



Dossier d'enquête publique

Notice explicative

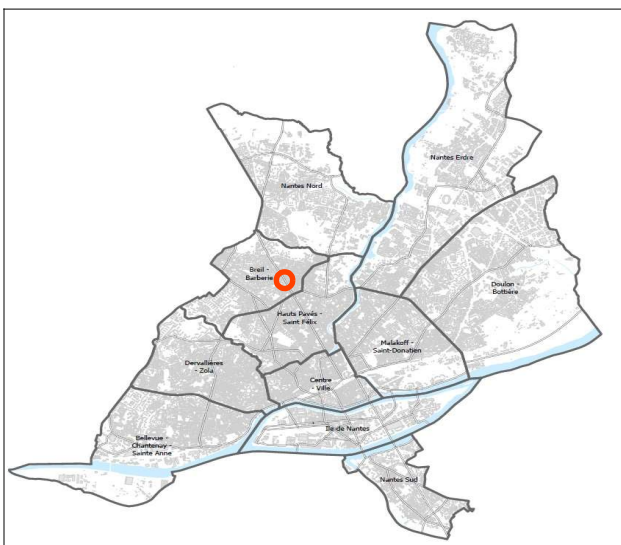
Procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la Chauvinière avec le Plan Local d'Urbanisme métropolitain

Sommaire

I. Textes applicables.....	p3
II. Déroulement de la procédure.....	p3
III. Objectifs de la procédure de mise en concordance.....	p4
IV. La mise en concordance : modifications apportées au cahier des charges.	p6
V. Incidences du projet de mise en concordance sur l'environnement.....	p6

Introduction

La présente enquête publique porte sur la mise en concordance d'une partie des règles du cahier des charges du lotissement de la Chauvinière avec les règles du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm). Ce lotissement est localisé dans le quartier Nantes Nord, rue Barrault.



I. Textes applicables

Article L 442-11 Code de l'urbanisme

« 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 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 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. »

Article R 442-19 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.

L'enquête publique est régie par les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement. »

II. Déroulement de la procédure

- La ville de Nantes a saisi le Président du Tribunal Administratif pour qu'il désigne un commissaire enquêteur.

- M. Gilbert FOURNIER a été désigné en tant que commissaire enquêteur par décision du Président du Tribunal Administratif de Nantes, le 1er février 2023.

- Par arrêté n°2023-07ARR la Maire a décidé de l'ouverture de l'enquête publique selon les modalités suivantes : voir arrêté joint dans le présent dossier d'enquête.
- Enquête publique : elle est réalisée du mercredi 1^{er} mars 2023 au jeudi 16 mars 2023.
- La mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLUm fera l'objet d'un avis du conseil municipal de la ville de Nantes, au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.
- La Maire de Nantes pourra alors prendre un arrêté de mise en concordance des documents du lotissement avec le PLUm.
- Entrée en vigueur : Les modifications apportées aux documents du lotissement seront opposables aux colotis dès la publication de l'arrêté de mise en concordance.

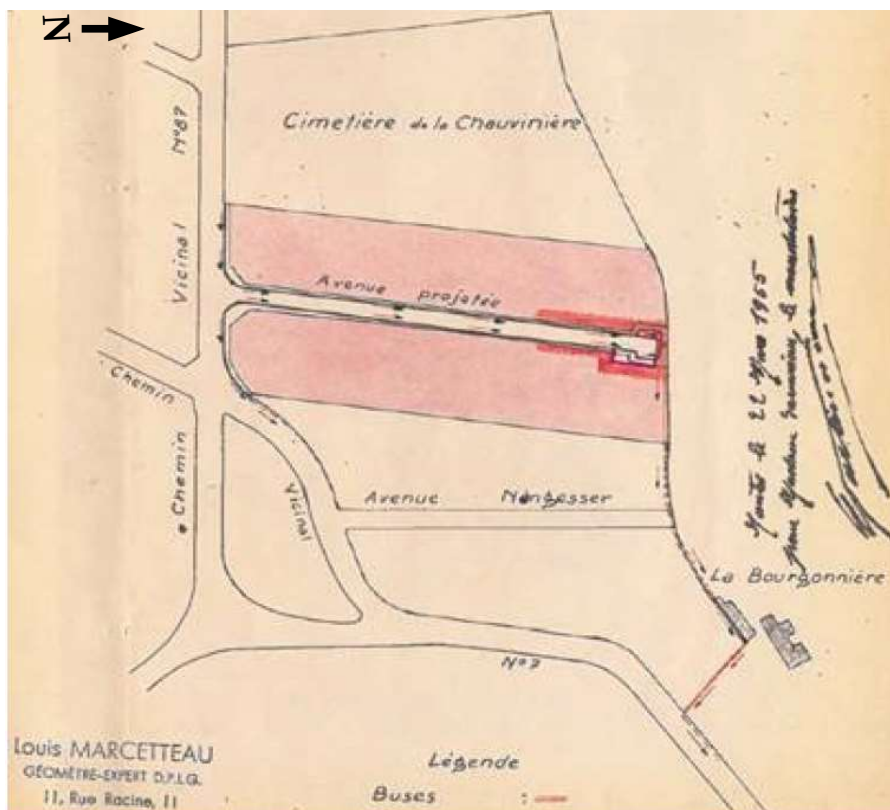
III. Objectifs de la procédure de mise en concordance

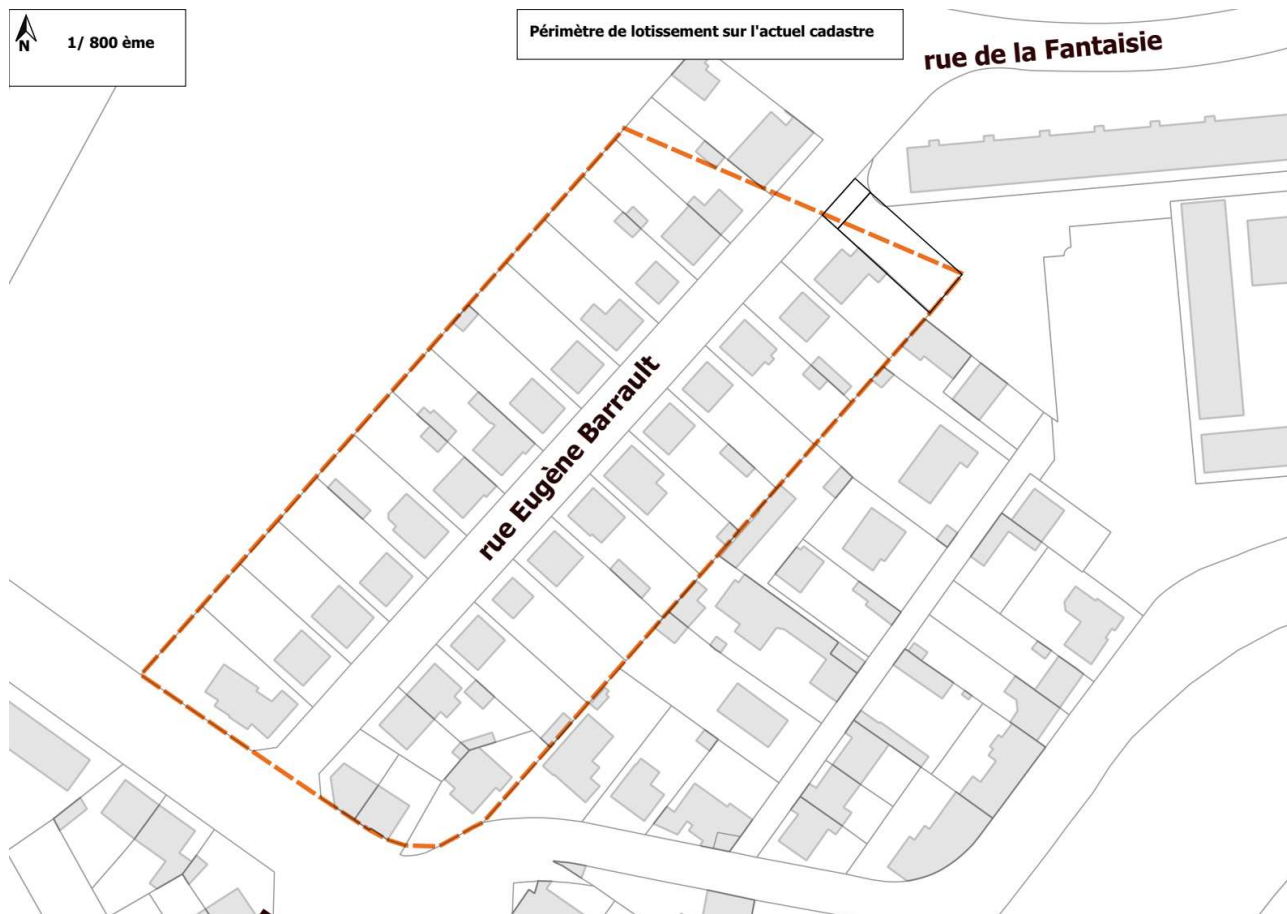
III. 1. Le lotissement (description)

La création du lotissement de la Chauvinière été approuvée le 27 octobre 1955 par le Préfet de Loire Atlantique (à l'époque dénommé préfet de la Loire-Inférieure).

Cet arrêté comprenait notamment un cahier des charges, document contractuel de droit privé, régissant les relations juridiques entre les colotis et de nombreuses règles telles que la distribution des lots, l'écoulement des eaux pluviales et certaines règles d'urbanisme (règles d'alignement etc..).

Périmètre du lotissement (extrait du document approuvé le 27/10/1955) :





III. 2. Portée juridique du cahier des charges du lotissement

Aux termes de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. »

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. »

L'article précise que *« Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. »*

Si les règles d'urbanisme applicables à la délivrance de toute autorisation d'urbanisme sont bien celles du plan local d'urbanisme métropolitain approuvé le 19 avril 2019, le cahier des charges du lotissement approuvé le 27 octobre 1955 conserve une valeur contractuelle régissant de manière perpétuelle les rapports entre les colotis ; y compris dans l'hypothèse où ces règles pourraient être contradictoires.

III. 3. La nécessité de mettre le cahier des charges en compatibilité avec le PLUm

La majorité des parcelles concernées par le cahier des charges sont des parcelles pavillonnaires accueillant des maisons individuelles, le périmètre de la ZAC Nantes Nord se superpose également sur une partie du lotissement. Certains projets de la ZAC sont donc soumis à la fois aux règles du cahier des charges du lotissement de la Chauvinière et au règlement du PLUm.

C'est le cas pour les parcelles OX 570 et OX 571.

Les règles applicables du PLUm sur ces parcelles sont celles du zonage Umb. L'intention urbaine de ce zonage est de faciliter la conception des grands projets urbains porteurs de renouvellement des quartiers. Ce zonage permet d'être innovant dans les formes urbaines.

Or les règles présentes dans le cahier des charges ont été conçues en 1952, et avaient été établies pour régir les constructions d'un secteur pavillonnaire.

Des contradictions apparaissent entre les ambitions portées par le projet de ZAC et les clauses du cahier des charges, notamment sur les règles d'implantation des constructions. C'est la raison pour laquelle une procédure de mise en concordance s'avère nécessaire.

IV. La mise en concordance : modifications apportées au cahier des charges

Il est proposé une modification mineure du cahier des charges. Il s'agit de supprimer l'article 7 relatif à l'alignement des constructions. En effet, la règle d'implantation du zonage Umb d'une part, et la zone de recul graphique figurant en zone Umc (pavillonnaire) d'autre part permettent de respecter les objectifs de composition urbaine du lotissement.

Article sept - ALIGNEMENT.

Les acquéreurs pour construire, devront respecter une zone "non oedificandi" de trois mètres de largeur, en bordure de la voie projetée, en retrait des pans coupés, et en bordure du Chemin Vicinal n° 87.

Ils devront également respecter une zone "non oedificandi" de dix mètres de largeur, le long du Cimetière de la Chauvinière.

V. Incidences du projet de mise en concordance sur l'environnement

Les conséquences de cette modification sont sans incidence sur l'environnement du lotissement. En effet, en cas d'implantation, les projets seront soumis aux règles du règlement graphique du PLUm.

Celui-ci indique déjà une bande de recul de 3 mètres par rapport au voie. Il n'y a donc aucun changement ni incidences pour la majeure partie des parcelles du lotissement.

La seule incidence porte sur les parcelles OX570 et OX571. Ces dernières ne bénéficient pas d'une bande de recul au règlement graphique. Il en résulte que l'implantation des constructions par rapport à la voie ne sera pas réglementée. La composition urbaine sur cette parcelle est à rattacher au secteur de grand ensemble plus qu'au secteur pavillonnaire de la rue Eugène

Barrault. En outre, seule une très petite partie de la parcelle OX570 (angle) et seule la moitié de la parcelle OX571 sont concernées.



--- périmètre du lotissement

