

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

=====

2/2 CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUÊTRICE

Mathilde COUSSEMACQ - Commissaire-enquêtrice

E.P. N°E23000101/35

TABLE DES MATIERES

I.	RAPPEL DU PROJET OBJET DE L'ENQUETE	4
II.	APPRECIATION GENERALE SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE	5
II.1	Les mesures de publicite	5
II.2	Les conditions de consultation du dossier et de dépôt des observations	6
II.3	Les échanges avec les différents interlocuteurs de l'enquête	6
II.4	Conclusion	7
III.	APPRECIATION GENERALE SUR LE DOSSIER	8
III.1	Composition générale du dossier	8
III.2	Le dossier technique	8
III.2.1	La notice explicative	8
III.2.2	Les annexes	8
III.3	Conclusion	9
IV.	ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE	10
IV.1	Observations du public	10
IV.2	Questions complémentaires de la commissaire- enquêtrice	12
V.	CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE	17

Préambule

Dans la première partie « rapport de la commissaire-enquêtrice » (document 1/2), j'ai présenté l'objet et le cadre de l'enquête publique, le contenu du dossier soumis à enquête, les différents avis émis dans le cadre de l'instruction du dossier.

J'ai également présenté l'organisation et le déroulement de l'enquête. J'ai ensuite exposé le bilan des observations recueillies et j'ai fait une analyse factuelle de celles-ci.

Dans cette seconde partie (document 2/2), je rappellerai brièvement le projet, objet de l'enquête et j'apporterai mon appréciation générale sur le déroulement de l'enquête et sur la forme du dossier soumis à l'enquête. J'exposerai ensuite mon point de vue personnel aux observations du public, je tiendrai compte pour cela des éléments de réponse fournis par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

Je formulerai ensuite mes conclusions et donnerai mon avis personnel sur le projet.

I. RAPPEL DU PROJET OBJET DE L'ENQUETE

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.

Si les dispositions réglementaires du cahier des charges du lotissement ne sont plus opposables aux autorisations d'occupation du sol relevant du Code de l'Urbanisme, elles continuent de produire des effets contractuels entre les colotis, au titre du droit civil. Cette situation engendre une insécurité juridique pour tout nouveau projet. Afin de ne pas compromettre le parti urbanistique voulu par la commune dans son PLU et notamment le projet immobilier « Panoramic 2 » porté par ESPACIL, la commune souhaite mettre en cohérence les règles du cahier des charges du lotissement avec celles du PLU, comme lui autorise l'article L.442-11 du code de l'urbanisme. La procédure implique néanmoins la réalisation d'une enquête publique.

II. APPRECIATION GENERALE SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions définies dans l'arrêté municipal à savoir du mardi 3 octobre 2023 au vendredi 3 novembre 2023 et détaillées dans le document « rapport d'enquête ».

II.1 LES MESURES DE PUBLICITE

L'affichage de l'avis d'enquête réalisé dans la commune me semble suffisant en nombre (13 affiches) et avoir été apposé dans des lieux propices pour susciter l'attention du public et notamment des riverains du projet. Les différents rapports de constatation d'affichage réalisés par le chef de police municipale révèlent que cet affichage a été réalisé conformément au code de l'environnement quinze jours avant le début de l'enquête et maintenu jusqu'au terme de l'enquête, ce que j'ai pu constater également à chacune de mes visites.

L'insertion dans la presse de l'avis d'enquête m'a été confirmé par l'ajout dans le dossier d'enquête des extraits des pages d'annonces légales des journaux Ouest France et Le Télégramme du 15 septembre 2023 et du 6 octobre 2023. Je constate donc que cette insertion a été effectuée conformément aux dispositions du code de l'environnement qui prévoit que la parution de l'information dans la presse soit réalisée quinze jours avant le début de l'enquête et rappelée dans les 8 premiers jours suivant le début de celle-ci.

J'ai pu constater que l'enquête avait été également annoncée sur le site de la commune comme le prévoit la législation.

Je note avec satisfaction que la commune a mis en place une communication supplémentaire pour informer de la tenue de l'enquête. Ainsi, l'enquête a été annoncée sur les trois panneaux lumineux de la ville. La presse (Ouest France et le Télégramme) a été convoquée dans l'optique de faire paraître un article de présentation de l'enquête en page locale. Par ailleurs, la commune m'a signalé avoir informé la population de la tenue de l'enquête publique lors d'une réunion de présentation du projet « Panoramic 2 » qui s'est tenue le 15 septembre 2023.

Un courrier envoyé à l'association syndicale libre des colotis ou à l'ensemble des colotis aurait permis une information optimale de la tenue de l'enquête. Néanmoins, la commune m'a déclaré ne pas connaître l'existence d'une telle association et je conviens que l'envoi d'un courrier à l'ensemble des colotis aurait été fastidieux et peu proportionnel à l'enjeu du projet alors que d'autres mesures de publicité étaient prises.

Les mesures réglementaires de publicité semblent avoir été prises conformément aux textes en vigueur et des mesures complémentaires ont été réalisées permettant une bonne information du public de la tenue de l'enquête.

II.2 LES CONDITIONS DE CONSULTATION DU DOSSIER ET DE DEPOT DES OBSERVATIONS

Les modalités de mise à disposition du dossier mentionnées dans l'arrêté municipal me semblent avoir été respectées.

Le chemin d'accès pour consulter et télécharger le dossier via le site internet de la commune était facile à repérer.

Les conditions d'accueil du public en mairie m'ont paru satisfaisantes, le dossier papier et le registre d'enquête étant à disposition du public auprès du service aménagement de la commune et une borne informatique disponible à l'accueil de la mairie.

Les adresses mail et postale communiquées au public afin d'y déposer des observations étaient strictement dédiées à l'enquête, ce qui était appréciable afin d'éviter les pertes et les confusions, notamment avec une autre enquête publique se tenant à la même période.

Les possibilités de consultation et de dépôt des observations semblent avoir répondu aux exigences requises par les procédures.

II.3 LES ECHANGES AVEC LES DIFFERENTS INTERLOCUTEURS DE L'ENQUETE

Le nombre, le choix des jours ainsi que les horaires variés des permanences ont été déterminés en concertation avec l'autorité compétente et m'ont paru être appropriés pour recevoir le public. Néanmoins, seulement trois personnes se sont déplacées.

Les échanges avec la commune de Lanester, porteur de projet et autorité organisatrice de l'enquête, étaient ouverts et constructifs. L'organisation de l'enquête a été faite en concertation comme le prévoit l'art. R.123-9 du code de l'environnement et Monsieur Johan, directeur de l'aménagement urbain, s'est attaché à répondre à toutes mes sollicitations. Il a contribué au bon déroulement de l'enquête en mettant à ma disposition des locaux appropriés pour recevoir le public lors de mes permanences.

Le mémoire en réponse m'a été transmis dans les temps impartis et m'a apporté des éclairages intéressants sur un certain nombre de points.

Les échanges avec le public et le porteur de projet étaient de nature à assurer le bon déroulement de l'enquête.

II.4 CONCLUSION

Je considère que l'organisation de l'enquête publique et sa publicité ont été convenablement réalisées. L'enquête s'est déroulée dans des conditions tout à fait satisfaisantes, conformément à l'arrêté municipal. Le public avait la possibilité de s'informer et de s'exprimer sur le projet dans de bonnes conditions. La clôture du registre, la remise du PVS et la réponse du maître d'ouvrage ont pu être effectuées sans difficultés et dans les délais prévus. Je constate que l'enquête n'a fait l'objet que de deux observations. Ce très faible nombre de remarques peut s'expliquer par le caractère désuet du cahier des charges, probablement également par la méconnaissance de son existence par les colotis actuels. Enfin, la municipalité a réalisé une réunion d'information pour présenter le projet « Panoramic 2 » à la population mi-septembre, en amont de l'enquête, répondant probablement en grande partie aux interrogations et préoccupations de la population sur le sujet.

III. APPRECIATION GENERALE SUR LE DOSSIER

Pour rappel, le détail des pièces du projet soumis à l'enquête figure dans la partie rapport.

III.1 COMPOSITION GENERALE DU DOSSIER

La composition du dossier m'a paru répondre aux obligations légales que cela soit pour la liste des pièces ou pour leur contenu.

III.2 LE DOSSIER TECHNIQUE

III.2.1 La notice explicative

Les objectifs du projet de mise en concordance me semblent avoir été clairement définis et compréhensibles par la population.

La présentation du lotissement Gauthier comporte une description précise du projet qui avait été envisagé lors de la réalisation du lotissement avec carte et plan à l'appui. De nombreuses photos récentes permettent d'avoir une bonne vision de l'état actuel du site.

Les orientations d'urbanisme du PLU et le projet immobilier « Panoramic 2 » me semblent être également correctement exposés et être facilement intelligibles par un public non averti. Bien que la conception de ce projet « Panoramic 2 » soit un sujet « périphérique » au sujet de la présente enquête, les détails apportés sur ce projet permettaient à la population de mieux connaître l'évolution possible de leur environnement.

Les éléments de discordance entre le cahier des charges du lotissement Gauthier et le PLU ainsi que les modifications envisagées sont expliquées de manière concise, un renvoi vers les annexes permettant d'en connaître le détail.

Néanmoins, pour une meilleure compréhension des enjeux pour les habitants, j'aurais trouvé intéressant qu'un document présente de manière exhaustive les conséquences positives et négatives de cette mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU pour les colotis. Il aurait été par exemple intéressant que la notice explique que la réalisation d'extensions en bois, sans cette mise en concordance, est susceptible de recours et de démolition. De même toutes les incidences de la suppression de la division du lotissement en deux zones, l'une strictement résidentielle et l'autre strictement industrielle ne me semblent pas suffisamment explicites. Ceci a donc fait l'objet d'une demande d'information dans mon projet verbal de synthèse.

III.2.2 Les annexes

Les annexes étaient nombreuses et présentaient de manière approfondie les différents éléments présentés dans la notice explicative. Ainsi les éléments du PLU intéressants le

secteur du lotissement figuraient dans leur intégralité, tout comme le cahier des charges du lotissement actuel et le projet modifié. De nombreuses plans et simulations du projet « Panoramic 2 permettaient de bien visualiser le projet. J'ai apprécié le tableau récapitulatif qui permettait d'avoir une vision claire des éléments de discordance entre le cahier des charges du lotissement et le PLU.

III.3 CONCLUSION

J'estime que le dossier était de bonne facture et qu'il permettait de trouver toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension du projet même s'il aurait peut-être été judicieux de rédiger un document à destination des colotis pour leur expliquer les conséquences du projet sur leur droits et devoirs.

IV. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

IV.1 OBSERVATIONS DU PUBLIC

➤ **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.

➤ **Réponse du porteur de projet :**

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.

➤ **Appréciation de la commissaire-enquêtrice :**

L'observation n'est pas directement liée au sujet de l'enquête. Le seul point pouvant s'y référer concerne l'utilisation du bois dans le bâtiment « Panoramic 2 », interdite par le cahier des charges. Néanmoins, cette interdiction a été rédigée dans un contexte d'après-guerre ; on peut supposer que l'objectif était alors d'éviter la construction de baraques et la propagation d'incendies. Le contexte n'est aujourd'hui plus le même et l'utilisation du bois dans la construction a beaucoup évolué. L'interdiction de l'utilisation du bois dans le lotissement ne se justifie plus 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.

➤ **Réponse du porteur de projet :**

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.

➤ **Appréciation de la commissaire-enquêtrice :**

Cette observation est hors sujet de l'enquête. En outre, la réponse apportée par la commune devrait apporter satisfaction à la requérante.

CONCLUSION :

Le sujet de l'enquête n'a pas été bien compris par les requérants et l'attention s'est focalisée sur le sujet périphérique de la réalisation de l'immeuble « Panoramic 2 ». Les échanges oraux m'ont permis de constater que les requérants méconnaissaient l'existence d'un cahier des charges du lotissement. Cette nouvelle information n'a pour autant suscité que peu d'intérêt.

IV.2 QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE- ENQUETRICE

- **Q1 :** Le projet prévoit la suppression d'articles 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 ?

➤ **Réponse du porteur de projet :**

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 ravalements de façades (délibérations du 21/11/2019).

➤ **Appréciation de la commissaire-enquêtrice :**

Je prends acte de l'absence de connaissance de ces anciennes dispositions édictées par la commune. La suppression des articles faisant référence à ces dispositions me semble donc

en effet la meilleure manière d'assurer juridiquement la mise en œuvre du PLU actuel dans le secteur du lotissement « Gauthier ».



- **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 a été prévu pour d'autres dispositions du cahier des charges qui sont, elles, totalement abandonnées ?

- **Réponse du porteur de projet :**

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.

- **Appréciation de la commissaire-enquêtrice :**

Je prends acte de la réponse du porteur de projet, ce qui permettra de simplifier le document modifié.



- **Q3** : Pouvez-vous préciser les conséquences de cette mise en concordance pour les co-lotis ?

- **Réponse du porteur de projet :**

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.

- 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 2e 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 2e 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°15 de la rue Casanova présente une conception conventionnelle en béton mais est bardée de clins imitation bois (contrairement à l'article 2e 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 2e 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 2e de la zone A).

➤ **Appréciation de la commissaire-enquêtrice :**

Je remercie le porteur de projet pour ces précisions qui illustrent le fait que les règles édictées dans le cahier des charges n'ont pas été suivies de manière stricte jusqu'à aujourd'hui. Néanmoins, je regrette que le porteur de projet n'apporte pas de précisions sur les possibilités offertes et les contraintes induites par l'abandon des règles pour les constructions à venir.

- **Q4 : quels éléments peuvent être apportés pour garantir la préservation du cadre de vie des colotis ?**
- **Réponse du porteur de projet :**

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 U5 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 Scarh). 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.

➤ **Appréciation de la commissaire-enquêtrice :**

Il n'existe pas à ma connaissance de définition précise de ce qu'est une « zone résidentielle » qui permette de confirmer ou d'infirmer les propos de la commune en ce qui concerne par exemple la hauteur des constructions ou la densité de logements. Replacé dans son contexte, on peut néanmoins supposer que « l'esprit » souhaité de la zone résidentielle du lotissement Gauthier lors de sa création s'apparente à ce que l'on pourrait appeler une zone pavillonnaire. Je constate néanmoins que certains cahiers des charges de lotissements indiquent clairement cette vocation pavillonnaire avec l'impossibilité de diviser un lot pour y construire plusieurs habitations, ce qui n'est pas le cas du lotissement Gauthier.

Dans sa réponse concernant la mutation de la zone industrielle en zone U (et OAP du Scarh), si la commune énumère les avantages liés à cette mutation, elle ne traite pas des nuisances potentielles que pourraient apporter la construction de nouveaux logements plus proches des pavillons existants et d'une hauteur supérieure aux constructions actuelles. Or, ces changements pourraient avoir des conséquences sur l'ensoleillement, le trafic automobile, etc. Elle ne traite pas non plus des conséquences de cette mutation sur la société Air Liquide. Néanmoins, je conviens que les conséquences du changement de réglementation seront minimales pour les co-lotis étant donné que les orientations définies par le PLU sont à respecter depuis 2019 malgré l'existence d'un cahier des charges.

V. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

J'établirai mes conclusions en essayant de déterminer si les modifications envisagées répondent bien à l'objectif de mise en cohérence du cahier des charges du lotissement avec le PLU de la commune, si le projet n'est pas susceptible de provoquer des inconvénients de différentes natures et si le projet est d'intérêt général. Pour cela, je me baserai sur mon analyse du dossier et des réponses fournies par le porteur de projet dans son mémoire aux observations du public et de mes propres remarques.

Je constate tout d'abord que les articles du cahier des charges concernés par une modification sont uniquement ceux qui entrent dans le champ du PLU et qui que le projet ne porte pas atteinte aux dispositions du cahier des charges qui n'entrent pas dans ce cadre.

En examinant chacun des articles faisant l'objet d'une modification, j'estime que certains sont nécessaires et indispensables pour la mise en œuvre du PLU adopté en 2019. Il en est ainsi de

- la division du lotissement en deux zones, l'une résidentielle et l'autre industrielle. En effet, cette division n'autorise pas les destinations des constructions pourtant recherchées par le PLU notamment en zone Us et dans l'OAP du Scarh (confortation des commerces dans la zone résidentielle et création de logements dans la zone industrielle). Je constate d'ailleurs que ce zonage résidentiel / industriel n'a pas été respecté puisqu'un commerce et des équipements sont déjà implantés dans le périmètre du lotissement. Je note que ces installations n'ont pas entraîné de recours contentieux pour non-conformité au cahier des charges du lotissement.
- l'obligation de construire sur les lots conformément au plan. Cette disposition édictée il y a près de 70 ans, qui n'a pas toujours été respectée, ne permet pas d'évolution du quartier qui ne présente par ailleurs pas de qualités urbanistique ou paysagère particulières qui mériteraient que ce plan initial soit préservé.

En revanche, si les obligations ou interdictions architecturales¹ inscrites dans le cahier des charges ne me semblent pas faire obstacle à la mise en œuvre du PLU, elles me semblent obsolètes et déconnectées des préoccupations actuelles. Leur retrait m'apparaît donc de bon sens et permettra l'utilisation de matériaux et formes architecturales contemporaines. Le retrait de ces articles n'est pas, de mon point de vue, de nature à porter préjudice à la qualité architecturale des constructions à venir.

Par ailleurs, ces modifications ne me semblent pas porter préjudice aux colotis, qui doivent se conformer quoi qu'il en soit aux orientations du PLU approuvé depuis 2019. Au contraire, elles permettront de régulariser des autorisations qui ont été données et qui étaient

¹ l'obligation de construire des murs mitoyens de 50cm d'épaisseur, d'ajouter les pignons et façades latérales, l'interdiction de construire en bois, l'obligation de faitage parallèles à la rue.

illégales au regard du cahier des charges. Elles permettront également de sécuriser juridiquement les autorisations d'urbanisme qui seront délivrées par la suite.

Enfin, j'estime que le projet en lui-même ne porte pas atteinte à l'environnement ; les impacts éventuels sur l'environnement ayant été étudiés lors de l'élaboration du PLU et jugés supportables.

Pour toutes ces raisons, j'estime que le projet est d'intérêt général.

En conclusion :

J'émet un **avis favorable** à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement Gauthier avec le PLU de Lanester sans aucune réserve.

Je recommande d'étendre la démarche aux autres lotissements anciens présents à Lanester afin d'harmoniser les réglementations sur la commune.

Le 20 novembre 2023

Mathilde Coussemacq, commissaire-enquêtrice

