



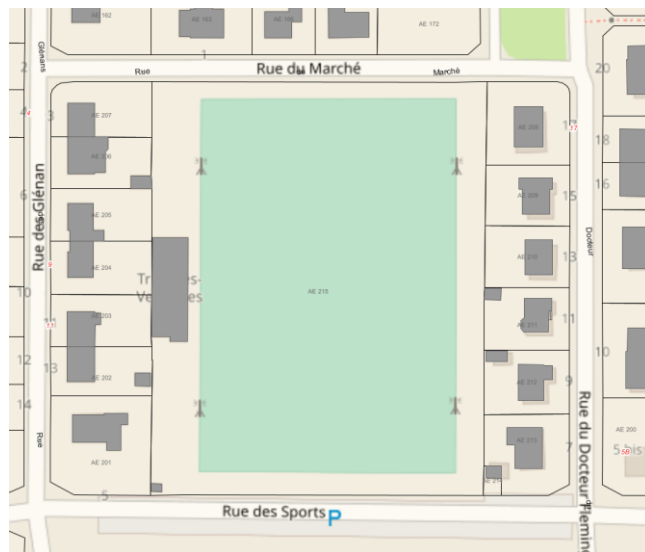
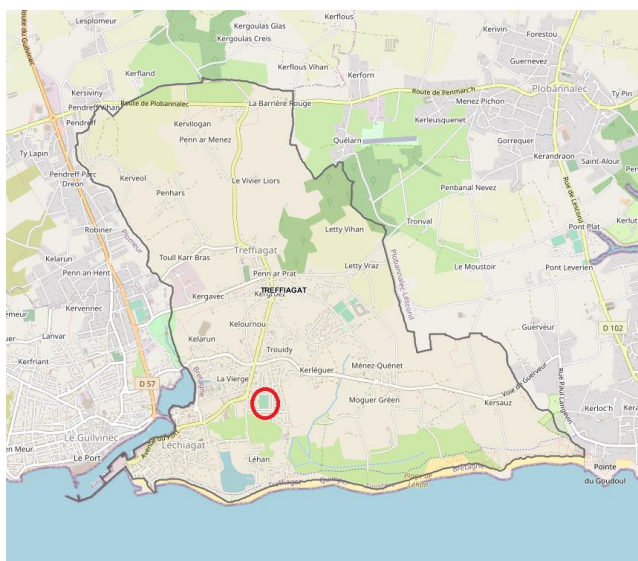
**MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES
DU LOTISSEMENT « KERISTIN » AVEC LE PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE TREFFIAGAT**

DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE

PREAMBULE

La Commune de TREFFIAGAT a la volonté de densifier son bourg en habitat, conformément aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme de la Commune (PLU), révisé et approuvé le 20 décembre 2019.

Dans ce cadre, elle souhaite créer un lotissement à l'emplacement de l'ancien terrain de sport, cadastré section AE n°215 (voir ci-dessous), comme le permet le règlement graphique et écrit au regard de son zonage (Uhc pour 80 % de la parcelle et UL sur les 20 % restants au sud).



Le terrain d'assiette du projet fait lui-même partie d'un ancien lotissement, dénommé « KERISTIN » et autorisé par arrêté préfectoral du 08 octobre 1963.

Annexe n°7 : emprise du lotissement « Keristin » de 1963

Le cahier des charges du dit lotissement, qui n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis 1963, stipule notamment :

Chapitre deuxième, article 1 – Voies projetées

« Le lotissement sera desservi par le nombre de voies suffisant à son exploitation. Ces voies auront une largeur de dix mètres et huit mètres selon leur importance, les venelles ou voies piétonnes devant avoir une largeur de trois mètres.

Pour les voies de dix mètres, chaussée de sept mètres bordée de part et d'autre par un trottoir d'une largeur d'un mètre vingt avec caniveau de trente centimètres.

Pour les voies de huit mètres, chaussée de cinq mètres bordée de part et d'autre par un trottoir d'un mètre vingt avec caniveau de trente centimètres.

La voie piétonne sera empierrée sur une largeur de deux mètres.

Les chaussées, après cylindrage, auront une épaisseur de trente centimètres et un bombement de un/quatre vingtième.

Elles seront constituées :

- a)- d'une couche de fondation de vingt centimètres d'épaisseur constituant le hérisson ;**
- b)- d'une couche d'usure de dix centimètres d'épaisseur de pierres cassés à l'anneau de sept centimètres.**

Elles seront cylindrées, goudronnées et bitumées.

Les trottoirs seront réglés suivant une pente en travers de deux centimètres par mètre. Ils seront en terre battue recouverte d'une couche de trois centimètres de sable ou de maerl. Ils seront séparés de la chaussée par une bordure en béton.

Les travaux de voirie seront réalisés en deux phases :

Première phase : Fondations et cylindrage.

Deuxième phase : Répandage de la pierre cassée ; cylindrage et revêtement après exécution de la majeure partie de branchements et réalisation de la majeure partie des immeubles. »

Chapitre deuxième, article 2 - Eaux pluviales et eaux usées :

« L'évacuation des eaux pluviales se fera selon la pente du projet vers les rues. »

Chapitre deuxième, article 5 – Utilisation des parcelles :

« Les constructions projetées seront uniquement destinées à l'habitation. Toutefois, les lots 9 à 13 de la partie F du lotissement pourront recevoir des constructions à usage de commerces. »

Chapitre deuxième, article 6 – Implantation des immeubles dans les lots :

« Les constructions seront implantées conformément au plan de masse annexé au présent Cahier des Charges. Les acquéreurs seront libres de choisir le type et le mode de construction qui leur conviendra le mieux, pourvu que les bâtiments de toute nature présentent un aspect propre et agréable et soient conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Ils devront demander et obtenir le permis de construire prévu par l'ordonnance du 274 octobre 1945.

Des constructions annexes ne comportant qu'un rez-de-chaussée pourront être édifiées le long des limites séparatives, mais non dans les marges de reculement à la condition que, par leur implantation, leur volume ou leur aspect, elles ne fassent pas obstacle à l'ensoleillement des habitations et ne compromettent pas la bonne tenue de l'ensemble.

La réalisation de ces constructions annexes est également subordonnée à l'obtention du permis de construire réglementaire.

Entre deux constructions, quelle qu'en soit l'importance, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des sols et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. »

Chapitre deuxième, article 7 – Marges de reculement en bordure des voies :

« Les marges de reculement des constructions en bordure de voies seront délimitées par le plan de masse approuvé du lotissement.

Les marges de reculement seront traitées en jardins d'agrément ou fruitier à l'exclusion de toute culture potagère.

Le séchage du linge y est interdit.

Les escaliers en saillies sont formellement proscrits. »

Chapitre deuxième, article 8 - Clôture sur rues :

« Chaque acquéreur est tenu de clore sa propriété. Les clôtures en bordure de rues seront constituées d'un mur bahut en maçonnerie surmonté de lisses. La hauteur du mur de soubassement ne devra pas excéder quatre-vingt centimètres par rapport au terrain naturel. »

Chapitre deuxième, article 9 - Clôtures séparatives

« Elles seront constituées par une semelle en béton supportant un grillage léger sur poteaux scellés. La hauteur totale de cette clôture ne sera pas supérieure à un mètre cinquante centimètres par rapport au terrain naturel. »

Chapitre deuxième, article 10 - Constructions

« Les maisons jumelées devront obligatoirement être construites en mitoyenneté et auront le même alignement de façade, même alignement d'égout et de faitière et même pente de toiture ; les enduits seront de même teinte. »

Chapitre deuxième, article 11 – Hauteur des constructions

« Chaque maison comportera au plus un rez-de-chaussée., un étage et un grenier perdu ou un comble aménagé.

La hauteur des murs de façade sur rue, mesurée à l'égout des couvertures, ne peut excéder la moitié de la distance qui sépare ces murs de la limite fixée par le projet d'aménagement pour l'implantation des constructions de l'autre côté de la voie avec un maximum de neuf mètres.

La cote de hauteur a pour point de départ le niveau du sol naturel. »

Chapitre deuxième, article 12 – Gabarit des toitures

« Au-dessus du maximum autorisé pour les murs de façade, le volume des constructions est limité par un pan incliné à 45 degrés vers l'intérieur de la construction. »

Chapitre deuxième, article 13 – Aspect des constructions

« Les constructions seront conçues dans le style du pays. Tout postiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Le permis de construire sera refusé pour les constructions ne présentant pas une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, la tenue générale du lotissement et l'harmonie du paysage.

Les pignons des immeubles susceptibles de devenir mitoyens seront construits à cheval sur la limite séparative et auront au moins cent cinquante centimètres d'épaisseur, sauf dérogation à accorder le cas échéant par le service du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme pour les constructions à ossature métallique ou en béton armé.

Toutes les constructions ne pourront être édifiées qu'avec des matériaux durs. Les constructions en bois seront interdites.

Les matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de toute sorte ne devront pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures. Les enduits seront de la tonalité du mortier naturel ou gris, même blanc, à l'exclusion de toute autre couleur.

Seront interdites toutes imitations de matériaux telles que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres, faux appareillages de pierre.

Les façades latérales ou postérieures des bâtiments devront être traitées avec le même matériau que les façades principales et en harmonie avec elle. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents doivent être traités avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que les façades principales ou être enduits ou présenter tout autre dispositif de revêtement accepté par le Service Départemental de l'Urbanisme.

Les matériaux de construction des bâtiments annexes seront de coloration identique à celle du bâtiment principal.

L'emploi de l'ardoise est seul autorisé. »

Chapitre troisième, article 3 – Redivision - Morcellement

« Il est interdit de rediviser ou de morceler les terrains faisant l'objet du présent lotissement, tels qu'ils sont délimités au projet. Toutefois, la cession d'une partie du terrain à un propriétaire voisin pourra être consentie à la condition formelle qu'il soit dûment constaté auparavant que ladite cession ne contredit en rien les clauses et obligations du présent cahier des Charges.

Dans le cas contraire, la vente sera considérée comme nulle. Aucun acte ne pourra être passé sans y joindre l'aval du Service Départemental de l'Urbanisme. »

Chapitre troisième, article 4 – Obligation de construire

« Sur chacun des lots vendus, l'acquéreur sera tenu de faire édifier une construction qui devra être commencée au plus tard deux ans après la signature de l'acte ; quatre ans après cette date, la construction devra être terminée. »

L'ensemble des articles susmentionnés entre pour partie ou totalement en contradiction avec le règlement graphique, le règlement écrit et le PADD du PLU de la commune de TREFFIAGAT, et plus généralement avec les obligations des communes en matière de densification.

Les dispositions réglementaires d'un cahier des charges ne sont plus opposables aux autorisations d'occupation du sol relevant du Code de l'Urbanisme depuis la loi ALUR du 24 mars 2014. Toutefois, elles continuent de produire leurs effets contractuels entre les colotis, au titre du droit civil.

Cette situation peut créer des situations complexes du fait du caractère parfois incohérent voire contradictoire de certaines dispositions du cahier des charges du lotissement avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

De plus, la dualité des règles applicables entraîne une insécurité juridique pour toutes personnes souhaitant construire.

En conséquence, et en application de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme, il est envisagé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Keristin » de 1963 avec le PLU de TREFFIAGAT (règlement graphique, règlement écrit et objectifs du PADD).

1- Cadre réglementaire

L'enquête porte sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « KERISTIN », document de droit privé, avec le PLU de la commune de TREFFIAGAT. Ce dernier a été révisé et approuvé le 20 décembre 2019, mis à jour le 06/10/2021.

La procédure de mise en concordance du lotissement « KERISTIN » avec le PLU de la commune de TREFFIAGAT est menée dans le cadre de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme qui dispose que :

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

Au titre de l'article R.442-19, l'autorité compétente pour prononcer la modification de tout ou partie des documents est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager ou de déclaration préalable, c'est à dire le Maire.

La décision portant modification des documents d'un lotissement prend la forme d'un arrêté de mise en concordance, après enquête publique réalisée conformément aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Environnement ainsi qu'une délibération motivée du Conseil Municipal.

Aucune évaluation environnementale n'est nécessaire pour la procédure de mise en concordance d'un cahier des charges de lotissement. En effet, cette mise en concordance n'a aucun impact sur l'environnement.

2- Déroulement de la procédure de mise en concordance

2.1- Organisation de l'enquête publique

La commune de TREFFIAGAT a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur auprès du Président du Tribunal Administratif de RENNES. Celui-ci, par décision n°E22000105/35 du 05 août 2022, a nommé M. Jean-Luc BOULVERT.

Annexe n°1 : Décision n°E22000105/35 du 5 août 2022 du Tribunal Administratif de RENNES.

Par arrêté n°46/2022 du 09 août 2022, le Maire a décidé de l'ouverture d'une enquête publique (*Annexe n°2 : arrêté du Maire du 09 août 2022 relatif à l'ouverture de l'enquête publique*) selon les modalités suivantes :

- L'enquête publique se déroulera en mairie, 1 rue de Trouidy, TREFFIAGAT du jeudi 1^{er} septembre au samedi 17 septembre 2022 les jours et aux horaires suivants : du lundi au jeudi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 et le vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 ainsi que le samedi de 08h30 à 12h00.

- Le commissaire enquêteur recevra le public en mairie les jeudi 1^{er} septembre 2022 de 08h30 à 12h00 et samedi 17 septembre 2022 de 08h30 à 12h00.

Conformément à l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme, la durée de l'enquête peut en effet être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Pendant la durée de l'enquête, un registre sera tenu à la disposition du public pour qu'il consigne ses observations. Celles-ci pourront également être adressées au commissaire enquêteur en mairie, 1 rue de Trouidy - 29730 TREFFIAGAT ou par voie électronique à enquete-publique@treffiagat.bzh.

Le dossier d'enquête sera consultable en mairie ainsi qu'en ligne sur le site internet de la commune www.treffiagat.bzh.

2.2- Décision pouvant être adoptée du terme de l'enquête

L'approbation de la mise en concordance des documents du lotissement avec le PLU est décidée par arrêté du Maire après délibération du Conseil Municipal.

2.3- Autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation

L'autorité compétente est Mme le Maire, Commune de TREFFIAGAT, 1 rue de Trouidy, 29730 TREFFIAGAT.

2.4- Entrée en vigueur

Les modifications apportées aux documents du lotissement seront opposables aux colotis dès la publication de l'arrêté de mise en concordance.

3- Enjeux de la procédure de mise en concordance

3.1- Le lotissement « KERISTIN »

La création du lotissement dénommé « KERISTIN », a été autorisée par arrêté du Préfet du Finistère du 08/10/1963. Le cahier des charges relevant de cette autorisation figurait dans l'acte administratif de dépôt à la Conservation des Hypothèques en date du 08/10/1963. Le

terrain d'assiette du projet de création d'un nouveau lotissement est un ancien terrain de sport faisant partie du lotissement susmentionné (« partie J »).

Annexe n°3 : arrêté PA + cahier des charges de 1963

3.2- Evolution du contexte réglementaire

L'ancien terrain de sports, cadastré section AE n°215, est désormais situé en zone Uhc (pour 80 % environ de la parcelle) au PLU approuvé en 2019.

3.3- La valeur du cahier des charges du lotissement

La loi n°86-13 du 06 janvier 1986 a introduit une règle de caducité décennale des dispositions d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, avec la possibilité pour les colotis de s'y opposer sous certaines conditions.

Cette règle est désormais reprise à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

« 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 plan local d'urbanisme 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 plan local d'urbanisme 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. »

Ainsi, le cahier des charges conserve une valeur contractuelle régissant de manière perpétuelle les rapports entre les colotis.

3.4- La nécessité de mettre le cahier des charges en compatibilité avec le PLU de TREFFIAGAT

Il résulte de ce qui précède que le cahier des charges du lotissement est un document contractuel perpétuel.

Or le cahier des charges du lotissement « KERISTIN » est un document daté de 1963, reflet de préoccupations anciennes et obsolètes et source d'insécurité juridique pour les propriétaires.

En effet, l'obtention d'une autorisation d'urbanisme par les colotis, délivrée sous réserve du droit des tiers, ne garantit pas la conformité de la construction au cahier des charges. Ainsi, des travaux ou aménagements régulièrement autorisés pourront toujours faire l'objet d'une procédure contentieuse civile tendant à la démolition des ouvrages et remise en cause des ventes intervenues en cas de non-conformité au cahier des charges.

En outre, la commune de TREFFIAGAT souhaite rendre compatible le cahier des charges du lotissement « KERISTIN » avec le PLU et notamment son règlement et PADD.

En application de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme, il est donc proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « KERISTIN » avec le PLU de la commune de TREFFIAGAT.

4- La mise en concordance : modifications apportées au cahier des charges

4.1- Le Plan Local d'Urbanisme de TREFFIAGAT

Dans le PLU, le lotissement « KERISTIN » relève du secteur Uhc qui correspond à un secteur d'habitat. Ce secteur est classé comme déjà urbanisé et disposant des équipements publics nécessaires ou en capacité suffisante à cette urbanisation.

Les règles de constructibilité sont destinées à permettre une densification de ces secteurs.

Annexes n°4, 5 et 6 : extrait du règlement écrit et graphique du PLU (zonage Uhc) et PADD

4.2- Le projet de modification du cahier des charges

- Rédaction initiale du Cahier des Charges du lotissement « Keristin » Chapitre deuxième, article 1 – Voies projetées

« Le lotissement sera desservi par le nombre de voies suffisant à son exploitation. Ces voies auront une largeur de dix mètres et huit mètres selon leur importance, les venelles ou voies piétonnes devant avoir une largeur de trois mètres.

Pour les voies de dix mètres, chaussée de sept mètres bordée de part et d'autre par un trottoir d'une largeur d'un mètre vingt avec caniveau de trente centimètres.

Pour les voies de huit mètres, chaussée de cinq mètres bordée de part et d'autre par un trottoir d'un mètre vingt avec caniveau de trente centimètres.

La voie piétonne sera empierrée sur une largeur de deux mètres.

Les chaussées, après cylindrage, auront une épaisseur de trente centimètres et un bombement de un/ quatre vingtième.

Elles seront constituées :

a)- d'une couche de fondation de vingt centimètres d'épaisseur constituant le hérisson ;

b)- d'une couche d'usure de dix centimètres d'épaisseur de pierres cassés à l'anneau de sept centimètres.

Elles seront cylindrées, goudronnées et bitumées.

Les trottoirs seront réglés suivant une pente en travers de deux centimètres par mètre. Ils seront en terre battue recouverte d'une couche de trois centimètres de sable ou de maerl. Ils seront séparés de la chaussée par une bordure en béton.

Les travaux de voirie seront réalisés en deux phases :

Première phase : Fondations et cylindrage.

Deuxième phase : Répandage de la pierre cassée ; cylindrage et revêtement après exécution de la majeure partie de branchements et réalisation de la majeure partie des immeubles. »

Remplacement des dispositions du Chapitre deuxième, article 1 – Voies projetées

par la rédaction suivante :

« Les types de voies du lotissement « Keristin » seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur. »

- Rédaction initiale du Cahier des Charges du lotissement « Keristin » Chapitre deuxième, article 2 - Eaux pluviales et eaux usées :

« L'évacuation des eaux pluviales se fera selon la pente du projet vers les rues. L'évacuation des eaux usées en provenance de chaque immeuble devra être réalisée conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. »

Remplacement des dispositions du Chapitre deuxième, article 2 – Eaux pluviales et eaux usées, par la rédaction suivante :

« L'évacuation des eaux pluviales et eaux usées du lotissement « Keristin » seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur. »

- Rédaction initiale du Cahier des Charges du lotissement « Keristin » Chapitre deuxième, article 5 – Utilisation des parcelles :

« Les constructions projetées seront uniquement destinées à l'habitation. Toutefois, les lots 9 à 13 de la partie F du lotissement pourront recevoir des constructions à usage de commerces. »

Suppression du Chapitre deuxième, article 5 – Utilisation des parcelles

- Rédaction initiale du Cahier des Charges du lotissement « Keristin » Chapitre deuxième, article 6 – Implantation des immeubles dans les lots :

« Les constructions seront implantées conformément au plan de masse annexé au présent Cahier des Charges. Les acquéreurs seront libres de choisir le type et le mode de construction qui leur conviendra le mieux, pourvu que les bâtiments de toute nature présentent un aspect propre et agréable et soient conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Ils devront demander et obtenir le permis de construire prévu par l'ordonnance du 274 octobre 1945.

Des constructions annexes ne comportant qu'un rez-de-chaussée pourront être édifiées le long des limites séparatives, mais non dans les marges de reculement à la condition que, par leur implantation, leur volume ou leur aspect, elles ne fassent pas obstacle à l'ensoleillement des habitations et ne compromettent pas la bonne tenue de l'ensemble.

La réalisation de ces constructions annexes est également subordonnée à l'obtention du permis de construire réglementaire.

Entre deux constructions, quelle qu'en soit l'importance, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des sols et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. »

Remplacement des dispositions du Chapitre deuxième article 6 – *Implantation des immeubles dans les lots*, par la rédaction suivante :

« L'implantation des immeubles dans les lots sera conforme aux dispositions du règlement d'urbanisme en vigueur. »

- Rédaction initiale du Cahier des Charges du lotissement « Keristin » Chapitre deuxième, article 7 – Marges de reculement en bordure des voies :

« Les marges de reculement des constructions en bordure de voies seront délimitées par le plan de masse approuvé du lotissement.

Les marges de reculement seront traitées en jardins d'agrément ou fruitier à l'exclusion de toute culture potagère.

Le séchage du linge y est interdit.

Les escaliers en saillies sont formellement proscrits. »

Remplacement des dispositions du Chapitre deuxième, article 7 – *Marges de reculement en bordure des voies*, par la rédaction suivante :

« Les marges de reculement en bordure des voies seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur. »

- Rédaction initiale du Cahier des Charges du lotissement « Keristin » Chapitre deuxième, article 8 - Clôture sur rues :

« Chaque acquéreur est tenu de clore sa propriété. Les clôtures en bordure de rues seront constituées d'un mur bahut en maçonnerie surmonté de lisses. La hauteur du mur de soubassement ne devra pas excéder quatre-vingt centimètres par rapport au terrain naturel. »

Remplacement des dispositions du Chapitre deuxième, article 8 – *Clôtures sur rues*, par la rédaction suivante :

« Les clôtures sur rues seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur. »

- Rédaction initiale du Cahier des Charges du lotissement « Keristin » Chapitre deuxième, article 9 - Clôtures séparatives

« Elles seront constituées par une semelle en béton supportant un grillage léger sur poteaux scellés. La hauteur totale de cette clôture ne sera pas supérieure à un mètre cinquante centimètres par rapport au terrain naturel. »

Remplacement des dispositions du Chapitre deuxième, article 9 – *Clôtures séparatives*, par la rédaction suivante :

« Les clôtures séparatives seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur. »

- Rédaction initiale du Cahier des Charges du lotissement « Keristin » Chapitre deuxième, article 10 - Constructions

« Les maisons jumelées devront obligatoirement être construites en mitoyenneté et auront le même alignement de façade, même alignement d'égout et de faitière et même pente de toiture ; les enduits seront de même teinte. »

Remplacement des dispositions du Chapitre deuxième, article 10 – *Constructions*, par la rédaction suivante :

« Les constructions seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur. »

- Rédaction initiale du Cahier des Charges du lotissement « Keristin » Chapitre deuxième, article 11 – Hauteur des constructions

« Chaque maison comportera au plus un rez-de-chaussée., un étage et un grenier perdu ou un comble aménagé.

La hauteur des murs de façade sur rue, mesurée à l'égout des couvertures, ne peut excéder la moitié de la distance qui sépare ces murs de la limite fixée par le projet d'aménagement pour l'implantation des constructions de l'autre côté de la voie avec un maximum de neuf mètres.

La cote de hauteur a pour point de départ le niveau du sol naturel. »

Remplacement des dispositions du Chapitre deuxième, article 11 – *Hauteur des constructions*, par la rédaction suivante :

« La hauteur des constructions sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur. »

- Rédaction initiale du Cahier des Charges du lotissement « Keristin » Chapitre deuxième, article 12 – Gabarit des toitures

« Au-dessus du maximum autorisé pour les murs de façade, le volume des constructions est limité par un pan incliné à 45 degrés vers l'intérieur de la construction. »

Remplacement des dispositions du Chapitre deuxième, article 12 – *Gabarit des toitures*, par la rédaction suivante :

« Le gabarit des toitures sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur. »

- Rédaction initiale du Cahier des Charges du lotissement « Keristin » Chapitre deuxième, article 13 – Aspect des constructions

« Les constructions seront conçues dans le style du pays. Tout postiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Le permis de construire sera refusé pour les constructions ne présentant pas une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, la tenue générale du lotissement et l'harmonie du paysage.

Les pignons des immeubles susceptibles de devenir mitoyens seront construits à cheval sur la limite séparative et auront au moins cent cinquante centimètres d'épaisseur, sauf dérogation à accorder le cas échéant par le service du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme pour les constructions à ossature métallique ou en béton armé.

Toutes les constructions ne pourront être édifiées qu'avec des matériaux durs. Les constructions en bois seront interdites.

Les matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de toute sorte ne devront pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures. Les enduits seront de la tonalité du mortier naturel ou gris, même blanc, à l'exclusion de toute autre couleur.

Seront interdites toutes imitations de matériaux telles que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres, faux appareillages de pierre.

Les façades latérales ou postérieures des bâtiments devront être traitées avec le même matériau que les façades principales et en harmonie avec elle. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents doivent être traités avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que les façades principales ou être enduits ou présenter tout autre dispositif de revêtement accepté par le Service Départemental de l'Urbanisme.

Les matériaux de construction des bâtiments annexes seront de coloration identique à celle du bâtiment principal.

L'emploi de l'ardoise est seul autorisé. »

Remplacement des dispositions du Chapitre deuxième, article 13 – Aspect des constructions, par la rédaction suivante :

« L'aspect des constructions sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur. »

- Rédaction initiale du Cahier des Charges du lotissement « Keristin » Chapitre troisième, article 3 – Redivision - Morcellement

« Il est interdit de rediviser ou de morceler les terrains faisant l'objet du présent lotissement, tels qu'ils sont délimités au projet. Toutefois, la cession d'une partie du terrain à un propriétaire voisin, pourra être consentie à la condition formelle qu'il soit dûment constaté auparavant que ladite cession ne contredit en rien les clauses et obligations du présent cahier des Charges.

Dans le cas contraire, la vente sera considérée comme nulle. Aucun acte ne pourra être passé sans y joindre l'aval du Service Départemental de l'Urbanisme. »

Suppression du Chapitre troisième, article 3 – *Redivision - Morcellement*

- Rédaction initiale du Cahier des Charges du lotissement « Keristin » Chapitre troisième, article 4 – Obligation de construire

« Sur chacun des lots vendus, l'acquéreur sera tenu de faire édifier une construction qui devra être commencée au plus tard deux ans après la signature de l'acte ; quatre ans après cette date, la construction devra être terminée. »

Suppression du Chapitre troisième, article 4 – *Obligation de construire*

5- Incidences du projet sur l'environnement

La procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU est dispensée d'évaluation environnementale.

L'article R.123-8 du Code de l'Environnement dispose qu'en l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, le dossier d'enquête publique comprend notamment un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet de mise en concordance a été retenu.

La procédure de mise en concordance a pour objectif de mettre en cohérence un ancien cahier des charges avec le PLU de TREFFIAGAT. Considérant que la révision générale du PLU de TREFFIAGAT a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale et étant donné que cette mise en concordance n'a aucun impact supplémentaire sur l'environnement, il n'est pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale.