

Commune du Rouret

Département des Alpes-Maritimes

LE ROURET

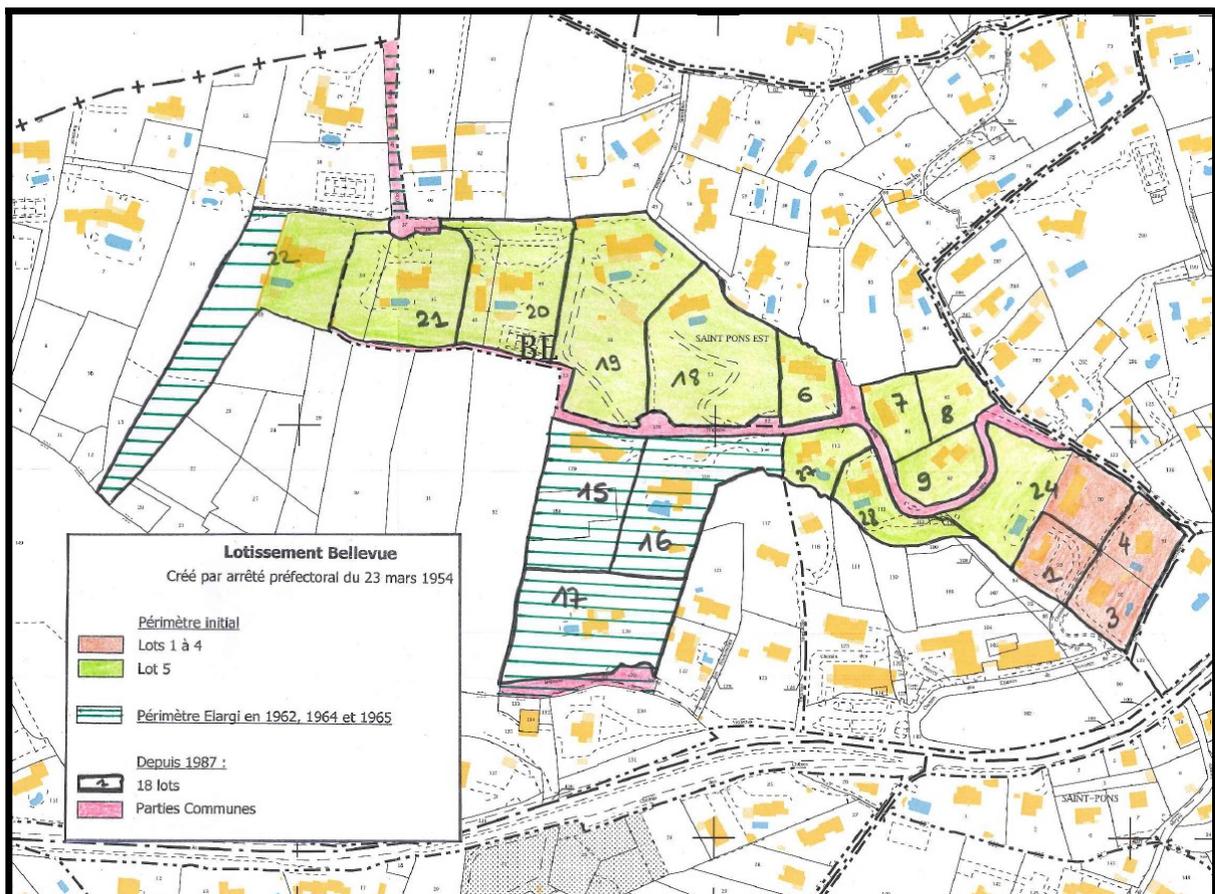


SEMPER ROBUR

04 93 77 20 02
contact@mairie-lerouret.fr
www.lerouret.fr

MISE EN CONCORDANCE - L 442-11 DU CODE DE L'URBANISME du cahier des charges du lotissement Bellevue avec le PLU de la Commune du Rouret

Dossier explicatif pour l'enquête publique



Saint-Pons Est

18 lots – 72 747 m², dont 5 696 m² de parties communes
Créé par arrêté préfectoral en 1954 avec 5 lots, puis étendu et modifié

IA-TEXTES APPLICABLES

IAa - Code de l'urbanisme (CU)

Le CU prévoit actuellement plusieurs possibilités pour faire évoluer la situation des lotissements :

□ L 442-9 - Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 47 (V)

« 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 dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu. De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6. »

• L 442-10 - Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 48

« 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. »

• L 442-11 - Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 159

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

La présente procédure est mise en œuvre selon l'article L 442-11 du CU, permise dans la mesure où la Commune dispose d'un PLU opposable

En effet, des tentatives de mise en œuvre par l'article L 442-10 du CU ont été imaginées par des colotis. Celle-ci suppose un quorum nécessaire pour finaliser la procédure.

Toutefois, les évolutions peu lisibles du lotissement rendent difficiles cette option abandonnée et remplacée par la présente.

IAb – Code de l'environnement (Cenv)

La présente procédure d'enquête publique est régie par les articles L 123-1 à L 123-18 et R 123-1 à 123-46, et notamment pour ceux qui concerne la présente enquête :

Article L123-1 - Modifié par Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3

L'Enquête Publique (EP) a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Article L123-2 - Modifié par Ordonnance n° 2020-7 du 6 janvier 2020 - art. 4

*I. - Font l'objet d'une EP soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption : (...) 4° Les autres documents d'urbanisme et **les décisions portant sur des travaux, ouvrages, aménagements, plans, schémas et programmes soumises par les dispositions particulières qui leur sont applicables à une EP dans les conditions du présent chapitre.** (...)*

Article L123-3

L'EP est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise. (...).

Article L123-9 - Modifié par Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3

La durée de l'EP est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le Commissaire Enquêteur (CE) (...) peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10.

Article L123-10 - Modifié par Ordonnance n°2017-80 du 26 janvier 2017 - art. 2

I.- Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme, par voie de publication locale.

Cet avis précise :

- l'objet de l'enquête ;*
- la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer ;*
- le nom et les qualités du CE (...);*
- la date d'ouverture de l'enquête, sa durée et ses modalités ;*
- l'adresse du ou des sites internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté ;*
- le (ou les) lieu (x) ainsi que les horaires où le dossier de l'enquête peut être consulté sur support papier et le registre d'enquête accessible au public ;*
- le ou les points et les horaires d'accès où le dossier de l'enquête publique peut être consulté sur un poste informatique ;*
- la ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant le délai de l'enquête. S'il existe un registre dématérialisé, cet avis précise l'adresse du site internet à laquelle il est accessible.*

L'avis indique en outre l'existence d'un rapport sur les incidences environnementales, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et l'adresse du site internet ainsi que du ou des lieux où ces documents peuvent être consultés s'ils diffèrent de l'adresse et des lieux où le dossier peut être consulté. Il fait état, lorsqu'ils ont été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité environnementale mentionné au V de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, et des avis des collectivités territoriales et de leurs groupements mentionnés au V de l'article L. 122-1 du présent code, ainsi que du lieu ou des lieux où ils peuvent être consultés et de l'adresse des sites internet où ils peuvent être consultés si elle diffère de celle mentionnée ci-dessus.

II.-La personne responsable du projet assume les frais afférents à ces différentes mesures de publicité de l'enquête publique.

Article L123-11 - Modifié par Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3

Nonobstant les dispositions du titre Ier du livre III du code des relations entre le public et l'administration, le dossier d'EP est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'EP ou pendant celle-ci.

Article L123-12 - Modifié par Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3

Le dossier d'EP est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'EP. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public.

(...). Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne.

Article L123-13 - Modifié par LOI n°2018-148 du 2 mars 2018 - art. 2 (V)

I. - Le CE (...) conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision. Il ou elle permet au public de faire parvenir ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête par courrier électronique de façon systématique ainsi que par toute autre modalité précisée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Les observations et propositions transmises par voie électronique sont accessibles sur un site internet désigné par voie réglementaire.

II. - Pendant l'enquête, le CE (...) reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'EP à la demande de ce dernier. Il peut en outre :

- recevoir toute information et, s'il estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander au maître d'ouvrage de communiquer ces documents au public ;*
- visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants ;*
- entendre toutes les personnes concernées par le projet, plan ou programme qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile ;*
- organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage.*

A la demande du CE (...) et lorsque les spécificités de l'enquête l'exigent, le président du Tribunal Administratif (TA)(...) peut désigner un expert chargé d'assister le CE (...). Le coût de cette expertise complémentaire est à la charge du responsable du projet.

Article L123-15 - Modifié par Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3

Le CE (...) rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du CE (...) ou par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet.

Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'EP et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier.

Si, à l'expiration du délai prévu au premier alinéa, le CE (...) n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni justifié d'un motif pour le dépassement du délai, l'autorité compétente pour organiser l'enquête peut, avec l'accord du maître d'ouvrage et après une mise en demeure du CE (...) restée infructueuse, demander au président du TA (...) de dessaisir le CE (...) et de lui substituer un nouveau CE (...); celui-ci doit, à partir des résultats de l'enquête, remettre le rapport et les conclusions motivées dans un maximum de trente jours à partir de sa nomination.

Le nouveau CE (...) peut faire usage des prérogatives prévues par l'article L. 123-13.

L'autorité compétente pour prendre la décision peut organiser, en présence du maître d'ouvrage, une réunion publique afin de répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables du CE (...). Elle est organisée dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête. Le CE (...) sont informés de la tenue d'une telle réunion.

Article L123-17

Lorsque les projets qui ont fait l'objet d'une EP n'ont pas été entrepris dans un délai de cinq ans à compter de la décision, une nouvelle enquête doit être conduite, à moins qu'une prorogation de cinq ans au plus ne soit décidée avant l'expiration de ce délai dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article L123-18 - Modifié par Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3

Le responsable du projet, plan ou programme prend en charge les frais de l'enquête, notamment l'indemnisation du CE (...).

Sur demande motivée du ou des CE, le président du TA (...) peut demander au responsable du projet de verser une provision. Le président (...) en fixe le montant et le délai de versement.

Article R123-2 - Modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 3

Les projets, plans, programmes ou décisions mentionnés à l'article L. 123-2 font l'objet d'une enquête régie par les dispositions du présent chapitre préalablement à l'intervention de la décision en vue de laquelle l'enquête est requise, ou, en l'absence de dispositions prévoyant une telle décision, avant le commencement de la réalisation des projets concernés.

Article R123-5 - Modifié par Décret n°2019-1352 du 12 décembre 2019 - art. 10

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête saisit, en vue de la désignation d'un CE (...) le président du TA dans le ressort duquel se situe le siège de cette autorité et lui adresse une demande qui précise l'objet de l'enquête ainsi que la période d'enquête proposée, et comporte le résumé non technique ou la note de présentation mentionnés respectivement aux 1° et 2° de l'article R. 123-8 ainsi qu'une copie de ces pièces sous format numérique.

Le président du TA (...) par lui à cette fin désigne dans un délai de quinze jours un CE (...).

Avant signature de l'arrêté d'ouverture d'enquête, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête adresse au CE (...) une copie du dossier complet soumis à EP en format papier et en copie numérique. Il en sera de même après désignation d'un CE remplaçant par le président du TA.

En cas d'empêchement du CE désigné, l'enquête est interrompue. Après qu'un CE remplaçant a été désigné par le président du TA (...) par lui et que la date de reprise de l'enquête a été fixée, l'autorité compétente pour organiser l'EP un arrêté de reprise d'enquête dans les mêmes conditions que l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Article R123-8 - Modifié par Décret n°2020-1168 du 24 septembre 2020 - art. 1

Le dossier soumis à l'EP comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° (...);

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'EP en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° (...);

5° (...);

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

7° (...).

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.

Article R123-9 - Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4

I. - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté les informations mentionnées à l'article L. 123-10, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le CE (...). Cet arrêté précise notamment :

1° Concernant l'objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables (...) auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;

2° En cas de pluralité de lieux d'enquête, (...);

3° L'adresse du site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête. En l'absence de registre dématérialisé, l'arrêté indique l'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions ;

4° Les lieux, jours et heures où le CE (...), représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;

5° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;

6° La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du CE (...);

7° (...);

8° L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête.

II. - Un dossier d'EP est disponible en support papier au minimum au siège de l'EP.

Ce dossier est également disponible depuis le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11.

Article R123-10 - Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4

Les jours et heures, ouvrables ou non, où le public pourra consulter gratuitement l'exemplaire du dossier et présenter ses observations et propositions sont fixés de manière à permettre la participation de la plus grande partie de la population, compte tenu notamment de ses horaires normaux de travail. Ils comprennent au minimum les jours et heures habituels d'ouverture au public de chacun des lieux où est déposé le dossier ; ils peuvent en outre comprendre des heures en soirée ainsi que plusieurs demi-journées prises parmi les samedis, dimanches et jours fériés.

Lorsqu'un registre dématérialisé est mis en place, il est accessible sur internet durant toute la durée de l'enquête.

Article R123-11 - Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4

I. - Un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés. (...).

II. - L'avis mentionné au I est publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. (...)

III. - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne le ou les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé. (...)

Cet avis est publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. (...)

IV. - En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

Ces affiches doivent être visibles et lisibles de la ou, s'il y a lieu, des voies publiques, et être conformes à des caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

Article R123-13 - Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4

I. - Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le CE (...), tenu à sa disposition dans chaque lieu d'enquête ou sur le registre dématérialisé si celui-ci est mis en place.

En outre, les observations et propositions écrites et orales du public sont également reçues par le CE (...), aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles R. 123-9 à R. 123-11.

Les observations et propositions du public peuvent également être adressées par voie postale ou par courrier électronique au CE (...).

II. - Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites mentionnées au deuxième alinéa du I, sont consultables au siège de l'enquête. Pour les EP dont l'avis d'ouverture est publié à compter du 1er mars 2018, ces observations et propositions sont consultables sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11. Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11 dans les meilleurs délais. Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article R123-14 - Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4

Lorsqu'il entend faire compléter le dossier par des documents utiles à la bonne information du public dans les conditions prévues à l'article L. 123-13, le CE (...) en fait la demande au responsable du projet, plan ou programme ; cette demande ne peut porter que sur des documents en la possession de ce dernier.

Les documents ainsi obtenus ou le refus motivé du responsable du projet, plan ou programme sont versés au dossier tenu au siège de l'enquête et sur le site internet dédié.

Lorsque de tels documents sont ajoutés en cours d'enquête, un bordereau joint au dossier d'enquête mentionne la nature des pièces et la date à laquelle celles-ci ont été ajoutées au dossier d'enquête.

Article R123-15 - Modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 3

Lorsqu'il a l'intention de visiter les lieux concernés par le projet, plan ou programme, à l'exception des lieux d'habitation, le CE en informe au moins quarante-huit heures à l'avance les propriétaires et les occupants concernés, en leur précisant la date et l'heure de la visite projetée. Lorsque ceux-ci n'ont pu être prévenus, ou en cas d'opposition de leur part, le CE (...) en fait mention dans le rapport d'enquête.

Article R123-16- Modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 3

Dans les conditions prévues à l'article L. 123-13, le CE (...) peut auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur le projet, plan ou programme soumis à enquête publique. Le refus éventuel, motivé ou non, de demande d'information ou l'absence de réponse est mentionné par le CE (...) dans son rapport.

Article R123-17 - Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4

Sans préjudice des cas prévus par des législations particulières, lorsqu'il estime que l'importance ou la nature du projet, plan ou programme ou les conditions de déroulement de l'EP rendent nécessaire l'organisation d'une réunion d'information et d'échange avec le public, le CE (...) en informe l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête ainsi que le responsable du projet, plan ou programme en leur indiquant les modalités qu'il propose pour l'organisation de cette réunion.

Le CE (...) définit, en concertation avec l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête et le responsable du projet, plan ou programme, les modalités d'information préalable du public et du déroulement de cette réunion.

En tant que de besoin, la durée de l'enquête peut être prolongée dans les conditions prévues à l'article L. 123-9 pour permettre l'organisation de la réunion publique.

A l'issue de la réunion publique, un compte rendu est établi par le CE (...) et adressé dans les meilleurs délais au responsable du projet, plan ou programme, ainsi qu'à l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête. Ce compte rendu, ainsi que les observations éventuelles du responsable du projet, plan ou programme sont annexés par le CE (...) au rapport d'enquête.

Le CE (...) peut, aux fins d'établissement de ce compte rendu, procéder à l'enregistrement audio ou vidéo de la réunion d'information et d'échange avec le public. Le début et la fin de tout enregistrement doit être clairement notifié aux personnes présentes. Ces enregistrements sont transmis, exclusivement et sous sa responsabilité, par le CE (...) avec son rapport d'enquête à l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête.

Les frais d'organisation de la réunion publique sont à la charge du responsable du projet, plan ou programme.

Dans l'hypothèse où le maître d'ouvrage du projet ou la personne publique responsable du plan ou programme refuserait de participer à une telle réunion ou de prendre en charge les frais liés à son organisation, le CE (...) en fait mention dans son rapport.

Article R123-18 - Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du CE (...) et clos par lui. (...)

Après clôture du registre d'enquête, le CE (...) rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le CE (...) du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Lorsque l'EP est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée.

Article R123-19 - Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4

Le CE (...) établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le CE (...) consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le CE (...) transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du TA.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le CE (...) n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L. 123-15, une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15.

Article R123-20 - Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4

A la réception des conclusions du CE (...), l'autorité compétente pour organiser l'enquête, lorsqu'elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le président du TA (...) dans un délai de quinze jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du TA (...), dispose de quinze jours pour demander au CE (...) de compléter ses conclusions. Il en informe simultanément l'autorité compétente. En l'absence d'intervention de la part du président du TA (...) dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du TA (...) n'est pas susceptible de recours.

Dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du CE (...), le président du TA (...) peut également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure. Il en informe l'autorité compétente.

Le CE (...) est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du TA dans un délai de quinze jours.

Article R123-21 - Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4

L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme.

(...) pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du CE (...) sur le site internet où a été publié l'avis mentionné au I de l'article R. 123-11 et le tient à la disposition du public pendant un an.

Article R123-22 - Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4

L'EP poursuivie à la suite d'une suspension autorisée par arrêté, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-14, ou à la suite d'une interruption ordonnée par le président du tribunal administratif constatant l'empêchement d'un CE dans les conditions prévues à l'article L. 123-4, est menée, si possible, par le même CE (...). Elle fait l'objet d'un nouvel arrêté fixant son organisation, de nouvelles mesures de publicité, et, pour les projets, d'une nouvelle information des communes conformément à l'article R. 123-12.

Le dossier d'enquête initial est complété dans ses différents éléments, et comprend notamment :

1° Une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet, plan, programme, à l'étude d'impact ou au rapport sur les incidences environnementales ;

2° (...).

Article R123-23 - Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4

Lorsqu'une enquête complémentaire est organisée conformément au II de l'article L. 123-14, elle porte sur les avantages et inconvénients des modifications pour le projet et pour l'environnement. L'enquête complémentaire, d'une durée de quinze jours, est ouverte dans les conditions fixées aux articles R. 123-9 à R. 123-12.

Le dossier d'enquête initial est complété dans ses différents éléments, et comprend notamment :

1° Une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet, plan ou programme, à l'étude d'impact, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 ou au rapport sur les incidences environnementales ;

2° (...).

L'enquête complémentaire est clôturée dans les conditions prévues à l'article R. 123-18.

Dans un délai de quinze jours à compter de la date de clôture de l'enquête complémentaire, le CE (...) joint au rapport principal communiqué au public à l'issue de la première enquête un rapport complémentaire et des conclusions motivées au titre de l'enquête complémentaire.

Copies des rapports sont mises conjointement à la disposition du public dans les conditions définies à l'article R. 123-21.

Article R123-24 - Modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 3

Sauf disposition particulière, lorsque les projets qui ont fait l'objet d'une EP n'ont pas été entrepris dans un délai de cinq ans à compter de l'adoption de la décision soumise à enquête, une nouvelle enquête doit être conduite, à moins que, avant l'expiration de ce délai, une prorogation de la durée de validité de l'enquête ne soit décidée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête a été organisée. Cette prorogation a une durée de cinq ans au plus. La validité de l'enquête ne peut être prorogée si le projet a fait l'objet de modifications substantielles ou lorsque des modifications de droit ou de fait de nature à imposer une nouvelle consultation du public sont intervenues depuis la décision arrêtant le projet.

IAc – Absence de concertation préalable

La concertation préalable n'est pas obligatoire pour ce type de procédure, et celle-ci sera simplement soumise à enquête publique conformément à l'article L 442-11 du Code l'Urbanisme selon les dispositions du code de l'environnement qui s'appliquent.

IAd - Résumé des principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue environnemental

Le lotissement « *Bellevue* » est sis en toute proximité du cœur de village.

Le PLU et son PADD prévoient pour partie du périmètre un renouvellement urbain avec une densification douce et villageoise, tout en répondant aux besoins de mixité fonctionnelle et sociale du village qui s'est fortement peuplé dans les années 1990-2000.

Son potentiel de développement, esquissé dans le document d'urbanisme, n'est pas totalement permis par le cahier des charges.

Le lotissement « *Bellevue* » est couvert par plusieurs zonages du PLU (Uad, Uba, Uc, Nh, N, 2 AUa), dont les règles pour le périmètre du lotissement « *Bellevue* » ne sont pas de nature à permettre des travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ou d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

En outre, au titre de la prise en compte de l'environnement, le PLU approuvé a fait l'objet :

- d'une saisine de l'autorité environnementale n° 2019-2265 (MRAe 2019 APACA23), qui a émis quelques recommandations dans son avis du 29 janvier 2019, qui ont été prises en compte dans la finalisation du PLU ;
- d'un avis favorable avec réserves de la CDPENAF du 11 juillet 2019 ;
- d'un avis favorable des services de l'Etat du 19 juillet 2019.

C'est pourquoi la présente procédure n'a pas besoin d'être soumise à évaluation environnementale, ou autre démarche analogue, dans la mesure où le PLU a fait l'objet de toutes les saisines adéquates.

IB – ORGANISATION DE L'ENQUETE

IBa - Coordonnées du Maître d'ouvrage responsable du dossier

Commune du Rouret

Représentée par son Maire, Conseiller Départemental 06, Monsieur Gérald LOMBARDO,

Autorisé à agir en vertu de la DCM n° 2020_97 du 26/11/2020 (annexe I-1)

Mairie - allées des anciens combattants – 06 650 Le Rouret

Affaire suivie par le service Aménagement-Foncier - objet : mise en concordance PLU-Lotissement Bellevue.

Tel : 04 93 77 20 02 – contact@mairie-lerouret.fr

IBb - Objet et organisation de l'enquête

En application de l'article L 442-11 du CU, il s'agit de permettre la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « *Bellevue* » avec le PLU en vigueur de la Commune.

La Commune du Rouret est compétente en matière d'urbanisme (depuis 17 mars 1987, date de son premier POS – annexe I-2) et dispose d'un PLU approuvé opposable depuis décembre 2019.

Suite à la demande de la Commune, le Président du Tribunal Administratif de Nice, par décision n° E20000032/06 du 31/12/2020, a désigné M. Guy HERON, Officier de Gendarmerie en retraite, en qualité de Commissaire-Enquêteur.

L'organisation de l'enquête publique a été arrêtée en concertation avec le Commissaire-Enquêteur et ses modalités définies par arrêté du Maire n° 2021_028 en date du 11 février 2021, fixant notamment :

- La durée de l'enquête publique : 31 jours du lundi 08 mars au mercredi 07 avril 2021.
- Le nombre de permanences du Commissaire-Enquêteur : 3 demi-journées, dont un samedi matin :
- ses mesures de publicité :
 - des panneaux A2 réglementaires, apposés en Mairie et surtout sur les chemins du lotissement (à l'entrée des chemins) au moins 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée,
 - parution dans deux journaux locaux une première fois 15 jours avant le début de l'enquête et une seconde fois dans les 8 jours du début),
 - affiche synthétique en Mairie,
 - autre publicité habituelle : panneau lumineux, panneau pocket,
 - mise en ligne de la notice explicative sur le site internet de la Mairie (www.lerouret.fr) à l'ouverture de l'enquête.

Le dossier d'enquête comprend les pièces suivantes :

- actes réglementaires (ordonnance TA, arrêté du Maire prescrivant l'EP...) et leurs publicités
- notice explicative et ses annexes
- registre d'observations coté et paraphé par la commissaire-enquêteur

Enfin, l'arrêté de mise à l'enquête seront notifiés à M. Le Préfet des Alpes-Maritimes (dans la mesure où ledit lotissement a été créé en 1954 par arrêté préfectoral) et à chaque colotis avant le début de l'enquête.

IBc - Caractéristiques majeures du projet

Conformément au code de l'urbanisme, le lotissement « Bellevue », approuvé par arrêté préfectoral du 23 mars 1954, est caduc.

Toutefois, son cahier des charges, qui a une valeur réglementaire, continue à produire ses effets entre les colotis.

Certaines de ses dispositions sont contraires à celles du PLU approuvé de la Commune et doivent donc par cette procédure (L 442-11 du CU) être supprimées, et détaillées aux chapitres suivants de la présente notice : IIIA page 32 et IIIB page 34.

II – JUSTIFICATIONS DE L'INTERET GENERAL DE LA MISE EN CONCORDANCE DES REGLES DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT AVEC CELLES DU PLU

IIA - Enjeux de la procédure de mise en concordance

Depuis de nombreuses décennies, le CU n'a cessé d'évoluer pour offrir aux autorités d'urbanisme le moyen de supprimer les règles dérogatoires des lotissements, dans la mesure où elles freinent les objectifs d'intérêt généraux des politiques d'aménagement et d'urbanisme ; et notamment des plus récentes qui incitent fortement au développement et renouvellement urbain, à la densification et la simplification du droit de l'urbanisme.

Pour ne citer que les principaux textes, faisant notablement évoluer les dispositions du lotissement, fondés initialement sur la loi du 19 juillet 1924 :

- Décrets des 31 décembre 1958 et du 28 juillet 1959, qui obligent à dissocier le règlement du cahier des charges ;
- Décret n°77-860 du 26/07/1977 modifiant le code de l'urbanisme et les lotissements ;
- Loi n° 86-13 du 6 janvier 1986 (Article 8), introduisant la notion de caducité décennale avec la possibilité pour les colotis de s'y opposer ;
- Loi n° 2000-1208 du 13/12/2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU), instaurant les PLU ;
- **Loi n° 2014-366 du 24/03/2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR), imposant la fin systématique de règles d'urbanisme des lotissements au-delà des 10 ans de l'autorisation de lotir ;**
- Décision 2018-740 du 19/10/2018 formant Question Prioritaire de Constitutionnalité (QPC) ;
- loi n° 2018-1021 du 23/11/2018 portant Évolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (ELAN).

Dans ce contexte, les lotissements ne peuvent désormais perdurer au-delà de 10 ans (loi ALUR).

Aujourd'hui, seuls de très anciens lotissements (antérieurs à 1978) peuvent avoir un cahier des charges, dont la valeur réglementaire et contractuelle continue à produire des effets, opposable entre les seuls colotis. Ce sont donc des règles de droit privé sans incidence sur le droit des sols opposable au niveau des autorisations d'urbanisme.

Pour autant, elles peuvent faire obstacle aux objectifs des documents d'urbanisme et à la mise en œuvre des autorisations d'urbanisme ; c'est pourquoi le législateur a prévu plusieurs dispositifs pour faire disparaître les règles d'urbanisme contenues dans lesdits cahiers des charges.

Ils peuvent être mis en œuvre à l'encontre des seules règles en discordance avec le PLU.

Aussi, en vertu du principe constant de la législation et de la réglementation française selon lequel l'autarcie juridique des lotissements ne saurait bloquer la mise en œuvre d'une politique communale ou intercommunale, le code prévoit que l'autorité compétente peut, après enquête publique et par délibération modifier les cahiers des charges pour les mettre en concordance avec le PLU.

En outre, cette procédure permet aussi de clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement et des colotis dans les droits attachés à la constructibilité de leur terrain, en les délestant de règles établies de longue date.

Au cas d'espèce, le cahier des charges du lotissement « *Bellevue* », rédigé au milieu du XXe siècle, sur le territoire d'une commune rurale peu peuplée devient obsolète dans un contexte territorial et juridique ayant depuis fortement évolué.

En effet, les colotis devraient à ce jour appliquer simultanément deux réglementations qui peuvent être divergentes, voire contradictoires. Cette situation présente donc une forte insécurité juridique, l'obtention d'un permis de construire ne garantissant pas au pétitionnaire qu'il respecte par ailleurs le cahier des charges.

IIAa– Tentative inaboutie d’application de l’article L 442-10

Deux colotis ont entamé une démarche visant à faire évoluer le cahier des charges du lotissement en 2019, en notifiant cette demande à l'ensemble des colotis, sans pouvoir aboutir (annexe I-5). En effet, seuls 3 colotis ont répondu à leur demande (annexe I-6).

L’ancienneté du lotissement et l’obsolescence croissante de ce régime juridique participent à la désuétude du dispositif. Les propriétaires actuels ignorent pour beaucoup l’existence du cahier des charges, dont il a été impossible de trouver trace dans son exhaustivité.

En effet, les évolutions de celui-ci ont été relativement insidieuses et la gestion du lotissement de moins en moins rigoureuse au fil du temps.

Il en résulte aujourd’hui une opacité qu’il convient de faire disparaître en supprimant les règles d’urbanisme obsolètes du cahier des charges, pour leur substituer celles du PLU, comme le prévoit et le permet la procédure de mise en concordance régie par l’article L 442-11 du CU.

IIAb – L’état de fait

Le lotissement « *Bellevue* » datant de 1954 comporte un document unique intitulé « cahier des charges » (annexe I-7) qui a été approuvé par le Préfet du Département. L'ensemble de ses dispositions, organisant l'occupation et l'utilisation des lots, a tant une portée réglementaire qu'une portée contractuelle.

Le cahier des charges contient des clauses dites de nature « réglementaire », à savoir des clauses organisant l'occupation et l'utilisation des lots prenant l'apparence des prescriptions pouvant être insérées dans un règlement de lotissement ou figurer dans un règlement de document d'urbanisme (POS, PLU...).

La délivrance des premiers permis de construire était autrefois conditionnée par leur respect.

Aujourd'hui, comme il s'agit de « règles d'urbanisme » au sens de l’alinéa 1 de l’article L 442-9 du CU, ces clauses sont devenues caduques à l'expiration des 10 ans après la délivrance de l'autorisation de lotir si le territoire communal est couvert par un PLU, ce qui est le cas ici.

En outre, depuis le 27 mars 2017, date d'entrée en vigueur des dispositions de la loi ALUR, les colotis ne disposent plus d'une majorité qualifiée de blocage, mécanisme n'ayant pas été mis en œuvre par ailleurs.

La préemption s'étend aux règles de contrôle des modifications parcellaires : les lots deviennent des terrains ordinaires, et leur subdivision devient possible dans le respect des seules règles du PLU et dispositions de droit commun applicables à toute division de terrains en dehors des lotissements.

On parle ainsi de caducité des règles d'urbanisme (du cahier des charges) qui fixent les rapports « verticaux administration/colotis ».

Toutefois, dans notre cas de figure, le cahier des charges, très ancien, continue à régir pour toutes ses dispositions les rapports « horizontaux » entre colotis, et les modes de gestion des parties communes.

Or :

- l'évolution du tissu local depuis plusieurs décennies d'une part ;
- et ses évolutions éventuelles à venir en pleine application du parti d'urbanisme du PLU approuvé, et notamment son PADD et ses objectifs de développement démographique, de mixité sociale et de renouvellement urbain... d'autre part ;

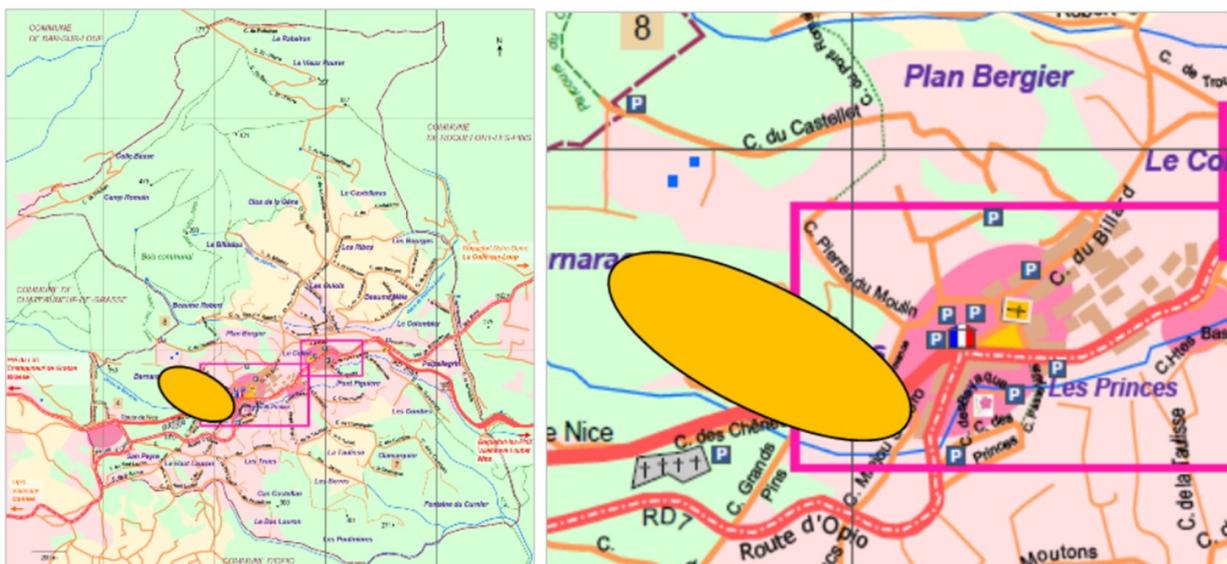
démontrent qu'il convient de supprimer toute référence des dispositions du cahier des charges ; et de mettre en concordance avec les dispositions du PLU, l'ensemble des clauses d'urbanisme du cahier des charges, à savoir :

- les règles relatives à l'implantation des constructions (notamment zones aedificandi) et à leur aspect ;
- les règles de densité ;
- la trame foncière issue du plan de division ;
- les règles de prospects...

IIB – PRESENTATION DU LOTISSEMENT BELLEVUE

IIBa- Situation

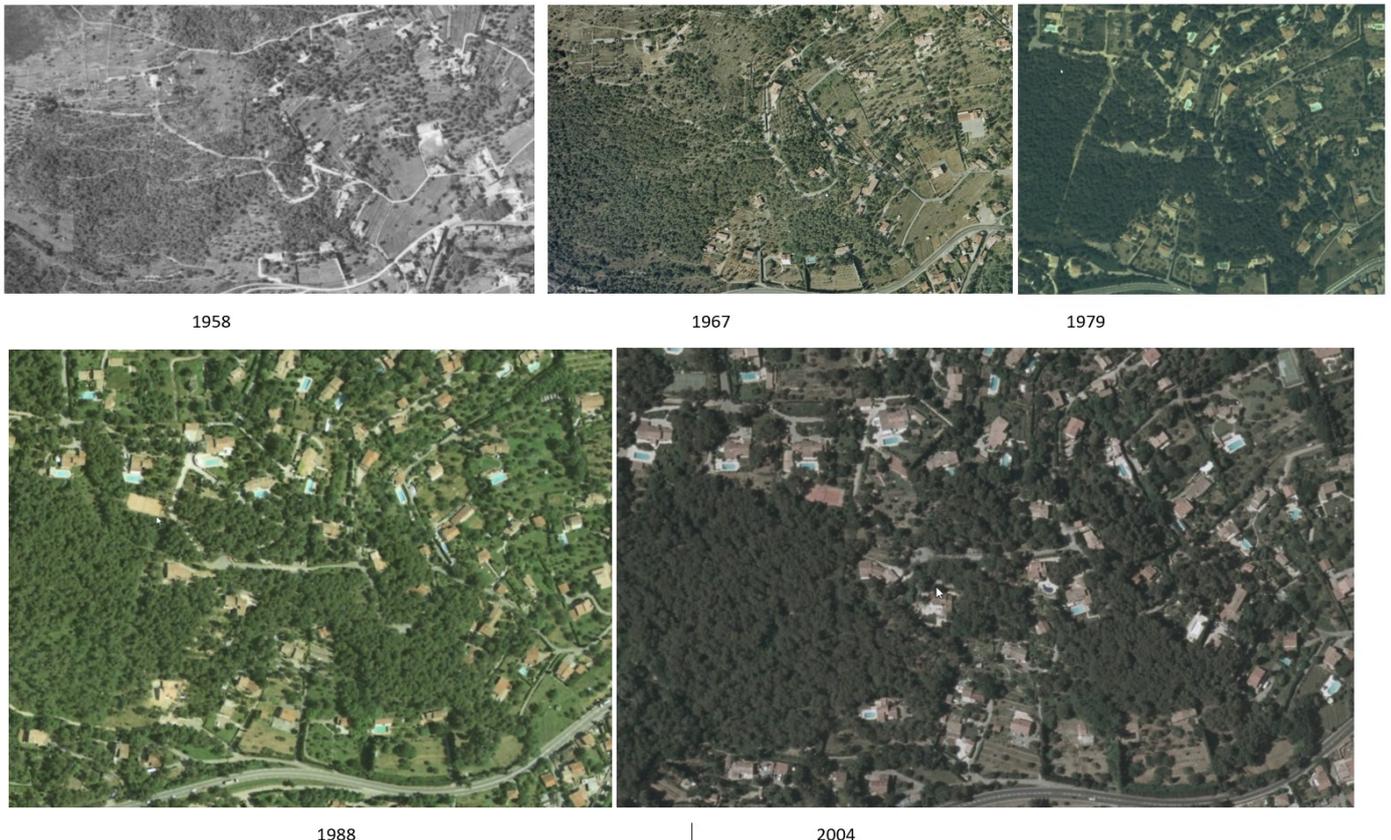
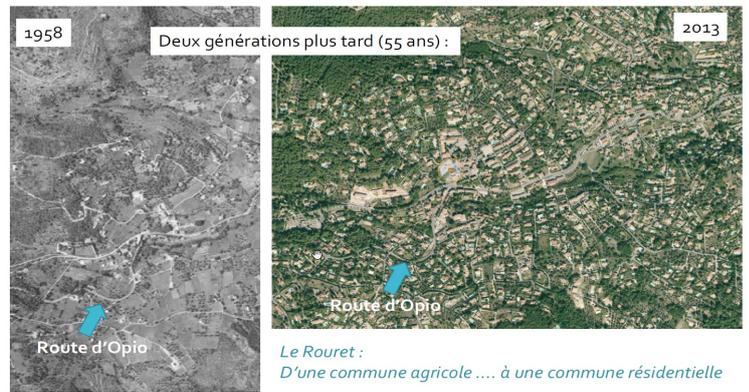
Le lotissement « *Bellevue* » créé par arrêté préfectoral en 1954 est sis chemins des Pierres de Moulin, du Castellet, des Comtes de Provence et du Vallon de Barnarac. Ses premiers lots sont à 250 m de la Mairie et les plus éloignés sont à 1,2 km du centre village.



IIBb – Historique (voir annexe I-3)

En un demi-siècle,
et particulièrement à la fin du XX siècle,
le territoire du Rouret
s'est profondément modifié.

- ↑ Des espaces artificialisés
- ↑ Des espaces boisés
- ↓ Des espaces cultivés



■ **Evolutions du lotissement**

Le lotissement « *Bellevue* » a été créé le 23 mars 1954 par arrêté préfectoral suite aux démarches de Monsieur Claude De Coppet.

Il avait alors pour assiette une superficie de 7 200 m², divisée en quatre lots à bâtir ; à laquelle s'ajoutait un cinquième lot d'une superficie de 25 000 m² restant la propriété des vendeurs, les consorts Mussou.

En 1958, les consorts Mussou adjoignent au lotissement une parcelle de 7 815 m² qui sera divisée en deux lots.

En 1959, le cinquième lot est lui-même subdivisé en six lots ; et le cahier des charges est modifié par un avenant le 21 février 1959.

En 1962, trois de ces lots verront leur assiette foncière agrandie.

En 1964, les consorts Mussou vendent à la société « *Vertes Collines* » le lot N°5 du lotissement « *Bellevue* ». A cette occasion, la superficie du lot N°5 passe de 25 000 m² à plus de 50 000 m².

En 1965, la société « *Vertes Collines* » vend à la Société Civile Immobilière « *Les Hauts de Barnarac* » le lot N°5, qui sera en partie divisé en 1977 en huit lots. A l'occasion de cette division, le lot N°5 sera agrandi à nouveau par rattachement de plusieurs parcelles.

En 1978, 8 lots (n° 10 à 17, puis 15, 16, 17 et 18 à 22) issus de la subdivision du lot N°5 seront modifiés permettant de réaliser des parties communes (*voies non rattachées, toujours en propriété des vendeurs*).

En 1980, les rectifications des lots font l'objet d'une modification du lotissement approuvé par arrêté préfectoral du 16 octobre 1980.

En 1982, nouvelle subdivision et création de deux lots supplémentaires, par arrêté préfectoral du 07 septembre 1982.

Le 06 juin 1985, un nouveau cahier des charges modifié est approuvé par arrêté préfectoral (LT 006 112 85 T 5071).

En 1987, nouvelle subdivision et création de deux lots supplémentaires, par arrêté préfectoral du 23 décembre 1987.

Ainsi, au fil du temps, le lotissement « *Bellevue* » est passé de cinq lots à dix-huit lots. Son assiette foncière a plus que doublée : le lotissement s'est métamorphosé de 31 000 m² en 1954 à plus de 70 000 m² aujourd'hui.

■ Droit des sols applicable en 2020

A aucun moment, l'ensemble des colotis actuellement propriétaires ne semblent avoir été informés des nombreuses et complexes modifications du lotissement, et notamment du cahier des charges. De mémoire de colotis, aucune assemblée générale sur plusieurs décennies n'a été effectuée.

En outre, aucun des colotis n'a demandé le maintien du lotissement lors de la mise en place du PLU de la Commune du Rouret.

Aussi, en l'état actuel de la réglementation des lotissements et du droit de l'urbanisme, il est indéniable que tous les lots du lotissement « *Bellevue* » sont régis en matière de constructibilité par les règles du document d'urbanisme communal en vigueur (POS, RNU, puis PLU), et ce depuis de nombreuses années.

D'ailleurs dans le cadre de l'instruction du Droit des Sols, ce sont les seuls fondements qui s'imposent à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme par l'autorité compétente, à savoir le Maire de la Commune.

Seul le cahier des charges continue à produire des effets entre les colotis. Les législations, réglementations et jurisprudences de ces dernières décennies ont eu pour objectif commun de faire évoluer cette situation, dans le dessein que les clauses d'urbanisme des cahiers des charges cessent de s'appliquer.

Bien que le lotissement soit caduc (plus de 10 ans), son cahier des charges approuvé de longue date (cette spécificité concerne essentiellement les lotissements créés entre 1924 et 1978) garde une valeur réglementaire et contractuelle, qui continue à produire des effets de contraintes uniquement entre colotis. Cette servitude de droit privé est une source potentielle et importante de litiges.

En effet, le lotissement « *Bellevue* », tombé en désuétude de longue date, n'est plus depuis longtemps respecté dans ses aspects réglementaires par les colotis qui, pour la plupart ignorent qu'ils sont encore soumis aux contraintes du cahier des charges dudit lotissement.

En conséquence normale, depuis de nombreuses décennies, de nombreuses propriétés et constructions individuelles se sont trouvées agrandies ou construites avec pour seules réglementations les prescriptions des POS successifs de la Commune et du PLU actuel.

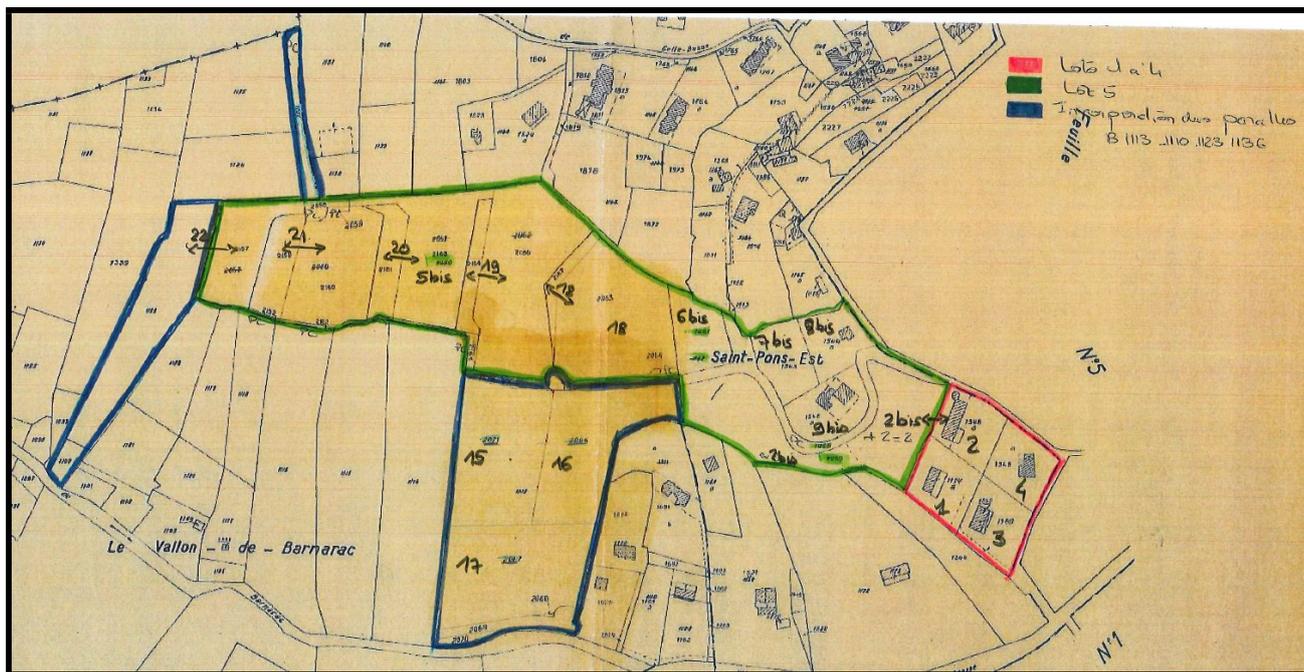
Il est confirmé aujourd'hui que certains propriétaires de lots souhaitent faire évoluer cet état de fait en libérant leur lotissement des règles contraires au document d'urbanisme communal, et notamment les zones aedificandi, le pourcentage bâti et les règles de prospects.

Dans ce contexte, l'enjeu de l'enquête publique est de supprimer les règles d'urbanisme du cahier des charges de 1954 du lotissement « *Bellevue* » qui n'ont plus lieu d'être, et de leur substituer celles du Plan Local d'Urbanisme de la Commune du Rouret.

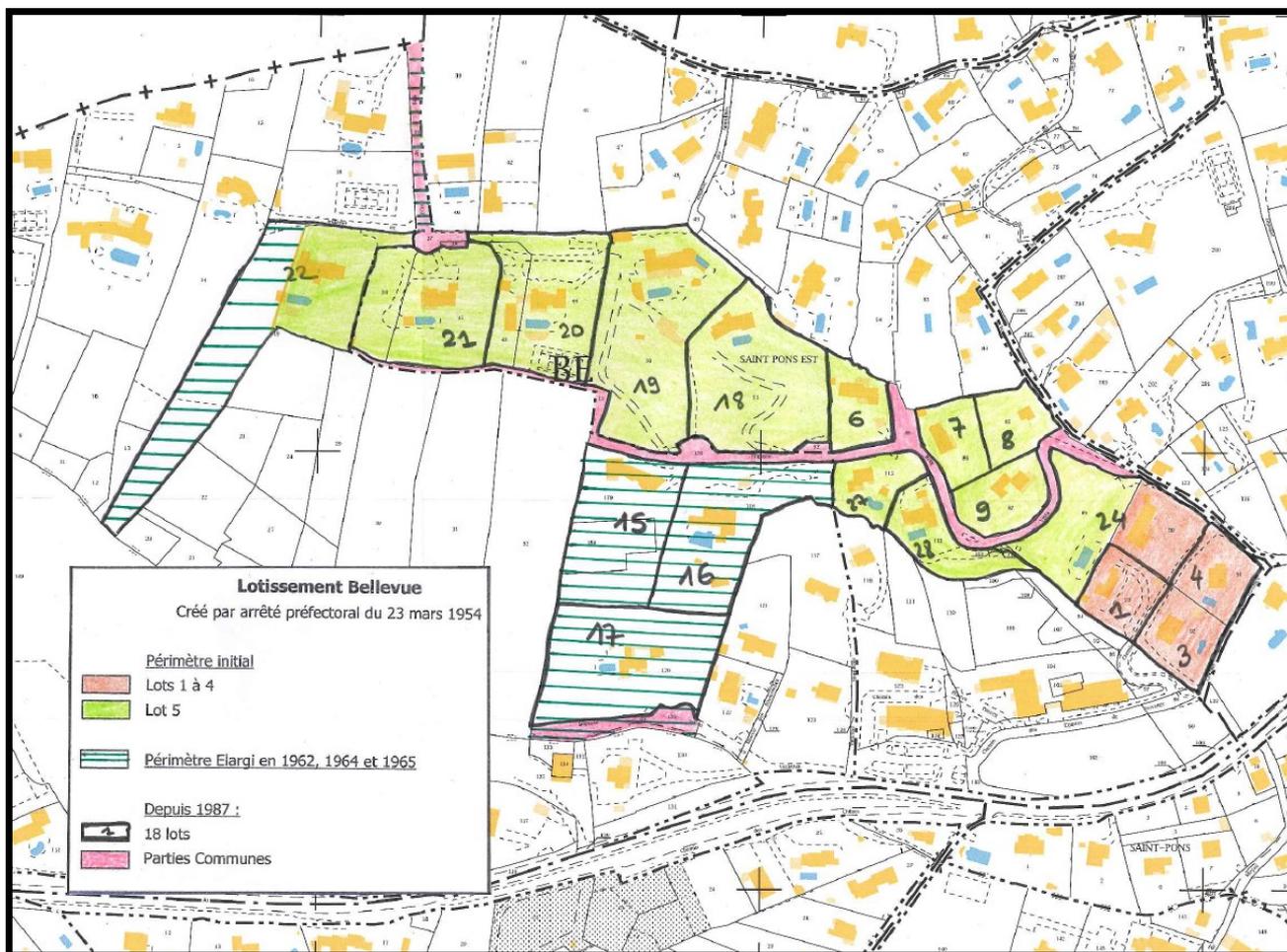
D'ailleurs, dans les recherches d'archives faites pour reconstituer le suivi du lotissement, il est resté impossible de se procurer le plan de l'ensemble du lotissement, comportant notamment de précieuses indications sur les zones aedificandi.

IIBc – Etat des lieux et reportage photographique

Le lotissement « *Bellevue* » s'étend à ce jour sur 72 747 m² (dont 5 696 m² constitués de parties communes) et comprend 18 lots, numérotés de 1 à 28 (certains lots ayant été subdivisés et n'existant plus : 2,5, 10 à 14, 23, 25 et 26).



Ancien cadastre (Plan repris en plus grand en annexe I-4)



Nouveau cadastre (remanié en septembre 2018, plan repris en plus grand en annexe I-4)



Lot 1



Lot 3



Lot 4



Lot 6



Lot 7



Lot 8



Lot 9



Lot 9



Lot 15



Lot 15



Lot 16



Lot 18



Lot 19



Lot 27



lot 24



Vue aérienne Géoportail 2020, avec le point jaune qui indique le centre village

IIBd - Identification des colotis et lots

Lot	Références Cadastres (après et avant 2018)	Superficie en m ²	Quote part*	Propriétaire actuel
1	BE 93 (ex B 1174)	1 597	1 552	HOIRIE CARON LOCATELLI 82 chemin des Comtes de Provence (ex 11 Che des Pierres de Moulin)
3	BE 92 (ex B 1350, 1355)	1 760	1 471	BLEAUD Claude et GUILLAUME Chantal 64 chemin des Comtes de Provence (ex 9 Che des pierres de moulin)
4	BE 91 (ex B 1349)	1 614	1 415	HOIRIE DEGEILH 5 chemin des pierres de moulin
6	BE 53 (ex B 1461)	1 643	1 600	DIOLI Pierre et WILLM Anne 21 chemin des pierres de moulin
7	BE 86 (ex B 1462, puis 1543)	1 509	1 500	MENOREAU Danielle 27 chemin des Pierres de Moulin
8	BE 85 (ex B 1463, puis 1544)	1 465	1 500	LIDDLE Andrew 31 chemin des Pierres de Moulin
9	BE 87 (ex B 1464, puis 1545)	1 834	1 688	WARD CLARKE 29 chemin des Pierres de Moulin
15	BE 179 et 180 (ex B 2071)	4 852	5 000	DIOLI Robert et BESSON Isabelle 17 chemin des Pierres de Moulin
16	BE 118 (ex B 2066) +1/8 ^e indivis B 1136, 2058 à 2059, 2064, 2065, 2068 à 2070 et 2072)	4 993	5 000	HENNEQUIN Laurent et Elisabeth 15 chemin des Pierres de Moulin
17	BE 120 (ex B 2067) +1/8 ^e indivis B 1136, 2058 à 2059, 2064, 2065, 2068 à 2070 et 2072)	5 802	5 700	POUBEAU Eric et LEPORINI Angeline 12 chemin du vallon de Barnarac
18	BE 51 (ex B 2063 et 2167)	6 050	6 000	LELOIRE Philippe et BASSI Laurence 19 chemin des Pierres de Moulin
19	BE 50 (ex B 2164 et 2166)	7 203	7 000	Les Lionceaux 39 chemin du Castellet
20	BE 43 et 44 (ex B 2161 et 2163)	5 002	5 050	FRANCE Albert 47 chemin du Castellet
21	BE 34 et 35 (ex B 2158 et 2160)	5 036	5 050	DE SMET Eric Belgique
22	BE 19 p (ex B 2157, 1123 et 1110) Reliquat unité foncière BE 19 p hors lotissement (ex B2787, 2789 = 1824 m ²)	8215	7 780	KADE 51, chemin du Castellet
24	BE 89, 90 et 114 (ex B 1348, 2235, 2236)	4 866	2 353	TODD David 13 chemin des pierres de moulin
27	BE 115 (ex B 2430)	1 527	4 555	BAISSUS Eric 13B chemin des pierres de moulin
28	BE 112 et 113 (ex B 2431, 2432)	2 083		HOIRIE BARTOLI 13 chemin des pierres de moulin
	total	67 051 m ²	64206	+ 5 696 m ² de parties communes Total : 72 747 m ²

* en m², quote-part selon la superficie des lots selon lotissement périmètre initial modifié et avant remaniement du cadastre

Les parties communes

BE 33 pour 518 m² - copropriétaires parcelles B 2058, 2059, 2159, 2162, 2165

BE 36 pour 46 m² - copropriétaires parcelles B 1136, 2058, 2059, 2064, 2065 et 206

BE 37 pour 266 m² - copropriétaires parcelles B 1136, 2058, 2059, 2064, 2065 et 206

BE 38 pour 783 m² - copropriétaires parcelles B 1136, 2058, 2059, 2064, 2065 et 206

BE 52 pour 101 m² - copropriétaires parcelles B 1136, 2058, 2059, 2064, 2065 et 206

BE 176 pour 968 m² - copropriétaires parcelles B 1136, 2058, 2059, 2064, 2065 et 206

BE 88 pour 1952 m² - Juliette MUSSOU, lotisseur née en 1901

BE 129 pour 1062 m² - copropriétaires parcelles B 1136, 2058, 2059, 2064, 2065 et 206

IIC – LE PARTI D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE CONTRAIRE PAR LE CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

Le parti d'aménagement de la Commune

La Commune du Rouret dispose d'un PLU opposable. Celui-ci résulte de la procédure d'élaboration approuvée par DCM du 19/12/2019 (n°2019-71), qui a fait l'objet d'une modification n°1, par voie simplifiée, approuvée par DCM du 26/11/2020 (n°2020-95).

Le PADD de la Commune comporte 5 grandes orientations, dont 2 concernent directement le lotissement « *Bellevue* » sis en partie en cœur de village, et dans sa toute proximité pour l'ensemble des lots :

« - orientation n° 1 : L'ambition Rourétane : créer un cœur de village : à vivre, polyfonctionnel, mesuré et de qualité.

- orientation n° 2 : Le Rouret, des quartiers où il fait bon vivre : les quartiers jardins et l'identité patrimoniale ; structurer les quartiers autour des équipements publics ; protéger les quartiers des risques naturels, maîtriser les densités au sein de l'enveloppe urbaine résidentielle ».

Le lotissement Bellevue est classé au PLU approuvé en 6 zones différentes : Uad, Uba, Uc, Nh, N et 2 AUa.

Les zones Uad et Uba sont vouées au renouvellement urbain, la zone Uc à la densification douce et la zone 2AUa étant une zone d'urbanisation future, les zones N et Nh des zones naturelles à préserver (constructibilité limitée en extension mesurée seulement).

Il importe de supprimer les règles d'urbanisme du cahier des charges (Zone aedificandi, prospects, hauteurs, pourcentage bâti...) en capacité de continuer à produire leurs effets entre colotis, et qui de ce fait interfèrent avec les objectifs d'intérêt général du PLU.

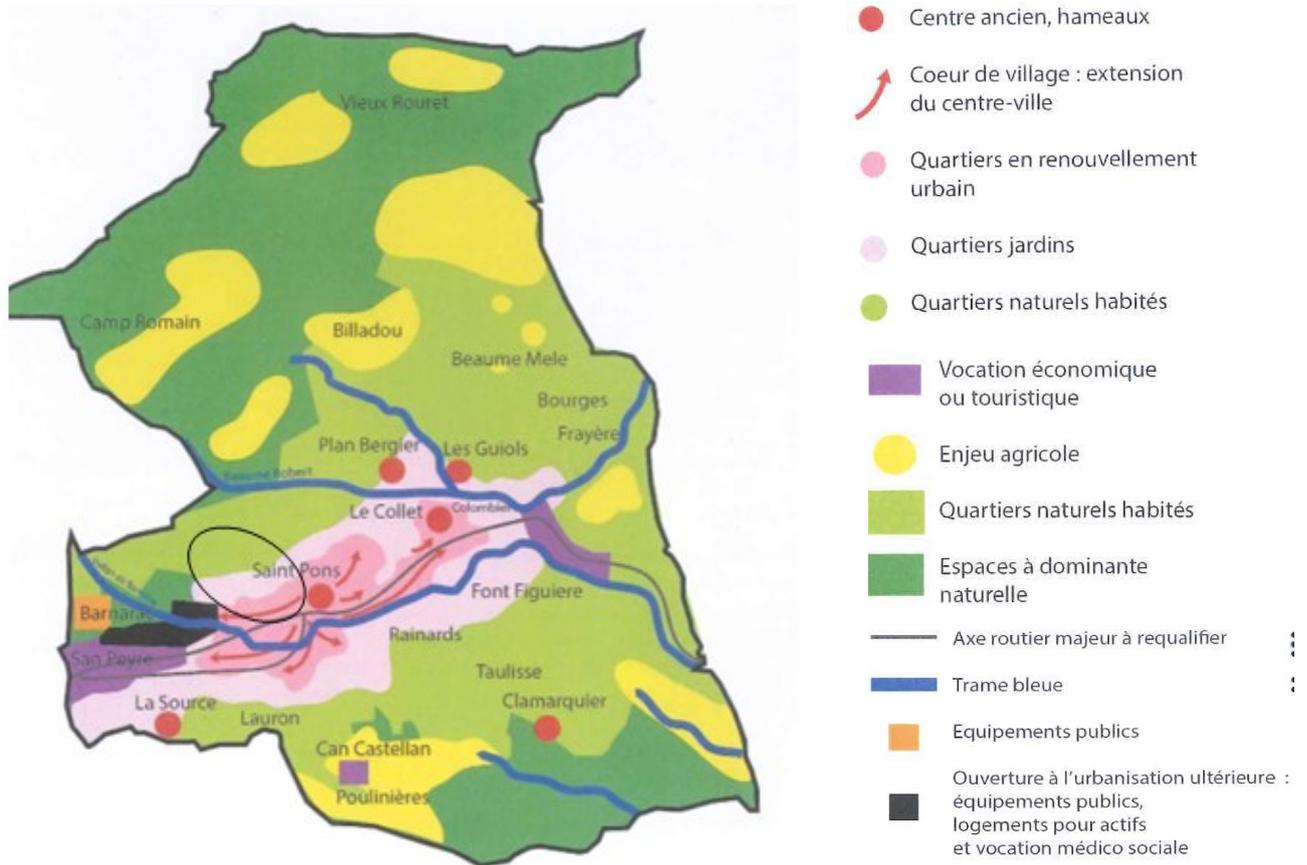
Il est en effet démontré, comme le prescrit le PLU approuvé le 19/12/2019, que les parcelles immédiates du cœur de village, bordant le chemin des Comtes de Provence et de Pierres de Moulin, de par leur toute proximité avec le Centre, sont en capacité d'accueillir du logement collectif privé et social pour répondre aux objectifs de solidarité et de renouvellement urbains imposés aux communes par différentes lois (lois SRU, ALUR, ELAN...).

Devant cette réalité et pour permettre cette mise en corrélation, la Commune, bien dans son rôle et dans ses prérogatives, a le pouvoir de lancer, conformément à l'article L 442-11 du code de l'Urbanisme, une procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « *Bellevue* » avec le PLU communal approuvé.

Le PLU du Rouret (voir en annexe II le règlement des zones Ua, Ub, Uc , N et 2AUa)

Le PLU prévoit de nombreuses dispositions visant à la requalification et renouvellement des quartiers, ainsi qu'à la mixité sociale et fonctionnelle ; notamment en cœur de village où s'établit partie du lotissement Bellevue.

• Les objectifs du PADD



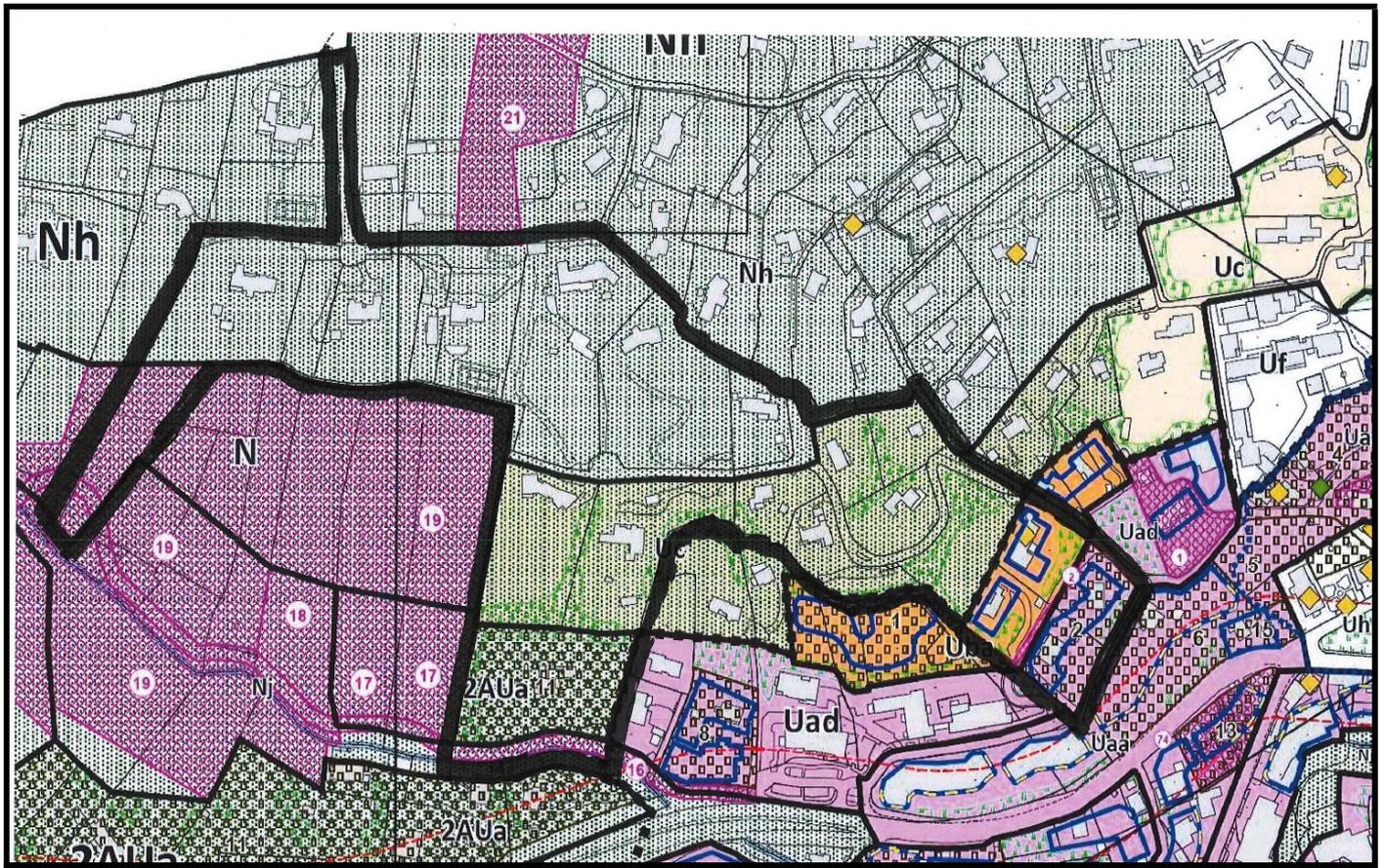
Repérage indicatif lotissement Bellevue (ellipse noire)

Secteurs :	Densité moyenne théorique ¹ envisagée :
Cœur de village : extension du centre-ville (densité actuelle environ 6 à 30 logements à l'hectare)	De 40 à 60 logements à l'hectare.
Quartiers en renouvellement urbain (densité actuelle environ 10 à 20 logements à l'hectare)	De 25 à 40 logements à l'hectare.
Quartiers jardins (densité actuelle environ 6 à 8 logements à l'hectare)	Environ 10 à 15 logements à l'hectare.
Quartiers « naturels habités » (densité actuelle environ 3 à 6 logements à l'hectare)	Maintien de la densité actuelle.
Autre vocation (non résidentielle) : équipements publics. Autre vocation (non résidentielle) : économiques (zone commerciale, artisanale ou secteur touristique). Autre vocation (non résidentielle) : agricole. Autre vocation (non résidentielle) : naturelle. Autre vocation : futurs projets (zones à urbaniser ultérieurement).	

· Le zonage du PLU et le règlement de zone afférent (voir annexe II)

Le lotissement Bellevue (67 051 m², hors parties communes) est couvert par 6 zonages différents du PLU, dont 42 % en zones urbaines constructibles :

- 2 lots (n° 3 et 4), pour 3 374 m², **soit 5 % en zone Uad,**
- 2 lots (n° 1 et partie du 24), pour 3 437 m², **soit 5,1 % en zone Uba,**
- 8 lots (n° 7, 8, 9, 15, 16, partie du 24, 27 et 28) pour 21 289 m², **soit 31,8% en zone Uc,**
- 6 lots (n° 6, 18, 19, 20, 21, 22) pour 33 149 m², **soit 49,4 % en zones Nh ou N,**
- 1 lot (n° 17) pour 5 802 m², **soit 8,7 % en zone 2AUa.**

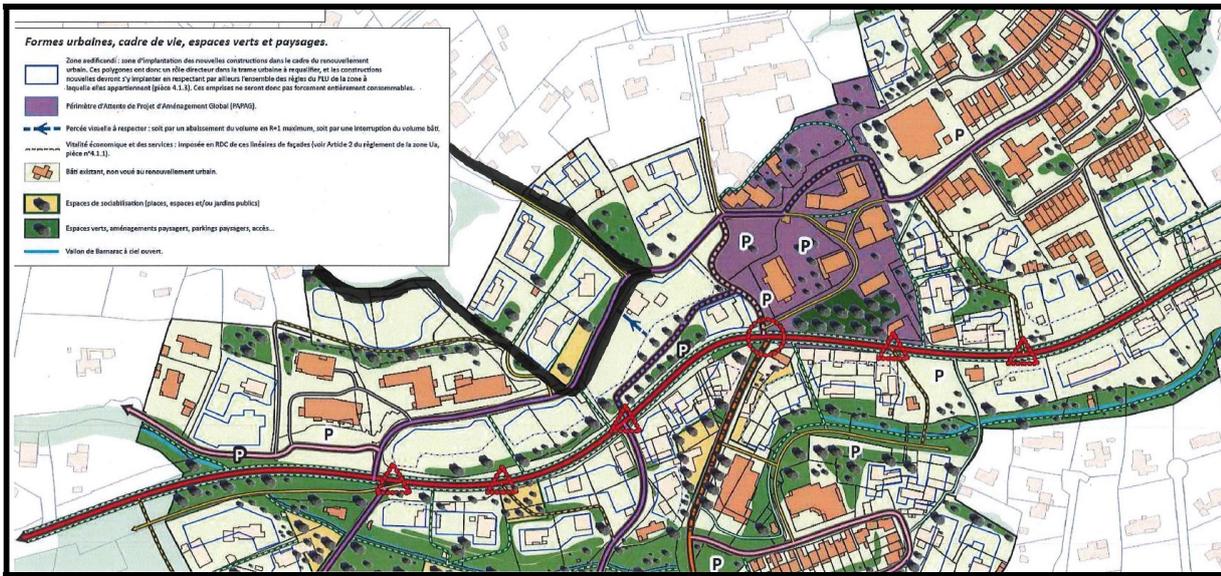


	Zone		Périmètre d'attente de projet d'aménagement global, article L.151-41
	Secteur		Secteur de mixité sociale, article L.151-15
	Emplacement réservé pour ouvrage public, voirie, installation d'intérêt général ou espace vert, article R.151-34		Zone de mixité sociale A, article L.151-15
	Espace boisé classé à conserver ou à créer au titre du R.151-31		Zone de mixité sociale B, article L.151-15
	Espaces non bâtis en zone urbaine, article L.151-23		Zone de mixité sociale C, article L.151-15
	Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques, article L.151-23		Élément du patrimoine identifié au sens de l'article L.151-19
	Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) - Cf Document 3 du PLU, article L.151-6		Élément du patrimoine identifié au sens de l'article L.151-19
	Zone aedificandum, article R.151-39		Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination R.151-35
	Vitalité économique et des services : imposée en RDC de ces linéaires de façades, article R.151-37		Secteur d'isolement acoustique,

Echelle : 1/1000

0 20 40

• L'OAP Cœur de village



4 lots du lotissement sont concernés par l'OAP cœur de Village : ce sont les lots 1, 3, 4 et partie du 24.

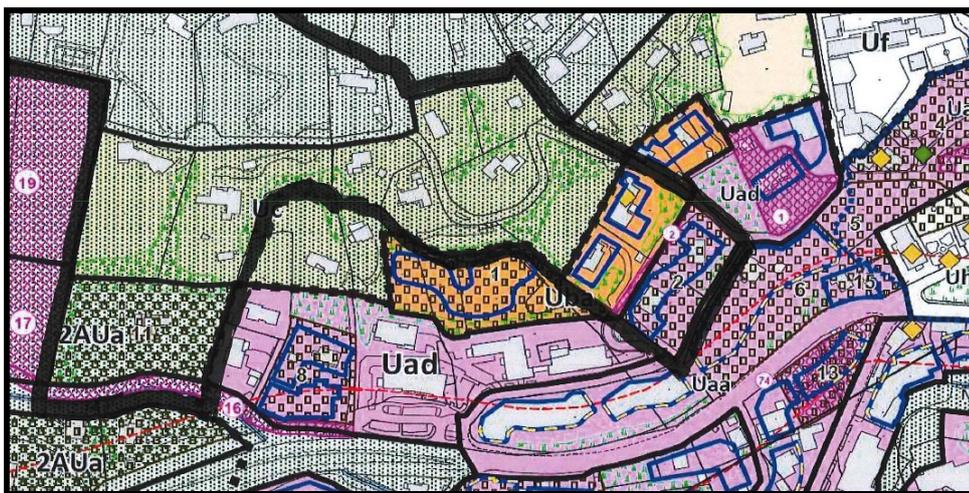
L'OAP cœur de village complète les dispositions du PLU en zones de centralité avec des objectifs particuliers pour veiller à la qualité urbanistique du renouvellement urbain, au travers des polygones d'implantation, des espaces de sociabilisation, des espaces verts, des alignements ...précisés dans les OAP du PLU.

• Les Emplacements Réservés

Le lotissement est impacté par les ER n° 2 (totalité), 16 et 19 (partiels), tous au bénéfice de la Commune pour des projets d'intérêt général liés aux déplacements et aux loisirs.

N°	Objectifs de l'acquisition	Emprise	Bénéficiaire	Situation / Dénomination actuelle	Situation / Dénomination future
2	Aménagement d'un cheminement piétonnier pour création d'une liaison entre le Chemin de Chantebelle et le Chemin des Comtes de Provence	3 m	Commune	À nommer à sa création	
16	Création d'une liaison douce vers le collège : piste piétonne non goudronnée	7 450 m ²	Commune	Che du vallon de Barnarac	Imp. du vallon des violettes
19	Acquisition au bénéfice de la Mairie pour réalisation d'un parc naturel et paysager comprenant des aménagements légers de loisirs, contribuant à la protection du site face au risque incendie (entretien du site et de ses abords)	51 700 m ²	Commune	Quartier Barnarac	

• La mixité sociale



Les objectifs de mixité sociale du PLU ont deux traductions : les SMS et les ZMS

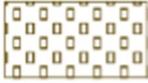
Le lotissement Bellevue est concerné pour partie par ces servitudes, à savoir :

- Servitudes de Mixité Sociale (SMS) : trois lots (9 176 m², soit 13,7 % du lotissement) sont concernés par les SMS n°2 (lots 3 et 4) et SMS n°11 (lot n°17);
- Zones de Mixité Sociale (ZMS) : douze lots (33 902 m² soit 50,7 % du lotissement) sont concernés par des ZMS (lots 1, 3, 4, 7, 8, 9, 15, 16, 17, 24, 27 et 28).

• Les SMS n°2 et 11, dont les objectifs minimaux de production de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sont de 44 logements dans le PLU.

La SMS 11 s'établissant plus largement sur des terrains hors lotissement, les objectifs de mixité sociale de celle-ci rapportée au lotissement ne sont que de 6 LLS.

Au total, les potentialités des SMS du PLU concernant le lotissement sont de 17 LLS, ce qui équivaut à près de 10 % des gisements du PLU.

<i>Intitulé :</i> SMS, définies par l'article L151-15 du CU représentés graphiquement sur les plans de zonage, pièces n° 4.2.			
Les SMS sont numérotés et listés ci-après :			
* AC = Ancien Cadastre.		* NC = Nouveau Cadastre, suite au remaniement cadastral publié en 2018.	
SDP : Surface De Plancher		LLS : Logements Locatifs sociaux PSLA : Prêt Social de Location-Accession	
Les opérations devront impérativement respecter la répartition suivante : 60 à 70% de PLUS, 25 à 35% de PLAI, 0 à 15% de PLS.			
N° de SMS	Situation	Destination :	Superficie du SMS
2	Est des Pierres de Provence <i>Chemin des Comtes de Provence</i> <i>AC* : section B, parcelles n°1349 et 1350</i> <i>NC* : section BE, parcelles n°91 et 92</i>	30 % de la SDP totale de l'opération de logements sera affectée à du logement social soit création d'au moins 12 LLS	0,32 ha
11	Barnarac – zone 2AUa <i>AC* : section B, parcelles n°2727, 2723, 2726, 2471, 2251 2253, 2470, 2352, 2462, 2354, 1376, 1365, 1364, 2392, 1377, 3126, 2394, 2395, 3127, 1899, 2067, 2068</i> <i>NC* : section BE, parcelles n°120, 129, 130, 132, 134, 135, 137, 139, 141, 143, 144, 147, 148, 149,150,151, 152, 153, 154, 155, 156.</i>	30 % de la SDP totale de l'opération de logements sera affectée à du logement social ; soit création d'au moins 32 LLS	3,33 ha

• Les ZMS ont trois incidences différentes sur le lotissement :

- 2 lots en ZMS A,
- 2 lots en ZMS B,
- 8 lots en ZMS C.

<i>Intitulé :</i> ZMS, définies par l'article R151-38-3° du CU représentés graphiquement sur les plans de zonage, pièces n° 4.2.		<i>Représentation graphique</i>	
Zone de Mixité Sociale « A » : zones Ua			
Zone de Mixité Sociale « B » : zones Ub			
Zone de Mixité Sociale « C » : zones Uc, Uem			
Dans ces zones repérées au plan graphique par des aplats de couleurs, trois types d'obligations de production de LLS sont imposés, et détaillés ci-après.			
Les ZMS sont les suivantes :			
N° de ZMS	Situation	Destination	Superficie de la ZMS
A	Zone Ua et ses sous-secteurs	Dans toutes les opérations de construction de plus de 800 m² de SDP, au moins 30 % de la SDP totale de l'opération de logements sera affectée à la production de LLS (en respectant la répartition suivante : 60 à 70% de PLUS, 25 à 35% de PLAI, 0 à 15% de PLS ; et comptabilisation en nombre).	21,8 ha
B	Zone Ub et ses sous-secteurs	Dans toutes les opérations de construction de plus de 500 m² de SDP, au moins 30 % de la SDP totale de l'opération de logements sera affectée à la production de LLS (en respectant la répartition suivante : 60 à 70% de PLUS, 25 à 35% de PLAI, 0 à 15% de PLS ; et comptabilisation en nombre).	8,9 ha
C	Zones UC, Uem	- Un LLS doit être créé à partir du 3^{ème} logement ou du 3^{ème} lot (créé en division de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU). Ou : - Pour toute nouvelle création de plus de 250 m² de SDP, 30 % de la SDP sera affectée au LLS (en respectant la répartition suivante : 60 à 70% de PLUS, 25 à 35% de PLAI, 0 à 15% de PLS ; et comptabilisation en nombre).	62,8 ha

• Le patrimoine protégé

Un lot est inscrit aux éléments remarquables du patrimoine communal, il s'agit du lot n° 24 comportant une maison de caractère en pierres.

Identification du patrimoine à protéger.	
Les bâtiments faisant l'objet de cette désignation sont répertoriés ci-après et identifiés aux documents graphiques.	
Intitulé	Représentation graphique
Patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural défini par l'article R151-41 du CU.	

La fiche 41 établit la protection au titre du PLU :

41. Bâtiment Remarquable, Chemin des Pierres de Moulin.

Identification




Références cadastrales (avant/après remaniement de 2018) : section B, parcelle 1348, 2236 / section BE, parcelles 89, 90.
 Propriétaire : Privé.

Justification de sa préservation

↳ Bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial.
 ↳ Intérêt : Maison de Maître à l'architecture remarquable.
 ↳ Objet de la préservation : totalité du bâtiment, les jardins.

Prescriptions de nature à assurer sa préservation

- Démolition interdite sauf justification pour des raisons d'hygiène et de sécurité.
- Tout projet de travaux doit être conduit par un Architecte, et recevoir l'accord préalable de la Commission Municipale d'Urbanisme.
- Travaux de réhabilitation autorisés, à condition qu'ils soient réalisés en préservant la forme, l'ordonnancement, les décrochés, les génoises, et les ouvertures de la partie protégée, et qu'ils ne dénaturent pas le bâtiment.
- Travaux d'extension et/ou de mise aux normes autorisés, à condition qu'ils participent à une mise en valeur de la partie protégée et qu'ils ne portent pas atteinte aux éléments protégés.

En conclusion, le cahier des charges fait obstacle à de nombreux attentes du PLU, notamment pour les lots classés en zones urbaines (Uad, Uab et Uc), qui comportent des objectifs forts en matière de renouvellement urbain et de mixité sociale, qui sont d'intérêt général.

Ceux-ci légitiment ainsi la mise en concordance, via l'article L 442-11 du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges n'ont pas lieu d'être et ont cessé de produire leurs effets au regard du droit des sols, le lotissement étant caduc.

III – LA PRESENTATION DES EVOLUTIONS PORTEES AU CAHIER DES CHARGES

IIIA– Les divergences (soulignées) entre le cahier des charges et le PLU

Dispositions d'urbanisme - Lotissement « Bellevue » Cahier des charges de 1954 modifié en 1959, 1976, 1978, 1980 et 1985	Dispositions du PLU Opposables au 04 décembre 2020 (M1S) résumé des règles (voir exhaustivité en annexe II)
Article 7 - Clôtures sur la voie publique Tout acquéreur devra, dans l'année de l'entrée en jouissance et à ses frais, faire clore son terrain. <u>Dans l'intérêt de l'aspect général, les façades des lots ne devront être closes que par des grilles, des treillages ou par tout autre mode de clôture décoratif, surmontant un mur bahut de 0m50 de hauteur au maximum, l'ensemble ne pouvant dépasser 1m50.</u>	En toutes zones : clôtures de 2m de haut, avec mur-bahut de maximum 0,60 m
Article 8 - Clôture avec les voisins. L'acquéreur aura la faculté de se clore avec les voisins au moyen <u>de treillages, de grilles surmontant un mur bahut d'une hauteur maximum de 0m50 ou d'un autre mode de clôture agréable, le tout d'une hauteur maximum de 1m50,</u> mais sans pouvoir contraindre son voisin à subir cette clôture sur son fonds, ni à participer à la dépense. Tout acquéreur d'un lot contigu à un lot déjà clôturé sera tenu d'acheter à son voisin qui ne pourra refuser la vente, la mitoyenneté du mur touchant sa propriété et celle de la portion de terrain supportant ledit mur.	En toutes zones : clôtures de 2 m de haut, avec mur-bahut de maximum 0,60 m
<ul style="list-style-type: none"> • Article 9b : recul sur voie <u>Aucune construction, quelle qu'elle soit, ne devra être édifiée à moins de cinq mètres en arrière de l'alignement de la voie et à 5 mètres de l'axe des voies piétonnières.</u> • Article 9c : recul sur limites séparatives <u>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.</u> <u>Toutefois, l'implantation sur limite séparative est admise si le nouveau bâtiment s'adosse à un bâtiment en bon état construit sur le terrain voisin et sur la limite séparative, ou bien si le nouveau bâtiment en annexe n'est affecté ni à l'habitation, ni à une activité commerciale ou professionnelle.</u> <u>Les piscines, bassins, plan d'eau, terrains de tennis doivent respecter un recul minimum de 5 mètres.</u> <u>Les mouvements de sol (affouillements ou exhaussements) d'une superficie inférieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur inférieure à 2 mètres peuvent être autorisés à moins de 5 mètres des limites séparatives.</u> <u>Ils pourront comporter des murs de soutènement traités en pierres du pays si leur hauteur apparente n'excède pas 0,70 mètres.</u> • Article 9 d – Zone aedificandum <u>Les constructions principales doivent s'implanter à l'intérieur des zones aedificandum définies au plan du lotissement.</u> <u>Toutefois, les piscines, bassins, plan d'eau, tennis ainsi que les annexes (logement de gardien) peuvent s'implanter à l'extérieur de ces zones.</u> 	<ul style="list-style-type: none"> • Alignements selon OAP déplacements et CV (documents 3.1 et 3.2), différenciés selon la zone et la voie • Retrait sur voies variables selon la zone (document 4.1.1, articles 6) : Ua : polygone ou > 4,50 m axe voie, Ub : polygone ou >10 m axe voie , Uc : >10 m axe voie, 2AUa et Nh : >10 m axe voie. • Retrait sur limites séparatives variables selon la zone et la construction (document 4.1.1, articles 7 et 8) : hors dérogation : Ua = polygone ; Ub=polygone+> 5 m + 2/3 H limites latérales et L limites fond parcelle ; Uc=H et > 5 m limites fond parcelle et 7 m limites latérales 2AUa = H=L et >5m Nh, N : L=2/3 H et > 4 m • implantation selon des polygones d'emprise en zones Uad et Uba (document 3.1)

Dispositions d'urbanisme - Lotissement « Bellevue » Cahier des charges de 1954 modifié en 1959, 1976, 1978, 1980 et 1985	Dispositions du PLU Opposables au 04 décembre 2020 (M1S) résumé des règles (voir exhaustivité en annexe II)
<p><u>Article 10 - Pourcentage bâti :</u></p> <p><u>En 1954 :</u> Dans chaque lot, la surface bâtie par rapport à la surface totale, zone non aedificandi comprise, ne pourra dépasser 15%.</p> <p><u>En 1959 :</u> ce pourcentage est abaissé à 10 % pour l'aménagement du lot 5</p> <p><u>En 1985 :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Dans chaque lot, la surface bâtie par rapport à la surface totale, zones non aedificandi comprises, ne pourra dépasser 15 % (quinze pour cent). 2- Pour chaque lot d'une superficie minimale de 5 000 m², une partie de la Surface Hors Œuvre Nette ne pouvant excéder 70 m² pourra être utilisée pour des annexes. 3- Conformément l'article 9 précédent, l'annexe pourra être indépendante du bâtiment principal et être affectée à un logement de gardien, doté d'un assainissement individuel conforme au règlement sanitaire en vigueur. 	<p>La Loi ALUR de 2014 a définitivement supprimé les Coefficients d'Occupation des Sols (COS) et les minimums parcellaires dans les PLU</p> <p>Selon les zones, le PLU comporte des polygones d'emprise (Uad et Uba), édicte des règles d'emprise au sol (article 9), d'espaces libres (article 13) , et notamment :</p> <p><u>article 9 - emprise au sol :</u> Uad : linéaire de façades frontales limité à 50 m, avec passage couvert si linéaire > 40 m, + profondeur bâti <14 m Uba : <15 logements=NR ; > 15 logements <18 % + épaisseur bâti avec ventilation selon typologie Uc : 17 % Nh ou N : non réglementé (NR) 2AUa : NR</p> <p><u>article 13 - espaces libres :</u> Uad : OAP CV (3.1) + plans zonage Uba : OAP CV (3.1) + plans zonage Uc : 40 % et 60 % si corridor écologique Nh ou N : 50 % et 70 % si corridor écologique 2AUa : NR</p>
<p><u>Aménagement lot 5, publié aux hypothèques le 21/02/1959 :</u></p> <p><u>1/ que soient respectées les clauses et conditions générales du cahier des charges, et qu'en outre soient observées en ce qu'elles auraient de plus restrictif les servitudes suivantes résultant du programme d'aménagement du groupement d'urbanisme de Cannes, actuellement en cours d'étude sous réserves de modifications qui pourraient intervenir ultérieurement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - densité admise de construction : un logement par lot, - surface bâtable : 10 % de la superficie totale de chaque lot, - hauteur des constructions individuelles limitée à un étage sur RDC ou RDJ ; <p><u>2/ que les constructions à édifier sur les nouveaux lots formés respectent les dispositions prévues par les règlements d'urbanisme et le cahier des charges du lotissement ;</u></p> <p><u>3/ que toute nouvelle modification aux plans et cahier des charges soit soumise à l'examen de l'administration préfectorale ;</u></p> <p><u>4/que soient également respectées les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 08 juin 1954 stipulées dans l'extrait joint relatif aux mesures conservatoires de la végétation arbustive et forestière, et notamment :</u></p> <p>(...) toute opération tendant à modifier la nature des cultures existantes (au sens cadastral du terme) et devant se traduire par une dénudation du sol devra donner lieu à demande et autorisation préalable accordée par mes soins.</p> <p>Pourront être interdites :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - la transformation partielle ou totale d'olives en culture florales ou maraîchères. 2- la transformation de bois ou broussailles en cultures, landes ou vergers sur terrasses anciennes. 3- la confection de terrasses nouvelles lorsque ces opérations auront pour effet de compromettre la stabilité des sols ou l'aspect des sites. <p>Cette demande devra être faite quelle que soit la surface à transformer ou la consistance du bois. Elle sera produite même dans le cas où le terrain couvert de bois ou de broussailles depuis plus de 20 ans figure au cadastre sous une dénomination de cultures ou de vergers. Les terrasses nouvelles de toute nature devront être solidement fondées, être munies de fossés de protection en amont aboutissant à un drain ou thalweg d'écoulement ne présentant aucun danger de ravinement.</p> <p>Toute mise en cultures ayant pour effet de modifier le profil du terrain et la nature (au sens cadastral du mot), des cultures existantes est interdite sauf dérogation expresse accordée par mes soins.</p> <p>Aucune terrasse existante ne pourra être mise en cultures florales ou maraîchères si elle n'est disposée horizontalement et si des bandes intercalaires d'arbres fruitiers, oliviers, arbres d'ornement ou forestiers ne sont implantées préalablement et parallèlement aux murs de terrasses, tous les 30 mètres au plus.</p> <p>Aucune terrasse nouvelle ne pourra être créée sans la délivrance du permis de construire et dans le cas où il s'agit de terrasses maçonnées elles devront comporter des barbacanes pour l'évacuation des eaux.</p> <p>Aucune construction de réservoir destiné directement ou indirectement à l'irrigation des cultures florales ou maraîchères ne pourra être effectuée sans avoir préalablement obtenu le permis de construire.</p> <p>Dans ce cas, ce permis devra mentionner que lesdites constructions ne sont pas situées dans une zone dangereuse pour la solidité du sol, ni dans les massifs devant rester boisés ou en olivales.</p> <p>Nonobstant les dispositions des articles 25 et 32 de la loi du 15 juin 1943 visant spécialement les arrachages et le défrichement, il est précisé que tout propriétaire désirant entreprendre une coupe d'arbres quelle que soit la surface, quelle que soit l'essence ou quel que soit le nombre d'arbres à abattre est tenu d'obtenir préalablement une autorisation préfectorale définissant la consistance de la coupe accordée. (...).</p>	<p>Article 10 – hauteur :</p> <p>Uad :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Equipements d'intérêt collectif, hébergement hôtelier et retraite = 13 m * habitation : si linéaire façade <20 m = H < 10 m (R+2), et si linéaire façade > 20 m = H=7,50 m (R+1+combles) sur > 20 % linéaire + 9,50 à 10,50 - R+2) sur le reste <p>Uba :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Equipements d'intérêt collectif, = NR * habitation : < 8,50 m, 6 m, 7,20 m selon les constructions <p>Uc :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Equipements d'intérêt collectif, = NR * habitation : < 7 m (R+1) <p>Nh ou N :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Equipements d'intérêt collectif, = NR * habitation : < 6 m (R+1) * bâtis techniques agricoles ou forestiers<8 m <p>2AUa : < 7 m</p>

IIIB– Synthèse des modifications apportées

Plusieurs dispositions du cahier des charges réglementent les droits des colotis au regard de l'urbanisme, et sont en contradiction avec le PLU approuvé de la Commune.

Afin de permettre pleinement l'exécution du PLU, il y a lieu de supprimer ces dispositions.

La mise en concordance consiste donc à supprimer les dispositions d'urbanisme encore contenues dans le cahier des charges en vigueur (annexe I-8) :

- article 7 – clôture sur voie publique
- article 8 – clôture avec les voisins
- article 9 – recul sur voie, recul sur limites séparatives, zone aedificandum
- Article 10 - pourcentage bâti
- Aménagement du lot 5.

Afin que les règles d'urbanisme reposent exclusivement sur celles du PLU à la fin de la présente procédure mise en œuvre, conformément à l'article L 442-11 du code de l'urbanisme.

En annexe du présent dossier figure le nouveau cahier des charges du lotissement, tel qu'il résultera de la présente procédure et qu'il sera déposé aux hypothèques (annexe I-9).

A l'issue de l'enquête publique, au cours de laquelle toute personne pourra déposer ses observations :

- le CE aura un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées, qui constitueront un avis simple,
- le Conseil Municipal sera saisi pour avis simple,
- un arrêté du Maire actera de la procédure et sera publié aux fichiers des hypothèques (mise à jour de la fiche de chaque lot), et fera l'objet des mesures de publicité légales (affichage deux mois en Mairie).