

NOTICE EXPLICATIVE

1. Rappel réglementaire

Article L442-11 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. »

2. Eléments de contexte

Le 18 juin 2004, la SNC LE HAMEAU DE LA GUÉNARDIERE, représentée par Monsieur Patrick PERION, a obtenu un permis de lotir pour 85 lots, au Clos de la Guénardière à Nort-sur-Erdre (**doc. 1 - arrêté LT + plan du lot**), un lotissement situé à l'est de l'agglomération nortaise.

En 2006, la SCCV LES MAISONS DE LA GUÉNARDIERE, représentée par Monsieur FRUCHET a obtenu un permis de construire sur le lot n° 1 du lotissement, pour 5 logements avec vente en VEFA. Or, seules deux maisons ont été réalisées (**cf.doc. 2 - arrêté + plan PC**).

Suite à des difficultés financières, la SCCV LES MAISONS DE LA GUENARDIERE a déposé une déclaration préalable pour division, afin de vendre non plus des maisons achevées (en VEFA) mais trois lots nus à construire. Une division obtenue le 15 juillet 2019 (**cf.doc. 3 - arrêté DP + plan**).

Par la suite, conformément à la déclaration préalable et aux règles du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, trois permis de construire pour des maisons individuelles ont été délivrés courant 2020 à Monsieur Laurent GUILLET, Monsieur et Madame Luc et Noëlle EVENO et Monsieur Fethi CAKMAK (**cf. doc. 4 - arrêtés de PC**).

Pour rappel, les autorisations d'urbanisme, tels que les permis de construire, sont délivrées sous réserve du droit des tiers. En effet, ces autorisations ont pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme et non vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. En conséquence, toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Or, lors de la préparation des actes notariés de la vente des trois lots, il a été porté à la connaissance de la Commune, la non-conformité de la division du lot n°1 vis-à-vis du cahier des charges du lotissement (document de droit privé qui lie les colotis) (**cf. doc. 5 - courrier notaire**).

En effet, son chapitre IV, article 3, relatif aux règles d'intérêt général et servitudes concernant les parties privées, il est mentionné que « toute subdivision de lot est interdite, même dans le cas d'une indivision. Les copropriétaires ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour déroger à

cette règle. Toutefois, après réunion de lots, il pourra être procédé à une division en vue de rétablir un ou plusieurs lots originaires. »

Doc. 6 – Photos actuelles des terrains, impasse des Comarets

Doc.7 – Cahier des charges du lotissement de la Guénardière, validé le 18 juin 2004

3. Objet de l'enquête

Pour mettre en concordance le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 18 décembre 2019, sur lequel s'est appuyé la Commune pour accorder les trois permis de construire et le cahier des charges des colotis datant de 2004, il est nécessaire de supprimer l'article mentionné ci-dessus.

Or, pour modifier un tel document, 3 procédures sont possibles :

- Voie contractuelle : accord unanime des colotis ;
- Voie règlementaire initiée par les colotis : accord de la majorité qualifiée et délibération de la Commune (conformément à l'article L442-10 du Code de l'Urbanisme);
- Voie règlementaire initiée par la Commune : enquête publique et délibération du Conseil Municipal (conformément à l'article L442-11 du Code de l'Urbanisme).

Compte-tenu du contexte sanitaire actuel et des difficultés pour organiser une assemblée générale des colotis, l'étude notariale de Nort-sur-Erdre a sollicité la Commune pour lancer une enquête publique.