

Conclusions et Avis
suite à l'enquête publique
relative à la mise en conformité
du règlement du lotissement
de la Chesnaie avec le PLUi de
la commune de la Chapelle
Thouarault

Enquête du 7 octobre 2024 au 22 octobre 2024

Dossier E24000122/35

Table des matières

Table des matières	2
I- Présentation du dossier	4
I-1. Justification et impacts du projet	4
II- Déroulement de l'enquête	5
III- Conclusion	5
III-1. Réponse aux problématiques et remarques liées au projet.....	5
Concernant les modifications réglementaires et les futurs projets.	5
Concernant les conditions de stationnement.	6
Au bilan	8
Conclusion	9
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	10

Avant les conclusions et avis, nous présenterons le dossier et le déroulement de l'enquête, les observations émises par le public ainsi que les réponses apportées par le maître d'ouvrage.

I- Présentation du dossier

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).

I-1. Justification et impacts du projet

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 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. »

II- Déroulement de l'enquête

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de RENNES, par décision du 3 septembre 2024, a désigné Michel Quéré pour l'enquête de mise en conformité du règlement du lotissement de la Chesnaie avec le PLUi de la commune de la Chapelle Thouarault.

Les permanences ont été tenues comme suit :

PERMANENCES

La Chapelle Thouarault	Mairie	7 octobre 2024 de 14h à 18h
La Chapelle Thouarault	Mairie	22 octobre 2024 de 14h à 17h

III- Conclusion

Au niveau de la forme, le commissaire enquêteur estime que la commune a mis tout en œuvre pour que l'ensemble des personnes concernées puisse avoir accès à l'information de l'enquête et au dossier d'enquête.

L'ensemble des personnes le désirant a pu être entendu, au besoin plusieurs fois, et exprimer ses observations. Au total 2 observations sur registre papier ont été portées au registre d'enquête.

Sur le fond du dossier nous reprendrons les conclusions par thème comme abordé dans le rapport et le procès-verbal de fin d'enquête.

IIII-1. Réponse aux problématiques et remarques liées au projet

Concernant les modifications réglementaires et les futurs projets.

Les quatre modifications du règlement du lotissement permettent la mise en conformité du secteur avec le PLUi en vigueur.

Cela permet la réalisation de l'opération de 11 logements par le bailleur social Néotéa auquel la commune a confié le projet.

M.Guerin demande si des projets de logements collectifs sont prévus de l'autre côté de la rue de la Chesnaie et notamment au niveau de sa parcelle (N°8 sur le plan).

Le pétitionnaire répond :

Actuellement, il n'existe pas de projet de logements collectif rue de la Chesnaie autre que celui de la parcelle N°11.

Le commissaire enquêteur estime que les modifications du règlement permettent la réalisation du projet de logement collectif dont la commune a fortement besoin et qui pour l'instant est le seul prévu dans le secteur du lotissement.

Concernant les conditions de stationnement.

Mme Fau (remarque N°2), s'interroge sur le nombre de places de stationnements prévu pour l'immeuble en projet.

Le nombre de logements prévu est de 11 et les parkings actuellement présents sont occupés par les logements déjà construits au nord de l'immeuble en projet.

Le parking en face de l'immeuble est lui communal et utilisé pour le stationnement de l'équipement scolaire.

Le pétitionnaire répond :

Réponse : Selon le PLUi et le zonage concerné, le nombre de places de stationnement demandé dans ce secteur par logement aidé à créer est de 0.5. Le projet au 8 rue de la Chesnaie prévoyant 11 logements, il est donc nécessaire d'attribuer 6 places à ce projet.

Le plan joint montre le périmètre englobant à la fois les 6 logements existants au nord du projet et l'emplacement du projet pour les 11 logements à créer. Dans ce périmètre, les 7 places existantes dans des garages fermés (numérotées de 7 à 13) sont attribuées aux logements existants. Trois places, dont une PMR, seront créées sur le site du projet au 8 rue de la Chesnaie (numéros 4, 5 et 6). Trois places aériennes existantes (mais non rattachées aux logements existants) seront attribuées aux logements nouveaux (numéros 1, 2 et 3). Au total, six places sont bien attribuées au projet de 11 logements au 8 rue de la Chesnaie.



Le commissaire enquêteur estime que le projet respecte les critères de stationnement du nouveau PLUi mais la globalisation des nouvelles places, avec celles déjà utilisées par les logements existant, risque de créer des tensions entre les utilisateurs car seules 6 places, dont une PMR, seront créées pour 11 logements.

Au bilan

Le commissaire enquêteur estime que les conditions d'accès à l'information pour le public ont été remplies dans cette enquête et que la fréquentation lors des permanences montre que l'information a été transmise.

La commune a mis en œuvre les moyens d'expertises à sa disposition pour répondre aux demandes complémentaires.

Conclusion

A l'examen des dispositions du projet, des observations du public, le commissaire enquêteur considère que :

- Le projet de modification du règlement du lotissement de la Chesnaie permet la densification du secteur avec la création de 11 logements à l'emplacement d'un ancien pavillon.
- Le projet de modification du règlement du lotissement de la Chesnaie permet la réalisation de logements aidés dont la demande est forte sur la commune.
- Le projet de 11 logements permet un renouvellement urbain sur la commune et le respect des objectifs du SCOT.
- Le projet permet de sécuriser le permis de construire grâce à la mise en conformité avec le PLUi.
- Le nombre de places de stationnement respecte la réglementation PLUi pour les logements aidés, cependant 0,5 places par logement est un minimum qui suppose une utilisation forte des autres moyens de transports.
- L'offre de transport sur la commune est relativement limitée et mériterait une vérification quant à sa compatibilité avec la règle des 0,5 places par logement.
- En cas de présence d'une voiture par logement (ce qui est courant dans les communes périphérique et excentrée de Rennes Métropole comme la Chapelle Thouarault), le risque de conflit pour l'utilisation des parkings est probable.
- Aucune place de parking visiteur n'est prévue dans le projet.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après étude des dossiers soumis à enquête publique, les entretiens avec le maître d'ouvrage, les renseignements recueillis, les observations portées aux registres, les reconnaissances effectuées, toutes opérations, démarches ou analyses auxquelles je me suis attaché.

Je décide d'émettre l'avis suivant :

AVIS FAVORABLE à la mise en conformité du règlement du lotissement de la Chesnaie avec le PLUi de la commune de la Chapelle Thouarault.

Avec la recommandation suivante :

Demander au cabinet d'architecte en charge du projet de réfléchir à une variante de la disposition du parking avec éventuellement le remplacement des garages fermés par des places à l'air libre pour gagner des emplacements.



Michel QUÉRÉ
Commissaire Enquêteur

Le 18 novembre 2024