

Envoyé en préfecture le 29/01/2024

Reçu en préfecture le 29/01/2024

Publié le 29 01 2024

ID : 056-215600834-20240125-D202401011-DE

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A UNE MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES  
CHARGES DU LOTISSEMENT PRIVE (SMEG) KERLIVIO AVEC LE PLU DE LA COMMUNE  
D'HENNEBONT**

**3 octobre -3 novembre 2023**

**I – RAPPORT D'ENQUETE**

## Sommaire

### Préambule

#### 1-Le projet

- 1-1 L'objet de l'enquête
- 1-2 Cadre réglementaire

#### 2-Présentation géographique et démographique de la commune

#### 3-Présentation du projet

#### 4-Composition du dossier de l'enquête

#### 5-Organisation de l'enquête

- 5-1 Désignation du commissaire enquêteur
- 5-2 Arrêté prescrivant l'enquête publique
- 5-3 Publicité de l'enquête
- 5-4 Réunion avec le maître d'ouvrage
- 5-5 Déroulement de l'enquête
- 5-6 Clôture de l'enquête

#### 6 Les observations du public -bilan

- 6.1 Bilan des observations classées par ordre chronologique
- 6.2 Analyse des observations par thèmes et questions de la commissaire enquêtrice

#### 7-Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique

- 7.1 Communication du procès-verbal de synthèse au maître d'ouvrage
- 7.2 Mémoire en réponse

#### 8-conclusion de la première partie

## **ANNEXES**

Annexe 1 : Délibération du conseil municipal du 29 juin 2023

Annexe 2 : Arrêté municipal n° DA 2023 .09.300 ordonnant l’ouverture de l’enquête publique en date du 05 septembre 2023

Annexe 3 : Extrait cahier des charges du lotissement SMEG sis à Kerlivio datant de 1958

Annexe 4 : Certificat d’affichage accompagné d’un plan indiquant les différents lieux d’affichage

Annexe 5 : Capture d’écran du site internet de la Commune d’Hennebont

Annexe 6 : Récapitulatif des avis des colotis

Annexe 6a : Plan cadastral affichage

Annexe 7 : Procès-verbal de synthèse

Annexe 8 : Mémoire en réponse du maître d’ouvrage

## **Préambule**

Par arrêté préfectoral en date du 19 mai 1958, il a été approuvé le cahier des charges du lotissement SMEG sis à Kerlivio, pour une superficie d’environ un hectare (*Annexe 3*).

Une demande de vente de terrain à bâtir à détacher de leur lot a été sollicitée par Mr et Mme MARCOU demeurant 29 rue Jules Ferry 56 704 Hennebont (lot n° 50 du plan de masse).

Maitre Fischer notaire à Hennebont a constaté lors de l’instruction du dossier que le cahier des charges du lotissement SMEG en cours interdisait la division des lots du lotissement.

Il est courant que les anciens cahiers des charges des lotissements contiennent d’une part des clauses de nature réglementaires d’autre part des clauses de natures contractuelles entraînant des incohérences entre le cahier des charges du lotissement et le PLU en vigueur.

Les articles 14 (limitation de la surface bâtie) et 22 (redivision -morcellement) du Cahier des Charges en date du 29 mai 1958 sont trop restrictifs et contraires aux règles du PLU approuvé le 30 janvier 2020.

En application de l’article L442-11 du Code de l’Urbanisme, il est donc proposé de procéder à la mise en concordance du Cahier des Charges du dit lotissement avec le PLU, dans le but de clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement.

## **1-Le projet**

### **1.1 L’Objet de l’enquête**

Par arrêté municipal n° DA.2023.09.300 en date du 05 septembre 2023 (*Annexe 2*), Mme la maire a prescrit l’ouverture d’une enquête publique ayant pour projet une mise en concordance du Cahier des Charges du lotissement « SMEG » sis à Kerlivio avec le Plan Local d’Urbanisme d’Hennebont.

Le projet vise donc à supprimer les :

#### Article 14 limitation de la surface bâtie

*« Des bâtiments d’habitation ne pourront couvrir une superficie supérieure à 30% de la surface de chaque lot. Des bâtiments annexes tels que garage et remise pourront y être adjoints, mais ne pourront dépasser 10% de la surface de la propriété ».*

#### Article 22 Redivision-Morcellement

*« Il est interdit de rediviser ou de morceler les terrains faisant l’objet du présent lotissement, tels qu’ils sont délimités au projet.*

*Toutefois, la cession d’une partie du terrain à un propriétaire voisin peut être consentie à la condition formelle qu’il soit dûment constaté auparavant, que ladite cession ne contredira en rien les clauses et obligations du présent Cahier des Charges. Dans le cas contraire, la vente sera considérée comme nulle. Aucun acte de vente ne pourra être passé sans y joindre l’avis du service départemental de l’Urbanisme et de l’Habitation.*

*Un acquéreur pourra devenir propriétaire de plusieurs lots contigus. Dans ce cas, il pourra ne pas tenir compte des limites séparant les lots et prendre l’avis du Service de l’Urbanisme pour l’implantation des bâtiments à édifier ».*

## 1.2 Cadre réglementaire

En application des dispositions des :

- Articles L 123 et R 123-1 suivants du code de l’environnement qui définissent les modalités de mise en œuvre de l’enquête publique.
- Article L 442-9 du Code de l’Urbanisme,  
« **Les règles d’Urbanisme contenues dans les documents du lotissement notamment le règlement le cahier des charges** s’il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s’il n’a pas été approuvé **deviennent caduques au terme des dix années à compter de la délivrance** de l’autorisation de lotir, si à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d’urbanisme ou un document d’urbanisme en tenant lieu .../.  
Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement ni le mode de gestion des parties communes ».
- Article L 442-11 du Code de l’Urbanisme qui 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 d’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 1<sup>er</sup> 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 PLU** 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 ».

Aucune évaluation environnementale n’est nécessaire pour la procédure de mise en concordance d’un cahier des charges de lotissement. La présente procédure vise simplement à substituer certaines règles du cahier des charges par les règles d’urbanisme du PLU en vigueur. Cette mise en concordance n’a aucun impact sur l’environnement.

Le projet portant sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement SMEG à **Kerlivio avec le PLU** répond à ces critères.

## 2- Présentation géographique et démographique de la commune

Commune urbaine du Département du Morbihan, Hennebont d’une superficie de 18,6 km<sup>2</sup>  
Située à 10 kms de Lorient est traversée par le fleuve côtier Le Blavet.  
Elle fait partie de la communauté de communes de Lorient Agglomération.

Commune historique (18 monuments historiques) de 16 062 habitants, d’une densité de 8 649 hab./km<sup>2</sup>, suivant les derniers éléments de l’INSEE (2021), connaît une croissance démographique soutenue.

## 3-Présentation du projet

L’objectif est de :

- **Mettre le cahier des charges sis à Kerlivio en concordance avec :**
  - Le Plan local d’Urbanisme (PLU) d’Hennebont a été approuvé le 30 janvier 2020. Il définit les règles d’urbanisme en vigueur pour l’ensemble de la commune. Ce document comporte un projet d’aménagement et de développement durables (PADD) qui définit les orientations générales stratégiques et les choix faits par la commune d’Hennebont en matière d’urbanisme, d’aménagement et d’environnement avec un

objectif visant à recomposer la ville au cœur de l’agglomération, le développement du potentiel de renouvellement urbain, la densification, la revitalisation du centre-ville et la lutte contre l’étalement urbain.

- La loi pour l’Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mai 2014 (ALUR) vise à favoriser l’accès au logement, à promouvoir la construction par une réforme du droit de l’urbanisme dont la suppression du coefficient d’occupation des sols COS, la suppression de la notion de taille minimale des terrains dans les PLU.
  - Le Programme Local de l’Habitat (PLH), approuvé au niveau de l’agglomération fixe les objectifs de production de 100 logements /ha en Zone Urbaine (Centre-ville) et de production de 35 à 80 logements /ha en secteur pavillonnaire et en extension urbaine et intègre les objectifs de densité entre 35 et 100 logements/ha.
  - Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) fixe pour le territoire des objectifs dont la gestion économe de l’espace, les mobilités durables et moins énergivores.
  - La loi Solidarité et Renouveau Urbain SRU : favorise la densité le renouvellement urbain le développement durable la mixité l’accession à la propriété.
  - Le Grenelle 2 annonce le pas vers une transition écologique et énergétique.
  - La loi Climat et Résilience : Zéro artificialisation nette pour 2050 avec une application en cours.
- **Sécuriser juridiquement les futures constructions sur ce périmètre**

#### **4-Composition du dossier de l’enquête**

Le dossier soumis à enquête a été remis le 14 septembre 2023 en mains propres par monsieur RUYET Michel directeur du service Urbanisme et d’Aménagement.

Le dossier d’enquête comporte les pièces suivantes :

- La délibération du conseil municipal en date du 29 juin 2023 (*annexe 1*) dont l’objet est la mise en concordance du cahier des charges du lotissement SMEG sis à Kerlivio avec le PLU
- L’arrêté municipal prescrivant l’enquête publique en date du 05 septembre 2023 (*Annexe 3*)
- Les différents outils de communication
- Le rapport de présentation - notice descriptive
- Plan de situation
- Plan de masse (périmètre du lotissement)
- Le cahier des Charges en cours en date du 5 septembre 1958
- Extraits du Plan local d’urbanisme, PADD
- Les modifications à apporter au cahier des charges

#### **5-Organisation de l’enquête**

##### 5.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N°E23000125/35 du 07 août 2023, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné madame Baudic Tonnerre Annick en tant que commissaire enquêteur.

##### 5.2 Arrête prescrivant l’enquête publique

Par arrêté municipal du 5 septembre 2023, Mme la maire d’Hennebont a prescrit l’ouverture d’une enquête publique portant sur le projet de mise en concordance du Cahier des Charges du lotissement SMEG avec le PLU d’Hennebont.

### 5.3 Publicité de l’enquête

#### ○ 5.3.1 Publicité réglementaire dans la presse

Conformément à l’article 7 de l’arrêté du maire, l’avis au public faisant connaître l’ouverture de l’enquête a été publié dans les deux journaux locaux, suivant les délais règlementaires :

- 1<sup>ER</sup> avis : éditions Ouest France et le Télégramme du 11 septembre 2023
- 2<sup>ème</sup> avis : éditions Ouest France et le Télégramme du 04 octobre 2023
- 3 -ème avis : éditions Ouest France et le Télégramme du 07 octobre 2023

Le 3eme avis est paru à la demande de la commissaire enquêtrice. Une modification de l’avis d’enquête publique a été effectué pour insérer précisément le moyen de consigner soit par courrier ses observations à la commissaire enquêteur soit via l’adresse du site internet suivi du lien pour accéder aux observations à notifier soit [www.ville-hennebont.bzh/actualités](http://www.ville-hennebont.bzh/actualités).

#### ○ 5.3.2 Affichage

L’arrêté du maire annonçant l’enquête a été affiché en mairie.

L’avis d’enquête a été affiché

- En mairie
- A quatre lieux du lotissement.

Un certificat d’affichage (*Annexe 4*) a été signé par Mr Yves Guyot 1<sup>er</sup> adjoint à Mme la maire, en date du 3 octobre 2023 accompagné d’un plan où figure l’implantation de chaque point stratégique du lotissement. (*Annexe 6a*).

#### ○ 5.3.3 Autres parutions et informations

L’enquête publique a été annoncée le 11 septembre 2023 sur le site internet de la commune (*annexe 5*) [www.ville-hennebont.bzh](http://www.ville-hennebont.bzh).  
Un partage Facebook a été effectué.

Un courrier annexe a été adressé à chaque propriétaire au nombre de 21 pour les informer de la tenue d’une enquête publique et les solliciter d’émettre des observations sur le registre à cet effet.

### 5.4 Réunion avec le maitre d’ouvrage et visite des lieux

Le 14 septembre 2023, la commissaire enquêtrice a rencontré en mairie d’Hennebont M. Ruyet directeur du service urbanisme.

La réunion a porté sur la présentation du projet, la mise en œuvre des modalités de l’enquête (dates de l’enquête, date et nombre des permanences, modalité de publicité) Les modalités de l’enquête sont reprises dans l’arrêté municipal du 5 septembre 2023.

Pour une meilleure appréciation du dossier, la commissaire enquêtrice s’est rendue sur place.

#### .5-5 Déroulement de l’enquête

L’enquête a été ouverte le mardi 3 octobre 2023 à 9h00 et clôturée le vendredi 3 novembre 2023 à 17h00. Elle s’est déroulée pendant 32 jours consécutifs.

Les permanences ont été assurées par la commissaire enquêtrice en mairie d’Hennebont dans la salle du conseil :

- Le mardi 3 octobre 2023 de 9h00 à 12h00
- Le mercredi 18 octobre 2023 de 14h00 à 17h00
- Le vendredi 3 novembre 2023 de 14h00 à 17h00

Le dossier d’enquête et le registre papier paraphé par les soins de la commissaire enquêtrice étaient consultables en mairie aux jours et heures habituels d’ouverture de la mairie, sur un bureau, sur un poste informatique mis à disposition en mairie et sur le site internet de la mairie [www.ville-hennebont.bzh/actualites](http://www.ville-hennebont.bzh/actualites).

Le public a pu également adresser ses observations et propositions par correspondance à l’attention de madame la commissaire enquêtrice en mairie et par courriel ou via le site internet de la ville à l’adresse : [www.ville-hennebont.bzh](http://www.ville-hennebont.bzh)

La commissaire enquêtrice a reçu 3 personnes venues s’informer sur le dossier et exprimer leurs interrogations.

Les propriétaires qui ont sollicités la vente d’un terrain, intéressés par cette enquête, Mr et Mme Marcou se sont déplacés à chaque permanence soit 3 fois pour la lecture des observations.

### 5.6 Clôture de l’enquête

L’enquête publique s’est achevée le 03 novembre 2023 à 17 h00. Il a été remis en main propre, à la commissaire enquêtrice, le registre d’enquête qui l’a clôturé.

## **6- Les observations du public -bilan**

Il a été sollicité officiellement par courrier, via Maître Fischer d’Hennebont, les colotis au nombre de 21, représentant 22 lots d’après le cahier des charges, afin de recueillir leur avis, autorisation ou refus, sur la division de terrain des lots 1 et 2 appartenant à monsieur et madame Marcou 29 rue Jules Ferry Hennebont.

A ce courrier, 16 propriétaires se sont manifestés. Les 16 courriers sont consultables dans le dossier d’enquête publique. Un récapitulatif des autorisations ou refus avec la division de lots a été établi. (Annexe 6) Il ressort le résultat suivant : 13 pour -3 Contre – 5 abstentions.

Les 16 courriers sont consultables dans le dossier d’enquête publique.

### 6.1 Bilan des observations classées par ordre chronologique

- *R01 : Mme Gény Lot 49 sur plan*

Elle est opposée au projet pour les raisons suivantes que :

- Le terrain de la future construction est trop petit (150 m2 ?) pour supporter deux places de parking obligatoires.
- Le projet nécessitera l’édification de plusieurs étages qui engendreront une perte de verdure et de luminosité.
- Elle rappelle que le lotissement se trouve dans un périmètre de moins de 500 mètres d’un monument historique (remparts).
- Elle déclare un non-respect des engagements contractuels lors de l’acquisition de son bien.

- *R02 Mme Pringault Aurélie : lot 47 sur plan*

L’intervenante est opposée au projet de division dans le but d’une future construction pour les raisons suivantes :

- Augmentation de la densité, changement du visuel de la rue avec la construction d’un bâtiment qui est zone « des Bâtiments de France »

### 6.2 Analyse des observations par thèmes et questions de la commissaire enquêtrice

L’ensemble de ces observations écrites sont tenues à la disposition du public avec le dossier d’enquête, au fur et mesure de leur réception en mairie dans le registre destiné à recevoir ces observations et dans un classeur regroupant les courriers et courriels reçus pendant toute la durée d’enquête.

Le registre a été remis en main propre à monsieur Ruyet directeur du service d’urbanisme lors de la remise du procès-verbal de synthèse le 10 novembre 2023.

## **7-Procès-verbal de synthèse de l’enquête publique**

### 7.1 Communication du procès-verbal au maitre d’ouvrage

En application des dispositions de l’article R123-18 du code de l’environnement :

La commissaire enquêtrice a rencontré le 10 novembre 2023, Monsieur Ruyet Michel directeur du service de l’urbanisme de la commune d’Hennebont, autorité organisatrice compétente et maitre d’ouvrage. Elle lui a remis le Procès-verbal de synthèse de l’enquête publique et ses questions (*Annexe 7*).

La commissaire enquêtrice a proposé à l’autorité organisatrice compétente de produire ses observations éventuelles dans un délai de quinze jours.

### 7.2 Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse a été rédigé le 16 novembre et remis, par courriel, à la commissaire enquêtrice le 27 novembre 2023 par l’autorité organisatrice compétente (*Annexe 8*)

Dans ce mémoire, l’autorité organisatrice compétente a apporté des réponses aux questions qui lui ont été posées dans le procès-verbal de synthèse.

## **8-conclusion de la première partie**

Le présent rapport relate les événements qui ont ponctué l’enquête publique relative au projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement SMEG sis à Kerlivio avec le PLU de la commune d’Hennebont.

Les conclusions et avis sur le projet de la commune de d’Hennebont sont détaillés dans la deuxième partie.

*Larmor, le 30 novembre 2023*

*Madame BAUDIC TONNERRE Annick  
La commissaire enquêtrice*

*Dossier n° E23000125/35 -Rapport – Mise en concordance du cahier des charges du  
Kerlivio avec le PLU d’Hennebont*

Envoyé en préfecture le 29/01/2024  
Reçu en préfecture le 29/01/2024  
Publié le *lotissement privé (SMEG) situé à*  
ID : 056-215600834-20240125-D202401011-DE