

**VILLE DE QUIMPER
CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 23 juin 2022
Rapporteur :
Madame Françoise DORVAL

N° 10

ACTE RENDU EXECUTOIRE

compte tenu de :
- la publicité (par voie d'affichage), pour une durée de deux mois,
à compter du : 29/06/2022
- la transmission au contrôle de légalité le : 28/06/2022
(accusé de réception du 28/06/2022)

*Acte original consultable au service des assemblées
Hôtel de Ville et d'agglomération
44, place Saint-Corentin – CS 26004 - 29107 Quimper Cedex*

**Mise en concordance du cahier des charges du lotissement de l'Hippodrome avec le Plan
Local d'Urbanisme**

Conformément aux dispositions de l'article L.442-11 du code de l'urbanisme le maire peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents d'un lotissement et notamment le règlement et le cahier des charges pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme approuvé postérieurement à l'autorisation de lotir.

Par délibération du conseil municipal du 25 juillet 1962, la ville de Quimper a confié à la Société d'Economie Mixte pour l'Aménagement et l'Equipement de la Bretagne (SEMAEB) l'aménagement de la zone de l'Hippodrome.

Le cahier des charges du lotissement a été rédigé le 21 novembre 1963 et le règlement du lotissement date du 13 juin 2014. Ces deux documents ont été annexés à l'arrêté préfectoral du 13 juin 1964 portant autorisation du lotissement à usage industriel de l'Hippodrome.

En application de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les anciens lotissements, notamment le règlement et le cahier des charges deviennent caduques à compter du 27 mars 2014 (date de l'entrée en vigueur de la loi ALUR), dès lors que le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme même si les colotis en avaient voté précédemment le maintien.

Par l'effet de cet article, seules les règles d'urbanisme des lotissements de plus de dix ans ont été supprimées par l'entrée en vigueur de la loi ALUR. Néanmoins, les cahiers des charges qui régissent les droits et obligations des colotis, et qui ont donc valeur contractuelle, demeurent opposables.

Ainsi, les dispositions de nature réglementaire du lotissement de l'Hippodrome résultant de l'arrêté préfectoral du 13 juin 1964 sont aujourd'hui caduques.

Cependant, les colotis restent soumis à un cahier des charges dont les dispositions font référence à des préoccupations anciennes, obsolètes pour la plupart, d'autant plus que l'occupation du lotissement de l'Hippodrome a fortement évolué depuis 1964.

Par ailleurs, la ville de Quimper est dotée depuis le 16 mars 2017 d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont une Orientation d'Aménagement et de Programmation est dédiée à la « *mutation du secteur [de l'Hippodrome] d'un secteur industriel et artisanal vers un nouveau quartier urbain dense et mixte* ». La reconversion du quartier de l'Hippodrome se traduira par la création et le maintien de logements, commerces, services, équipements et industries.

L'application de deux réglementations divergentes et contradictoires crée donc une insécurité juridique qui peut être clarifiée par l'application de la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU de la ville de Quimper.

L'article L.442-11 du code de l'urbanisme 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 ».

A cet effet, un arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête publique a été pris le 21 avril 2022.

A l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11 mai 2022 au 25 mai 2022 inclus, commissaire-enquêtrice a émis un avis favorable sur le projet soumis à enquête publique. Aucune observation écrite n'a été formulée.

Une fois la suppression du cahier des charges actée en conseil municipal, elle sera validée par arrêté du maire.

Après avoir délibéré, le conseil municipal décide, à l'unanimité des suffrages exprimés, d'approuver la suppression du cahier des charges du lotissement industriel de l'Hippodrome.