

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 DEMANDE DE MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT PRIVE (SMEG) SITUE A KERLIVIO, AVEC LE PLU D'HENNEBONT**

**03 octobre -03 novembre 2023**

**II – CONCLUSIONS ET AVIS**

## Sommaire

### **1. Rappel du projet de l'enquête**

### **2. Conclusions sur la procédure et le déroulement de l'enquête**

2-1 Désignation de la commissaire enquêtrice

2-2 Bilan du déroulement de l'enquête

### **3. Conclusions sur le dossier d'enquête publique**

3-1 Composition du dossier

3-2 Consultation du public

### **4. Conclusions sur les observations du public**

### **5. Conclusions et avis de la commissaire enquêtrice sur le projet**

## 1-Rappel du projet de l'enquête

Le cahier des charges du lotissement SMEG sis à Kerlivio Hennebont date de 1958. Il est constaté des incohérences entre ce dernier et le PLU en application. Il contient des clauses de nature réglementaire d'une part et des clauses de nature contractuelle d'autre part.

Pour rappel, les règles d'urbanisme deviennent caduques au terme des 10 années à compter de l'autorisation de lotir si la ville est couverte par un PLU.

Pour être en adéquation avec le PLU d'Hennebont, approuvé le 30 janvier 2020, la commune souhaite donc supprimer dans le cahier des charges du lotissement constitué de 24 lots (22 propriétaires) les articles 14 (limitation de la surface bâtie) et l'article 22 (Redivisions-Morcellement) trop restrictifs et contraires aux règles du PLU.

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.

En conséquence, par arrêté municipal 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 » avec le Plan Local d'Urbanisme.

Le projet de mise en concordance vise donc à supprimer les articles les articles 14 (limitation de la surface bâtie) et l'article 22 (Redivision-Morcellement)

L'évaluation environnementale n'est pas requise à l'occasion de cette mise en concordance.

## 2-Conclusions sur la procédure et déroulement de l'enquête

### 2.1 Désignation du commissaire enquêtrice

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

### 2.2 Bilan de déroulement de l'enquête publique

L'enquête a été ouverte le 03 octobre 2023 à 9h00 et clôturée le 03 novembre 2023 à 17h00, pour une durée consécutive de 32 jours, dans les conditions précisées par l'arrêté municipal en date du 05 septembre 2023 (Annexe 2).

Au cours de l'enquête, la commissaire enquêtrice a reçu 2 personnes, venues s'informer sur le dossier et déposer des observations.

D'autre part, Mr et Mme MARCOU demandeur de la procédure de mise en concordance se sont déplacés en mairie lors de chaque permanence pour suivre l'évolution des observations écrites du public.

La commissaire enquêtrice a rencontré le 1er décembre 2021, Monsieur Ruyet directeur du service urbanisme de la commune d'Hennebont, autorité organisatrice compétente et maître d'ouvrage. Elle lui a remis en mains propres le registre d'enquête paraphé, clôturé et le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique et ses questions (Annexe 7).

Le mémoire en réponse a été remis à la commissaire enquêtrice le 27 novembre 2023 par le maître d'ouvrage, par courriel. (Annexe 8)

*L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. La salle du conseil mise à la disposition de la commissaire enquêtrice lors des permanences était adaptée pour recevoir le public.*

### 3- Conclusions sur le dossier d'enquête publique

#### 3-1 Composition du dossier

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

Le dossier d'enquête comportait les pièces suivantes :

- La délibération du conseil municipal en date du 29 juin 2023 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
- 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

*La commissaire enquêtrice **estime** que la composition du dossier présenté à l'enquête publique comportait toutes les pièces nécessaires à sa compréhension.*

#### 3-2 Consultation du public

L'information légale et complémentaire a permis au public d'être informé de la tenue de l'enquête publique par :

- La publication dans les deux journaux locaux, suivant les délais réglementaires (*annexe 3*)
- L'affichage en différents points du lotissement et en mairie (*annexes 4*)
- La consultation sur le site internet de la commune
- La transmission d'un courrier informant chaque propriétaire au nombre de 21 de la tenue de l'enquête publique et les sollicitant à émettre des observations

A la demande de la commissaire enquêtrice, et ce pour une meilleure communication :

- Un 3<sup>ème</sup> avis est paru dans les deux journaux locaux pour compléter l'information sur l'avis d'enquête publique, en insérant précisément le moyen de consigner soit par courrier ses observations à la commissaire enquêtrice soit via l'adresse du site internet suivie du lien pour accéder plus facilement aux observations à notifier soit [www.ville-hennebont.bzh/actualités](http://www.ville-hennebont.bzh/actualités).
- La page d'accueil du site a été complétée le 3 octobre pour intégrer le lien non précisé pour atteindre le lieu afin de pouvoir retranscrire les observations.

*Malgré les remarques sur une publication incomplète dans les quotidiens au début de l'enquête, la commissaire enquêtrice **considère** que le public a bien été informé par une 3 -ème publication dans les quotidiens locaux sur le projet soumis à enquête et eu la possibilité de déposer ses observations sur le registre, par courriel ou par courrier.*

*La commissaire enquêtrice **approuve** la communication préalable avec les colotis des rues Léon Jaffré et Jules Ferry à Hennebont en leur transmettant un courrier individuel, ce qui a permis à tous propriétaires directement concernés par cette enquête de se manifester et de donner leur avis par courrier.*

#### 4- conclusions sur les observations du public

- **La densification :**

Les intervenants estiment que la division possible des terrains entrainera des terrains trop petits, une augmentation de la densité, un manque de stationnement et une perte de visibilité et de verdure.

Réponse du maitre d'ouvrage :

La densification des zones urbanisées est la résultante des dernières lois d'aménagement et notamment de la Loi « Climat et Résilience » qui tend par ailleurs à la Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050, dans un contexte de pénurie de logements. Il est également à noter que les terrains issus de cette opération de lotissement sont de belles surfaces, dont celle concernant le terrain intéressé par une première opération de division qui est de 745 m<sup>2</sup>. Celui-ci, devait d'ailleurs à l'origine recevoir 2 lots et donc 2 habitations selon les pièces du dossier de lotissement.

En ce qui concerne les questions de stationnement et d'espaces verts, chaque division et chaque projet de construction devront respecter les règles du Plan Local d'Urbanisme qui prévoit pour chaque pavillon le nombre de places de stationnement nécessaire sur domaine privé, ainsi qu'un coefficient de pleine terre de 25 % de la surface de la parcelle.

*La commissaire enquêtrice **estime** que le maitre d'ouvrage respecte et met en application les lois et les documents de planification en cours.*

- **Non- respect des engagements contractuels**

Une intervenante affirme qu'à l'acquisition de leur bien, il lui a été précisé que suivant le cahier des charges en cours datant de 1958 la division des lots sauf accord de tous les propriétaires était interdite.

Cette intervenante estime qu'il y a un non-respect contractuel.

Réponse du maitre d'ouvrage :

La procédure mise en place et soumise à enquête publique a été mise en place en vertu de l'Article L.442-11 du Code de l'Urbanisme qui stipule que :

«Lorsque l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme (...) intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement (...), 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, pour mettre en concordance ces documents avec le Plan Local d'Urbanisme (...), au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme ».

*La commissaire enquêtrice **ne peut que confirmer** la réponse du maitre d'ouvrage. Cette procédure officialise la prédominance du PLU sur les clauses réglementaires du cahier des charge et permet l'évolution des révisions, des modifications en évitant des désynchronisations des référentiels (cahier des charges et PLU).*

- **Proximité des remparts à moins de 500 mètres**

Deux intervenants mettent l'accent sur la proximité des remparts à moins de 500 mètres de la future construction.

*« Ce qui impose une protection au titre des abords (PDA) dans un périmètre de 500 mètres de rayon à l'intérieur desquels les immeubles ou ensembles d'immeubles doivent, pour toute construction nouvelle, transformation ou modification de nature à affecter leur aspect, obtenir une autorisation préalable de l'Etat et des Bâtiments de France, s'ils se trouvent situés dans le champ de visibilité d'un édifice. »*

*A cette observation, pour une meilleure compréhension pour les colotis, pouvez-vous apporter des précisions supplémentaires ?*

Réponse du maître d'ouvrage :

Depuis le 30 janvier 2020, un Site Patrimonial Remarquable a été créé sur la Ville et approuvé par le Conseil Municipal, se substituant aux périmètres de 500 mètres aléatoires qui existaient auparavant. Le secteur concerné ne figure pas dans le périmètre de ce site de protection des Monuments Historiques créé en 2020.

*La commissaire enquêtrice **note** qu'une AVAP Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a été mise en place approuvée en janvier 2020, dont l'objectif est la préservation et la valorisation du patrimoine outil de protection architectural dans le respect du développement durable. Il s'est traduit par une servitude d'utilité publique annexée au PLU.*

*Suivant le périmètre, on peut constater que le lotissement SMEG n'est pas situé dans le périmètre de l'AVAP.*

*Les limites ne sont pas dessinées arbitrairement à partir d'un périmètre de rayon de 500 m mais délimitées selon les critères historiques géographiques et paysagers.*

- **La mise en concordance du cahier des charges avec le PLU d'Hennebont porte essentiellement sur la suppression des articles 14 et 22.**

Dans le cas de ce projet, les évolutions induites par la mise en concordance du cahier des charges avec le Plan Local d'Urbanisme d'Hennebont sont limitées à l'annulation des articles 14 et 22 du cahier des charges de 1958.

*Quelle procédure sera adoptée pour régulariser cette mise en concordance, l'officialiser et ainsi sécuriser juridiquement les futures constructions sur ce périmètre ?*

Réponse du maître d'ouvrage :

Après enquête publique, le Conseil Municipal se prononcera sur cette mise en concordance au regard du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur. Les riverains du lotissement et le notaire chargé de ce dossier en seront informés. Le nouveau cahier des charges se substituera à l'ancien. Sur cette base, il y aura vraisemblablement des permis de construire qui seront déposés et délivrés conformément à ces pièces. Ceux-ci sont toujours délivrés sous réserve des droits des tiers qui auront le loisir de saisir le tribunal compétent dans les délais de recours impartis pour ce faire, comme pour tout projet de construction.

La commissaire enquêtrice **prend acte** de l'information qui sera faite au notaire et à chaque coloti pour une modification du cahier des charges et ce pour tenir compte de l'annulation des articles 14 et 22 du cahier des charges de 1958 et être en adéquation avec le PLU.

## 5- Conclusions et avis de la commissaire enquêtrice sur le projet

Après avoir

- Pris connaissance du dossier soumis à enquête
- Élaboré un procès-verbal de synthèse et un questionnaire qui ont été remis à monsieur Ruyet directeur du service urbanisme et aménagement, pour réponse
- Pris connaissance du mémoire en réponse reçu en retour

La commissaire enquêtrice constate que :

- Les objectifs du PADD de la commune sont respectés soit :
  - Recomposer la ville au cœur de l'agglomération,
  - Développer le renouvellement urbain, densifier revitaliser le centre-ville et la lutter contre l'étalement urbain.
  - Réaliser de nouveaux logements pour accueillir une population nouvelle notamment les jeunes pour un développement urbain autour du bourg et une limitation de la consommation foncière.
  -
- Le PLU approuvé en 2020 est compatible avec le Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération dans lequel, les objectifs de densité sont entre 35 et 100 logements à l'ha alors que sur ce lotissement la production est de 21 logements à l'ha.
- Le projet est conforme aux dispositions règlementaires en cours et au PLU approuvé en 2020 .
- La majorité des copropriétaires qui se sont exprimés a émis un avis favorable au projet.
- La mise en concordance du cahier des charges assurera une sécurité juridique aux futurs bénéficiaires du permis de construire dans le périmètre du lotissement.

En conséquence, la commissaire enquêtrice **émet un avis favorable** au projet portant sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement SMEG sis à Kerlivio avec le PLU d'Hennebont.

Assorti d'une recommandation

- ❖ Adapter le cahier des charges datant de 1958, en insérant une mention sur le futur document cahier des charges pour indiquer la suppression des articles 14 et 22 dans le cadre de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement SMEG sis à Kerlivio avec le PLU approuvé en 2020.

Le 30 novembre 2023

Annick Baudic Tonnerre  
Commissaire enquêtrice

