

CONSEIL MUNICIPAL DE LANESTER DU 14 DECEMBRE 2023

DEPARTEMENT  
DU MORBIHAN

REPUBLIQUE FRANCAISE

Arrondissement  
de LORIENT

COMMUNE DE LANESTER

Objet de la délibération  
AVIS SUR LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES  
DU LOTISSEMENT GAUTHIER AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME

## EXTRAIT

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE du 14 DECEMBRE 2023

Nbre d'élus en  
exercice : 35

Présidence de Monsieur Gilles CARRERIC, Maire

Nbre d'élus  
présents : 32

Présents :

Mme MORELLEC. M. LE BLE. Mme DUMONT. M. PERON. Mme LE MOEL-RAFLIK. M. JUMEAU. Mme PEYRE. M. JESTIN. Mme SORET. M. LE GUENNEC. M. LEGEAY. Mme BONDON. M. GARAUD. Mme LE BOEDEC. Mme LE GAL. M. CILANE. Mme DUVAL. Mme RIOU. M. COQUELIN. Mme BUSSENEAU. Mme LE HUEC. Mme LOPEZ-LE GOFF. Mme HEMON. M. LEBLOND. M. ALLENO. Mme DE BRASSIER. Mme LE BORGNIC. M. FLEGEAU. Mme LE COZ. M. CHAMBELLAND. Mme GALAND.

Absents excusés :

Mme SORET                    donne pouvoir à Mme BUSSENEAU jusque son arrivée à 19h30  
Mme DE BRASSIER        donne pouvoir à Mme LE BORGNIC à partir de 19h30  
Mme MAHO                    donne pouvoir à M. MEGEL  
M. MEGEL  
M. SCHEUER

Mme MORELLEC est élue secrétaire de séance pour la présente session.

### Rapport de Mme LE HUEC

Le cahier des charges de lotissement constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux, et ce quelle que soit sa date d'élaboration. En dépit des modifications apportées par les lois ALUR et ELAN, les cahiers des charges antérieurs à 1978 conservent leur valeur contractuelle et restent en vigueur malgré le fait que les règles qu'ils comportent seraient incompatibles avec le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).

Aussi, lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme est déposée en mairie, celle-ci est instruite à la lumière des seules règles du PLU, alors que les dispositions du cahier des charges pourraient faire obstacle aux travaux autorisés.

**CONSEIL MUNICIPAL DE LANESTER DU 14 DECEMBRE 2023**

*Périmètre du lotissement « Gauthier » calé sur une photo aérienne récente*

Le lotissement « Gauthier » est une opération immobilière datant de 1949 : après un avis favorable du conseil municipal le 13 octobre 1949, le lotissement a été approuvé par arrêté préfectoral le 27 octobre 1949. Un second arrêté préfectoral du 14 mai 1955 est venu annexer un plan de découpage des lots au plan de situation initial dans le cahier des charges du lotissement. Cette opération prévoit alors l'urbanisation du secteur dit du « Scarh » entre l'avenue François Billoux, la rue Gabriel Péri et la rue Albert Thomas, sur des terrains privés alors vierges de toutes constructions et de toutes voies.

Afin de clarifier l'information sur les règles d'urbanisme en vigueur dans ce lotissement et de faire bénéficier tous les propriétaires colotis d'un cadre juridique clair dans le cas de nouveaux projets, la Commune a engagé une procédure de mise en concordance du cahier des charges de ce lotissement avec le PLU, par un arrêté municipal en date du 31 août 2023 (voir annexe 1) prescrivant une enquête publique relative à ce projet de mise en concordance.

Cette procédure avait également pour objectif de consolider juridiquement, d'une part le projet immobilier (phase 2 du projet Panoramic) situé dans ce périmètre et porté par Espacil, d'autre part les futurs projets immobiliers qui pourraient naître sur le secteur d'OAP du Scarh au PLU (OAP = Orientation d'Aménagement et de Programmation).

La procédure de mise en concordance supprime les dispositions du cahier des charges relatives à des règles d'urbanisme incohérentes avec le PLU pour éviter toute ambiguïté avec le règlement applicable. Les règles supprimées dans le cahier des charges concernent notamment :

- la conformité au plan de composition ;
- la distinction entre deux secteurs du lotissement, « résidentiel » et « industriel » ;
- les règles d'implantation ou d'alignement ;

## CONSEIL MUNICIPAL DE LANESTER DU 14 DECEMBRE 2023

- les règles relatives aux raccordements aux différents réseaux ;
- les règles encadrant les formes architecturales.

Une enquête publique unique s'est déroulée du mardi 3 octobre au vendredi 3 novembre 2023 afin d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers. La commissaire enquêtrice a émis un avis favorable.

Les observations et propositions du public lors de l'enquête publique ainsi que le rapport et l'avis de la commissaire enquêtrice (voir les annexes 2 et 3) doivent être soumis à délibération du Conseil municipal. Suite à cet avis, le Maire prendra ensuite un arrêté de mise en concordance du cahier des charges du lotissement Gauthier avec le PLU.

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L.442.11,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-2 et suivants,

Vu la délibération du conseil municipal du 21 novembre 2019 approuvant le PLU,

Vu les délibérations du conseil municipal du 10 février 2022 modifiant le PLU (modifications simplifiées n°1 et n°2),

Vu la décision n°E23000101/35 du 27 juin 2023 du Tribunal administratif de Rennes désignant Madame Mathilde COUSSEMACQ en qualité de commissaire enquêtrice,

Vu l'arrêté municipal n°2023\_376 du 31 août 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement Gauthier (1949) avec le PLU de la Commune de Lanester,

Vu le dossier soumis à enquête publique dans le cadre de la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU de Lanester,

Vu le procès-verbal de synthèse de la commissaire enquêtrice du 6 novembre 2023,

Vu les réponses de la commune aux questions formulées par la commissaire enquêtrice en date du 9 novembre 2023,

Vu le rapport de la commissaire enquêtrice remis le 20 novembre 2023,

Vu les conclusions et l'avis favorable de la commissaire enquêtrice remis le 20 novembre 2023,

Considérant la nécessité de clarifier et de sécuriser juridiquement un projet immobilier présentant un intérêt pour la collectivité en termes de production de logements en accession à prix encadrés,

Considérant la nécessité de mettre en concordance le règlement du lotissement avec les orientations du PLU sur le secteur de l'OAP du Scarh,

Considérant l'avis favorable de la Commission Aménagement Urbain - Mobilités - Transitions réunie le 6 décembre 2023,

**CONSEIL MUNICIPAL DE LANESTER DU 14 DECEMBRE 2023**

Considérant qu'il appartient au Conseil municipal de formuler un avis sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement Gauthier avec le PLU de Lanester,

**Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité,**

**Article 1 : EMET** un avis favorable à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement Gauthier avec le PLU de Lanester,

**Article 2 : AUTORISE** le Maire à signer tous les actes utiles à la mise en œuvre de la présente délibération.

Pour extrait certifié conforme

Le Maire

Gilles CARRERIC

Le Maire de LANESTER, Gilles CARRERIC  
Atteste sous sa responsabilité le caractère exécutoire  
de la présente délibération du Conseil Municipal