



## Enquête publique

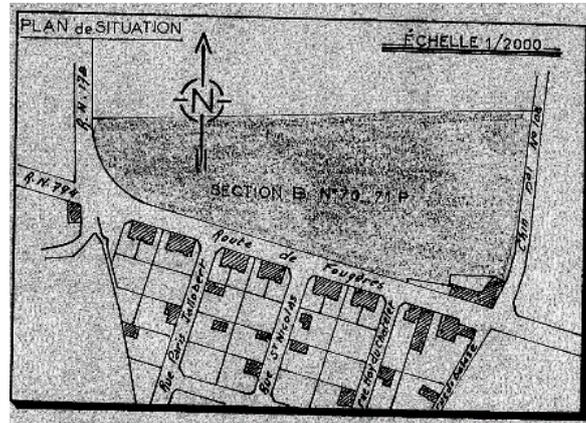
# Suppression du cahier des charges du lotissement de la Mélinais

## SOMMAIRE

<b>1 - Contexte .....</b>	<b>3</b>
<b>2 - Choix de la procédure .....</b>	<b>5</b>
<b>3 – Comparatif des règlementations.....</b>	<b>6</b>
<b>4 - Déroulement de la procédure .....</b>	<b>12</b>

## 1 - Contexte

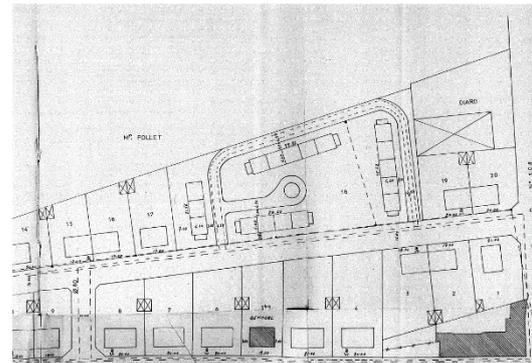
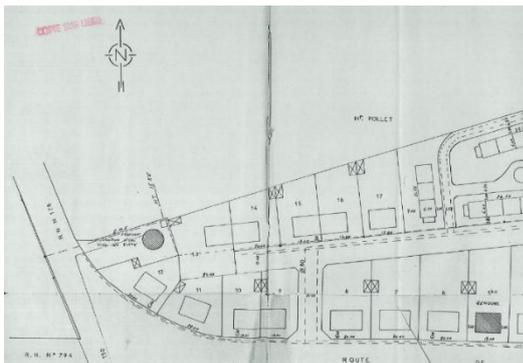
Le lotissement « La Mélinais » est situé au nord de Vitré, bordé par la rue de Fougère au sud et à l'ouest, et par la rue de Balazé à l'est.



*Plan de situation du lotissement, 1958.*

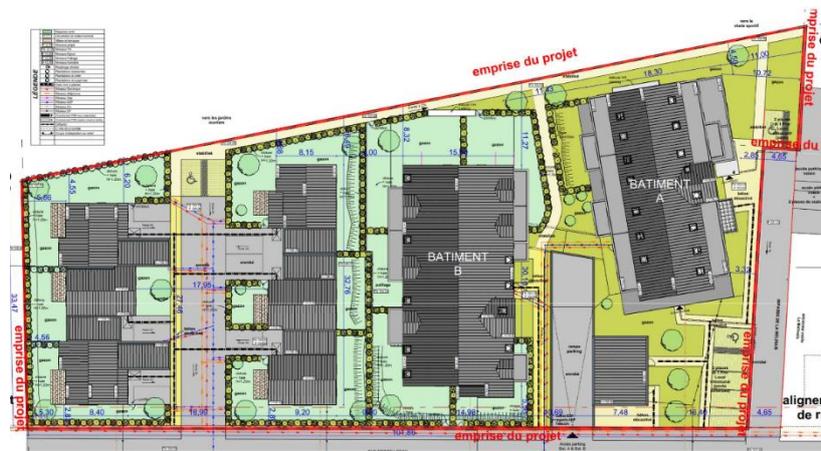
Une autorisation de lotir a été délivrée sur ce site le 28 avril 1958. Un cahier des charges du lotissement est entrée en vigueur dans le même temps.

Le lotissement se compose de 20 lots dont 19 dédiés à l'implantation de maisons individuelles. Le lot n°18 accueillait, jusqu'en 2021, 4 bâtiments contenant 26 logements collectifs. Ces bâtiments, amiantés, ont fait l'objet d'un permis de démolir accordé au bailleur NEOTOA pour la réalisation d'un nouveau projet de construction. Dans ce cadre, la Ville a été avertie de l'incompatibilité du cahier des charges en vigueur pour le réaménagement du lot n°18.



*Plan de composition du lotissement, 1958.*

Le projet porté par NEOTOA prévoit la division du terrain en 8 lots pour la construction de 43 logements dont 6 logements individuels et deux bâtiments de logements collectifs (37 appartements). Le bâtiment B, au centre du site, comprend deux ERP en rez-de-chaussée, surmontés d'un bâtiment d'habitation à R+3 et duplex. Le bâtiment A, à l'ouest, est un R+3+ combles avec un rez-de-chaussée habité. Un permis de construire a été accordé pour ce projet le 14 mars 2024.



Plusieurs articles du cahier des charges contredisent la faisabilité du projet autorisé, et contreviennent également à l'atteinte des objectifs de densité fixés à 28 logements/ha (ScoT du Pays de Vitre) :

- L'article 4 (« Nombre d'étages des constructions ») limite la hauteur des constructions à « deux étages droits habitables, y compris le rez-de-chaussée ».
- L'article 7 (« Limitation de la surface construite ») édicte les dispositions suivantes : « les constructions ne pourront avoir une surface supérieure au quart de la surface totale de la parcelle » [...] « il ne sera édifié qu'une construction principale par lot et aucune subdivision de parcelle ne sera autorisée ».
- L'article 9 porte précisément sur le lot n°18 du lotissement, concerné par le projet de NEOTOA. Il prévoit que ce lot « sera réservé à la Ville de Vitre en vue de la construction par cette collectivité de logements de type F.2., répartis sur un rez-de-chaussée et un étage »

Enfin, les articles n°12, 14 et 15, respectivement relatifs à l'évacuation des eaux usées, aux réseaux électriques et à la propreté urbaine, ne correspondent plus aux pratiques d'aménagement actuelles.

## 2 - Choix de la procédure

La modification ou la suppression d'un cahier des charges de lotissement peut-être menée conformément aux dispositions prévues 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 un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au [chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement](#) et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme ».

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vitré est entré en vigueur le 23 janvier 2020, postérieurement à la délivrance de l'autorisation de lotir.

Nous considérons que les dispositions fixées par le PLU en zone UEb, où se situe le lotissement, sont en mesure d'encadrer les aménagements et constructions au sein de ce périmètre. C'est pourquoi la Ville de Vitré propose la suppression du cahier des charges en vigueur.

### 3 – Comparatif des réglementations

Le tableau ci-dessous identifie les réglementations correspondant à chacun des articles du cahier des charges du lotissement. Ces réglementations, plus actuelles, assureront la continuité de la gestion et de l'aspect du lotissement après la suppression du cahier des charges.

La retranscription du cahier des charges dans la colonne de gauche prend en compte les modifications apportées par l'arrêté préfectoral du 28 avril 1958.

<b>Cahier des charges en vigueur – 1958</b>	<b>Règlementations actuelles correspondantes</b>
<p><u>Art I – Constructions autorisées</u> Seront autorisées toutes les constructions destinées principalement à l'habitation. Les établissements industriels classés en 1<sup>ère</sup> ou 2<sup>ème</sup> catégorie sont interdits ainsi que ceux de 3<sup>ème</sup> catégorie susceptibles de constituer une gêne pour le voisinage.</p>	<p><u>PLU – Zone UEb – Article UE 1 : Usages des sols et destinations des constructions</u> « Sont interdits les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, notamment les installations classées soumises à autorisation. »</p> <p>Sont autorisées les constructions relevant des destinations suivantes : Logement ; Hébergement ; Artisanat et commerce de détail n'excédant pas 500m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment ; Restauration ; Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; Hébergement hôtelier et touristique hors terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ; Cinéma ; Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ; Locaux techniques et industriels des administrations publiques compatibles avec l'habitat ; Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ; Salle d'art et de spectacles, Equipements sportifs, Industrie compatible avec l'habitat, Bureau, Centre de congrès et d'exposition.</p>
<p><u>Art 2 – Implantation des constructions</u> Les constructions seront implantées conformément au plan annexé, toutefois, après accord entre voisins et autorisation du service de l'urbanisme, les constructions prévues isolément pourront être jumelées.</p> <p>Les zones de retrait sur rue fixées respectivement à 5 mètres en bordure de la R.N. 178 et à 3 mètres minimum en bordure des autres voies seront principalement affectées aux plantations d'arbustes ou de fleurs. Elles pourront être également sablées ou gravillonnées.</p>	<p><u>PLU – Zone UEb - Article UE2 : Implantation et volumétrie</u> « IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES [...] »</p> <p><b>Zone UEb</b> La construction principale s'implante en limite séparative ou en retrait d'au moins 1,5 mètre par rapport à cette dernière. [...]</p> <p><b>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE</b> A moins que les bâtiments soient jointifs, la distance entre les façades de tous les bâtiments ne devra jamais être inférieure à 4 mètres. Si des baies éclairent des pièces de vie / pièces principales d'habitation, les constructions en vis à vis doivent être implantées de manière à ce que la distance ne soit pas inférieure à 9m.</p>

<p>L'implantation imposée pour les constructions devra être reportée sur les plans joints aux actes de vente des acquéreurs.</p>	<p><b>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b> 50% des constructions principales s'implanteront à l'alignement et/ou en retrait de 6 m maximum. Le reste de la construction peut s'implanter au-delà de 6 m. »</p>
<p><u>Art 3 – Hauteur des constructions</u> La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égoût de la toiture ne sera jamais supérieure au double de la marge d'isolement imposée sur la limite séparative et en aucun cas ne pourra excéder sept mètres.</p>	<p><u>PLU – Zone UEb - Article UE2 : Implantation et volumétrie</u> <b>HAUTEUR</b> « La hauteur de façade du volume principal des constructions devra s'inscrire dans les caractéristiques suivantes : <u>Secteur UEb</u> Hauteur maximale : 9 mètres.</p> <p>La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal. Au-delà de la limite susvisée, le volume de la toiture, la hauteur des faîtages, le nombre et le pourcentage des pentes la composant, devront être traitées en harmonie avec les toits environnants. [...]</p> <p><b>Secteur de majoration de volume constructible</b> Sur le secteur UEb, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive peuvent dépasser les règles de hauteur définies de 30 %, soit une hauteur maximale de 11,7 mètres. »</p>
<p><u>Art 4 – Nombre d'étages des constructions</u> Les constructions ne pourront avoir plus de deux étages droits habitables, y compris le rez-de-chaussée ; toutefois l'aménagement d'un étage habitable dans la hauteur du comble sera autorisé.</p>	<p>Sans objet. Seules les règles de hauteur s'appliquent et limitent le nombre d'étages réalisables.</p>
<p><u>Art 5 – Aspect des constructions</u> Les façades latérales et les façades postérieures de tous les immeubles seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents doivent être traités avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que les façades principales</p>	<p><u>PLU – Zone UEb - Article UE 3 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u> <b>« GENERALITES</b> Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, les constructions voisines et la topographie du terrain naturel.</p> <p>La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.</p> <p>Les constructions et installations doivent s'adapter au relief du terrain. Le rez-de-chaussée des bâtiments doit</p>

	s'implanter à 0,80 m maximum du terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux immeubles collectifs. »
<p><u>Art 6 – Bâtiments annexes</u> L'aménagement de bâtiments annexes tels que poulaillers, buanderie, ateliers, etc. ne sera autorisé qu'aux emplacements désignés sur le plan de masse. Ils seront édifiés en dur et couverts en appentis. La hauteur totale de ces bâtiments ne pourra excéder 3m50 et leur surface 25m<sup>2</sup>. Les garages seront obligatoirement aménagés dans le projet d'ensemble de la construction où à l'emplacement réservé pour les annexes, aucune dérogation à cette règle ne sera accordée</p> <p>D'une manière générale, ces bâtiments annexes devront être traités soigneusement ; l'aménagement de ces dépendances avec des matériaux de récupération tels que : bidons, tôles, bois de démolition, etc. ; qui par leur nature seront susceptibles de nuire à l'aspect général du lotissement sera interdit.</p> <p>Dans la parcelle n°18 acquise par la municipalité de VITRE en vue d'y construire des habitations à loyer modéré, aucun des occupants ne sera autorisé à édifier des bâtiments annexes de quelque nature que ce soit.</p>	<p><u>PLU – Zone UEb - Article UE2 : Implantation et volumétrie</u> « IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES [...] <b>Dispositions alternatives pour l'ensemble des secteurs</b> Les corps ou volumes secondaires et les bâtiments annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m, à compter de cet alignement. [...] HAUTEUR <b>Hauteur des bâtiments et des constructions annexes</b> La hauteur totale des bâtiments et des constructions annexes ne pourra excéder 4.50 m. »</p> <p><u>PLU – Zone UEb - Article UE 3 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u> « Une attention particulière sera apportée aux bâtiments annexes en ce qui concerne leur aspect extérieur afin qu'ils s'intègrent parfaitement à leur environnement. Il faut privilégier les matériaux utilisés pour la construction principale. »</p>
<p><u>Art 7 – Limitation de la surface construite</u> A l'intérieur des lots, les constructions ne pourront avoir une surface supérieure à 120m<sup>2</sup> au sol. Il ne sera édifié qu'une construction principale par lot et aucune subdivision de parcelle ne sera autorisée, sauf en ce qui concerne le lot n°4 qui, éventuellement, pourra être subdivisé en 2 parcelles de superficie sensiblement égales étant entendu que l'implantation de la construction en bordure de la voie nouvelle devra être faite en retrait de 3m sur la limite de voie.</p> <p>Il sera possible de grouper 2 ou plusieurs lots en vue de la construction d'immeubles collectifs dont le nombre d'étages devra être conforme aux dispositions de l'article 4.</p>	<p><u>PLU – Zone UEb - Article UE4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</u> « Les espaces verts doivent représenter 10% minimum de la surface de l'unité foncière auxquels s'ajoutent a minima 20% d'espace perméable. »</p> <p>La subdivision et le groupement de parcelles ne font pas l'objet de restrictions précises dans le PLU de Vitre. La division foncière est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R315-57 du code de l'urbanisme. La possibilité de diviser est autorisée par le service instructeur si le terrain divisé est viable. Sur le terrain divisé, l'édification d'une nouvelle construction est soumise à permis de construire.</p>
<p><u>Art 8 –</u> Les acquéreurs des lots 4-5-5bis-6-7-8-9-10 pourront en remplacement des annexes prévues à l'article 6, édifier des annexes à</p>	<p>Conformément à l'article UE 1 du PLU, les constructions à n'excédant pas 500m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent accueillir de l'artisanat et des commerces de détail. Ainsi, l'édification d'annexes à usage d'atelier ou de magasin est</p>

usage d'atelier ou de magasin. Toutefois, ces constructions seront soumises aux mêmes règles d'implantation que les constructions à usage d'habitation.	autorisée sur l'ensemble des lots du lotissement. Elles sont soumises aux mêmes règles d'implantation que les bâtiments d'habitation. Néanmoins, en tant qu'établissement recevant du public, ces constructions sont soumises à la consultation des commissions de sécurité et d'accessibilité. Elles doivent respecter des règles de sécurité incendie et d'accessibilité PMR plus strictes que les bâtiments d'habitation.
<p><u>Art 9 –</u> Le lot n°18 sera réservé à la ville de Vitré en vue de la construction par cette collectivité de logements Type F.2., répartis sur un rez-de-chaussée et un étage.</p>	<p>Sans objet. Cet article est aujourd'hui caduque puisque les constructions initialement édifiées sur le lot n°18 ont été déconstruites pour des raisons de sécurité.</p> <p>Dans la continuité du projet initial du lotissement, ce lot accueillera des logements locatifs sociaux et des logements en accession sociale.</p>
<p><u>Art 10 – Clotures</u> Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives Est et Ouest devront être constituées par un mur bahut de 0,60m de hauteur surmonté d'un grillage, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur d'1,60m. En bordure de l'alignement, la clôture sera doublée d'une haie vive soigneusement entretenue et taillée, dont la hauteur ne pourra dépasser 1,60m.</p> <p>En ce qui concerne les lots 13-14-15-16-17-18, l'acquéreur devra assurer à ses frais la suppression des talus Nord. La nouvelle clôture devra être aménagée conformément au premier paragraphe du présent article.</p> <p>Cet article n'est pas applicable au lot n°18 en ce qui concerne la clôture à l'alignement sur rue compris dans un aménagement des espaces verts qui sera exécuté par les soins de la Ville.</p>	<p><u>PLU – Zone UE - UE3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u> « Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. »</p>
<p><u>Art 11 – Eau potable</u> Les acquéreurs se brancheront à leurs frais sur la canalisation d'eau potable qui sera établie conformément au programme joint au présent cahier des charges.</p>	<p>Le raccordement à l'eau potable est entièrement pris en charge par le propriétaire du terrain. Cette prescription est adjointe à l'ensemble des permis de construire nécessitant un raccordement.</p>
<p><u>Art 12 – Evacuation des matières usées</u> Les fosses septiques seront munies de filtres bactériens conformément à l'arrêté préfectoral du 3 décembre 1953. Leurs effluents ainsi que les eaux ménagères préalablement décantées seront absorbées sur le fond dans un puisard ou par irrigation à faible profondeur sous planche de culture.</p>	<p><u>PLU – Dispositions applicables sur l'ensemble du territoire - 3. Conditions de desserte des terrains</u> <b>LA GESTION DES EAUX USEES</b> « En zone d'assainissement collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la</p>

	<p>condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau.</p> <p>En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Dans tous les cas, les aménagements doivent se référer aux annexes sanitaires et se conformer aux prescriptions des arrêtés concernant les périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages d'eau. Les prescriptions des arrêtés de protection prévalent sur le PLU.</p> <p>L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. »</p>
<p><u>Art 13 – Gaz de ville</u> Les acquéreurs, en plus du branchement à leurs frais, auront à payer au Gaz France une somme forfaitaire de 20 000Fr par lot tel qu'il est porté au plan du lotissement, à titre de participation forfaitaire aux frais d'établissement des canalisations de distribution de gaz.</p>	<p>Le lotissement est aujourd'hui raccordé à un réseau gaz MPB (moyenne pression B), le règlement d'une somme forfaitaire n'est donc plus demandée aux colotis. Le raccordement des nouvelles construction au réseau de gaz est à la charge des acquéreurs.</p>
<p><u>Art 14 – Electricité</u> Les acquéreurs se brancheront à leurs frais sur le réseau principal qui passe à proximité de la route et sur le réseau B.T. à établir aux vrais du vendeur, sur la voie à créer.</p>	<p>Le lotissement est aujourd'hui raccordé au réseau électrique. Le raccordement au réseau électrique est pris en charge par le propriétaire du terrain. Cela fait l'objet d'une prescription au sein des permis de construire nécessitant un raccordement préalable.</p>
<p><u>Art 15 – Services d'esthétique et d'hygiène</u> Aucun dépôt de fumier ou d'ordures ne pourra être fait sur la voie publique ou dans les jardins, à moins que cela ne soit dans des fosses spécialement aménagées à cet effet. En outre, aucun obstacle ne devra être apporté par les acquéreurs à l'écoulement des eaux de pluie.</p>	<p><b>A propos du dépôt de fumier ou d'ordure :</b> Le dépôt illégal de déchets est interdit depuis la loi du 15 juillet 1975 sur la gestion des déchets. Les articles R. 632-1 et 635-8 du code pénal interdisent et sanctionnent ces dépôts de peine d'amende allant de 68€ à 1500€. L'article L. 541-3 du code de l'environnement confère aux maires le pouvoir de police nécessaires pour assurer l'élimination des déchets.</p> <p><b>A propos de l'écoulement des eaux de pluie :</b> <u>PLU – Dispositions applicables sur l'ensemble du territoire</u> <u>- 3. Conditions de desserte des terrains</u> <b>GESTION DES EAUX PLUVIALES</b> « Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, les aménagements doivent se référer aux annexes sanitaires.</p>

	<p>Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées.</p> <p>L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite. »</p>
--	--

## 4 - Déroulement de la procédure

### Délibération du Conseil municipal

Actant le lancement d'une enquête publique

Désignation d'un commissaire-enquêteur

Préparation du dossier d'enquête

### Mesures de publicité

Publication et affichage au moins 15 jours avant le début de l'enquête

### Enquête publique

Mise à disposition du dossier, permanences du commissaire enquêteur...

Avis et rapport du commissaire enquêteur

Délai : 1 mois

### Phase d'études

Etude des avis et rectifications éventuelles du dossier

### Délibération du Conseil municipal

Approbation de la suppression ou de la modification du cahier des charges

**Entrée en vigueur de la modification après diffusion des mesures de publicité**