

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du mardi 3 octobre 2023 au vendredi 3 novembre 2023

RELATIVE A LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU
LOTISSEMENT « GAUTHIER » **AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE**
LANESTER

=====

Arrêté municipal n°2023-376 du 31 août 2023

=====

1/2 RAPPORT DE LA COMMISSAIRE-ENQUÊTRICE

Mathilde COUSSEMACQ - Commissaire-enquêtrice

E.P. N°E23000101/35

TABLE DES MATIERES

I.	PRESENTATION DE L'ENQUETE	3
I.1	Cadre général dans lequel s'inscrit le projet	3
I.2	Objet de l'enquête	3
I.3	Cadre juridique	4
I.4	Composition du dossier soumis à l'enquête	5
II.	le PROJET	7
II.1	Le lotissement Gauthier	7
II.1.1	Situation	7
II.1.2	Historique et évolutions du lotissement	7
II.2	LE PLU	9
II.3	Les incohérences entre le cahier des charges et le PLU	12
II.3.1	Les points bloquants du cahier des charges avec le projet Panoramic 2. ...	12
II.3.2	Les incohérences entre le cahier des charges et l'OAP du Scarh	13
II.3.3	Les incohérences entre le cahier des charges et les autres dispositions du PLU et les conséquences sur les constructions existantes et à venir dans le périmètre du lotissement Gauthier	14
II.3.4	Modifications envisagées pour la mise en cohérence entre le PLU et le cahier des charges du lotissement	14
III.	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	15
III.1	Organisation de l'enquête	15
III.1.1	Désignation du commissaire-enquêteur	15
III.1.2	Phase préparatoire	15
III.2	Déroulement de l'enquête	16
III.2.1	Déroulement des permanences	16
III.2.2	La consultation du dossier hors permanence	17
III.2.3	Information du public	17
III.2.4	Clôture de l'enquête et bilan quantitatif des observations du public	17
IV.	PHASE POSTÉRIEURE À LA PÉRIODE D'ENQUÊTE	18
IV.1	Sens des observations	18
IV.2	Procès-verbal de synthèse	18
IV.3	Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	19

I. PRESENTATION DE L'ENQUETE

I.1 CADRE GENERAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET

Lanester, qui comptait 22 940 habitants en 2020 et qui s'étend sur 1837 hectares se situe à l'ouest du département du Morbihan au cœur de la rade de Lorient. La commune comporte d'importantes zones commerciales, militaires et industrielles du fait de sa proximité immédiate avec Lorient et la RN 165 Brest-Nantes. Elle conserve une importante tradition ouvrière héritée de l'implantation des chantiers navals.

Meurtrie par la seconde guerre mondiale, durant laquelle 80% des maisons ont été détruites, la commune s'est reconstruite à partir de 1946 sur les décombres des bombardements. C'est dans ce contexte de la reconstruction d'après-guerre que le lotissement Gauthier a été créé en 1949 par arrêté préfectoral. Cette opération immobilière prévoyait l'urbanisation du secteur dit du « Scarh », sur des terrains privés alors vierges de toutes constructions et voies.

A l'occasion de l'élaboration du projet « Panoramic 2 » porté par ESPACIL sur une partie du lotissement, la commune a pris connaissance de l'existence d'un cahier des charges qui régit les droits et devoirs des colotis. Par méconnaissance de ce cahier des charges, les règles d'urbanisme qu'il contient n'ont pas toujours respectées par le service communal instruisant les autorisations d'urbanisme. Or, si le lotissement est soumis aux règles de droit commun, il l'est aussi aux règles de droit privé édictées dans le cahier des charges. La Cour de cassation a, par une jurisprudence confirmée, adopté une position stricte quant au respect des cahiers de charges : en cas de violation, et ce malgré l'obtention d'un permis de construire, le détenteur du permis peut voir sa responsabilité contractuelle engagée et son projet urbanistique condamné à la démolition.

Cette situation engendre une insécurité juridique pour tout nouveau projet et la commune souhaite donc y remédier afin de ne pas compromettre non seulement le projet « Panoramic 2 » mais aussi le parti urbanistique voulu dans son PLU et notamment l'OAP du Scarh.

I.2 OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête porte donc sur la mise en cohérence du cahier des charges du lotissement Gauthier avec le PLU de Lanester. Certains articles du cahier des charges seront supprimés ou modifiés afin de les rendre compatibles avec le PLU.

L'objectif de l'enquête est de permettre aux colotis de se manifester avant toute modification du cahier des charges.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification du cahier des charges, éventuellement amendé pour tenir compte des observations du public et de l'avis de la commissaire-enquêtrice devra être approuvé par le Conseil Municipal. Il fera ensuite l'objet d'un arrêté municipal qui entérinera le nouveau cahier des charges et le rendra exécutoire. Il s'imposera alors à tous les colotis.

I.3 CADRE JURIDIQUE

Les règles internes au lotissement susceptibles de contrevenir aux règles d'urbanisme peuvent être modifiées sur initiative ou acceptation de la majorité qualifiée des colotis (article L.442-10 du code de l'urbanisme) ou par l'autorité compétente¹ pour statuer sur les demandes de permis d'aménager (article L.442-11 du code de l'urbanisme).

L'arrêté municipal du 31 août 2023, qui prescrit l'ouverture de l'enquête publique, indique que l'enquête est réalisée sur les fondements de cet article L.442-11 du code de l'urbanisme, ainsi rédigé :

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.

Par ailleurs, le projet est soumis à enquête publique réalisée selon les modalités prévues par les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

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 de droit des sols du PLU en vigueur. Il convient toutefois de préciser qu'une évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU.

¹ En application de l'article R.442-19 du Code de l'urbanisme : « l'autorité mentionnée aux articles L.442-10 et L.442-11 est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager. » c'est-à-dire le maire.

I.4 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

Le dossier comprend :

1 chemise intitulée « décisions » comportant :

- Le courrier de désignation de la commissaire-enquêtrice par le TA (2p),
- L'arrêté municipal n°2023-376 du 31/08/2023 portant ouverture de l'enquête publique (5p) ;

1 chemise intitulée « publicité et affichage » comportant :

- Un rapport de constatation d'affichage effectué par la police municipale en date du 15 septembre 2023 (5p),
- Les attestations de parution medialex des 1^{ers} avis dans les journaux Le Télégramme et Ouest-France ainsi que les copies des 1^{ers} avis parus dans les journaux Le Télégramme et Ouest-France le 15 septembre 2023 (3p),
- Une capture d'écran de la page du site internet de Lanester informant de l'enquête (1p),
- Une capture d'écran de l'affichage numérique présent sur les panneaux lumineux (1p).

1 chemise intitulée « dossier d'enquête » comportant :

- Une note de présentation non technique (7p),
- Une notice explicative (20p).

1 pochette intitulée « annexes du dossier d'enquête » comportant :

- Le plan du périmètre du lotissement « Gauthier » (1949) (1p),
- Le plan de composition du périmètre du lotissement « Gauthier » (1955) (1p),
- Une photocopie du cahier des charges du lotissement de 1949 (23p),
- Un tableau des discordances entre le cahier des charges et le PLU (6p),
- Le PADD du PLU de Lanester (29p),
- Le règlement écrit du PLU de Lanester (92p),
- Un extrait du PLU traitant de l'OAP du Scarh (6p),
- Un plan des façades du projet immobilier « Panoramic 2 » (planche A3),
- Un plan de masse du projet immobilier « Panoramic 2 » (planche A3),
- Un plan du rez-de-chaussée du projet immobilier « Panoramic 2 » (planche A3),
- Une planche A3 de simulations 3D du projet immobilier « Panoramic 2 »,
- Un tableau des surfaces du projet immobilier « Panoramic 2 » (planche A3),
- Le projet de modification du cahier des charges du lotissement « Gauthier »

Ont été ajoutés au dossier le 10 octobre :

- Un rapport de constatation d'affichage effectué par la police municipale le 06 octobre 2023 (1p),
- Les copies des 2^{es} avis parus dans les journaux Le Télégramme et Ouest-France le 6 octobre 2023 (1p),

A été ajouté le 20 octobre, un rapport de constatation d'affichage effectué par la police municipale le jour-même (1p).

II. LE PROJET

N.B : les éléments indiqués ci-après ont issus de la lecture du dossier technique présenté en enquête.

II.1 LE LOTISSEMENT GAUTHIER

II.1.1 Situation

Le lotissement Gauthier se situe à l'entrée du centre-ville de Lanester par le pont des Indes, entre l'avenue du Général Leclerc, l'avenue François Billoux, la rue Gabriel Péri et la rue Thomas. Il occupe une superficie de 8,4 ha.



Périmètre du lotissement Gauthier calé sur une photo aérienne récente

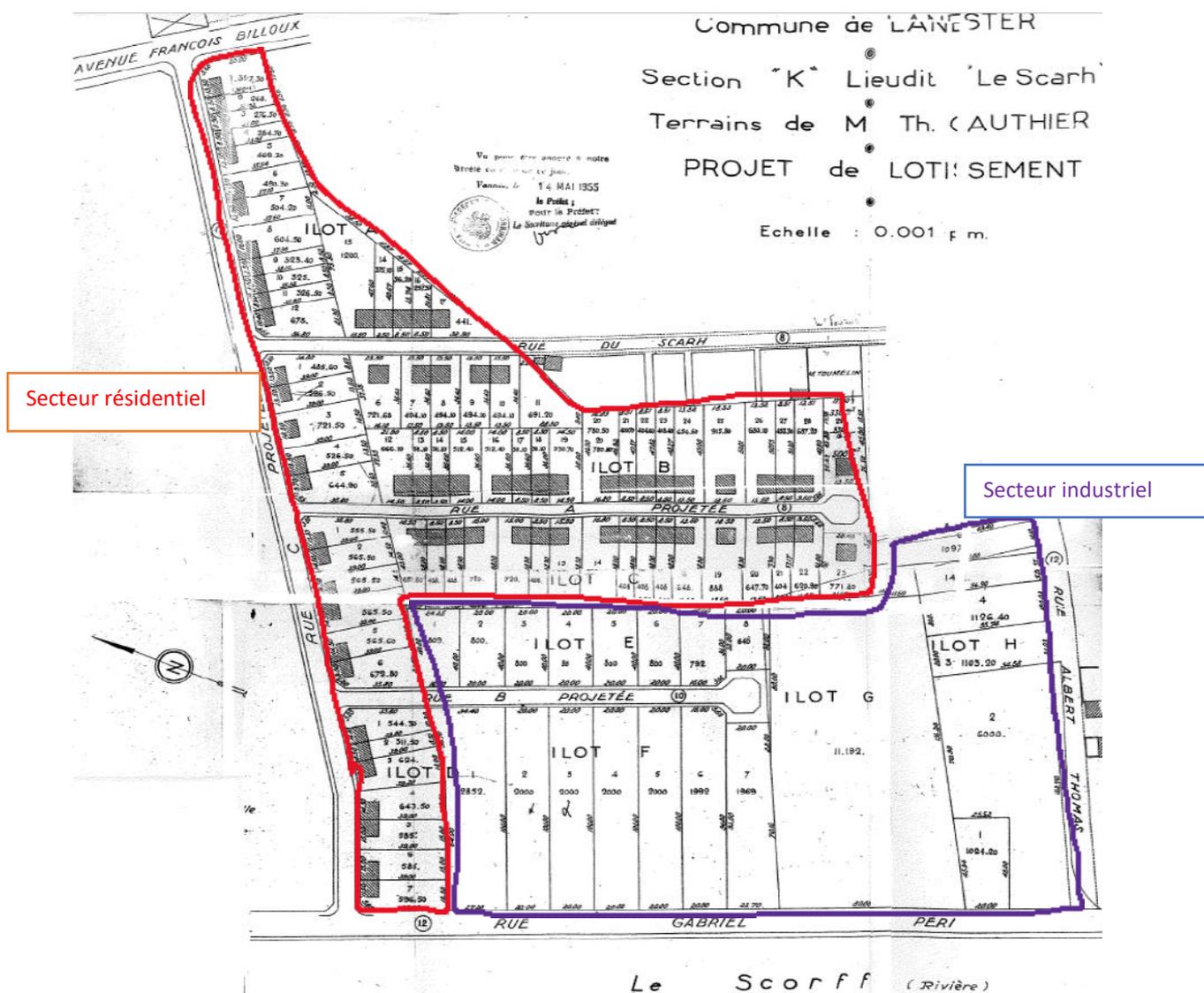
II.1.2 Historique et évolutions du lotissement

Le cahier des charges du lotissement a été approuvé par arrêté préfectoral le 27 octobre 1949 et complété d'un plan de découpage des lots en 1955.

Le projet initial, qui se situait sur des terrains privés vierges de toute construction, devait s'articuler autour de 4 voies :

- le prolongement de la rue autrefois nommée « rue du Scarh » (actuelle rue Jean-Marie Le Hen) ;
- la création de trois rues : « A », baptisée rue Danielle Casanova, « B » qui ne sera in fine jamais réalisée ; et « C » correspondant à l'actuelle à l'avenue du Général Leclerc.

Il prévoyait la création, sur sa moitié nord et le long du Scorff, d'une zone résidentielle composée de 66 lots (ilots A, B, C, D), tandis que la moitié sud était dévolue à une zone industrielle de 22 lots (ilots E, F, G, H).



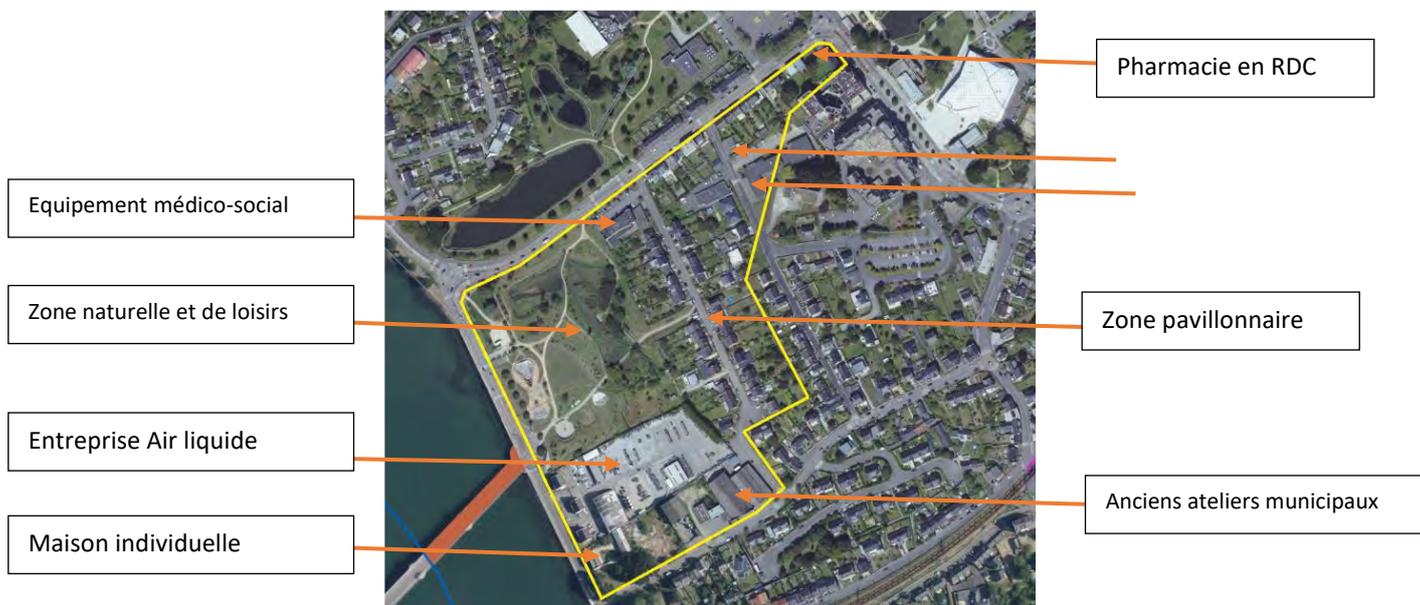
Plan de découpage des lots du lotissement datant de 1955

En réalité, le lotissement ne sera pas réalisé selon ce plan :

- Dans le secteur résidentiel, une seule habitation (aujourd'hui détruite) verra le jour sur l'ilot D ; les autres ilots voient la construction de maisons individuelles qui ne respectent pas formellement le découpage parcellaire prévu. Le secteur ne sera pas uniquement composé de logements puisqu'y seront également implantés des garages, un équipement médico-social du conseil départemental, une pharmacie, des associations.
- Le périmètre du lotissement qui devait être consacré aux activités industrielles ne sera pas non plus loti dans sa totalité puisque les ilots E et F ne seront jamais

aménagés. Seuls les îlots G et H ont été construits, ils sont occupés actuellement par les anciens ateliers municipaux, l'entreprise Air liquide et une maison individuelle.

- Les zones (D, E et F) ont été aménagées en espace récréatif avec la présence d'un skate parc cet de platelages sillonnant la zone humide.



Principales occupations actuelles du sol dans le périmètre du lotissement

II.2 LE PLU

Le PLU en vigueur a été approuvé en novembre 2019. Une mise à jour des servitudes d'utilité publique sera nécessaire afin d'intégrer le Plan de Prévention des Risques Littoraux en cours d'instruction (l'enquête publique se tient aux mêmes dates que la présente enquête). Le périmètre du lotissement sera probablement couvert de manière substantielle par une zone d'aléas de submersion marine.

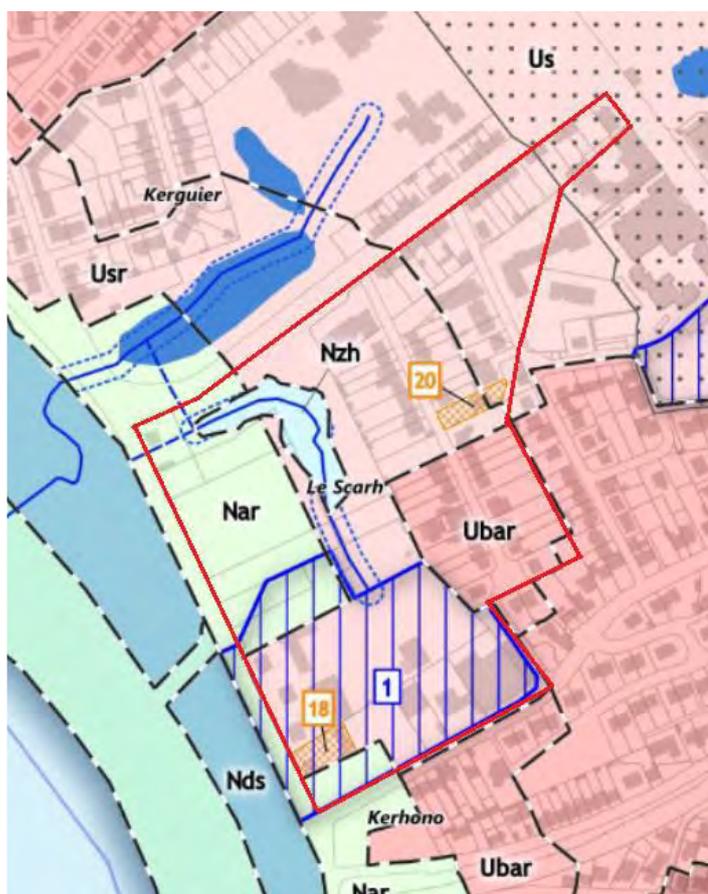
Le périmètre du projet est couvert par différents zonages du PLU :

- 1 zone Us, correspondant spécifiquement au centre-ville moderne, une partie de cette zone est identifiée en Usr, c'est-à-dire proche du rivage,
- 1 zone Ubar : zone résidentielle ou diffuse sans caractère patrimonial, proche du rivage,
- 1 zone Nar : zone naturelle affectée à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages, proche du rivage,
- 1 zone Nzh : zone humide, et destinée à la protection des zones humides. Cette zone est inconstructible.

Le règlement écrit précise que dans les sous-secteurs indicés « r », l'extension de l'urbanisation doit être limitée et que « *la notion d'extension limitée de l'urbanisation*

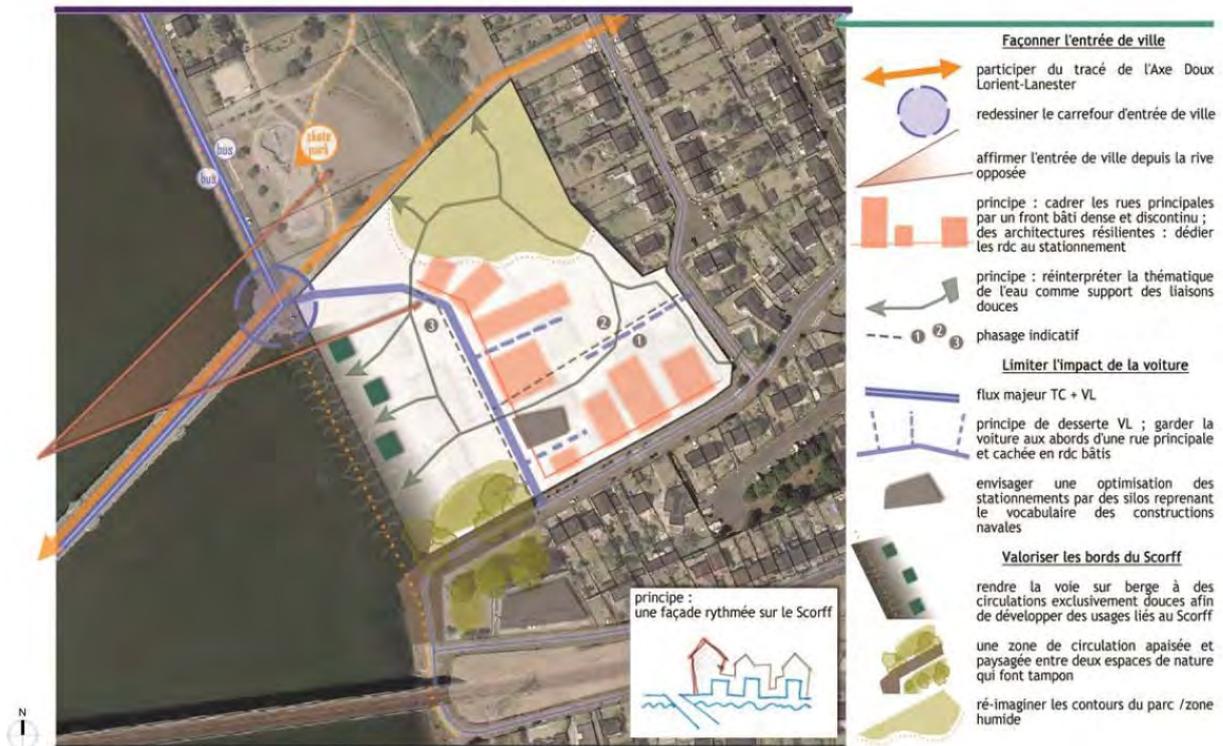
dans les espaces proches du rivage peut être examinée à l'échelle du SCOT. Ainsi, des opérations peuvent être qualifiées d'extensions limitées de l'urbanisation à l'aune de leur situation au cœur d'ensembles urbains importants, à l'instar d'éventuelles opérations de renouvellement urbain ou de densification sur les rives du Scorff (le Scarh, aux abords du pont des Indes, notamment) ».

Il existe 2 emplacements réservés sur le secteur du lotissement : le n° 18 dénommé « aménagement des rives du Scorff » et le n°20 « liaison douce « Scarh-centre-ville ».



Extrait du règlement graphique du PLU

Une orientation d'aménagement avec laquelle tout nouveau projet doit être compatible, couvre également la partie sud du lotissement occupée actuellement par les anciens ateliers municipaux et l'entreprise Air liquide pour une emprise totale de 2,6ha. Elle impose notamment la réalisation de 110 à 140 logements en arrière du Quai Péri et la revalorisation des rives du Scorff.



L'OAP du Scarh

Parmi les dispositions générales du règlement du PLU pouvant intéresser le périmètre du lotissement, il est à noter :

- Un objectif de densité est de 100 lgts/ha en zone Us ;
- Une densité en zone UBa qui doit être égale à celle constatée sur le secteur, augmentée de 30% (obj. 7 du PLH).
- L'autorisation d'extensions des habitations existantes (dont les abris de jardin) dans la limite de 50% de l'emprise au sol totale des constructions existantes à destination d'habitation et de 50m² d'emprise au sol (PLU p. 28).
- Un objectif de production neuve incluant 20% de LLS dans le cadre d'opérations de 10 logements collectifs ou individuels groupés ou à partir de 10 lots (obj. 13 du PLH) et 20% de logements en accession à prix encadré dans le cadre d'opérations de plus de 30 logements ou de 20 lots libres (obj. 5 du PLH).
- Des exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques (voirie, énergie, communication, eaux et assainissement, déchets) pour permettre de bénéficier de ces services mais aussi de réduire l'impact paysager et environnemental (art. G2 du PLU).
- La prise en compte de l'énergie et du réchauffement climatique en favorisant l'efficacité énergétique des bâtiments, la production d'énergies renouvelables et l'adaptation au changement climatique (art. G3 du PLU).



Simulation du projet « Panoramic 2 » à l'angle des avenues Billoux et Leclerc.

Selon le dossier mis à l'enquête, ce projet respecte le PLU et les dispositions de la zone Us sur laquelle il sera implanté. En outre, il répond à l'objectif de conforter la centralité commerciale du secteur et à celui de production de logements en densification.

Néanmoins, le projet n'est pas compatible avec le cahier des charges car il ne respecte pas la délimitation des lots indiquée sur le plan et la destination des constructions qui doit être « résidentielle » puisque le projet prévoit un local commercial. Il ne respecte pas non plus l'implantation des constructions selon le plan, ni les dispositions concernant les clôtures et les marges de reculement. L'obligation d'ériger des murs mitoyens à cheval sur la limite séparative d'au moins 50cm d'épaisseur ne sera pas respectée, tout comme celle de disposer parallèlement à la rue les égouts et les faîtages des toitures, le projet prévoyant, au contraire, des faîtages perpendiculaires à la rue. En outre, en ce qui concerne les réseaux d'eaux pluviales et usées, l'adduction d'eau, le gaz et l'électricité, le projet ne tient pas compte des dispositions inscrites dans le cahier des charges qui paraissent aujourd'hui désuètes (elles renvoient à une époque où le tout à l'égout n'était pas établi ni aucune canalisation d'eau, d'électricité ou de gaz).

II.3.2 Les incohérences entre le cahier des charges et l'OAP du Scarh

L'OAP du Scarh n'est pas compatible avec le cahier des charges du lotissement qui réserve ce secteur aux activités industrielles en interdisant d'y édifier des habitations et qu'y soient ouverts des débits de boissons ou des boutiques alors que l'OAP y prévoit la construction de logements et d'équipements.

II.3.3 Les incohérences entre le cahier des charges et les autres dispositions du PLU et les conséquences sur les constructions existantes et à venir dans le périmètre du lotissement Gauthier

En sus des incompatibilités du cahier des charges avec le projet « Panoramic 2 » et l'OAP du Scarh, une insécurité juridique pèse sur tout nouveau projet dans le périmètre de la zone du fait des points évoqués précédemment mais aussi pour tout projet qui prévoirait :

- Des constructions en bois
- Des pignons et façades latérales d'immeubles qui ne soient pas ajourés

car le cahier des charges les interdit (art. 2 « Constructions »).

II.3.4 Modifications envisagées pour la mise en cohérence entre le PLU et le cahier des charges du lotissement

Au vu des éléments du chapitre précédent, il est nécessaire de modifier le cahier des charges du lotissement de manière à supprimer les incohérences avec le PLU en :

- supprimant la vocation des deux zones « résidentielle » et « industrielle » par la modification du passage « Plan » en page 3 ;
- supprimant les articles des « Conditions particulières de la zone industrielle » au profit du maintien des seuls articles des « Conditions particulières de la zone résidentielle » ;
- modifiant les articles des « Conditions particulières de la zone résidentielle » en discordance avec le PLU ;
- supprimant le découpage entre « Conditions générales » et « Conditions particulières de la zone résidentielle » par la fusion des articles en une seule partie « Conditions générales ».

III. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

III.1 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

III.1.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Par courrier enregistré le 14 juin 2023, la commune de Lanester a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : « *la mise en concordance du règlement du lotissement « Gauthier » avec le PLU de la commune* ».

Par décision n° E23000101/35 du 27 juin 2023, le conseiller délégué par le président du tribunal administratif de Rennes m'a désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

A noter que l'objet de l'enquête porte sur la mise en concordance du **règlement** du lotissement « Gauthier » avec le PLU alors que l'arrêté municipal porte sur l'ouverture d'une enquête relative à la mise en concordance du **cahier des charges** du lotissement « Gauthier » avec le PLU. Pour être précis, il conviendrait en réalité que l'enquête porte sur la mise en concordance des règles contenues dans le cahier des charges du lotissement Gauthier. Néanmoins, j'ai considéré ces discordances sémantiques comme mineures.

III.1.2 Phase préparatoire

III.1.2.1 Concertation avec le responsable du projet à la fois autorité organisatrice de l'enquête

Suite à ma désignation, j'ai échangé par téléphone avec Monsieur Johan, directeur de l'Aménagement urbain et du Développement économique de la commune de Lanester, en charge du dossier. Les principales modalités retenues et figurant dans l'arrêté municipal sont les suivantes :

- L'enquête sera ouverte en mairie de Lanester (siège de l'enquête), du mardi 3 octobre 2023 à 8h30 au mardi 3 novembre 2023 à 17h, soit pour une durée totale de 32 jours consécutifs.
- Trois permanences seront tenues en mairie de Lanester. La première se déroulera le premier jour de l'enquête : soit le 3 octobre 2023 de 8h30 à 12h00, la seconde le samedi 14 octobre de 9h00 à 11h45 et la troisième, le dernier jour de l'enquête, soit le vendredi 3 novembre 2023, de 13h30 à 17h00.
- Le dossier d'enquête sera à la disposition du public sous forme papier et numérique en Mairie de Lanester pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie ainsi que sur le site internet de la commune.

- Le public pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête déposé en mairie ou les adresser à la commissaire enquêtrice par courrier à l'adresse postale de la mairie de Lanester ou par courriel à l'adresse spécialement créée pour l'enquête : enquete-concordance-plu@ville-lanester.fr
- Les observations déposées par voie postale et écrites seront consultables en mairie de Lanester. Celles déposées par courriel seront consultables sur le site de la mairie.

Nous avons également discuté des modalités de réception des courriers et mails qui me seraient adressés ainsi que de la publicité de l'enquête qui pouvait être réalisée pour une bonne information du public. Je me suis également assurée des mesures mises en place l'accueil du public et ai vérifié la mise à disposition d'un ordinateur pour une consultation numérique du dossier.

Le 7 septembre 2023, je me suis rendue en mairie de Lanester pour rencontrer M Johan, directeur de l'aménagement urbain, Mme Morellec, 1ère adjointe, en charge de l'aménagement urbain, des mobilités et des transitions, Mme Masfrand responsable de programme chez Espacil. L'objectif de cette réunion était de mieux appréhender le projet et me faire préciser certains points, notamment le projet « Panoramic 2 » porté par Espacil.

Un point presse a été réalisé avec les correspondants Ouest France et le Télégramme en vue d'une information des lecteurs sur la tenue de l'enquête en page locale de ces quotidiens.

III.1.2.2 Visite des lieux

Le 7 septembre suite à la réunion, j'ai effectué une visite de terrain avec le responsable du projet, Monsieur Johan, afin de visualiser le périmètre du lotissement et de mieux prendre conscience des enjeux liés au projet.

III.1.2.3 Vérification de la complétude du dossier

J'ai vérifié la complétude du dossier d'enquête et paraphé l'ensemble des documents composants ce dossier avant le début de la première permanence le 3 octobre.

III.2 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

III.2.1 Déroulement des permanences

Seulement 3 personnes se sont déplacées. L'une, à trois reprises, lors de chaque permanence : une première fois pour s'informer du dossier, la seconde fois pour déposer une observation et la troisième fois afin de prendre connaissance d'éventuelles observations du public. Une habitante du lotissement est venue pour m'informer qu'elle avait déposé une observation par mail. Elle était accompagnée d'une autre « colotie » qui souhaitait prendre connaissance du dossier.

Tous ces échanges ont été cordiaux.

III.2.2 La consultation du dossier hors permanence

D'après les services de la mairie, il semblerait que personne n'ait consulté le dossier mis à disposition en dehors des permanences.

Le service communication de la commune a pu extraire de sa base de données que le dossier d'enquête comportait 75 vues par 17 utilisateurs².

III.2.3 Information du public

La commune a fait procéder à la publication le 15 septembre 2023 dans les quotidiens d'information Ouest-France et Le Télégramme d'un avis informant de l'ouverture de l'enquête. Il a été rappelé dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci par une nouvelle publication dans ces mêmes journaux (éditions du 6 octobre 2023).

Cet avis a également été rendu public par voie d'affiches du 15 septembre au 3 novembre. Le porteur de projet a procédé à l'affichage sur le panneau d'affichage situé à l'extérieur de l'Hôtel de ville, sur le pont des Indes, le pont St Christophe, aux entrées de ville le long de la RD 194 et de l'avenue Croizat, sur les maisons de quartier de Bellevue, Kerfrehour, Kesler, Penher et aux abords ou dans le périmètre du lotissement « Gauthier » : rue Casanova côté rue Général Leclerc et côté rue Sembat, rue Le Hen, côté Général Petit et coté Général Leclerc.

L'enquête a également été annoncée sur le site internet de la commune rubrique « actualité » du 15 septembre au 3 novembre inclus.

Outre cette publicité légale, l'enquête a fait l'objet d'une communication supplémentaire de la part de la commune par un affichage sur le panneau lumineux et par deux articles parus l'un dans l'édition internet de Ouest France du 12 septembre 2023, l'autre du Télégramme du 2 octobre 2023 dans les pages consacrées à la commune.

III.2.4 Clôture de l'enquête et bilan quantitatif des observations du public

Le vendredi 3 novembre à 17h à 00, j'ai procédé à la clôture du registre conformément aux dispositions du code de l'environnement. Je me suis assurée qu'aucun mail ou courrier ne m'était parvenu. J'ai emporté le dossier et le registre déposés au siège de l'enquête le jour-même.

Au total 2 observations ont été déposées, 1 sur le registre papier, l'autre par courrier électronique à l'adresse dédiée à l'enquête.

² Le service précise que ces données ne sont que partielles car elles ne concernent que les visiteurs ayant accepté la collecte de données dans le cadre du RGPD (fenêtre s'ouvrant automatiquement lorsqu'on accède au site).

IV. PHASE POSTÉRIEURE À LA PÉRIODE D'ENQUÊTE

IV.1 SENS DES OBSERVATIONS

Les deux observations portées au registre émanent de Lanestériens dont une habitante du lotissement « Gauthier ». Les remarques se rapportent au sujet périphérique du projet « Panoramic 2 » réalisé par Espacil au détriment du sujet propre à l'enquête.

Ces observations sont résumées ci-dessous. Cependant, afin de ne pas déformer les propos du public, il convient de se référer également aux observations originales portées au registre.

➤ **Observation R1** (Monsieur Le Levier)

Le risque de submersion marine prévu dans quelques années ne semble pas suffisamment pris en compte. L'installation de commerce au rez-de-chaussée même légèrement surélevé est risquée.

Pour l'architecture extérieure, la mode d'utilisation du bois, décorative ou structurelle, à la durée de vie limitée se fait au détriment du cachet esthétique local.

La construction au « ras de la chaussée » donne l'impression d'un mur visuel.

L'espace de verdure existant va disparaître, c'est regrettable.

➤ **Observation M1** (Mme Féduche)

Habitation située en mitoyenneté directe avec le futur projet. Souhaite qu'un constat d'huissier soit réalisé avant et après travaux et s'interroge sur les recours possibles en cas de dégradations sur l'entourage bétonné de sa maison réalisé récemment. S'interroge sur l'accès à son garage et la pose d'un échafaudage durant la phase de travaux.

IV.2 PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE

Le 3 novembre 2023, à l'issue de la dernière permanence et donc à la clôture de l'enquête, ayant reçu la visite du maître d'ouvrage et ayant établi une liste de préoccupations issues de mon analyse du dossier, j'ai présenté à Monsieur Carreric, Maire de Lanester, et Monsieur Johan, directeur de l'aménagement urbain, les principaux points que je comptais faire figurer dans le PVS.

Nous avons convenu d'un commun accord qu'il était inutile que je me déplace à nouveau pour la remise du PVS, qui serait transmis, avec proposition d'un nouvel échange téléphonique, par courriel.

Le 6 novembre 2023, j'ai envoyé par mail le PVS qui comprenait :

- le déroulement de l'enquête (chap III.2.1, III.2.2 et III.2.4 du présent rapport)
- le bilan des observations du public (chap IV.1 du présent rapport)

- mes propres demandes issues de ma propre analyse du dossier (annexe 1 du présent rapport).

En application de l'article L.123-18 du code de l'Environnement, j'ai invité le maître d'ouvrage à apporter des réponses éventuelles dans un délai de 15 jours aux observations du public ainsi qu'à mes propres interrogations.

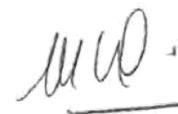
IV.3 MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Le 14 novembre 2023, le maître d'ouvrage m'a transmis par voie électronique son mémoire en réponse. Le document est retranscrit en intégralité en annexe 2.

Mes conclusions et avis basés sur l'examen du dossier, l'analyse de l'ensemble des observations et propositions, ainsi que sur le mémoire en réponse du maître d'ouvrage font l'objet d'un document séparé.

Le 20 novembre 2023

Mathilde Coussemacq, commissaire-enquêtrice



Annexe 1 : QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE FIGURANT DANS LE PVS

Je souhaiterais connaître les réponses et/ou compléments d'information que vous pourrez apporter aux observations du public mentionnées ci-dessus.

Enfin, compte tenu des échanges oraux liés à ces observations et de ma propre étude du dossier, je vous prie de bien vouloir répondre aux questions qui suivent :

Q1 - Le projet prévoit la suppression d'articles (ex art 1 des conditions particulières de la zone résidentielle) faisant référence « *aux dispositions prévues au programme d'aménagement de la commune* ». Or, le dossier d'enquête n'explique pas ces dispositions, pourquoi retirer ces articles alors qu'on ne sait pas en quoi ils ne sont pas en concordance avec le PLU ?

Q2 - L'article 15^e traitant de « l'évacuation des eaux et matières usées » est complètement vidé de sa substance, pourquoi ne pas l'avoir supprimé complètement (c'est-à-dire sans même lui garder un numéro) comme cela est prévu pour d'autres dispositions du cahier des charges qui sont, elles, totalement abandonnées ?

Q3 - Pouvez-vous préciser les conséquences de cette mise en concordance pour les colotis ?

Q4 - Quels éléments peuvent être apportés pour garantir la préservation du cadre de vie des colotis ?

**Annexe 2 : MEMOIRE EN REPONSE DU PORTEUR DE
PROJET**



Commune de Lanester

ENQUETE PUBLIQUE

du mardi 3 octobre au vendredi 3 novembre 2023

**relative à la MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES
DU LOTISSEMENT « GAUTHIER » AVEC LE PLU DE LANESTER**

**Réponses aux observations de la commissaire enquêtrice émises
dans le procès-verbal de synthèse du 6 novembre 2023**

9 novembre 2023

Le procès-verbal de synthèse de la Commissaire enquêteur, transmis le 6 novembre 2023, implique une réponse de la Commune, dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception du procès-verbal (art. R.123-18 du code de l'environnement).

Ce procès-verbal comporte d'une part deux observations du public et quatre questions émanant de la Commissaire enquêteur.

Voici les réponses de la Commune.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

➤ Observation R1 (M. Le Levier)

Le risque de submersion marine prévu dans quelques années ne semble pas suffisamment pris en compte. L'installation de commerce au rez-de-chaussée même légèrement surélevé est risquée.

Pour l'architecture extérieure, la mode d'utilisation du bois, décorative ou structurelle, à la durée de vie limitée se fait au détriment du cachet esthétique local.

La construction au « ras de la chaussée » donne l'impression d'un mur visuel.

L'espace de verdure existant va disparaître, c'est regrettable.

Le projet immobilier « Panoramic 2 auquel cette observation semble faire référence ne fait pas l'objet en lui-même de la procédure de mise en concordance. Le cahier des charges du lotissement Gauthier qui sera modifié à l'issue de la procédure de mise en concordance n'encadre en effet ni les règles de constructibilité liées au risque de submersion marine, ni les aspects architecturaux, ni la sauvegarde des espaces non imperméabilisés.

Toutefois, la mise en concordance va en effet supprimer l'interdiction des constructions en bois dans le périmètre du lotissement ce qui permettra *in fine* le recours au matériau bois dans certaines parties hautes du bâtiment. L'observation relative au matériau bois est tout à fait subjective en ce qui concerne ses qualités esthétiques ; en outre, ce matériau dispose de qualités de durabilité écologique et de durée de vie qui ne sont plus à prouver, pour peu que le choix de l'essence soit adapté à l'usage qui en sera fait.

En ce qui concerne les risques de submersion marine, le permis de construire qui autorisera le cas échéant ce projet immobilier devra respecter le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) en cours d'approbation. Le PPRL définira les zones constructibles et inconstructibles ainsi que les prescriptions adaptées aux risques ; il constituera le document le plus contraignant parmi les documents d'urbanisme en vigueur.

L'aspect de « mur visuel » est moins lié à l'alignement sur la rue (les constructions actuelles sont en effet déjà alignées de la sorte) qu'à l'impact plus important qu'aura un bâtiment collectif en comparaison des maisons individuelles existantes alternativement mitoyennes et non mitoyennes et moins élevées. Le projet immobilier a fait l'objet en amont de ce projet définitif d'un accompagnement poussé de la Ville grâce au relais de son architecte conseil, afin de garantir une bonne intégration du futur bâtiment dans un secteur qui matérialise l'entrée dans le centre-ville de Lanester.

Enfin, l'ensemble de l'espace de verdure ne va pas disparaître puisque le PLU impose sur ce secteur de centre-ville urbain dense un coefficient de pleine terre de 20%, dont le non-respect peut

Le procès-verbal de synthèse de la Commissaire enquêteur, transmis le 6 novembre 2023, implique une réponse de la Commune, dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception du procès-verbal (art. R.123-18 du code de l'environnement).

Ce procès-verbal comporte d'une part deux observations du public et quatre questions émanant de la Commissaire enquêteur.

Voici les réponses de la Commune.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

➤ Observation R1 (M. Le Levier)

Le risque de submersion marine prévu dans quelques années ne semble pas suffisamment pris en compte. L'installation de commerce au rez-de-chaussée même légèrement surélevé est risquée.

Pour l'architecture extérieure, la mode d'utilisation du bois, décorative ou structurelle, à la durée de vie limitée se fait au détriment du cachet esthétique local.

La construction au « ras de la chaussée » donne l'impression d'un mur visuel.

L'espace de verdure existant va disparaître, c'est regrettable.

Le projet immobilier « Panoramic 2 auquel cette observation semble faire référence ne fait pas l'objet en lui-même de la procédure de mise en concordance. Le cahier des charges du lotissement Gauthier qui sera modifié à l'issue de la procédure de mise en concordance n'encadre en effet ni les règles de constructibilité liées au risque de submersion marine, ni les aspects architecturaux, ni la sauvegarde des espaces non imperméabilisés.

Toutefois, la mise en concordance va en effet supprimer l'interdiction des constructions en bois dans le périmètre du lotissement ce qui permettra *in fine* le recours au matériau bois dans certaines parties hautes du bâtiment. L'observation relative au matériau bois est tout à fait subjective en ce qui concerne ses qualités esthétiques ; en outre, ce matériau dispose de qualités de durabilité écologique et de durée de vie qui ne sont plus à prouver, pour peu que le choix de l'essence soit adapté à l'usage qui en sera fait.

En ce qui concerne les risques de submersion marine, le permis de construire qui autorisera le cas échéant ce projet immobilier devra respecter le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) en cours d'approbation. Le PPRL définira les zones constructibles et inconstructibles ainsi que les prescriptions adaptées aux risques ; il constituera le document le plus contraignant parmi les documents d'urbanisme en vigueur.

L'aspect de « mur visuel » est moins lié à l'alignement sur la rue (les constructions actuelles sont en effet déjà alignées de la sorte) qu'à l'impact plus important qu'aura un bâtiment collectif en comparaison des maisons individuelles existantes alternativement mitoyennes et non mitoyennes et moins élevées. Le projet immobilier a fait l'objet en amont de ce projet définitif d'un accompagnement poussé de la Ville grâce au relais de son architecte conseil, afin de garantir une bonne intégration du futur bâtiment dans un secteur qui matérialise l'entrée dans le centre-ville de Lanester.

Enfin, l'ensemble de l'espace de verdure ne va pas disparaître puisque le PLU impose sur ce secteur de centre-ville urbain dense un coefficient de pleine terre de 20%, dont le non-respect peut

exceptionnellement être justifié par des mesures compensatoires (exemple : surface de toitures végétalisées dans un rapport de 1 pour 1). Ce coefficient inédit a été mis en place dans le cadre du dernier PLU, en vigueur aujourd'hui.

➤ **Observation M1 (Mme Féduche)**

Habitation située en mitoyenneté directe avec le futur projet. Souhaite qu'un constat d'huissier soit réalisé avant et après travaux et s'interroge sur les recours possibles en cas de dégradations sur l'entourage bétonné de sa maison réalisé récemment. S'interroge sur l'accès à son garage et la pose d'un échafaudage durant la phase de travaux.

Cette observation est sans objet dans le cadre de la procédure de mise en concordance. A noter au préalable que ce n'est pas la construction qui est mitoyenne du projet mais la parcelle, et plus pratiquement le mur de clôture existant, une allée séparant la limite séparative de la maison de cette dame.

En outre, cette observation relève uniquement du droit privé, entre cette propriétaire de la parcelle en contiguïté avec le projet immobilier « Panoramic 2 » et le propriétaire de l'assiette foncière dudit projet, s'agissant de craintes relatives aux conditions de mise en œuvre du futur chantier et à d'éventuelles dégradations dues au chantier. En tout état de cause, le recours à un conseil juridique pour défendre ses intérêts est conseillé.

Dans un souci d'apaisement et d'anticipation de difficultés, la commune a toutefois mis en relation Mme Féduche avec le maître d'ouvrage du projet, d'une part en amont du dépôt du permis de construire, suite à une réunion d'information auprès des riverains tenue le 6 septembre dernier, d'autre part au cours de l'enquête publique suite au dépôt de cette observation.

OBSERVATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Question 1 : Le projet prévoit la suppression d'articles (ex. article 1 des conditions particulières de la zone résidentielle) faisant référence « aux dispositions prévues au programme d'aménagement de la commune ». Or, le dossier d'enquête n'explicite pas ces dispositions, pourquoi retirer ces articles alors qu'on ne sait pas en quoi ils ne sont pas en concordance avec le PLU ?

La Commune n'a malheureusement plus trace aujourd'hui de ce programme d'aménagement de la commune de l'époque, ni même de ce dont il s'agissait exactement... En l'absence de mémoire collective sur le sujet, au regard de l'ancienneté de cette mesure (plus de 70 ans) et dans le doute sur la concordance ou la discordance de ce programme avec le PLU, le projet de mise en concordance prévoit en effet de supprimer toute mention de ce programme d'aménagement de la commune afin de se conformer au programme d'aménagement en vigueur, contenu dans le PADD du PLU lui-même traduit dans les règles, zonages et OAP du document d'urbanisme.

Le passage évoqué dans la question et supprimé dans l'article Premier des conditions particulières de la Zone A est relatif aux clôtures. Il est à noter que la Commune de Lanester est particulièrement vigilante sur la construction des clôtures : à ce titre, le PLU en vigueur encadre strictement ces installations (article G6-II et articles 6-II de chaque zone) et a délibéré pour conditionner la construction des clôtures à une demande obligatoire de Déclaration préalable, au même titre d'ailleurs que les relevements de façades (délibérations du 21/11/2019).

Question 2 : L'article 15° traitant de « l'évacuation des eaux et matières usées » est complètement vidé de sa substance, pourquoi ne pas l'avoir supprimé complètement (c'est-à-dire sans même lui garder un numéro) comme cela est prévu pour d'autres dispositions du cahier des charges qui sont, elles, totalement abandonnées ?

En premier lieu, la destination industrielle étant supprimée par le projet de mise en concordance avec le PLU, ce dernier n'autorisant sur le secteur que les activités compatibles avec l'habitat et la zone n'étant par ailleurs pas couverte par un zonage spécifique aux activités de loisirs, artisanales, commerciales, industrielles, maritimes... cette partie B « Zone industrielle » du cahier des charges du lotissement serait en effet supprimée avec l'ensemble des articles la composant, au profit des seuls articles de la zone A qui couvriraient, à l'issue de la mise en concordance, la totalité de l'assiette du lotissement.

En second lieu, le projet de mise en concordance prévoit la suppression du contenu de l'article Quatrième de la zone résidentielle A (article qui est renuméroté Quinzième dans le projet) relatif à « l'évacuation des eaux et matière usées » tout en maintenant l'article « vide ». Il semble effectivement opportun de supprimer intégralement cet article (donc numéro inclus); cette suppression entraînera alors la modification de la numérotation de l'article Seizième (Cinquième dans le document de 1949) en l'article Quinzième.

Question 3 : Pouvez-vous préciser les conséquences de cette mise en concordance pour les colotis ?

Les conséquences de cette procédure de mise en concordance avec le PLU pour les colotis du lotissement Gauthier sont multiples :

- Clarifier l'information sur les règles d'urbanisme en vigueur

Toute autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis de démolir, permis d'aménager, etc.) est instruite par la Commune, compétente en matière d'urbanisme, au regard des seules règles du PLU et ne peut prendre en considération les règles privées édictées entre les colotis dans le cadre du cahier des charges de 1949, toujours en vigueur.

En outre, selon toute vraisemblance, le cahier des charges du lotissement est totalement méconnu des colotis eux-mêmes.

La procédure de mise en concordance permettrait ainsi de disposer de toutes les règles locales d'urbanisme en un seul document : le PLU. Ce dernier intègre en effet des documents supra-communaux tels que le SCOT, le PLH... de même que les dernières applications par jurisprudences de la loi littoral, ou encore les Servitudes d'Utilité Publiques telles que le PPRL par exemple qui sera a priori approuvé avant la fin de l'année 2023.

- Bénéficier d'un cadre juridique clair dans le cas de nouveaux projets

Dans la suite logique du point précédent, les colotis propriétaires de constructions existantes ou de parcelles non bâties pourront envisager un projet d'extension ou de construction nouvelle en bénéficiant d'un cadre juridique clair qui ne sera plus fragilisé par des biais issus du cahier des charges du lotissement et d'éventuels recours d'autres colotis.

Ils bénéficieront en outre de quelques avancées comme par exemple le recours au matériau bois, ou la possibilité d'envisager des formes urbaines présentant des faitages non parallèles à la rue, ou de ne pas avoir à concevoir des murs mitoyens à cheval sur les limites séparatives.

- Régulariser des constructions non conformes au cahier des charges du lotissement

Comme évoqué précédemment, le cahier des charges du lotissement Gauthier est un document méconnu, voire inconnu des colotis. De ce fait, de multiples constructions ou aménagements ont été réalisés au cours des années de manière légale au regard du document d'urbanisme en vigueur (POS puis PLU) tout en étant non conformes aux règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges du lotissement et par conséquent applicables à tous les colotis.

La Commune n'a pas recensé de manière exhaustive ces constructions mais certaines sont évidentes et illustrent la situation : le centre médico-social du Conseil départemental (1 rue Danielle Casanova) ou le Foyer de vie Le Chêne (33 rue Jean-Marie Le Hen) constituent deux structures publiques de services à la personne non permises dans la zone A « résidentielle » du lotissement Gauthier.

Des exemples mineurs peuvent également être cités :

- Le pignon non mitoyen des maisons situées aux n°3, 6, 19, 28 et 29 de la rue Casanova ne présente pas d'ouvertures (contrairement à l'article 2^e de la zone A) ;
- la maison au n°20 de la rue Casanova est mitoyenne mais présente toutefois des égouts et des faitages de toiture non parallèles à la rue (contrairement à l'article 2^e de la zone A) ;
- la maison au n°18 de la rue Casanova n'est pas alignée telle qu'elle devrait l'être au regard du plan d'aménagement du lotissement ;
- la maison au n°13 de la rue Casanova présente une conception conventionnelle en béton mais est bardée de clins imitation bois (contrairement à l'article 2^e de la zone A) ;
- la maison au n°27 de la rue Jean-Marie Le Hen ne dispose pas d'ouverture sur l'un de ses pignons (contrairement à l'article 2^e de la zone A) ;
- les maisons aux n°22 et 28 avenue Général Leclerc ne disposent pas d'ouvertures sur l'un de ses pignons non mitoyens (contrairement à l'article 2^e de la zone A).

Question 4 : Quels éléments peuvent être apportés pour garantir la préservation du cadre de vie des colotis ?

Au préalable, il faut souligner que le cahier des charges du lotissement Gauthier ne permet pas un encadrement très poussé des constructions et ne garantit en aucune manière le cadre de vie des colotis. Pour exemples, le cahier des charges du lotissement ne précise :

- aucune hauteur maximale des constructions : une construction dépassant le gabarit moyen des bâtiments existants sur l'assiette du lotissement (3 niveaux : l'équivalent d'une maison avec rez-de-chaussée, un étage et des combles) est permise, sans limite ;
- aucune densité de logements ou aucun nombre de stationnements par logements : le lotissement permettrait à lui seul des divisions de bâtiments existants sans encadrement, par un nombre minimum de stationnements par logement par exemple ;
- aucun coefficient d'emprise au sol : le cahier des charges permet de construire sur la quasi intégralité des parcelles.

A ce titre, le PLU est le seul document pouvant garantir la préservation du cadre de vie des habitants. Le cas de l'opération immobilière Panoramic 2 s'inscrit d'ailleurs dans le respect de ces règles. Voici quelques exemples extraits du PLU :

- hauteur des bâtiments (cf. article U9 du règlement écrit) : selon le secteur dans le lotissement, maximum de 4 niveaux (zone Uba) à 8 niveaux (en zone Us) ;
- coefficient de pleine terre (Cf. article G7 du règlement écrit) : selon le secteur dans le lotissement, minimum de 15% (zone Us) à 25% (secteur Uba) d'emprise de pleine terre sur la parcelle ;
- stationnement (Cf. article G8-III du règlement écrit) : au moins 1 stationnement par logement créé.
- Destination des terrains : le cahier des charges du lotissement sanctuarise actuellement la vocation industrielle des sites d'Air liquide et des anciens ateliers municipaux alors que le projet de mise en concordance permet de faire muter ces parcelles vers une vocation résidentielle, probablement moins génératrice de nuisances et propice à une revalorisation financière des biens implantés à proximité.

Le PLU dispose aussi d'autres outils réglementaires, au-delà du règlement écrit : il s'agit des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'une est située dans le périmètre du lotissement (OAP Scarth). Cette dernière permet d'accompagner les règles strictes du règlement écrit du PLU et de dessiner un futur quartier qui pourrait venir se greffer sur la zone résidentielle du lotissement.

Cet encadrement par le PLU peut ne pas sembler satisfaisant au goût des habitants pour préserver leur cadre de vie. Certes, le PLU encadre les projets mais il ne prémunit pas de la mutation possible de certaines parcelles ou de certains bâtiments pour accueillir des bâtiments collectifs par exemple (et que le cahier des charges du lotissement autoriserait tout autant que le PLU). Toutefois, ces règles sont en vigueur depuis novembre 2019, nonobstant l'existence dudit cahier des charges.