



MAIRIE
35590 LA CHAPELLE-THOUARULT

Département d'Ille-et-Vilaine

Commune de La Chapelle-Thouarault

Enquête publique

-

Note de présentation du dossier de
mise en concordance du cahier des charges du
lotissement de La Chesnaie
avec le
Plan local d'urbanisme intercommunal en vigueur

Préambule

La présente note de présentation est un guide à l'attention des personnes venant consulter le dossier soumis à l'enquête publique.

Cette note est élaborée conformément à l'article R.123-8° du Code de l'environnement régissant le contenu des dossiers d'enquêtes publiques.

La présente note vise donc à présenter :

- 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 ;
- la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré et 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.

1. Coordonnées du maître d'ouvrage

Mairie de La Chapelle Thourault

Adresse :

1 rue du Commerce

35590 LA CHAPELLE-THOUARAULT

Téléphone : 02 99 07 61 41

Le dossier de mise en concordance a été élaboré sous l'autorité de Mme la Maire de La Chapelle-Thourault.

2. Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la Chesnaie datant de 1985 avec le plan local d'urbanisme intercommunal en vigueur, en application de l'article L442-11 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier de mise en concordance tel que soumis à enquête publique comporte les pièces suivantes :

- La présente note de présentation et de justification des modifications
- les annexes :
 - ✓ L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique
 - ✓ Le cahier des charges d'origine du lotissement
 - ✓ Le plan du lotissement avec indication des numéros de lots.

3. Caractéristiques du projet soumis à enquête publique ;

Le lotissement « Résidence de la Chesnaie », situé en centre-bourg, rue de La Chesnaie à La Chapelle Thouarault, a été autorisé par arrêté municipal du 19 octobre 1985, pour un projet comprenant 12 lots constructibles sur une superficie totale lotie de 6075 m². Le cahier des charges du lotissement et le règlement du lotissement étaient annexés à l'arrêté municipal d'autorisation.

La loi n° 86-13 du 6 janvier 1986 a introduit une règle de caducité décennale des dispositions d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, et cette règle est désormais reprise à l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, le règlement du lotissement et certaines dispositions de nature réglementaire reprises dans le cahier des charges, sont aujourd'hui caduques en application de cet article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

Cependant, le cahier des charges du lotissement comporte aussi des dispositions à caractère contractuel qui demeurent, elles, opposables entre colotis.

Or, certaines de ces dispositions ne sont pas en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur. Les demandes d'autorisations d'occupation des sols étant instruites en application du P.L.U.i., il s'avère indispensable de mettre le cahier des charges du lotissement en concordance avec le P.L.U.i. en vigueur, approuvé par délibération du Conseil de Rennes-Métropole le 19/12/2019 et modifié le 15/12/2022 (dernière mise à jour le 6/4/23 et dernière modification simplifiée le 21/3/24).

Le P.L.U.i. est lui-même en cohérence avec le P.L.H. (Programme Local de l'Habitat). Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) 2023-2028, adopté définitivement par délibération du Conseil métropolitain le 21 décembre 2023, constitue le socle commun et métropolitain de la politique de l'Habitat, qui permet in fine d'assurer les conditions d'un accès équitable au logement pour toutes et tous, notamment par un engagement communal individualisé sur les livraisons de logements. La Commune de La Chapelle Thouarault s'est ainsi inscrite dans un objectif de production d'une offre nouvelle correspondant à 90 logements sur la période P.L.H. 2023-2028, soit une moyenne de 15 nouveaux logements par an.

Cette mise en concordance entre le cahier des charges du lotissement et le P.L.U.i., en cohérence avec les objectifs d'intérêt général du P.L.H. et les engagements communaux, nécessite la tenue de la présente enquête publique.

1) **Alinéa 1 de l'article 4 du cahier des charges** :

Aujourd'hui, Le lot n°11 (parcelle AA115) appartenant à la Commune de La Chapelle Thouarault, fait l'objet d'un projet de cession pour la construction de logements (Permis de construire, accordé le 7 juin 2024 pour 11 logements collectifs). Cette parcelle est située entre le lot n°10, bâtiment à usage collectif appartenant à Archipel Habitat, situé 12 rue de la Chesnaie (parcelle AA94) et le lot n°12, bâtiment à usage collectif mixte habitation/commercial-artisanal-profession libérale, situé 4 rue de la Chesnaie (parcelle AA113 – divers copropriétaires). Ce secteur a donc vocation à accueillir des bâtiments à usage collectif.

Or, l'alinéa 1 de l'article 4 du cahier des charges du lotissement est rédigé comme suit :

« La cession des terrains est consentie en vue de la construction de maisons à usage d'habitation ».

Il n'est certes pas indiqué ici expressément « maisons individuelles » et la jurisprudence administrative a considéré qu'une maison pouvait être constituée d'une construction comportant plusieurs

logements. Cependant, cette rédaction floue pourrait compromettre la vente du terrain pour un projet de bâtiment à usage collectif. Il convient donc de modifier la rédaction de l'alinéa 1 de l'article 4 du cahier des charges du lotissement de la Chesnaie afin de lever toute ambiguïté.

La nouvelle rédaction proposée pour l'alinéa 1 de l'article 4 du cahier des charges est la suivante :
« La cession des terrains est consentie pour des constructions édifiées dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur »

2) **Alinéa 3 article 16 du cahier des charges** :

L'alinéa 3 de l'article 16 du cahier des charges du lotissement est actuellement rédigé comme suit :
« Tout morcellement, qu'elle qu'en soit la cause, des terrains cédés, est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse de la Commune, et ce sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements »

Par mesure d'assouplissement, il est **proposé de remplacer** l'alinéa 3 de l'article 16 dans sa version actuelle **par** :

« Les divisions de terrain sont autorisées ».

3) **Article 22 du cahier des charges**

L'article 22 du cahier des charges est actuellement ainsi rédigé :

« Article 22 – Implantations des pavillons :

Les pavillons seront implantés sur le terrain par le Géomètre du lotissement, aux frais de l'acquéreur ou de l'entrepreneur de gros œuvre.

L'ingénieur TPE ou son représentant fera toute vérification utile »

Du fait de l'obsolescence de cette rédaction, il est proposé de rédiger comme suit l'article 22 :

« Article 22 -Implantation des constructions :

Les constructions sont édifiées dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur au moment de l'autorisation d'urbanisme ».

4) **Article 23 du cahier des charges**

Afin de mettre le texte de l'article 23 du cahier des charges en cohérence avec le Code de l'Urbanisme en vigueur, il est proposé de modifier l'article 23 du cahier des charges comme suit (**ajouts en gras dans le texte**) :

« Article 23- Modification du présent cahier des charges et du règlement du lotissement :

La Commune pourra si elle le juge utile, modifier les dispositions contenues dans le présent cahier des charges ou dans le règlement du lotissement tant qu'elle sera propriétaire de tous les lots.

Ensuite, toutes dispositions relatives à cette modification devront être prises **selon l'une ou l'autre des procédures ci-dessous** :

✓ **Par application de l'article L442-11 du Code de l'Urbanisme lequel dispose :**

« 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 1er 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. »

- ✓ Par la Commune et les acquéreurs de terrains lotis aux conditions de majorité et de quorum fixées par l'article 38 de la loi d'Orientation Foncière du 30 décembre 1967 codifié par l'article 315-3 du Code de l'Urbanisme dont le texte suit :

Art. L.315-3- Lorsque les 2/3 des propriétaires détenant ensemble les $\frac{3}{4}$ au moins de la superficie d'un lotissement ou les $\frac{3}{4}$ des propriétaires détenant au moins les 2/3 de ladite superficie le demandant ou l'acceptent, l'autorité administrative peut prononcer la modification de tout ou partie des documents et notamment du cahier des charges concernant ce lotissement, lorsque cette modification est compatible avec le règlement d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain »

4. Mention des textes - insertion de l'enquête dans la procédure administrative engagée – décisions adoptées au terme de l'enquête

L'enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLUi est régie par les articles L.123-1 et suivants et R123-1 et suivants du Code de l'Environnement qui fixent la procédure et les conditions spécifiques des enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

L'enquête publique est organisée par arrêté municipal. Elle est menée par un Commissaire Enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif.

La procédure de mise en concordance du lotissement « La Chesnaie » avec le PLUi de Rennes-Métropole est menée dans le cadre de l'article L442-11 du Code de l'Urbanisme, lequel dispose :

« 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 1er 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 R442-19, 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 du lotissement prendra la forme d'un arrêté de mise en concordance, après enquête publique réalisée conformément aux articles L123-1 à L 123-19 et R123-1 et suivants du Code de l'environnement et 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.

La présente procédure vise seulement à substituer certaines règles du cahier des charges par les règles du droit des sols du PLUi en vigueur. L'impact de ces règles sur l'environnement a été étudié dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Le PLUi actuellement en vigueur recueille l'ensemble des impacts et contient le rapport de l'évaluation environnementale.

Déroulement de la procédure de mise en concordance

La procédure est conduite par la commune de La Chapelle-Thouarault, selon les modalités suivantes :

- Organisation d'une enquête publique du lundi 7 octobre au mardi 22 octobre 2024 inclus.

- Approbation de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLUi de La Chapelle Thouarault. Cette approbation sera décidée par arrêté du maire après délibération du conseil municipal.

- Les modifications apportées au cahier des charges seront opposables aux colotis dès publication régulière de l'arrêté de mise en concordance.

Organisation de l'enquête publique

La commune a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur auprès de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes.

L'organisation de l'enquête publique a été arrêtée en concertation avec le Commissaire-Enquêteur et les modalités ont été définies par arrêté municipal qui fixe notamment :

- La durée de l'enquête publique

- Le nombre de permanences du commissaire enquêteur

- Les mesures de publicité

Pendant la durée de l'enquête, un registre sera tenu à la disposition du public pour consignation de ses observations. Celles-ci pourront être adressées au commissaire enquêteur en mairie, 1 rue du Commerce, 35590 La Chapelle-Thouarault ou par voie électronique : mairie@lachapellethouarault.fr
La publicité de l'enquête publique sera assurée conformément aux articles L123-10 et R123-9 à R 123-11 du Code de l'Environnement :

- Affichage d'un avis relatif à l'enquête publique sur les panneaux administratifs de la commune, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête. Panneaux A2 réglementaires.
- Publication d'un avis dans deux journaux diffusés dans le département, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de l'enquête.
- Affichage sur panneau lumineux
- Mise en ligne de la notice explicative sur le site de la commune www.lachapellethouarault.fr rubrique actualités

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera Madame la Maire dans la huitaine et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal. Madame la Maire disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

Dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra à Madame la Maire les dossiers accompagnés du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie des rapports et des conclusions motivées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes et au Préfet d'Ille-et-Vilaine.

Le rapport, conformément au code de l'environnement, relatara le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contrepropositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de La Chapelle-Thouarault et sur le site internet de la commune pour y être tenue à disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture d'enquête.