS-GUIREC, Lieudit "LE ROCH'ELLOU" près de La Plage de Trestraou et figure présentement au cadastre rénové de ladite Commune, section E, sous les numéros 1352,1353 & 1354."

Observation Cl - 11: maître ROUHAUD:

<u>En 1^{er} lieu</u>: clarifier le cadre juridique (...) le dossier est volontairement taisant sur les conditions qui s'imposent à la commune dans le cadre de la mise en œuvre de l'article L.442-11 du code de l'urbanisme.

1/ Article 1^{er} de l'arrêté du 1 ^{er} juin 2023 (...) évoque le document « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement « Nouveau lotissement Roch'Hellou ».

▶ Ce document doit être (...) qualifié de cahier des charges, entendu comme un contrat entre les colotis. (cf. la rédaction de l'article 2 dudit cahier des charges) (...) la commune de Perros-Guirec entend s'immiscer dans les relations de droit privé conclues entre le lotisseur et les colotis et modifier le contrat conclu entre eux ;

2/ La mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nouveau lotissement Roch'Hellou » est mise en œuvre non pas dans un but d'intérêt général mais uniquement à la demande et pour le compte d'un promoteur privé, la société KAUFMAN & BROAD GRETAGNE (SRLAU) qui mène un projet sur le lot n 05 de ce lotissement (...) qui ne respecte pas le contrat de droit privé conclu entre les colotis. (voir pièce jointe n o 2 Requête introductive d'instance que les exposants ont régularisée à l'encontre du permis de construire N O PAC22168 22 G0030 délivré le 1er/12/2022 (...) qui méconnait certaines stipulations de ce cahier des charges. »)

Questions à l'attention de la commune :

N ^oI : pouvez-vous transmettre la copie de la demande de la société KAUFMANN & BROAD BRETAGNE adressée à la commune, tendant à la mise en concordance avec le plan local d'urbanisme du cahier des charges « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement « Nouveau lotissement Roch'Hellou » ?

N ⁰2 : pouvez-vous confirmer que c'est bien la société KAUFMANN & BROAD BRETAGNE qui a élaboré le dossier de mise en concordance soumis à la procédure d'enquête publique ?

Le PLU de la commune de Perros-Guirec a été approuvé le 7/11/2017, si un quelconque motif d'intérêt général avait justifié la mise en concordance de ce cahier des charges avec le PLU, cette mise en concordance aurait été réalisée depuis plusieurs années -è c'est bien dans l'intérêt du promoteur privé que la commune agit aujourd'hui (...) ; (la totalité de l'observation se trouve en annexe)

Réponse de la collectivité :

Maître ROUHAUD a également été saisi des intérêts du syndicat des copropriétaires de l'Immeuble Roch'hellou et de copropriétaires dans un autre dossier, contre la Ville, devant le Tribunal de Rennes.

Sur les présentes remarques, la collectivité s'en tient à ses observations orales formulées lors de la remise du procèsverbal.

Appréciations de la commissaire enquêteur :

- * Au travers des différents textes consultés, je note que, depuis l'entrée en vigueur du décret n°59-898 du 28 juillet 1959, les « servitudes » peuvent être regardées comme « un règlement de lotissement » .
- Je note également que, entre 1924 et 1978, il existait un document unique pour un lotissement, « le cahier des charges », approuvé par l'administration, qui comprenait des dispositions règlementaires mais aussi contractuelles, c'est la raison pour laquelle, dans ce dossier, il est fait mention de « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement, sans distinguer clairement « le règlement » du « cahier des charges », mêlant ainsi des dispositions réglementaires et des règles purement privées. Ce manque de distinction peut porter à confusion les articles qui peuvent être modifiés de ceux qui ne le devraient pas.

• Je constate que le statut hybride de ce document « Règles et servitudes d'intérêt général » qui, en tant que « document d'urbanisme » peut être frappé de caducité passé un délai de dix ans, mais en tant que « document contractuel », continue à régir les relations entre les colotis à l'intérieur du lotissement (contrat de droit privé), restant opposable à ces derniers.

Article 4 : Division du terrain

L'ensemble des terrains sera divisé dans les conditions indiquées au plan au 1/250è annexé aux présentes. Toute division ou morcellement des lots tels qu'ils ont été délimités au présent projet est interdite.

Cette disposition est supprimée afin que soient expressément autorisées les subdivisions de lot pour répondre aux objectifs de densité du PLU.

Nouvelle rédaction : « Toute division ou morcellement des lots est autorisée. »

Il est précisé que l'ensemble des terrains ainsi divisé restant appartenir à Monsieur COULOMBEAU, porte audit plan de masse sous les numéros 4, 5 & 6 - les lots portant au même plan les numéros 1, 2 & 3 appartiennent respectivement à Messieurs LE CARRERES, CLECH & CORNILY & restent par conséquent soumis aux charges, clauses et conditions du Lotissement approuvé le 11 août 1954 & dont il est parlé en l'exposé qui précède.

Observation CI-11: maître ROUHAUD

<u>En troisième lieu</u>, (...) la procédure mise en œuvre par la société KAUFMAN & BROAD BRETAGNE (SRLAU), par l'intermédiaire de la commune de PERROS-GUIREC, porte sur des dispositions de nature contractuelle qui ne sont pas des règles d'urbanisme.

Les règles d'urbanisme sont, par définition, celles que l'on peut trouver dans un document d'urbanisme, tel un plan local d'urbanisme.

Or il a expressément été jugé par le Conseil d'Etat que les auteurs d'un règlement de PLU n'ont pas la compétence « pour interdire par principe ou pour limiter la faculté reconnue aux propriétaires de procéder, dans les conditions prévues au livre IV précité du code de l'urbanisme, à la division d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments, faculté qui participe de l'exercice de leur droit à disposer de leurs biens, dont il appartient au seul législateur de fixer les limites » (CE, 27 juillet 2012, n° 342908).

La règle interdisant des divisions foncières ne peut se trouver dans un PLU. Il ne peut donc pas s'agir d'une règle d'urbanisme. Dans notre affaire, la ville de PERROS-GUIREC entend supprimer purement et simplement la stipulation du cahier des charges interdisant toute division, tout morcellement de terrain (article 4 du cahier des charges). Une telle stipulation ne peut pas être une règle d'urbanisme et ne peut donc pas valablement être modifiée sur le fondement de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme. Pour ce motif il est demandé un avis défavorable au projet.

Réponse de la collectivité :

Maître ROUHAUD a également été saisi des intérêts du syndicat des copropriétaires de l'Immeuble Roch'hellou et de copropriétaires dans un autre dossier, contre la Ville, devant le Tribunal de Rennes.

Sur les présentes remarques, la collectivité s'en tient à ses observations orales formulées lors de la remise du procèsverbal.

Appréciations de la commissaire enquêteur :

- * Cette article 4 est ici réglementé de façon contractuelle dans le document du lotissement, car il défend les intérêts des colotis qui souhaitent, de manière générale, disposer de garanties sur l'évolution du lotissement.
- * Toutefois, le Conseil d'État a précisé, par un arrêt du 24 juillet 2019 (n°430362), que la mention relative au nombre maximal de lots contenue dans le cahier des charges approuvé d'un lotissement, constitue une règle d'urbanisme susceptible d'être frappée de caducité : « Eu égard tant à son objet qu'à ses effets, la mention relative au nombre maximal de lots contenue dans le cahier des charges approuvé d'un lotissement, qui au demeurant fait partie des éléments soumis à autorisation lors de la création d'un lotissement, constitue une règle d'urbanisme au sens des dispositions précitées de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme.

Par conséquent, une telle limitation cesse de s'appliquer, au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, lorsque le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu (....) »

* En vertu de l'article L.442-12 du code de l'urbanisme cet article assimile la subdivision des lots à des modifications des règles du lotissement.

* Dès lors, lorsque les règles d'urbanisme des documents du lotissement sont devenues caduques en vertu des dispositions de l'article ci-dessus évoqué, le nombre maximal de lots prévu à l'origine n'est plus opposable à la subdivision de lots proposé dans le but de densification.

Article 5 : Nature du lotissement

Les lots résultant de la division du terrain seront construits conformément aux prescriptions portées au plan de masse annexé aux présentes. La parcelle formant le lot numéro 4 sera construite en ordre discontinu.

Le lot numéro 6 est réservé à la copropriété horizontale pour la construction de 17 logements maximum en cinq blocs désignés audit plan sous les lettres A B C D E.

Le lot numéro 5 est également destiné à la copropriétés horizontale pour la construction d'un bloc de 3 logements, à moins qu'une seule personne ne désire l'acquérir pour n'en faire qu'un seul logement.

Tous ces lots sont destinés exclusivement à l'habitation.

Ces dispositions ainsi que l'obligation de se conformer aux prescriptions du plan de masse sont supprimées.

Un règlement de copropriété sera établi conformément à la loi du 28 Juin 1938 pour définir les droits & obligations respectifs des co-propriétaires des lots réservés à la copropriété horizontale.

Observation Cl - 12 : Sylvie BOURBIGOT - Présidente de l'association Citoyen à Perros

- Article 5 : qu'est-ce qui justifie la suppression de ces dispositions dans le cadre de la mise en concordance avec le PLU ?

Réponse de la collectivité :

La procédure de mise en concordance n'a pas d'incidence sur l'instruction des dossiers d'urbanisme. En effet, lorsqu'une commune est dotée d'un PLU, les règles d'urbanisme contenues dans les documents des lotissements (règlement et/ou cahier des charges,...) deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir et ce même lorsque la majorité des colotis en a demandé le maintien (article L. 442-9 du Code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement «Nouveau de Roch'ellou» sont donc atteintes de caducité et ne sont plus opposables aux demandes d'autorisations de construire. (...) Les élus se tiennent malgré tout à la disposition de l'Association pour échanger sur ce projet.

Question de la commissaire enquêteur

• Dans l'article 5 – Nature du lotissement – les trois premiers paragraphes sont annulés, seul le dernier n'est pas modifié : « Un règlement de copropriété sera établi conformément à la loi du 28 Juin 1938 pour définir les droits & obligations respectifs des co-propriétaires des lots réservés à la copropriété horizontale. »

Question: Pensez-vous contacter les co-propriétaires pour établir ce nouveau règlement?

Réponse de la collectivité :

La présente procédure ne porte pas sur la modification du règlement de copropriété.

Appréciations de la commissaire enquêteur :

- * Cet article 5 du document « Règles et servitudes d'intérêt général » précise l'organisation des constructions par rapport aux lots, le nombre de logements et leur destination (Tous ces lots sont destinés exclusivement à l'habitation), ce qui peut être considéré comme faisant partie du « cahier des charges » qui, à l'époque, pouvait contenir des clauses urbanistiques encadrant l'implantation des constructions, leur hauteur ou encore leur aspect extérieur.
- * La suppression des stipulations qui étaient contenues dans cet article lui enlève tout intérêt et toute portée réglementaire, car la modification proposée est imprécise. Cet article 5 n'a donc plus de contenu.
- * La réponse de Perros-Guirec induit en erreur car, à nouveau, il y a confusion entre « règlement » et « cahier des charges ». Cette mise en concordance aurait pu être l'occasion de distinguer clairement la partie règlement d'urbanisme du caractère contractuel qui engage les colotis entre eux, dans ce document « Règles et servitudes d'intérêt général ».

• Article 6 : Implantation des constructions principales

L'implantation des constructions s'effectuera conformément aux prescriptions portées au plan établi à cet effet et annexé au dossier de lotissement. Les indications relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies devant être rigoureusement respectées. Les autres côtés des bâtiments et distances aux limites séparatives pourront varier dans les limites maximums ci-dessous.

- Pour la grande dimension = 5 %
- Pour la petite dimension = 20 %
- Pour les distances aux limites séparatives = jamais moins de 6 mètres.

Nouvelle rédaction :

Se référer aux dispositions des articles UB5 et UB6 (zone UBa) du règlement du PLU.

UB5: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé.

Lorsque les marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure. (...)

UB6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2. Zone UBa : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,90m.

Cependant, les extensions des constructions existantes et les annexes qui ne respectent pas la règle ci-dessus, peuvent joindre la limite séparative.

La continuité sur rue devra être assurée par un portail et / ou un mur en pierres maçonnées respectant les règles détaillées de l'article UB10.

Observation Cl – 12 : Sylvie BOURBIGOT – Présidente de l'association Citoyen à Perros

- Article 6 : (UB5-a et UB6-a) les dispositions initiales ne sont pas en contradiction, elles sont plus restrictives (cela vaut pour les autres articles où cette mention est présente) ; leur conservation, voire une évolution de ces dispositions partagée par les co-propriétaires, permettrait de conserver une certaine harmonie dans ce lotissement. Réponse de la collectivité :

La procédure de mise en concordance n'a pas d'incidence sur l'instruction des dossiers d'urbanisme. En effet, lorsqu'une commune est dotée d'un PLU, les règles d'urbanisme contenues dans les documents des lotissements (règlement et/ou cahier des charges,...) deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir et ce même lorsque la majorité des colotis en a demandé le maintien (article L. 442-9 du Code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement «Nouveau de Roch'ellou» sont donc atteintes de caducité et ne sont plus opposables aux demandes d'autorisations de construire. (...) Les élus se tiennent malgré tout à la disposition de l'Association pour échanger sur ce projet.

Appréciations de la commissaire enquêteur :

- * Je constate que cet article 6 relève des règles d'urbanisme, que la Loi ALUR rend caduques dans les documents des lotissements de plus de dix ans.
- * Je tiens à souligner que l'une des modifications proposées dans l'article UB5 « L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé » va dans le sens de la préservation de la qualité paysagère de ce secteur et la nécessaire intégration des futurs projets dans le bâti existant et le respect des volumes.

Article 7 : Hauteur des constructions – nombre d'étages

La hauteur des façades, aussi bien principale que secondaire, ne pourra mesurer à la sablière plus de 5 mètres.

Les cotes seront prises au milieu des façades à partir du niveau du sol naturel en amont.

Tous les bâtiments ne pourront dépasser au faîtage une hauteur maximum de 8 mètres.

Toutefois est autorisée une tolérance de 5% sur ces deux dimensions, hauteur prise en amont.

L'ensemble des constructions est prévu à un seul niveau surélevé avec combles aménagés.

Les zones réservées à la copropriété horizontale seront étudiées au stade du permis de construire. Le lotisseur se réserve le droit d'y édifier ce que bon lui semblera en accord avec les Services compétents de la Ville de Perros-Guirec et de L'Urbanisme, sans que les acquéreurs des lots du Lotissement ou leurs ayants-droits et ayants causes aient la possibilité de s'y opposer de quelque manière que ce soit. En aucun cas, il ne sera construit sur ces zones d'immeubles de plus de un niveau sur rez-de-chaussée plus combles aménagées.

-Le plan de masse pourra toutefois être modifié avec seulement l'accord de la Direction Départementale du permis de construire, l'appréciation de cette dérogation étant exclusivement réservée à ladite Direction.

Se référer aux dispositions de l'article UBa9 du règlement du PLU.

UB9: Hauteur maximale des constructions

1 - La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais doit respecter les dimensions suivantes :

Zone	Sablière*	Sommet / acrotère	Faîtage **
UB	8.00m	12.00m	13.00m
UBa	9.00m	12.50m	13.50m

^{*:} à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la mansart)

(...)

6. Règle particulière:

Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës, selon les règles générales définies dans les secteurs correspondant du règlement du Site Patrimonial Remarquable.

Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Observation R1: Mme NATIVEL

Je m'interroge sur la raison de la révision de ce document « *Règles et servitudes d'intérêt général* » du lotissement nouveau de Roch'ellou obsolète. Je suppose que c'est pour que la hauteur maximale au faîtage de 13,50m de l'article UBa9 du règlement du PLU soit autorisée au lieu de 8 mètres, article 7 du document faisant l'objet de cette enquête.

Je trouve dommage que l'on puisse laisser construire des bâtiments élevés dans l'environnement de Trestraou qui, hélas, en comporte déjà au lieu de rester à des tailles modérées surtout sur la pente, ces bâtiments étant très visibles de la mer.

Réponse de la collectivité :

La procédure de mise en concordance n'a pas d'incidence sur l'instruction des dossiers d'urbanisme. En effet, lorsqu'une commune est dotée d'un PLU, les règles d'urbanisme contenues dans les documents des lotissements (règlement et/ou cahier des charges,...) deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir et ce même lorsque la majorité des colotis en a demandé le maintien (article L. 442-9 du Code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement «Nouveau de Roch'ellou» sont donc atteintes de caducité et ne sont plus opposables aux demandes d'autorisations de construire.

Observation Cl - 11: Maitre ROUHAUD

En quatrième lieu, comme indiqué plus haut, la modification des règles d'urbanisme du cahier des charges ne peut avoir lieu que dans la limite stricte autorisée par la loi, c'est-à-dire la mise en concordance avec le PLU. Etant précisé au surplus que le Conseil constitutionnel, statuant sur les droits des colotis au vu notamment du droit au maintien des conventions légalement conclues, a expressément encadré la possibilité de modifier un cahier des charges à la condition qu'une aggravation des contraintes pesant sur les colotis ne puisse avoir lieu « sans que cette aggravation soit commandée par le respect des documents d'urbanisme en vigueur ».

En l'espèce, d'une part, le dossier de modification du cahier des charges soumis à enquête publique indique à plusieurs reprises que les modifications opérées sont effectuées :

- « pour répondre aux objectifs de densité du PLU »,
- « car en contradiction avec les règles du PLU »,
- car « devant être mise en concordance avec les règles du PLU ».
- Ces indications sont erronées.

Aucune règle du PLU n'impose une densité minimale de construction dans le périmètre du lotissement.

Aucune règle du PLU n'impose une hauteur minimale de construction dans le périmètre du lotissement.

En aucun cas, le PLU en vigueur ne commande une modification des stipulations contractuelles du cahier des charges.

D'autre part, ces stipulations contractuelles, en ce qu'elles réglementent notamment les implantations ou la hauteur, ont été souhaitées et voulues par le lotisseur ainsi que par les colotis, afin que chaque acquéreur, chaque

^{** :} au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

propriétaire, chaque occupant du lotissement, puisse jouir paisiblement de son bien dans l'environnement existant, sans gêner ses voisins et sans être gêné par ses voisins.

En particulier, les rédacteurs du cahier des charges ont porté une attention toute particulière, par l'édiction des règles en cause, au maintien des différentes vues sur mer s'offrant depuis les différents lots du lotissement. En atteste notamment l'article 14 du cahier des charges, relatif aux plantations, qui stipule expressément que chaque acquéreur pourra planter sur sa propriété « en ménageant la vue de tout le lotissement sur la mer ».

L'article 7 du cahier des charges poursuit la même finalité.

Réponse de la collectivité :

Maître ROUHAUD a également été saisi des intérêts du syndicat des copropriétaires de l'Immeuble Roch'hellou et de copropriétaires dans un autre dossier, contre la Ville, devant le Tribunal de Rennes.

Sur les présentes remarques, la collectivité s'en tient à ses observations orales formulées lors de la remise du procèsverbal.

Observation Cl – 12 : Sylvie BOURBIGOT – Présidente de l'association Citoyen à Perros

<u>Article 7</u>: (UB9-a) là encore, le fait de pouvoir augmenter la hauteur des constructions, d'autant plus sur un terrain en pente, va nuire grandement à l'harmonie du lieu. Il serait préférable de conserver les dispositions existantes. L'article UB9.6 et même si le lotissement est hors zone SPR (uniquement PDA), devrait être appliqué (« *la hauteur de l'égout et du faitage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas »*).

Réponse de la collectivité :

Il n'y a pas eu de réponse apportée par la commune de Perros-Guirec à chaque observation. Une réponse globale a été formulée à la fin de l'observation Cl – 12 de Mme Sylvie BOURBIGOT. (Mémoire en réponse joint en annexe)

Appréciations de la commissaire enquêteur :

- * Cet article 7 dans le document dénommé « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement portait sur « la hauteur des constructions nombre d'étages ». La mise en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme fait référence à l'article UBa9 sur la « hauteur maximale des constructions ».
- * Je note que cette modification ferait passer la hauteur maximum du faîtage des bâtiments de 8 mètres à 13,50m, ce qui représente une différence de 5,5m. La construction passerait donc de R+1+comble à 4 ou 5 niveaux.
- * En me rendant sur site, j'ai constaté que :
- Ce lotissement est situé sur un terrain « de nature accidentée » (comme précisé dans l'article 8 « Saillies-Retraites ») et pentu ;
- Les bâtiments, tels qu'ils sont construits actuellement n'obstruent pas la vue sur mer des bâtiments construits derrière et au-dessus :
- Depuis la plage de Trestraou, les bâtiments de ce lotissement sont relativement intégrés dans le paysage, avec des constructions d'une hauteur à peu près identique et des boisements ;



Situation de ce lotissement (entouré d'une ligne jaune) par rapport à la plage de Trestraou.

* Je relève que dans l'article UBa9, il existe une « règle particulière » qui pourrait être tout à fait appliquée dans le contexte du règlement de ce lotissement :

6. Règle particulière :

Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës, selon les règles générales définies dans les secteurs correspondant du règlement du Site Patrimonial Remarquable.

Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

• ARTICLE 8 – SAILLIES ET RETRAITES (non modifié)

Les saillies et retraites sont laissées libres, étant donné la nature accidentée du terrain.

ARTICLE 9 - COUVERTURES & PENTES DES TOITURES -

En principe, les couvertures seront en ardoises et leur pente sera comprise entre 30 & 60 degrés. Elles pourront être en toiture-terrasse aménagée en jardin, ou en toiture plate en matériaux divers à l'exclusion de la tôle ondulée et de l'amiante ciment gris naturel.

En tout état de cause, le type de matériau utilisé devra avoir l'assentiment de l'architecte du lotissement.

Se référer aux dispositions de l'article UB10 « ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS » du règlement du PLU.

1. Généralités :

a- La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

2. Volumétries:

- a L'implantation et le volume général des constructions à édifier ou des ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- b Pour les constructions dont la longueur excède 10 m, il sera recherché une solution architecturale assurant les ruptures de façade et de toiture.
- c Les constructions d'habitat individuel et les annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local (simplicité et hiérarchie des volumes).

Celles d'expression contemporaine répondront à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture.

d - Les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale.

3. Toitures:

A- Corps principal de la construction :

- a Les toitures des constructions d'expression traditionnelle, devront présenter deux pentes respectant une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50°).
- b Pour les constructions d'expression contemporaine (constructions neuves ou extension de constructions existantes) et à condition que celles-ci s'intègrent dans leur environnement urbain et naturel, sont autorisées :
- les toitures terrasses,

- les toitures de plus de 2 pentes à condition qu'elles présentent un faîtage.
- c Les autres types de toitures ne sont pas autorisés, hormis les toitures mono-pentes pour les annexes accolées ou non au corps de la construction principale et les extensions (voir ci-dessous).
- **B** Constructions annexes
- C Fenêtres de toit
- D Systèmes individuels de production d'énergie implantés en toiture
- 4. Façades:
- 5. Clôtures et murs
- A La clôture assure la transition entre l'espace public et l'espace privé et participe à la qualité du paysage urbain.
- B Les coffrets de comptage, boîtes aux lettres, etc... doivent être intégrés à la clôture.
- C Les plaques ayant l'aspect du béton et l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.
- D Hauteur des clôtures

Observation Cl – 12 : Sylvie BOURBIGOT – Présidente de l'association Citoyen à Perros

- Articles 9 et 10 : (UB10) : comment est garantie "l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels" ? nous rappelons qu'une des parcelles concernées par la construction d'un nouvel immeuble est naturellement boisée actuellement et constitue un paysage naturel agréable aux personnes empruntant le chemin d'accès à la plage, sans parler de la biodiversité qui y existe. Cela pourrait constituer une atteinte à l'environnement. Nous demandons aussi que, selon l'avis MRAE sur le PVAP, une évaluation environnementale soit menée avant l'implantation du nouveau projet. De même, le « respect [...] du patrimoine » ne sera pas respecté (voisinage du manoir de Trestraou avec le nouvel immeuble).

Réponse de la collectivité :

Il n'y a pas eu de réponse apportée par la commune de Perros-Guirec à chaque observation. Une réponse globale a été formulée à la fin de l'observation Cl – 12 de Mme Sylvie BOURBIGOT.

Article 10 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Se référer aux dispositions de l'article UB10 du règlement du PLU, déjà évoqué ci-dessus.

• Article 11 - BATIMENTS ANNEXES

Se référer aux dispositions des articles UB2, UB6 (zone Uba), UB7 et UB10 du règlement du PLU, déjà évoqués cidessus.

• Article 12 - LES CLOTURES

Se référer aux dispositions de l'article UB10 du règlement du PLU, déjà évoqué ci-dessus.

Appréciations de la commissaire enquêteur :

- * Je constate que plusieurs articles du document « règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement peuvent être remplacés par l'article UB10 du règlement du PLU approuvé car il aborde les points suivants :
- Aspect extérieur des constructions : « insertion harmonieuse dans le milieu environnant » (...);
- Volumétries : article 10 du règlement actuel ;
- Couvertures, toitures et pentes : article 9 du règlement actuel ;
- Constructions annexes : article 11 du règlement actuel ;
- Façades : article 11 du règlement actuel ;
- Clôtures et murs : article 12 du règlement actuel ;
- → Afin de rendre la lecture plus aisée sur ces différents aspects, il serait plus simple de remplacer purement et simplement les articles 9, 10, 11 et 12 par l'article UB10 du règlement du PLU.

* Article 13 - TENUE DES PROPRIETES FONCIERES & DES CONSTRUCTIONS

Les marges de reculement et d'isolement, les terrains, 6 bâtiments principaux ou annexes quelque soit leur destination doivent être aménagés et entretenus de façon è ne créer aucun préjudice, ni aucune gène notamment en ce qui concerne l'hygiène et l'aspect du lotissement ou des paysages. Les jardins en bordure de rue établis dans les marges de reculement devront être affectés aux fleurs, aux plantes ou arbustes d'ornement, à l'exclusion de toute cul- ture potagère. Le sèchage du linge y est interdit •

Aucune construction ne pourra être édifiée dans les marges d'isolement ni adossée à la façade postérieure du bâtiment principal, sauf ce qui est dit ci-dessus pour les bâtiments annexes.

La pose de tous panneaux publicitaires ou d'affichage sur tout ou partie des lots, clôtures, constructions est interdite.

Se référer aux dispositions des articles UB5 et UB6 (zone UBa) du règlement du PLU Article UB5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

Règle générale :

- 1.Les constructions doivent être implantées suivant un recul compris entre 0 et 7 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places. En cas d'implantation en retrait par rapport à la limite de l'emprise, la continuité sur rue devra être assurée par un portail et / ou un mur respectant les règles détaillées à l'article UB10.
- 2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :
- pour les installations et ouvrages de faible importance d'intérêt collectif (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, ...) qui pourront être implantés à 1 m minimum de la limite d'emprise de la voie ou de la place,
- pour les extensions des constructions existantes, dans ce cas, l'extension devra être réalisée suivant le même alignement que la construction existante,
- pour les annexes aux constructions existantes qui pourront être implantées à 1 m minimum de la limite d'emprise de la voie ou de la place.
- pour préserver un ensemble végétal de caractère (EBC, Haie ou talus identifiés au titre de la loi Paysage article L151-23 du code de l'urbanisme). Dans ce cas, la construction devra être implantée à 1 m minimum de la limite d'emprise de la voie ou de la place.
- **3.** Lorsque la façade sur rue est bâtie, l'implantation d'une construction en arrière des constructions existantes est possible. Dans ce cas, la construction sera :
- soit accolée à la construction existante,
- soit distante de cette construction de 2 m minimum.

Article UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.Zone UBa:

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

Cependant, les extensions des constructions existantes et les annexes qui ne respectent pas la règle si dessus, peuvent joindre la limite séparative.

La continuité sur rue devra être assurée par un portail et / ou un mur en pierres maçonnées respectant les règles détaillées à l'article UB10.

Appréciation de la commissaire enquêteur :

* Bien que cet article soit maintenu et mis en concordance avec le règlement du PLU, le titre est barré dans le dossier mis à l'enquête : ARTICLE 13 - TENUE DES PROPRIETES FONCIERES & DES CONSTRUCTION, il sera nécessaire de le maintenir en tant que titre.

• Article 14 – PLANTATIONS

Le terrain loti est soumis à une servitude de boisement. Chaque acquéreur sera tenu de planter dans les marges de reculement et d'isolement des arbres forestiers ou d'ornement de grande taille en respectant toutefois les servitudes de droit privé pouvant exister et en ménageant la vue de tout le lotissement sur la mer. En outre il devra en être référé aux distances prévues par le Code civil (article 671).

Se référer aux dispositions de l'article UB12 du règlement du PLU.

Article UB12: ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

1. Les plantations devront respecter les prescriptions de la liste des espèces interdites et recommandées détaillée en annexe n°2 du présent règlement.

- 2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux. Il sera imposé un arbre pour 5 places de stationnement aménagées.
- 3. La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.
- 4. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme
- 5. Dans le cadre d'une parfaite application du volet paysager, toute demande d'autorisation d'urbanisme ou de déclaration préalable devra tenir compte des chaos et affleurements rocheux existants sur l'unité foncière. Leur conservation et leur protection pourront être imposées.
- 6. Les éléments paysagers repérés sur les documents graphiques sont régis par les dispositions des articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme (déclaration préalable).
- 7. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, il est préconisé que les cours et les voies d'accès soient revêtues de matériaux perméables.

Observation RI - Mme NATIVEL

Par ailleurs, la densification si elle se fait par un étalement sur les parcelles risque de sacrifier les arbres importants situés en contre bas du chemin piéton. Il faudrait que les projets à venir préservent ces arbres majeurs : un chêne, deux châtaigniers. La sente piétonne doit être conservée et les projets futurs ne doivent pas la faire disparaître, ni l'endommager.

Réponse de la collectivité :

Les dossiers d'urbanisme sont instruits selon les règles d'urbanisme en vigueur. Par ailleurs et à ce jour, les arbres auxquels il est fait référence ne sont pas repérés comme éléments paysagers au PLU, ni classés dans une zone naturelle.

La sente piétonne, propriété communale, sera conservée

Observation R3 - Maître ROUHAUD

2/ Aucune analyse n'a été réalisée et ne porte sur le défrichement de la partie boisée du lotissement, un tel défrichement est rendu possible par la modification du cahier des charges.

Les insuffisances et les omissions n'ont pas permis au public de formuler des observations éclairées sur le projet soumis à enquête.

Le dossier doit être complété sur ces points pour être de nouveau soumis à enquête publique.

Observation Cl - **12 - Sylvie BOURBIGOT** Présidente de l'association Citoyen à Perros

<u>Article 14 :</u> (UB12) : dans le PLU, l'article UB12.3 mentionne « *la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigé* » : la parcelle ANI 16 étant actuellement boisée, il serait indispensable de savoir ce qu'il est prévu sur ce point et si cet article a bien été pris en compte. De même, il existe des dénivelés rocheux : comment l'article UB12.5 sera-t-il appliqué ?

Réponse de la collectivité :

La partie boisée à laquelle il est fait référence n'est ni classée en espace boisé classé (ni en contiguïté d'une classée en EBC), ni repérée comme élément paysager au PLU, ni classée dans une zone naturelle. Elle n'est pas soumise aux autorisations prévues par le code forestier.

Appréciations de la commissaire enquêteur :

- * Il me semble que l'article 14 « Plantations » relève plus de stipulations entre colotis contenu dans un cahier des charges que de règle d'urbanisme.
- * Cet article pourrait être maintenu en l'état et complété par l'article UB12 du PLU.

→ Articles non modifiés du document « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement Roch'Ellou :

• Article 8 - SAILLIES ET RETRAITES (non modifié)

Les saillies et retraites sont laissées libres, étant donné la nature accidentée du terrain.

• Article15 - PERMIS DE CONSTRUIRE

Préalablement à l'édification de toute construction, qu'il s'agisse de bâtiments principaux ou annexes ou clôtures, les acquéreurs devront obtenir le permis de construire prévu par l'ordonnance du 27 Octobre 1945 & les textes d'application et s'y conformer.

• Article 16 - ÉLECTRICITÉ

Les acquéreurs assureront le branchement de leur parcelle au réseau électrique établi par le lotisseur. Ils autoriseront - en cas de besoin - et sans indemnité, le surplomb de leur parcelle par les lignes électriques aériennes nécessaires aux branchements individuels, ainsi que le passage des Agents de l'E.D.F. pour l'entretien des lignes.

• Article 17 - ASSAINISSEMENT

Les acquéreurs devront obligatoirement brancher leurs immeubles aux collecteurs d'égouts installés par le lotisseur dans les voies du lotissement, pour l'évacuation des eaux vannes et usées. Les eaux pluviales provenant des habitations et du sol pourront être déversées soit à l'égout soit dans les caniveaux des voies de desserte. Les acquéreurs ne pourront, soit en invoquant la situation naturelle des lieux, soit la destination du père de famille, soit tout autre motif, prétendre à aucun droit

De toute façon, les acquéreurs devront se conformer pour tout ce qui concerne l'hygiène, à tous règlements sanitaires, communaux et départementaux.

Article 18 - ADDUCTION D'EAU

Les acquéreurs se raccorderont obligatoirement au réseau d'adduction d'eau existant.

• Article 19 - ASSOCIATION SYNDICALE

Les futurs acquéreurs seront tenus d'adhérer obligatoirement à l'Association Syndicale constituée conformément à l'article 6 du décret N2 59-898 du 28 Juillet 1959 en vue de la gestion et de l'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif qui ne seraient pas classés dans le Domaine Public.

• Article 20 - VOIRIE & ESPACES LIBRES

Tous les lots du nouveau Lotissement du Roch'ellou ont accès sur des voies existantes qui ont été ouvertes par le lotisseur lors de l'approbation donnée par Monsieur le préfet des Côtes-du-Nord le onze août 1954, lequel arrêté est énoncé en l'exposé qui précède. Il n'y a donc pas de voies à créer. La viabilité établie pour la desserte du lotissement approuvé le onze août 1954 reste valable pour le nouveau lotissement.

a) Propriété du sol:

Dans l'esprit commun des parties, les voies et espaces libres ouverts sont destinés à être incorporés, aussitôt qu'il se pourra à la voirie communale, sans que, toutefois le lotisseur puisse prendre aucun engagement à cet effet. Jusqu'à cette incorporation, le sol des voies et espaces libres sera la propriété soit du lotisseur, soit de L'Association Syndicale dont il est parlé ci-dessus, mais le lotisseur ou l'Association Syndicale seront tenus de faire remise de tous leurs droits à la Commune à première réquisition, et sans qu'aucun des acquéreurs ait le droit de s'y opposer. L'acte constatant cette cession gratuite sera valablement passé au nom soit du lotisseur, soit des copropriétaires, soit du Syndicat, par le Président de ce Syndicat qui est statutairement investi des pouvoirs nécessaires à cet effet.

b) <u>Droit des acquéreurs</u>:

Le sol des voies demeurera perpétuellement affecté à la circulation publique. Les sentiers à piétons indiqués au plan directeur seront uniquement réservés cet effet.

Tous les acquéreurs de lots ou leurs représentants auront sur ces voies les droits de jour, vue et issue, comme sur une voie publique régulièrement classée. Ils auront les mêmes droits de circulation sans distinction, que leurs lots aient ou non accès sur l'une de ces voies. Il est interdit aux acquéreurs d'ouvrir sur leurs terrains d'autres voies que celles qui sont prévues au plan du lotissement sans autorisation spéciale et expresse du lotisseur et du syndicat,

pendant la durée de celui-ci ou de Conseil municipal, lorsque lesdites voies auront été classées dans la voirie communale.

c) Droits réservés par le lotisseur :

Le lotisseur se réserve expressément le droit de concéder en faveur de qui bon lui semblera, sur toutes les voies du lotissement (rues, allées de desserte et sentiers) tous droits de passage et de circulation et de vue, utiles et nécessaires sans exception, comme aussi le droit de se brancher directement sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, d'égout et de téléphone de ces mêmes voies.

La Société venderesse se réserve également le droit de prolonger les rues créées et d'en ouvrir d'autres, aboutissant sur elles et destinées à desservir des terrains qu'elle adjoindrait éventuellement au présent lotissement.

d) Droit de circulation :

Tant que les voies n'auront pas été incorporées la voirie communale le lotisseur ou le syndicat pourront interdire sur tout ou partie de ces voies la circulation et le stationnement des voitures non suspendues, ainsi que des voitures maraîchères de cultivateurs, de commerçants, de forains, roulottiers ou autres.

Ne sont pas comprises dans cette prohibition les voitures employées par les acquéreurs aux terrassements et transports de matériaux de construction, non plus que les voitures de déménagements, celles des fournisseurs et visiteurs, des Services Publics et de Sécurité.

Le stationnement des voitures sur les voies privées devra être effectué de façon à y permettre le passage aisé des véhicules et notamment ceux des Services de Sécurité.

Des aires de stationnement sont réservées à cet effet et indiquées au plan ci-annexé.

Monsieur COULOMBEAU, lotisseur, consent à laisser la liberté de passage à toute personne étrangère au lotissement sur les sentiers le desservant et dans l'Avenue des Hortensias, il en est de même pour les personnes qui ont acquis des droits certains sur ces sentiers et voies.

e) Obligation de souffrir les travaux :

Le lotisseur ou le Syndicat auront le droit de placer sur la chaussée à tels endroits qu'ils jugeront propos tous candélabres, postes de transformateurs et poteaux indicateurs, etc ... en respectant la distance légale.

Les propriétaires de chaque parcelle seront tenus, sans indemnité, de souffrir sur les clôtures et les constructions l'apposition de tous signes extérieurs du nom des voies, ainsi que les supports qui pourraient être nécessaires pour l'installation électrique, les installations téléphoniques ou autres. Chacun d'eux devra faire numéroter sa propriété suivant l'usage.

f) <u>Entretien des voiries – Éclairage – Arrosage - etc</u>

Jusqu'au jour où le classement des voies sera obtenu, les acquéreurs seront tenus de contribuer, proportionnellement aux superficies acquises par eux, à l'entretien des chaussées et éventuellement, aux frais d'éclairage, arrosage, enlèvement des boues et neige, suivant les décisions prises à cet effet par le Syndicat. Les acquéreurs entretiendront en état de propreté le caniveau au droit de leurs façades.

En cas de neige, ils devront faire le nécessaire pour assurer sur le trottoir au droit de leurs propriétés un passage facile pour piétons. Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par ses entrepreneurs, domestiques ou ouvriers. Il devra faire remettre en bon état immédiatement et à ses frais les parties détériorées.

g) <u>Décharges et dépôts – Fouilles</u>

Il ne pourra, sous aucun prétexte, être fait sur les voies aucun dépôt de matériaux, marchandises, détritus ou objets quelconques. Toutefois, lors de la construction des bâtiments projetés ou s'il y a lieu, d'effectuer par la suite des réparations importantes, les Entreprises chargées de ces travaux pourront faire sur la voie des dépôts provisoires de matériaux, mais à la condition de rendre les voies libres dans les moindres délais après le déchargement.

Il est interdit à tout acquéreur d'ouvrir des carrières ou même de faire des fouilles dans les lots en vue de l'extraction de pierres, sable ou cailloux sauf pour son usage personnel et, dans ce cas, après l'extraction, le sol devra être comblé & convenablement nivelé.

Article 21 - CONDITION SUSPENSIVE DE L'APPROBATION ADMINISTRATIVE

Les présentes ont lieu sous condition suspensive de l'approbation par l'Autorité Administrative compétente.

→ Question de la commissaire enquêteur concernant les articles du règlement du PLU ajoutés :

• Différents articles du règlement applicable aux zones de type UB ont été intégrés dans les « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement « Nouveau de Roch'ellou », alors que d'autres sont évoqués sans savoir sous quelle forme ils seront intégrés ce sont les articles :

Article UB3 : Desserte et voirie;

Article UB4 : Desserte par les réseaux ;

Article UB8 : Emprise au sol;

Article UB11: Aires de stationnement;

Article UB13: Performances énergétiques et environnementales;

Article UB14 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Question: Dans quel document pensez-vous les intégrer?

Réponse de la collectivité :

Le document « Règles et servitudes d'intérêt général » n'est pas « incompatible » avec les articles du règlement UB auxquels il est fait référence. Ils seront intégrés dans aucun autre document.

Appréciation de la commissaire enquêteur :

* Je note donc que les articles suivants : « Article UB3 : Desserte et voirie ; Article UB4 : Desserte par les réseaux ; Article UB8 : Emprise au sol ; Article UB11 : Aires de stationnement ; Article UB13 : Performances énergétiques et environnementales ; Article UB14 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques » seront intégrés dans le document dénommé « Règles et servitudes d'intérêt général » du nouveau lotissement Roch'Ellou.

Article UB3 : Desserte et voirie

- 1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, sous réserve de pouvoir justifier d'un droit d'usage.
- 2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
- 3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
- 4. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Article UB4 : Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées. Pour les activités industrielles ou artisanales, un pré-traitement avant rejet dans le réseau collectif sera imposé.

Les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Les aménagements en sous-sol des constructions devront tenir compte des possibilités de raccordement des soussols au réseau d'eau usées.

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

3. Assainissement des eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction ou extension de construction existante, une mesure compensatoire devra être mise en place pour gérer les eaux pluviales à la parcelle.

La gestion des eaux pluviales par infiltration devra être envisagée en priorité. Si cette technique n'est pas envisageable pour des raisons foncières ou techniques, une gestion par stockage des eaux de ruissellement devra être réalisée.

Les règles inscrites dans le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales figurant dans les annexes sanitaires du PLU doivent être appliquées.

Elles concernent le volume des ouvrages de rétention à réaliser ainsi que leur débit de fuite.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements en sous-sol des constructions devront tenir compte des niveaux de nappe d'eaux souterraines. Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourbeurs, déshuileurs, etc.... peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

4. Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Article UB8: Emprise au sol

1. en zones UB:

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est à dire la projection au sol des constructions, à l'exception des parties enterrées non apparentes) est fixée comme suit :

- unité foncière de moins de 250 m² : 80 %
- unité foncière de 250 m² et plus : 70 °h

2. en zone UBa

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 60%.

Article UB11 : Aires de stationnement

1. <u>Le stationnement des véhicules motorisé doit correspondre aux besoins des constructions et installations</u> ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- pour les nouveaux logements (construction neuve, extension créant un nouveau logement ou changement de destination): 1 place de stationnement (garage ou aire aménagée) par logement
- pour les hôtels (construction neuve, extension ou changement de destination): deux places de stationnement pour trois chambres.

Pour les établissements non mentionnés ci-dessus, le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme, qu'elle porte sur une construction neuve, une extension d'une construction existante ou un changement de destination pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire pourra être exempté de cette obligation.

Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs

financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

Un recul de l'accès aux constructions nouvelles pourra être imposé

2. Obligations de stationnement des cycles non motorisés :

* Constructions destinées à l'habitation

Pour toute opération entrainant la réalisation de plus de 5 logements, il est exigé que soit affecté au stationnement un local ou un abri extérieur destiné aux cycles non motorisés, présentant une surface minimum calculée selon les normes suivantes :

- entre 5 et 15 logements : 1 m² par logement créé, sans que la surface puisse être inférieure à 5m²,
- entre 15 et 50 logements : 0,75 m² par logement créé,
- au-delà de 50 logements : 0,50 m² par logement créé.

* Autres constructions

Une surface minimale de 5 m² doit être affectée au stationnement des cycles non motorisés.

Au-delà de cette surface minimale, le nombre de place pour le stationnement des cycles non motorisés est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier. En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si le nombre de places de stationnement est insuffisant au regard de l'opération à réaliser, de sa situation géographique, et/ou de sa fréquentation estimée pour éviter les risques d'atteinte à la sécurité publique.

Il est recommandé de prévoir un branchement électrique dans les locaux destinés au stationnement des cycles non motorisés.

Article UB13 : Performances énergétiques et environnementales Non réglementé.

Article UB14 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES Non réglementé.

→ Autres observations du public portant essentiellement sur le projet de construction de deux immeubles allée des Hortensias et réponses de la commune de Perros-Guirec :

R2 - M. Claude LEGRIX

Alerté par la future construction d'un immeuble contigu à ma propriété « le Château de Trestraou », 69 rue de Rohellou à Perros-Guirec, en copropriété : 6 appartements + % du terrain-talus (942m ²) constructible, en limite avec le projet.

Roch'hellou (signifie en breton : la Roche des Rivières) Pour ma part, je veille à entretenir l'espace nature, toile de fond à notre propriété de 1892. Ces terrains sont très humides, les arbres grâce à leurs racines me semblent retenir la terre et éviter tout <u>éboulement</u> mettant en péril les constructions.

A la lecture des différents courriers, je confirme les remarques quant aux nuisances des travaux, des problèmes « d'eaux usées », « eaux pluviales », canalisations. Depuis plusieurs années les parkings du haut (Est) 10 au total sont régulièrement inondés et nous n'en connaissons pas la cause. Ce petit paradis a nécessité 40 ans de contraintes pour ma famille et moi, nous avons connu les désastres MÉRULE dû en partie à l'HUMIDITÉ.

Réponse de la collectivité :

Ces observations portent sur un sujet (« la future construction d'un immeuble ») qui ne relève pas du dossier soumis à enquête publique. La collectivité n'est donc pas en mesure d'y donner une suite dans le cadre de cette procédure.

Cl - 1: François DALLERY

(...) Je tiens à vous faire part de mon opposition au projet de construction de deux immeubles, allée des Hortensias par le groupe Kaufman et Broad.

En effet, ce projet dénature totalement le site, il va créer une circulation importante dans une impasse piétonnière utilisée par des enfants pour aller à la plage. Sa hauteur est disproportionnée par rapport aux maisons voisines, toutes de deux étages maximums.

Il va amplifier la bétonnisation de Trestraou sans apport significatif pour les habitants car sa destination est certainement de pouvoir servir à des plateformes de location à la semaine.

Je demande l'arrêt de ce projet (...) et l'arrêt de la procédure de modification du cahier des charges du lotissement Roch Ellou.

Réponse de la collectivité :

Ces observations portent sur un sujet (« projet de construction de deux immeubles, allée des Hortensias par le groupe Kaufman et Broad. ») qui ne relève pas du dossier soumis à enquête publique. La collectivité n'est donc pas en mesure d'y donner une suite dans le cadre de cette procédure.08/07/2023 courriel 10H10 Les élus se tiennent à la disposition de M. DALLERY pour échanger sur les différents points.

Cl -2: M. JAMMEL

Des questionnements :

Un immeuble de 3 logements T4 actuellement inutilisé doit être transformé ou réhabilité... OK là-dessus... mais qu'il devienne presque 5 fois plus gros dans un espace aussi réduit m'interroge... Car 17 logements dont 10 T3 et 4 T4 pour ne citer qu'eux...il faudra hauteur et largeur ??!!

Il viendra se mettre à côté du château (parcelle limitrophe) en étant plus haut ? plus gros... N'est-ce pas disproportionné et ne nuira-t-il pas à l'harmonie de ce côté de la baie de Trestraou ?

Il se mettra en contrebas du sentier qui vient d'être refait avec brio en surface. Il y a 5 ou 7 ans, le sentier était fermé pour travaux, il menaçait de s'écrouler à un endroit... il n'y a pourtant que des piétons et animaux domestiques dessus... Les vibrations du chantier de démolition ne vont-elles pas menacer à nouveau ce sentier ? car s'il faut détruire des murets en plus de l'immeuble... et creuser un sous-sol pour les garages qui sont actuellement posés sur le sol... opération délicate ?

On a bien ressenti les vibrations lors des travaux du Kasino/Thalasso... On avait la sensation d'être sur un trampoline en marchant sur les rues avoisinantes, c'était impressionnant.

Il semblerait que l'immeuble vienne gâcher la vue sur mer que les piétons ont actuellement ainsi que la luminosité qui existe et qui rend ce sentier vraiment agréable et harmonieux grâce à de la végétation de chaque côté aussi... La photo de presse de l'inauguration du sentier montre bien les élus avec la mer dans le dos... qu'en sera-t-il ensuite ?

Le terrain accidenté et surtout pentu a besoin de racines pour maintenir le sol... y aura-t-il arbres et arbustes pour tenir la terre ?

Autres questionnements:

Comment vont se passer les travaux ? l'entrée se fait par l'allée des hortensias..., elle aurait aussi pu s'appeler Impasse, car elle ne débouche sur aucune autre rue, ni même un endroit pour faire demi-tour... en bout d'allée : l'escalier de 51 marches qui monte au centre-ville, à gauche, l'entrée du n °7 qui nous préoccupe et à sa droite celle du n °9 collée à celle du n °4.. Aucune capacité de retournement pour les véhicules... il faut faire beaucoup de manœuvres pour retourner les voitures... L'endroit est très exigu...

Lorsqu'on observe tous les chantiers, ils disposent de sécurités tout autour du chantier qui mangent la moitié de la route (voir l'immeuble en construction au port) ainsi que le trottoir... Comment vont-ils faire dans ce petit espace ? Depuis que le sentier est refait, il est très utilisé, très agréable... où vont passer les piétons en sécurité ? les résidents actuels vont sortir et entrer comment avec leurs véhicules ? l'allée est habitée toute l'année...

Et en été ?... car le chantier durera plusieurs années, il ne s'agit pas de quelques mois....à son entrée et jusqu'à l'escalier et les entrées 4, 7,9. l'allée dispose, d'un côté une ligne blanche pour permettre aux voitures de se garer et de l'autre côté d'une ligne jaune continue pour interdire le stationnement et permettre aux piétons d'avoir un bout de trottoir... Sauf que ça ne marche pas et surtout en été... les voitures sont garées des deux côtés dès que la baie se réveille et les piétons sont au milieu de la route... L'été tout est très dense... Où iront les engins de chantier, les véhicules des professionnels ? et comment bougeront les résidents ? les véhicules de soin, les pompiers passeront par où ?

<u>Conclusion</u>: les textes sont en rapport avec la loi, mais doit-on aller forcément dans les maximums de taille quitte à défigurer un endroit qui est classé remarquable ? Pour les voisins très interrogatifs...

Réponse de la collectivité :

Ces observations portent sur un sujet qui ne relève pas du dossier soumis à enquête publique. La collectivité n'est donc pas en mesure d'y donner une suite dans le cadre de cette procédure.

Les élus se tiennent à la disposition de M. JAMMEL pour échanger sur les différents points.

Cl - 3: Mme Mathilde NADAUD

J'ai pris connaissance des documents mis à disposition et j'ai évidemment fait immédiatement le lien avec le permis de construire qui a été accordé à la société Kaufmann & Braud en décembre dernier. La lecture du PV du Conseil municipal le confirme puisqu'il indique qu'il s'agit donc de « sécuriser » ce permis.

Ce projet détonnera dans le paysage par sa taille disproportionnée : il détiendra le record d'altitude sur ce site magnifique de la plage de Trestraou.. Comme chacun sait les Perrosiens qui habitent à l'année n'affectionne pas cette zone et la grande majorité de ces logements sera très vraisemblablement constituée de résidences secondaires, inoccupées 11 mois sur 12.

QUEL EST L'INTERÊT POUR LA COMMUNE ET SES VRAIS HABITANTS?

Très réduit et je vous prie donc de noter mon avis très défavorable à cette mise en conformité qui ne fait que satisfaire aux exigences d'un promoteur immobilier cherchant le profit maximal. Qu'il réduise donc ce projet!

Réponse de la collectivité :

Ces observations portent sur un sujet (« le permis de construire qui a été accordé à la société Kaufmann & Braud ») qui ne relève pas du dossier soumis à enquête publique. La collectivité n'est donc pas en mesure d'y donner une suite dans le cadre de cette procédure.

Les élus se tiennent à la disposition de Mme NADAUD pour échanger sur les différents points.

Cl - 4 Sylvie GELDOF - Rue des bons enfants - Perros-Guirec

Je suis surprise que la mairie de Perros-Guirec ait le projet de modifier le cahier des charges du lotissement Roch Ellou limitant la hauteur des constructions sur la plage de Trestraou.

Nous avons la chance en Bretagne de ne pas voir nos littoraux défigurés comme dans le Sud. La construction d'immeubles hauts pourrait déséquilibrer l'ensemble architectural de Trestraou et devenir un précédent pour de nouvelles constructions qui nous feraient perdre l'âme de Perros-Guirec.

Pourquoi faire exploser le nombre d'appartements alors que le site est déjà sous tension, cela va multiplier le nombre de voitures !

N'oublions pas nos personnes âgées à qui nous devons tout, qui n'habitent pas en bord de mer et qui ne peuvent déjà plus se garer à Trestraou pour regarder paisiblement les bateaux de l'école de voile.

Nos Anciens ont tenu ferme face au raz de marée des promoteurs c'est ce qui a fait de Perros un site remarquable ce serait les mépriser que d'autoriser des immeubles trop hauts.

Je plaide en faveur du respect des cahiers des charges qui ont été très bien pensés et qui nous protègent de constructions anarchiques.

En vous remerciant pour l'attention que vous porterez à ma demande je vous prie de penser au bien pour notre ville.

Réponse de la collectivité :

La procédure de mise en concordance n'a pas d'incidence sur l'instruction des dossiers d'urbanisme. En effet, lorsqu'une commune est dotée d'un PLU, les règles d'urbanisme contenues dans les documents des lotissements (règlement et/ou cahier des charges,...) deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir et ce même lorsque la majorité des colotis en a demandé le maintien (article L. 442-9 du Code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement «Nouveau de Roch'ellou» sont donc atteintes de caducité et ne sont plus opposables aux demandes d'autorisations de construire.

Cl - 5: Marie Christine PERAULT POCHAT pour Michel PIRIOU,

Je transmets le message de mon oncle, un des descendants de la 3ème génération de PIRIOU à Perros-Guirec ; (...) Aujourd'hui, retraité depuis plus de 25 ans à Perros, il descend dès 7h45 à Trestraou pour se promener les long de la plage. Quand il a appris le projet de construction, il a selon ses mots exprimer un vif désespoir à l'idée que cette plage chère à son coeur soit encore dénaturée alors que la reconstruction du Grand Hôtel à l'identique n'avait pas suscité chez lui autant de COLERE (...) Il est donc fermement opposé à ce projet (...)

Réponse de la collectivité :

Ces observations portent sur un sujet (« le projet de construction ») qui ne relève pas du dossier soumis à enquête publique. La collectivité n'est donc pas en mesure d'y donner une suite dans le cadre de cette procédure.

Les élus se tiennent à la disposition de Mme PERAULT POCHAT pour échanger sur les différents points.

Cl - 6: Marie Christine PERAULT POCHAT

Je ne vis pas à l'année à Perros mais depuis plus de 60 ans, il n'y a pas un été, un Noël, des vacances de Pâquesoù je ne suis pas venue à Perros. (...)

Dès que mon emploi du temps le permet, je viens à Perros, dans un appartement rue des Bons Enfants et j'ai l'intention de revenir dans le berceau familial à ma retraite.

Quand j'ai appris le projet de construction, j'étais médusée car à la différence de ce qui est fait le plus souvent, là ce n'est pas une construction à l'identique mais un projet pharaonique qui allait encore et toujours détruire un site remarquable. Le conseil municipal est obsédé par le béton, c'est hallucinant, il est prêt à dénaturer Trestraou pour plus toujours plus de logements. L'idée peut être audible quand le reste suit (eaux usées, électricité... bref les infrastructures indispensables) mais là c'est le saccage de la nature et non sa préservation face au site protégé des 7 îles

A Trestraou, il est encore possible de voir le soir des chevreuils, je doute que cela perdure avec tout le béton prévu par K&B (...) Aujourd'hui je dis NON à la destruction guidée par l'argent d'un site merveilleux. Réfléchir, s'adapter, progresser,penser à nos enfants, tirer les leçons de nos erreurs, j'accepte. NON AU MASSACRE DE LA COTE BRETONNE

Réponse de la collectivité :

Ces observations portent sur un sujet (« le projet de construction ») qui ne relève pas du dossier soumis à enquête publique. La collectivité n'est donc pas en mesure d'y donner une suite dans le cadre de cette procédure.

Les élus se tiennent à la disposition de Mme PERAULT POCHAT pour échanger sur les différents points.

Cl - 7: Madame Monique VAN DE WIELE

J'ai pris connaissance d'un projet de construction de l'entreprise Kaufman & Broad près de la plage de Trestraou. Actuellement, il y a 3 appartements et il en est prévu 18 à la même place !! Je m'étonne qu'un tel projet puisse être envisagé et encore moins accepté. A l'heure actuelle, la plupart des communes françaises végétalisent les espaces et ici, à Perros-Guirec, il est envisagé de supprimer de la végétation (arbres, arbustes...) au profit de béton, à la fois au sol et en hauteur.

C'est un non-sens quand on sait que Perros-Guirec est une station touristique et qu'il faut privilégier le littoral.

Pourquoi construire aussi haut en privant la vue de la mer à de nombreuses maisons?

Qu'en est-il des infrastructures telles que « eaux usées », « eaux pluviales » ? Les canalisations seraient-elles à la hauteur pour accueillir tant de nouvelles habitations ? Petit rappel de l'orage de juin 2018 : l'eau dévalait du boulevard vers la plage de Trestraou au travers de la colline. De nombreux dégâts ont été constatés et ma maison a d'ailleurs été inondée. Les canalisations débordaient. Encore du béton signifie encore plus d'eau que la terre n'absorbera pas. Connaissant Perros depuis plus de 50 ans, il me parait important de protéger l'environnement et de construire raisonnablement, sans donner la priorité au rendement financier.

De tout cœur, j'espère que le projet ne se réalisera pas ou s'il devait se réaliser, que les constructions resteront dans une hauteur qui n'impactera pas la vue que les anciennes maisons ont actuellement.

Réponse de la collectivité :

Ces observations portent sur un sujet (« projet de construction de l'entreprise Kaufman & Broad») qui ne relève pas du dossier soumis à enquête publique. La collectivité n'est donc pas en mesure d'y donner une suite dans le cadre de cette procédure. Les élus se tiennent à la disposition de Mme VAN DE WIELE pour échanger sur les différents points.

Cl-8: Famille NADAUD-ANSQUER

Nous déplorons la bétonisation les constructions incessantes de plus en plus haut dans un site remarquable comme Perros-Guirec, sa magnifique plage de Trestraou avec cette côte de granit rose merveilleuse.

Nous sommes vivement opposés aux grosses constructions dans cet endroit.

Réponse de la collectivité :

La collectivité prend note de cette observation.

Les élus se tiennent à la disposition de la famille NADAUD-ANSQUER pour échanger sur ce point.

Cl - 9 : Antoine et Martine SERVAIS

Je me permets de vous envoyer ce mail pour vous faire part de ma grande tristesse de voir le projet KL et B sur le point de voir le jour.

Où est passée la volonté de protéger nos plages et nos côtes bretonnes ?

La mairie de Perros fait tout pour diminuer la présence des voitures sur le front de mer à Trestraou et est prête à le bétoniser en autorisant la construction d'un immeuble beaucoup trop haut qui sera une verrue dans cet écrin de verdure. Je demande aux élus un sursaut de bon sens en modifiant le projet de cet ouvrage.

Réponse de la collectivité :

Ces observations portent sur un sujet (« projet le projet KL et B ») qui ne relève pas du dossier soumis à enquête publique. La collectivité n'est donc pas en mesure d'y donner une suite dans le cadre de cette procédure.

Les élus se tiennent à la disposition de M.Mme SERVAIS pour échanger sur les différents points.

Cl - 10 Jean François BOISSEAU

Non à la défiguration du paysage

Non à la modification du PLU pour plaire à un promoteur. (...)

Réponse de la collectivité :

Ce n'est pas le PLU qui est modifié mais le document dénommé « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement.

Cl - 11 Jean-François ROUHAUD

(...) Enfin : pour donner un relief plus juridique aux deux précédentes observations, il faut rappeler qu'il existe en droit français certains droits juridiquement protégés, tel le droit de propriété et le droit au maintien des conventions légalement conclues.

Pour citer le Conseil constitutionnel, « La propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789. Aux termes de son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ». En l'absence de privation du droit de propriété au sens de cet article, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les atteintes portées à ce droit doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi. » (Décision n ° 2018-740 QPC du 19 octobre 2018)

Par ailleurs, « Il est loisible au législateur d'apporter à la liberté contractuelle, qui découle de l'article 4 de la Déclaration de 1789, des limitations liées à des exigences constitutionnelles ou justifiées par l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi. Par ailleurs, le législateur ne saurait porter aux contrats légalement conclus une atteinte qui ne soit justifiée par un motif d'intérêt général suffisant sans méconnaître les exigences résultant des articles 4 et 16 de la Déclaration de 1789 » (Décision n° 2018-740 QPC du 19 octobre 2018). »

Dans cette décision du 19 octobre 2018 qui se rapporte aux dispositions de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme, et dont rien ne justifie qu'elle ne puisse pas s'appliquer à la procédure prévue par l'article L. 442-11 du même code, le Conseil Constitutionnel a expressément retenu que :

- « compte tenu de leur objet, ces dispositions autorisent uniquement la modification des clauses des cahiers des charges, approuvés ou non, qui contiennent des règles d'urbanisme », la « modification du cahier des charges ne saurait, sans porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété et au droit au maintien des conventions légalement conclues, aggraver les contraintes pesant sur les colotis sans que cette aggravation soit commandée par le respect des documents d'urbanisme en vigueur ». —
- (...) ces exigences constitutionnelles (...) auraient dû être rappelées dans le dossier d'enquête publique pour la bonne information du public.

En second lieu et sur le fond du dossier qui vous est soumis, après avoir rappelé que la procédure de modification des documents d'un lotissement prévue par l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme doit avoir pour seule objet de mettre ces documents en concordance avec le plan local d'urbanisme, il faut immédiatement souligner que cette faculté du maire ne doit pas être exclusivement utilisée en vue de régulariser des aménagements et des constructions effectués en violation du cahier des charges (CE, 19 février 1988, n ° 61580 61581; CE, 8 avril 1998, M 155357). En l'espèce, il ressort de la délibération du 9 février 2023 que la présente procédure de mise en concordance a été initiée afin de régulariser le permis de construire précité, délivré le 1er décembre 2022, en méconnaissance du cahier des charges du lotissement applicable, à savoir le cahier des charges « nouveau lotissement du Roc'Hellou » du 27 mars 1962, publié le 22 juillet 1963. La délibération en question indique en ce sens : « Ainsi, l'opération sera sécurisée juridiquement sur le plan du droit privé » :

<u>Extrait</u>: Guy MARECHAL informe l'Assemblée qu'un permis de construire a été délivré le 1 ^{er}/12/2022 pour la construction d'un immeuble de 17 logements (dont 3 locatifs sociaux) allée des Hortensias.

Ce projet sera édifié dans le périmètre du lotissement dénommé « nouveau lotissement du Roch'ellou », approuvé par un arrêté préfectoral du 15/10/1962. Son règlement, analysé comme ayant valeur de cahier des charges est daté du 27 mars 1962.

Il est aujourd'hui envisagé de lancer la procédure fixée à l'article L.442-11 du code de l'urbanisme permettant, à l'initiative du Maire, de modifier tout ou partie des documents d'un lotissement, notamment le cahier des charges, afin de le mettre en concordance avec le PLU. Ainsi, l'opération sera sécurisée juridiquement sur le plan du droit privé et le parti d'urbanisme souhaité par la Ville (privilégier la constructibilité dans les zones déjà urbanisées, densification de l'urbanisation) mis en œuvre.

Dans ces circonstances, la modification projetée est entachée d'un détournement de pouvoir.

CE, 8 avril 1998, n° 155357: « Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la cave coopérative, propriétaire de plusieurs lots du lotissement "La Clairette" a procédé sur ces lots à des aménagements et des constructions en violation du cahier des charges du lotissement à raison desquels elle a fait l'objet de diverses condamnations par le juge judiciaire; que l'arrêté du 13 septembre 1990 a en réalité pour unique objet de régulariser la situation de ces constructions et aménagements au regard des dispositions réglementaires en vigueur; que, par suite, et alors même que le développement du potentiel viticole de la commune présenterait un caractère d'intérêt général, cet arrêté est entaché de détournement de pouvoir ».

Pour ce motif, il est demandé un avis défavorable au projet.

(...) <u>D'autre part,</u> ces stipulations contractuelles, en ce qu'elles réglementent notamment les implantations ou la hauteur, ont été souhaitées et voulues par le lotisseur ainsi que par les colotis, afin que chaque acquéreur, chaque propriétaire, chaque occupant du lotissement, puisse jouir paisiblement de son bien dans l'environnement existant, sans gêner ses voisins et sans être gêné par ses voisins.

En particulier, les rédacteurs du cahier des charges ont porté une attention toute particulière, par l'édiction des règles en cause, au maintien des différentes vues sur mer s'offrant depuis les différents lots du lotissement. En atteste notamment l'article 14 du cahier des charges, relatif aux plantations, qui stipule expressément que chaque acquéreur pourra planter sur sa propriété « en ménageant la vue de tout le lotissement sur la mer ».

L'article 7 du cahier des charges poursuit la même finalité.

En sollicitant la suppression de l'ensemble de ces garanties accordées à chacun des colotis, la société KAUFMAN & BROAD BRETAGNE (SRLAU) entend anéantir purement et simplement les conventions conclues entre les parties et ce, uniquement aux fins de satisfaire ses intérêts personnels.

-Une telle démarche est inacceptable et totalement contraire aux droits constitutionnellement protégés.

Juridiquement, de telles évolutions du cahier des charges aggravent évidemment les contraintes pesant sur les colotis qui ne disposeront plus d'aucune garantie de bénéficier d'un cadre de vie agréable et de leur vue sur la mer. Une telle aggravation n'est nullement « commandée par le respect des documents d'urbanisme en vigueur » ; comme il a été exposé, aucune disposition du PLU en vigueur ne commande une densification du quartier.

Aucune règle du PLU ne commande une densité minimale de constructions dans le périmètre du lotissement. Aucune règle du PLU ne commande une hauteur minimale de construction dans le périmètre du lotissement.

Si le règlement du PLU donne la faculté aux constructions d'édifier des constructions plus imposantes que celles admises par le cahier des charges, en aucun cas le règlement du PLU n'exige, n'oblige, ne commande de telles constructions.

Les conditions fixées par le Conseil constitutionnel, afin d'autoriser de telles atteintes au droit au maintien des conventions légalement conclues, ne sont manifestement pas réunies en l'espèce. Pour ce motif il est demandé un avis défavorable au projet.

<u>En dernier lieu</u> le dossier de modification du cahier des charges se borne de façon lapidaire à indiquer que les différents articles sont supprimés « *car en contradiction avec les règles du PLU* », sans justifier en quoi chacune des règles énoncées dans chacun de ces articles, serait contraire aux dispositions du PLU en vigueur.

A titre d'exemple, les stipulations de l'article 14 du cahier des charges ne sont nullement en contradiction avec celles du PLU.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments de fait et de droit que le seul avis susceptible d'être formulé sur ce dossier soumis à enquête est un avis défavorable.

C'est la raison pour laquelle mes clients vous demandent de formuler un tel avis défavorable.

Je vous remercie de bien vouloir annexer la présente lettre à votre rapport d'enquête.

Réponse de la collectivité :

Maître ROUHAUD a également été saisi des intérêts du syndicat des copropriétaires de l'Immeuble Roch'hellou et de copropriétaires dans un autre dossier, contre la Ville, devant le Tribunal de Rennes.

Sur les présentes remarques, la collectivité s'en tient à ses observations orales formulées lors de la remise du procèsverbal.

CI — 12 Sylvie BOURBIGOT Présidente de l'association Citoyen à Perros

L'association "Citoyen A Perros" s'étonne que l'argent des contribuables soit utilisé pour une enquête publique réalisée sur ce point précis, puisqu'il semble que le document "Règles et Servitudes d'Intérêt Général" du lotissement nouveau Roch ^lellou date du 27 mars 1962.

Ce document avait pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains et les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aménagement de leurs abords. Ces règles constituent des règles d'urbanisme qui semblent devenues caduques en application de l'art. L. 442-9 du code de l'urbanisme, et il nous semble que ce sont bien les règles liées à la zone définie dans le PLU de la commune, à savoir UBa, qui s'appliquent dorénavant sur ces parcelles. Il est aussi à noter que le plan de masse proposé à l'époque n'a pas été respecté pour l'emplacement des immeubles parcelle non construire des lots 4 (maison), 5 (bloc F) et 6 (bloc E).

[D'autre part, dans le document 'I I-Notice de présentation du LT Roch^I ellou ^I', il est souvent mentionné "L'ensemble de ces dispositions est supprimé car en contradiction avec les règles du PLU": il nous semble que, si ce règlement était encore applicable, ce sont les règles les plus contraignantes entre le PLU et ce règlement qui seraient prises en compte. En aucun cas, il n'y aurait "contradiction".

Cependant, les membres de l'association s'interrogent sur la temporalité de cette enquête publique, et la concomitance avec le permis de construire PC 22168 22 G0030, délivré le 01/12/2022 et déposé par Kaufman & Broad Bretagne, qui transforme un immeuble de 3 appartements (lot 5 du lotissement initial) et une parcelle non construite en un immeuble de 17 appartements. Permis de construire qui fait l'objet d'une plainte, ainsi qu'annoncé par monsieur le Maire lors du conseil municipal du 6 juillet 2023.

Nous tenons aussi à souligner que l'ensemble des parcelles comme défini dans le second plan de masse (15/10/1962) est actuellement construit, en respectant les règles définies dans le document à mettre en concordance. Il y a donc une certaine unité que ce nouveau permis de construire, même conforme au PLU actuel, vient rompre complètement : destruction d'une parcelle boisée avec une artificialisation bien plus importante que sur le plan de masse initial (comment va-t-elle pouvoir être « compensée » dans le cadre de la ZAN ?), hauteur des immeubles bien plus élevée, avec impact non négligeable sur l'entourage (vue et perspectives complètement occultées à ce niveau pour les piétons empruntant le sentier qui relie la rue des Bons Enfants et l'Allée des Hortensias ; aucune harmonie avec le manoir qui jouxte la parcelle ANI 16 et qui se voit surplombé par une partie de cet nouvel immeuble).

Pourquoi ne pas privilégier, comme indiqué dans le PADD, un renouvellement de cet immeuble ?

Nous souhaitons aussi formuler des observations sur certains articles modifiés :

<u>Article 5</u> : qu'est-ce qui justifie la suppression de ces dispositions dans le cadre de la mise en concordance avec le PLU ?

Article 6 : (UB5-a et UB6-a) les dispositions initiales ne sont pas en contradiction, elles sont plus restrictives (cela vaut pour les autres articles où cette mention est présente) ; leur conservation, voire une évolution de ces dispositions partagée par les co-propriétaires, permettrait de conserver une certaine harmonie dans ce lotissement. Article 7 : (UB9-a) là encore, le fait de pouvoir augmenter la hauteur des constructions, d'autant plus sur un terrain en pente, va nuire grandement à l'harmonie du lieu. Il serait préférable de conserver les dispositions existantes. L'article UB9.6 et même si le lotissement est hors zone SPR (uniquement PDA), devrait être appliqué (« la hauteur de l'égout et du faitage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas »).

Articles 9 et 10 : (UBIO) : comment est garantie "l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels" ? nous rappelons qu'une des parcelles concernées par la construction d'un nouvel immeuble est naturellement boisée actuellement et constitue un paysage naturel agréable aux personnes empruntant le chemin d'accès à la plage, sans parler de la biodiversité qui y existe. Cela pourrait constituer une atteinte à l'environnement. Nous demandons aussi que, selon l'avis MRAE sur le PVAP, une évaluation environnementale soit menée avant l'implantation du nouveau projet. De même, le « respect [.. du patrimoine » ne sera pas respecté (voisinage du manoir de Trestraou avec le nouvel immeuble).

Article 14 : (UB12) : dans le PLU, l'article UB12.3 mentionne « la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigé » : la parcelle ANI 16 étant actuellement boisée, il serait

indispensable de savoir ce qu'il est prévu sur ce point et si cet article a bien été pris en compte. De même, il existe des dénivelés rocheux : comment l'article UB12.5 sera-t-il appliqué ?

En complément des points du règlement modifiés, nous tenons à faire l'observation suivante, relative à l'article UB3 du PLU « *desserte et voirie* » : nous nous interrogeons sur la capacité de la voirie existante à accueillir au moins 17 véhicules supplémentaires sans « créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique »

De même, l'article UBII du PLU stipule que « le stationnement des véhicules motorisés doit correspondre aux besoins des constructions et installations » : a minima 17 voitures supplémentaires seront présentes au niveau du lotissement ; nous voudrions savoir si le parking de 18 places envisagé est suffisamment accessible pour être réellement utilisé ; savoir aussi où les voitures supplémentaires trouveront un stationnement puisque l'allée des Hortensias (impasse sans réelle possibilité de retournement) ne s'y prête guère.

Enfin, nous sommes inquiets sur la phase travaux : en effet, cette future construction est enclavée dans le lotissement et nous nous posons des questions sur le chantier (stockage des déchets comme des matériaux, manoeuvres des engins de chantiers, vibrations si excavation, ...) : quelles nuisances vont subir les riverains ? estil prévu de fermer le sentier, sur quelles périodes ?

Cette construction est aussi limitrophe du chemin qui relie la rue des Bons Enfants à la rue des Hortensias, qui vient d'être refait par la commune. Nous souhaiterions savoir ce qui est prévu pour éviter tout effondrement ou détérioration de ce chemin.

En conclusion, l'association « Citoyen A Perros » émet de nombreuses réserves sur la façon dont cette mise en concordance est proposée et sur le fait qu'elle est corrélée à un permis de construire délivré le 01/12/2022, sans prendre en compte apparemment ni le règlement concerné ni les aspects « harmonie » et « environnement » des règles UB du PLU.

Réponse de la collectivité :

La procédure de mise en concordance n'a pas d'incidence sur l'instruction des dossiers d'urbanisme. En effet, lorsqu'une commune est dotée d'un PLU, les règles d'urbanisme contenues dans les documents des lotissements (règlement et/ou cahier des charges,...) deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir et ce même lorsque la majorité des colotis en a demandé le maintien (article L. 442-9 du Code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement «Nouveau de Roch'ellou» sont donc atteintes de caducité et ne sont plus opposables aux demandes d'autorisations de construire.

Les autres observations formulées portent sur un sujet (« permis de construire délivré le 01/12/2022 ») qui ne relève pas du dossier soumis à enquête publique. La collectivité n'est donc pas en mesure d'y donner une suite dans le cadre de cette procédure.

Les élus se tiennent malgré tout à la disposition de l'Association pour échanger sur ce projet

→ Questions de la commissaire enquêteur et réponses de Perros-Guirec :

1/ Procédure de mise en concordance

Selon l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme : « 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 <u>chapitre III du titre II du livre ler du code de l'environnement</u> 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. »

<u>Question</u>: Pourquoi le conseil municipal n'a-t-il pas été saisi dès l'approbation du PLU (Novembre 2017) pour engager une procédure d'enquête publique afin d'effectuer la mise en concordance du règlement du « lotissement nouveau Roch'Hellou » avec le PLU ?

Réponse de la collectivité :

La procédure prévue à l'article L442-1 CU peut intervenir à tout moment.

Lors de la révision du PLU, elle n'a été envisagée pour aucun des anciens lotissements autorisés sur notre territoire ; la réflexion aurait eu à porter sur plus de 200 dossiers. Le sujet pourra être évoqué avec Lannion Trégor Communauté qui a prescrit l'élaboration du PLUi-H par délibération en date du 25 juin 2019 (approbation envisagée 1^{er} trimestre 2026).

Appréciation de la commissaire enquêteur :

* Effectivement la mise en concordance des règlements de lotissements avec le PLUi-H de Lannion Trégor Communauté devra être évoquée dans le cadre de son élaboration afin de « sécuriser juridiquement » les projets de constructions dans les lotissements encore couverts par des « Règles et servitudes d'intérêt général ».

2/ Qualité du dossier

Dans le chapitre 4 — Incidences du projet sur l'environnement (page 13/27), vous rappelez que : « le dossier d'enquête comprend un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet de mise en concordance a été retenu » et de préciser que : « La présente procédure vise simplement à supprimer ou substituer certaines règles du cahier des charges par les règles de droit des sols du PLU en vigueur. L'impact de ces règles sur l'environnement a été étudié dans le cadre de la procédure de révision du PLU ».

<u>Question</u>: Les mesures Eviter, Réduire, Compenser étant insuffisamment développées dans votre argumentation pouvez-vous apporter des précisions ?

Réponse de la collectivité :

La collectivité s'en tient au dossier déposé et à l'étude engagée dans le cadre de la révision du PLU.

3/ Les dates

Dans la notice de présentation vous faites référence à la délibération du conseil municipal en date du 21 février 2023, or la délibération jointe au dossier d'enquête date du 9 février 2023.

Question: Quelle est la bonne date?

Réponse de la collectivité :

Erreur matérielle — la date correcte est celle du 9 février 2023.

Le PLU a été approuvé le 7 novembre 2017, quant à la modification il est fait référence à deux dates différentes : le 28 septembre 2021 (page 5/27) et le 28 septembre 2022 (page9/27).

Question : Pouvez-vous préciser à quelle date a été modifié le PLU ?

Réponse de la collectivité :

Erreur matérielle — la date correcte est celle du 28/09/2021.

Appréciation de la commissaire enquêteur :

* Ces modifications devront être effectuées dans le document qui servira de référence auprès du public.

4/ Les servitudes

• La pièce du règlement annexée au dossier d'enquête évoque la servitude d'utilité publique (SPR) dont « les dispositions complètent et précisent celles du PLU en terme qualitatifs pour ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments, leur emprise au sol et leur hauteur ainsi que les espaces libres. En cas de contradiction entre le règlement du SPR et celui du PLU, ce sont les règles les plus contraignantes qui prévalent ».

Questions: Le nouveau lotissement de Roc'Hellou est-il inclus dans la zone SPR?

Si oui, quelles sont les contraintes qui s'appliquent?

Réponse de la collectivité :

Le nouveau lotissement de Roc'hellou n'est pas dans le périmètre du nouveau Site Patrimonial Remarquable (arrêté ministériel du 23/08/2022) mais dans le périmètre Délimité des Abords du Palais des Congrès de Trestraou (arrêté préfectoral du 07/11/2022). Dans le périmètre des PDA, il n'existe pas d'outil réglementaire, chaque dossier d'urbanisme est soumis pour avis (conforme) à l'Architecte des Bâtiments de France.

Appréciation de la commissaire enquêteur :

* Ce Lotissement se situait précédemment dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) mais depuis 2022 il est inclus dans le Périmètre Délimité des Abords (PDA), ce qui lui confère tout de même une certaine attention même si tout projet n'est soumis qu'à l'avis « conforme » de l'architecte des Bâtiments de France.

II - Déroulement et bilan de l'enquête publique

II.1. Dates / durée / lieu de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du **jeudi 22 juin au 10 juillet 2023** inclus, durant 19 jours consécutifs, à la mairie de Perros-Guirec, Place de l'Hôtel de Ville, siège de l'enquête ;

Un ordinateur pour consulter le dossier était mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie

II.2. Moyens mis à la disposition du public pour consigner ses observations

Le public a pu consigner ses observations :

- Sur le registre d'enquête mis à sa disposition pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Perros-Guirec ;
- Par voie postale à l'attention de madame la commissaire enquêteur, Enquête publique sur le projet de mise en concordance avec le PLU – « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement « Nouveau de Roch'ellou » Hôtel de Ville – BP 147 – 22700 – Perros-Guirec;
- Par courriel, ep.mec.ltrochelou@perros-guirec.com;

II.3. Permanences de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur s'est tenue à la disposition du public durant trois permanences en mairie de Perros-Guirec ;

- Jeudi 22 juin 2023 de 9h00 à 12h00 : j'ai reçu une personne domiciliée dans un des bâtiments du lotissement Roch'Ellou qui s'inquiète du projet présenté sur le panneau « permis de construire » apposé sur le lot n°5 ; les observations se sont faites oralement.
- Jeudi 6 juillet 2023 de 9h00 à 12h00, une personne a déposé des observations sur le registre papier (R1) elle s'inquiète également de la modification de la hauteur des bâtiments autorisés passant de 8 mètres au faîtage à 13,50mètres; elle souhaite que les arbres soient préservés ainsi que la sente piétonne qui longe le lot n°5;
- Lundi 10 juillet 2023 de 14h00 à 17h15, le propriétaire du château de Trestraou est venu m'informer des problèmes d'écoulement d'eau et d'humidité sur ce secteur. (Roch'ellou signifiant en breton : la Roche des Rivières) ; maître ROUHAUD m'a déposé plusieurs documents, en sa qualité de Conseil du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble Roch'Ellou

II.4. Clôture de l'enquête publique

Le jeudi 10 juillet 2023 à 17h15, je me suis assurée que plus aucune personne ne souhaitait inscrire des observations sur le registre papier. J'ai donc procédé à la clôture du registre d'enquête.

II.5 Remise du procès-verbal

J'ai envoyé le procès-verbal de synthèse des observations par voie électronique le lundi 17 juillet 2023, en fin de matinée, puis dans l'après-midi, à partir de 16h00 j'ai pu le commenter en visio en présence de Monsieur le Maire, du Directeur des services, et Madame BOURREAU.

II.6 Bilan de l'enquête

A la clôture de l'enquête publique j'ai comptabilisé :

- 3 observations sur le registre papier;
- 11 observations envoyées sur la boîte courriel dédiée à l'enquête.

Les observations concernent essentiellement le projet immobilier, dont le panneau du permis de construire à l'entrée du lot n°5 inquiète les riverains. Quant aux observations sur le fond du dossier, elles émanent de maître ROUHAUD qui a été saisi des intérêts du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble Roch'Ellou.

Appréciations de la commissaire enquêteur :

- * L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté municipal du 1^{er} juin 2023 et dans de bonnes conditions pour recevoir le public ;
- * Le public a été informé de la tenue de l'enquête publique de façon réglementaire, cependant, je considère que la mairie aurait pu organiser une réunion d'information et d'échange avec les copropriétaires du lotissement, en amont de cette enquête, pour justifier la mise en place de cette procédure et expliquer la raison pour laquelle

certains articles du document « Règles et servitudes d'intérêt général » doivent être mis en concordance avec le règlement du PLU approuvé ;

* Le dossier présentait quelques erreurs matérielles qui ont été corrigées dans le mémoire en réponse qui m'a été remis par la commune de Perros-Guirec.

→ Les appréciations exprimées ci-dessus par la commissaire enquêteur sur les différents articles modifiés et les observations du public devraient permettre de faire évoluer le document final « *Règles et servitudes d'intérêt général* » à présenter en Conseil municipal dans le respect des documents d'urbanisme en vigueur tout en n'excluant pas l'intérêt des riverains.

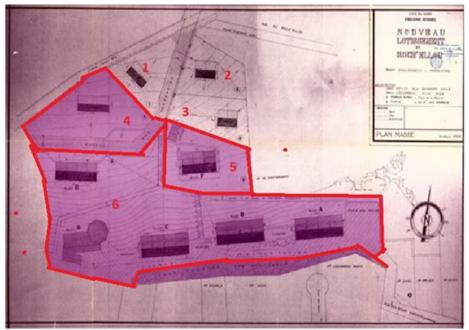
III – Conclusions et AVIS de la commissaire-enquêteur

Après avoir :

- Etudié le dossier ;
- Rencontré des riverains durant les permanences et pris en compte toutes les observations;
- Visité les lieux et emprunté la sente piétonne située au-dessus du lot n°5;
- Contacté des commissaires enquêteurs pour savoir s'ils avaient déjà effectué ce type d'enquête, consulté Internet, échangé avec le service Contrôle de légalité de l'urbanisme à la préfecture des Côtes d'Armor;
- Analysé toutes les observations du public et les réponses de la commune de Perros-Guirec;

J'en déduis que :

Le nouveau lotissement Roch'Ellou, composé de trois lots (ici entourés de rouge) a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 15 octobre 1962. Jusqu'à la parution du décret du 26/07/1977, ces lotissements pouvaient être encadrés, en sus des règles d'urbanisme, par un règlement et un cahier des charges qui leur étaient spécifiques, contenus dans « les documents du lotissement », ici désigné comme « Règles et servitudes d'intérêt général ».



Plan du « Lotissement du Roch'Ellou » (lots 4-5-6 en « violet ») -annexé à l'arrêté préfectoral du 15/10/1962

La Loi ALUR du 24 mars 2014, dont l'objectif est de faciliter l'accès au foncier dans les zones déjà urbanisées
et de densifier les gisements fonciers en ne restreignant plus les droits à construire dans les lotissements, a
mis fin aux règles d'urbanisme contenues dans les documents des lotissements de plus de dix ans.
Cependant, il faut noter que ni les droits et obligations régissant les rapports entre colotis contenus dans le

cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes ne sont frappés de cette caducité.

- Cette distinction entre « *règlement* » et « *cahier des charges* » est parfois peu évidente et peut porter à confusion entre ce qui peut être modifié de ce qui ne peut pas l'être ;
- En faisant référence à l'Article L.442-11 du code de l'urbanisme :

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager d'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 ler 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. »

☑ Je constate que certains articles du document « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement n'ont pas été modifiés :

Article 1: OBJET

Article 2 : QUALIFICATION Article 3 : DÉSIGNATION

Article 15: PERMIS DE CONSTRUIRE

Article 16 : ÉLECTRICITÉ Article 17 : ASSAINISSEMENT

Article 18 : ADDUCTION D'EAU

Article 19 : ASSOCIATION SYNDICALE Article 20 : VOIRIE & ESPACES LIBRES

Article 21: CONDITION SUSPENSIVE DE L'APPROBATION ADMINISTRATIVE

≥ Et que d'autres articles relevant du règlement du PLU approuvé de Perros-Guirec y seront ajoutés :

Article UB3 : Desserte et voirie

Article UB4 : Desserte par les réseaux

Article UB8 : Emprise au sol

Article UB11 : Aires de stationnement

Article UB13 : Performances énergétiques et environnementales

Article UB14: Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

→ Ces articles du PLU viendront compléter la partie réglementaire du document d'urbanisme de ce lotissement.

Je considère que :

1/ Certains articles pourraient être réécris :

* L'Article 5 du document « Règles et servitudes d'intérêt général » précise l'organisation des constructions par rapport aux lots, le nombre de logements et leur destination (Tous ces lots sont destinés exclusivement à l'habitation), ce qui peut être considéré comme faisant partie du « cahier des charges » qui, à l'époque, pouvait contenir des clauses urbanistiques encadrant l'implantation des constructions, leur hauteur ou encore leur aspect extérieur.

La modification proposée « *Ces dispositions ainsi que l'obligation de se conformer aux prescriptions du plan de masse sont supprimées* » qui supprime les stipulations qui étaient contenues dans cet article, lui enlève tout intérêt et toute portée réglementaire, car la modification proposée est imprécise. Cet article 5 n'a donc plus de contenu.

Quant à la réponse de la commune de Perros-Guirec à ma question (page 7),

- « Réponse de la collectivité : La présente procédure ne porte pas sur la modification du règlement de copropriété », je considère qu'elle induit en erreur car, à nouveau, il y a confusion entre « règlement » et « cahier des charges ». Cette mise en concordance aurait pu être l'occasion de distinguer clairement la partie « règlement d'urbanisme » avec la « partie contractuelle » qui engage les colotis entre eux.
- * L'article 14 dans le document actuel « Plantations » relève plus de stipulations entre colotis contenu dans un cahier des charges que de règle d'urbanisme. Cet article pourrait être maintenu en l'état et complété par l'article UB12 du PLU.

2/ Certaines règles d'urbanisme devraient s'appliquer systématiquement dans tout projet de construction ou de rénovation prévu dans ce lotissement :

- * L'article 6 relève des règles d'urbanisme, que la Loi ALUR rend caduques dans les documents des lotissements de plus de dix ans, il est donc remplacé par l'article UB5.
- Je tiens à souligner l'importance d'un élément de cet article UB5 qui précise que : « L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé ». Toutes les observations qui m'ont été transmises durant l'enquête publique font référence à cette notion d'intégration, de maintien de la végétation, et d'harmonie pour les futurs projets dans « le tissu urbain existant » et le paysage. Il serait souhaitable que la commune de Perros-Guirec en tienne compte dans ses attributions de permis de construire.
- * De même pour l'article 7 « hauteur des constructions nombre d'étages » remplacé par l'article UB9 « hauteur maximale des constructions » je note que cette modification ferait passer la hauteur maximum du faîtage des bâtiments de 8 mètres à 13,50m, ce qui représente une différence de 5,5m. La construction passerait donc de R+1+comble à 4 ou 5 niveaux.

En me rendant sur site, j'ai constaté que :

- Ce lotissement est situé sur un terrain « de nature accidentée » et pentu ;
- Les bâtiments, tels qu'ils sont construits actuellement n'obstruent pas la vue sur mer des bâtiments construits derrière et au-dessus ;
- Depuis la plage de Trestraou, les bâtiments de ce lotissement sont relativement intégrés dans le paysage, avec des constructions d'une hauteur à peu près identique.
- 🔌 Si les futures constructions se font avec une hauteur de 13,50 mètres (+ 5,5m par rapport à la situation actuelle) elles vont heurter le regard depuis la plage de Trestraou et obstruer complétement la vue des bâtiments existants. De plus, je rappelle un point dans l'article UB 10 qui précise que :
- 2. Volumétries a- L'implantation et le volume général des constructions à édifier ou des ouvrages à modifier devront être traité en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain. »

Avis de la commissaire enquêteur

Je rappelle que, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-336 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de 10 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.

C'est la raison pour laquelle, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du tire II du livre 1er du code de l'environnement et délibération du Conseil municipal, il est possible de modifier <u>tout ou partie</u> des documents du lotissement.

En conséquence de ce qui précède, j'émets **un avis favorable** au projet de mise en concordance du document dénommé « *Règles et servitudes d'intérêt général* » du lotissement « *Nouveau de Roch'Ellou* » avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme de commune de Perros-Guirec, avec une **réserve** :

Réserve :

Je demande que la hauteur maximum des constructions au faîtage, actuellement de 8 mètres avec une tolérance de 5% (Article 7 « Hauteur des constructions – Nombre d'étages ») ne soit pas modifiée pour se mettre en concordance avec l'article UB9 « Hauteur maximale des constructions » de 13,50 mètres au faîtage, c'est-à-dire 5,50 mètres de plus que la hauteur actuelle afin que soit pris en compte, dans tout projet de construction ou de rénovation situé dans le lotissement « Nouveau de Roch'Ellou » les deux articles suivants :

→ La règle particulière de l'Article UB9 « Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës, selon les règles générales définies dans les secteurs correspondant du règlement du Site Patrimonial Remarquable », car jusqu'en 2022, ce secteur était inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable, avant d'être intégré dans le Périmètre Délimité des Abords (PDA).

→ L'article UB10 – 2 *Volumétries* : a- L'implantation et le volume général des constructions à édifier ou des ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain. »

Plérin le 10 août 2023

Martine VIART

Commissaire enquêteur