

Rapport 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. Objet de l'enquête	4
I-3. Composition du dossier d'enquête.....	5
II- Le dossier soumis à enquête.....	6
II-1. Modification du règlement	6
III- Déroulement de l'enquête.....	9
III-1. Désignation	9
III-3. Organisation de l'enquête	9
III-4. Information du public	9
III-5. Modalités du déroulement de l'enquête publique.....	11
III-5.1. Les conditions d'accueil du public.....	11
III-5.2. Les moyens mis à la disposition, déroulement des permanences	11
III-5.3. Formalités de fin d'enquête.....	11
IV- Observations du public et du commissaire enquêteur, réponse du pétitionnaire	12
IV-1. Observations portées au registre d'enquête et demande du commissaire enquêteur	12
IV-2. Réponse du pétitionnaire	14
REPONSES AUX OBSERVATIONS.....	14
Annexes	16
Observations du public.....	16

Dans ce rapport, nous présenterons le projet d'après le dossier d'enquête, le déroulement de l'enquête, la reconnaissance sur le terrain, et le recueil des observations.

I-3. Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comprend les éléments suivants :

Désignation du Commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Rennes.

Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique.

Avis d'enquête publique.

Avis de parution dans la presse.

Pièces du dossier

Note de présentation et de justification des modifications

Les annexes :

- Le cahier des charges d'origine du lotissement
- Le plan du lotissement avec indication des numéros de lots.

Le dossier comprend également :

Des délibérations du Conseil municipal.

Le registre papier.

II- Le dossier soumis à enquête

II-1. Modification du règlement

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.

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

Avant modification

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 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.

Après modification

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 :

Avant modification

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.

Après modification

Les divisions de terrain sont autorisées.

3) Article 22 du cahier des charges

Avant modification

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

Après modification

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

Avant modification

Article 23- Modification du 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.

Après modification

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 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.

III- Déroulement de l'enquête

III-1. Désignation

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.

III-3. Organisation de l'enquête

Le registre et le dossier ont été mis à disposition à la mairie de La Chapelle Thouarault.

Le registre a été ouvert et paraphé par le commissaire enquêteur, le dossier a été visé.

Un calendrier des permanences a été fixé. Deux permanences ont été retenues afin de permettre à chacun de venir rencontrer le commissaire enquêteur.

Elles 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

A la fin de l'enquête, le registre a été clos par le commissaire enquêteur.

III-4. Information du public

Ces informations relatives à l'enquête ont été portées à la connaissance du public, par l'affichage de l'avis d'enquête publique dans la mairie concernée.

L'insertion de ces informations a été réalisée plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête, par les soins de la mairie, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département.

Avant la date d'ouverture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a pris possession d'un exemplaire du dossier d'enquête suffisamment tôt avant le début de celle-ci afin de pouvoir prendre connaissance du projet dans de bonnes conditions.

L'enquête s'est déroulée sans incident et le public a pu être accueilli dans des conditions satisfaisantes lors de toutes les permanences.

L'affichage qui a été mis en place dans la mairie est conforme à la réglementation.

Le commissaire enquêteur a insisté sur l'importance d'un bon affichage afin que toute la population puisse être correctement informée du déroulement de cette enquête publique.

La publicité de l'enquête a été faite en conformité avec la réglementation et a rempli son rôle d'information.

Une adresse de courrier électronique a été mise à la disposition du public.

Il n'y a pas eu de prolongation de l'enquête.

III-5. Modalités du déroulement de l'enquête publique

III-5.1. Les conditions d'accueil du public

Les dossiers étaient consultables dans un bureau, suffisamment vaste pour accueillir plusieurs personnes et pour consulter les plans.

III-5.2. Les moyens mis à la disposition, déroulement des permanences

Les moyens mis à la disposition pour que les permanences se déroulent dans de bonnes conditions ont été satisfaisants.

Le public s'est déplacé en nombre limité lors de chacune des deux permanences. Les personnes se sont renseignées et ont pu s'exprimer sur le registre d'enquête ou par courrier.

III-5.3. Formalités de fin d'enquête

L'enquête a été close le 22 octobre 2024 à 17h00 à la mairie par le commissaire enquêteur.

Il a été convenu qu'un procès-verbal de fin d'enquête serait soumis sous 8 jours à la commune.

IV- Observations du public et du commissaire enquêteur, réponse du pétitionnaire

IV-1. Observations portées au registre d'enquête et demande du commissaire enquêteur

Un total de 2 observations a été déposé, ces dernières réparties selon le tableau ci-dessous. Les observations sont jointes en annexes.

Registre	Observations écrites Registre papier	Courrier et courrier électronique
	2	0

Les observations :

1) Concernant les projets futurs dans le secteur du lotissement.

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



REPONSES AUX OBSERVATIONS

Mémoire en réponse au PV d'enquête du Commissaire enquêteur :



MAIRIE
35590 LA CHAPELLE-THOUARAULT

La Chapelle Thouarault, le 25 octobre 2024

Madame Régine ARMAND
Maire
à

Monsieur Michel QUERE
Commissaire-Enquêteur

Objet : Enquête publique : « Mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la Chesnaie avec le PLUi »

Monsieur Le Commissaire-Enquêteur,

Suite à votre demande de mémoire en réponse en date du 23 octobre 2024, à l'issue de l'enquête publique menée du 7 au 22 octobre 2024, je vous prie de trouver ci-dessous les réponses aux deux questions posées lors de vos permanences :

- **Question n°1 :** Lors de votre permanence du 7 octobre, M. Guérin, habitant 17 rue de la Chesnaie (soit le lot n°8 du lotissement), en face du bâtiment Archipel Habitat, est venu demander si des projets de collectifs sont prévus de l'autre côté de la rue de la Chesnaie et en particulier sur sa parcelle.

Réponse : pas de projet de bâtiment collectif de l'autre côté de la rue de la Chesnaie, en particulier sur sa parcelle

- **Question n°2 :** Lors de votre permanence du 22 octobre, Mme Fau s'est interrogée sur le nombre de places de stationnements prévu pour l'immeuble en projet (8 rue de La Chesnaie). Le nombre de logements prévu est de 11 et selon elle, les parkings actuellement présents sont occupés par les habitants des 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.

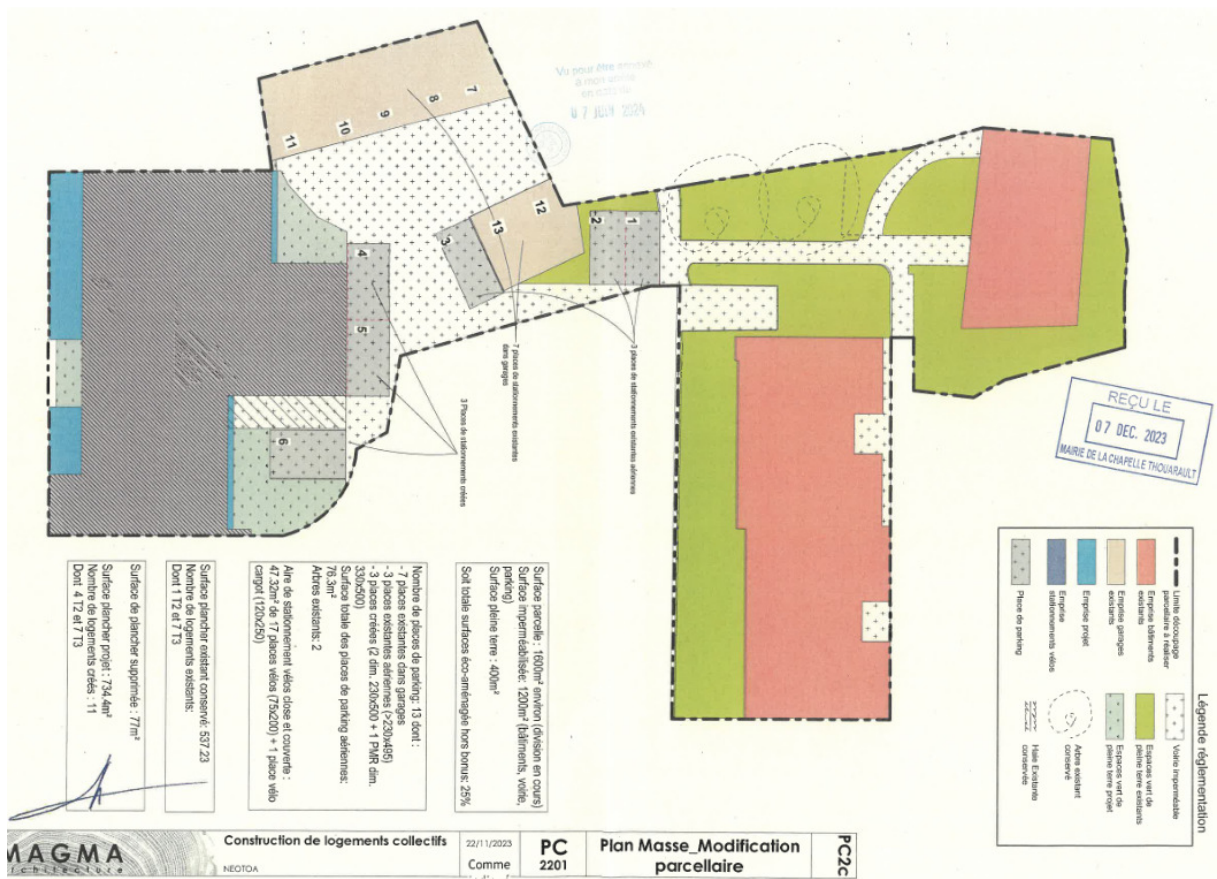
Réponse : Selon le PLUi et le zonage concerné, le nombre de places de stationnement demandé dans ce secteur par logement aidé à créer est de 0.5. Le projet au 8 rue de la Chesnaie prévoyant 11 logements, il est donc nécessaire d'attribuer 6 places à ce projet.

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.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Commissaire-Enquêteur, à l'expression de ma considération distinguée.

La Maire,

Régine ARMAND



En conclusion du présent rapport, le commissaire enquêteur estime que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.


Mes conclusions et mon avis motivé sur le projet de modification du PLU sont formulés dans un document séparé joint à ce rapport.

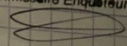
Michel QUÉRÉ
 Commissaire Enquêteur

Le 18 novembre 2024

Annexes

Observations du public

Nom prénom Signature	première journée le 7/10/14 de 16h à 18h
Guéin Jean-Yves 4/10/14 et	Est-ce possible qu'il y ait un projet pour la parcelle n° 8
Dominique FAU 	Deuxième permanence le 22/10/2014 de 16h à 17h. Combien de garages seront prévus pour le nouvel immeuble ? (parcelle 11)

Michel QUÉRE
...missaire Enquêteur


Le délai d'enquête étant expiré,

je, soussigné(e) **Quéré Michel**

déclare clos

le(s) présent(s) registre(s) qui a (ont) été mis à la disposition du public du **7 10/2016**
au **21/10/2016**

Les observations consignées au (x) registre(s) sont au nombre de **2**
de la page n° **2** à la page n° **2**

En outre, j'ai reçu lettres ou notes écrites qui sont annexées au(x) présent(s) registre(s).

Le(s) présent(s) registre(s) ainsi que les pièces qui y sont annexées et le dossier d'enquête sont
adressés par mes soins le **22/10/2016** à M^{me} **la Glaise de**

la chapelle Thovarcourt
A **la chapelle Thovarcourt**, le **22/10/2016**.

Signature

Michel QUÉRE
Commissaire Enquêteur