

DEPARTEMENT du FINISTERE
COMMUNE de ROSPORDEN

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Le Naour »
avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune

Enquête publique
Du 19 février 2025 au 6 mars 2025

II – CONCLUSIONS ET AVIS

SOMMAIRE

1 - RAPPEL DU PROJET DE MISE EN CONCORDANCE DU LOTISSEMENT « LE NAOUR »

- 1.1 Objet de l'enquête
- 1.2 Cadre juridique
- 1.3 Autorité responsable du projet
- 1.4 Participation du public et observations

2 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- 2.1 En ce qui concerne le dossier d'enquête
- 2.2 En ce qui concerne la publicité et l'information du public
 - 2.2.1 Obligations réglementaires
 - 2.2.2 Autres informations
- 2.3 En ce qui concerne le déroulement de l'enquête
- 2.4 En ce qui concerne l'objet de l'enquête et les propositions de modifications du cahier des charges
- 2.5 En ce qui concerne les observations déposées et les réponses apportées
- 2.6 En ce qui concerne l'atteinte à l'environnement

3 - CONCLUSIONS ET AVIS

1 – RAPPEL DU PROJET DE MISE EN CONCORDANCE DU LOTISSEMENT « LE NAOUR »

1.1 Objet de l'enquête

Le cahier des charges du lotissement « Le Naour », approuvé en 1967, comporte des règles d'urbanisme discordantes au règlement du Plan local d'Urbanisme (PLU) applicable actuellement sur la commune.

Beaucoup de propriétés et de constructions individuelles ont été bâties et/ou agrandies avec pour seules réglementations les prescriptions et règles d'urbanisme en vigueur. Le cahier des charges n'est pas respecté dans ses aspects contractuels par les colotis. Il est ainsi notamment constaté que :

11 lots ont été réalisés au lieu des 15 prévus ;

L'implantation en mitoyenneté n'a pas été respectée pour certains lots ;

Les distances d'implantations par rapport à l'axe de la voie n'ont pas été respectées.

Par arrêté municipal n° 2025-30 en date du 29 janvier 2025, Monsieur Le Maire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique ayant pour objet la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Le Naour » avec le PLU de Rospenden.

L'objectif de cette procédure de mise en concordance du cahier des charges est de faire cesser l'insécurité juridique engendrée par ces stipulations de droit privé du cahier des charges, qui font obstacle aux objectifs des Plans Locaux d'Urbanisme et qui menacent de démolition les habitations existantes en cas de contentieux.

1.2 Cadre juridique

La procédure est conduite conformément à l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme. La mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Le Naour » permet de clarifier et sécuriser les conditions qui s'appliquent à tout projet situé dans le périmètre du lotissement dans le respect des règles du PLU.

La décision portant modification des documents d'un lotissement prend la forme d'un arrêté de mise en concordance, après une enquête publique réalisée conformément aux articles L.123-1 et suivants du Code de l'environnement.

1.3 Autorité responsable du projet

L'autorité compétente responsable du projet pour ce type d'enquête est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager, c'est-à-dire Monsieur Le Maire.

1.4 Participation du public et observations

La participation du public durant l'enquête a été très faible. Deux personnes seulement sont venues rencontrer le commissaire enquêteur et une personne a déposé par courrier ses observations au cours d'une de mes permanences.

2 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.1 En ce qui concerne le dossier d'enquête

Le dossier de mise en concordance du cahier des charges était constitué des pièces suivantes :

- La délibération du conseil municipal du 12 novembre 2024 ;

- La décision n°E24000207/35 du 20 décembre 2024 du Tribunal Administratif portant désignation du commissaire enquêteur ;
- L'arrêté municipal n°2025-30 du 29 janvier 2025 portant ouverture de l'enquête publique ;
- Une note explicative ;
- Le plan du lotissement de 1967 ;
- Le plan parcellaire actuel ;
- Le cahier des charges du 13 octobre 1967 ;
- L'extrait du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Rosporden applicable à la zone Uh ;
- Le Projet de cahier des charges modifié.

La présente enquête n'ayant pas pour objet de modifier les dispositions du PLU, le législateur a dispensé cette enquête d'évaluation environnementale. C'est pourquoi aucune étude d'impact n'accompagne le dossier d'enquête.

Le commissaire enquêteur considère que le dossier soumis à l'enquête était complet et bien compréhensible.

2.2 En ce qui concerne la publicité et l'information du public

2.2.1 Obligations réglementaires

L'avis d'enquête a été publié dans les deux journaux locaux (Ouest-France et Le Télégramme) les 1^{er} et 22 février 2025.

L'avis d'enquête a été affiché à la mairie et sur le site concerné à deux emplacements distincts. Un certificat d'affichage a été transmis.

2.2.2 Autres informations

L'enquête a été également indiquée dans le déroulé des différentes informations figurant sur le panneau électronique situé à proximité de la gare.

Un courrier a été déposé dans les boîtes aux lettres des habitations. Pour les terrains non bâtis, ce courrier a été adressé par voie postale.

Les observations du public pouvaient être :

- Consignées sur le registre ouvert à la mairie de Rosporden ;
- Adressées par écrit au siège de l'enquête à la mairie de Rosporden au nom du commissaire enquêteur ;
- Adressées par voie électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-lotissement@mairie-rosporden.fr.

Le commissaire enquêteur considère que la publicité et l'information du public a été faite conformément aux obligations réglementaires.

2.3 En ce qui concerne le déroulement de l'enquête

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, à la mairie de Rosporden, siège de l'enquête, pendant les heures habituelles d'ouverture de la mairie. Il était également consultable depuis le site internet de la commune.

Pour les observations, un registre a été mis à la disposition du public en mairie de Rosporden. Les observations pouvaient également être adressées par un courrier postal ou électronique.

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 19 février 2025 au 6 mars 2025, soit 16 jours consécutifs. Pendant cette période, le commissaire a tenu 3 permanences.

Le commissaire enquêteur considère que Les moyens permettant la participation du public ont bien été mis en œuvre.

2.4 En ce qui concerne l'objet de l'enquête et les propositions de modifications du cahier des charges

L'objet de l'enquête publique est décrit de manière détaillée dans le dossier soumis à l'enquête. Les propositions de modifications des différents articles sont bien précisées et ont pour objectif de supprimer toutes les incohérences du cahier des charges du lotissement avec le PLU de la commune.

Le commissaire considère que l'objet de l'enquête publique, décrit dans la notice de présentation, est précis. Pour chaque article du cahier des charges, les modifications proposées sont issues du contenu du PLU existant.

2.5 En ce qui concerne les observations déposées et les réponses apportées

Observations déposées par le public

Les seules observations émanent de Monsieur Cazeaux, propriétaire d'une habitation proche d'une parcelle qui a fait l'objet d'un permis de construire délivré en 2022. Les observations pouvant être retenues sont les suivantes :

- Le lotissement désigné s'appelle « Quillivic » et non « Le Naour » ;
- Être arrivé sur la commune il y a deux ans ;
- Sur le terrain voisin, un permis de construire a été apposé trois jours après son arrivée pour un immeuble de 12 mètres de haut comportant 30 logements sociaux. Ni le notaire ni aucune personne l'ont informé préalablement de ce projet ;
- Le cahier des charges actuel ne permet pas la construction d'un immeuble de cette hauteur à cet emplacement ;
- Avoir adressé pour ce projet d'immeuble une lettre à la ville de Rosporden restée sans réponse ;
- Cette construction entraînera une perte d'ensoleillement pour son habitation qui ne fait que 6 mètres de haut ;
- Il n'est pas opposé à un projet de construction de taille humaine, respectueux du caractère de son quartier. Il serait même satisfait de voir ce terrain entretenu et valorisé, d'autant plus qu'il nécessite une dépollution en raison de son usage antérieur ;
- N'avoir pas été informé d'un projet situé dans le champ situé derrière les habitations du lotissement.

Réponse apportée par la commune :

« Vous me signalez avoir reçu un courrier écrit par un riverain, lequel affirme notamment qu'il a adressé un courrier à la commune en 2022 qui serait demeuré sans réponse. Il s'agissait d'un recours gracieux contre un permis de construire.

Cette affirmation est inexacte. Le recours gracieux daté du 13 décembre 2022 a fait l'objet d'une réponse du 10 janvier 2023 adressée par LRAR, avisée et réceptionnée le 13 janvier 2023 comme en atteste l'accusé de réception. Le traitement de ce recours a été conforme aux procédures en vigueur. Vous trouverez cette réponse en annexe. »

Ci-dessous, contenu de la lettre adressée par Monsieur Cazeaux, fin 2022, à la commune :

« Je vous contacte au sujet du permis de construire que vous avez accordé concernant le projet sise rue de la Résistance, sur la parcelle AM11, voisine du bien que je viens d'acquérir, le 17 octobre 2022.

Je n'étais bien sûr pas au courant de ce projet lors de la signature de l'acte chez le notaire. Je n'aurais certainement pas acheté ce bien si cela avait été le cas, ou du moins pas à ce prix-là, en raison de la moins-value apportée par la construction de cet immeuble.

En effet, un immeuble de cette dimension, de 12 mètres de haut, comprenant plusieurs balcons donnant sur mon jardin, et avec une avancée vers le sud cachant le soleil sur une partie de la journée changent complètement l'environnement de ma maison.

De plus, les travaux de construction peuvent clairement nuire à la structure de mon bien.

Qu'en est-il de la clôture séparative entre nos deux parcelles ? Un aménagement particulier a-t-il été prévu ? Quid des plantes invasives en limite de propriété, dont les racines détériorent mon enrobé ?

Pour toutes ces raisons, je dépose donc un recours contre le permis de construire en question. Je souhaiterai notamment que le permis de construire soit à nouveau étudié, en fonction du nouveau PLU, concernant la forme du toit, où la toiture à deux pentes me semble discutable. »

Réponse de la commune, en date du 10 janvier 2023 au courrier précité :

« En réponse, je vous informe que la délivrance d'une autorisation d'urbanisme n'est effectuée que sur fondement des règles d'urbanisme. En l'espèce, rien dans le projet évoqué n'apparaît en contradiction avec lesdites règles, et il ne m'est pas possible en conséquence de donner une suite favorable à votre recours, sauf à exposer la commune à un recours du pétitionnaire. Des problématiques dont vous faites référence dans votre courrier semblent relever non plus du code de l'urbanisme mais d'autres réglementations telles que le code civil.

En outre, l'arrêté de permis de construire a fait l'objet d'un affichage sur le terrain pendant les délais impartis. Par ailleurs, ce projet me semble avoir été connu dans ses grandes lignes par les riverains. Je ne peux donc que vous inviter à prendre l'attache du vendeur du bien que vous venez d'acquérir pour examiner les conditions de vente.

Enfin, je vous informe que vous pouvez encore contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de la présente notification. A cet effet, vous pouvez saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. »

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées par la commune.

Monsieur Cazeaux signale que le lotissement concerné s'appelle « Quivillic » et non « Le Naour ».

Le commissaire enquêteur indique que cette dénomination est justifiée dans la notice explicative du dossier d'enquête :

« Le lotissement dit « Le Naour » est désigné ainsi dans le cadre de la présente procédure, car il s'agit du nom de Maître Le Naour-Notaire à Melgven- qui fût chargé d la rédaction du cahier des charges objet de la procédure, pour le compte des pétitionnaires Monsieur et Madame Quillivic ».

En complément des obligations réglementaires, l'information de la tenue de cette enquête publique a été également assurée par un courrier déposé dans les boîtes aux lettres des propriétés pour les lots bâtis et par envoi postal aux propriétaires pour les autres lots.

En conséquence, je considère que les moyens mis en œuvre par la commune ont permis aux différents propriétaires du lotissement d'être bien informé de la tenue de cette enquête.

Questions du commissaire enquêteur

- Pouvez-vous me confirmer le classement du lotissement «Le Naour» dans la zone Uhb du Plan local d'urbanisme ?

Réponse apportée par la commune :

« le zonage Uhb est bien celui applicable au lotissement, tout en vous précisant que ce zonage s'avère être du Uhb (secteur Uhb mais situé dans le périmètre B de captage et de forage de Kerniouarn) pour les parcelles AM 1 à 5 (pour partie pour cette dernière) tel que figure dans l'extrait graphique ci-dessous : »



Extrait du règlement graphique du plan local d'urbanisme de Rosporden

- Pouvez-vous me préciser les règles applicables à la hauteur des constructions sur ce secteur par rapport au terrain naturel existant ?

Réponse apportée par la commune :

« A ce titre, l'article Uh.10 de notre PLU précise que la hauteur maximale des constructions est calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction (c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues). Ainsi pour les secteurs Uhb et Uhp, elle sera de 12 m au faîtage pour les toits à deux pentes et de 9 m pour les autres formes de toiture (ex : toiture mono-pente). Vous trouverez en annexe cet article UH.10 dans sa rédaction complète. »

- Quel est le nombre et le pourcentage actuel de logements sociaux sur la ville de Rosporden ?

Réponse apportée par la commune

« L'arrêté préfectoral du 11 mars 2025 en annexe fait état des derniers chiffres au 1^{er} janvier 2024, 552 logements sociaux représentant 15,32% des résidences principales de la commune. Il manque par conséquent 169 logements, ce qui traduit une légère baisse du taux compte tenu de la création du nombre de logements. Selon les dernières données obtenues par le CCAS, 1 demande de logement social locatif sur 5,3 est satisfaite pour l'année 2024. »

- A l'issue de la procédure d'enquête publique, le projet de mise en concordance du cahier des charges sera soumis pour approbation au Conseil Municipal. Après délibération, comment la commune envisage-t-elle d'informer les colotis ?

Réponse apportée par la commune

« La délibération du Conseil Municipal à laquelle sera annexée le projet d'arrêté du Maire fera, l'objet d'une communication au public par voie de presse via le compte-rendu de la séance. Cette délibération comme l'arrêté seront publiés sur le site internet de la commune. Nous souhaitons aussi assurer la publicité foncière afin que le cahier des charges dans sa nouvelle rédaction soit bien pris en considération lors de futures cessions de terrains situés à l'intérieur du lotissement, ce qui ne semblait pas le cas actuellement. »

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par ces compléments d'information. A l'issue de la procédure d'enquête publique, les démarches proposées pour la bonne information des colotis paraissent satisfaisantes.

2.6 En ce qui concerne l'atteinte à l'environnement

La procédure de mise en cohérence du cahier des charges n'a pas pour objet de modifier les règles du PLU opposable qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de son élaboration.

Aucune étude sur l'incidence environnementale n'est demandée pour ce type d'enquête par le Code de l'environnement.

A l'occasion de l'élaboration de son PLU, la commune de Rosporden avait établi une évaluation des incidences de l'application de ce PLU sur l'environnement. L'analyse contenue dans le PLU approuvé vaut pour la présente procédure.

3 - CONCLUSIONS ET AVIS

A l'issue de l'enquête publique ayant duré 16 jours consécutifs, après avoir :

- Étudié les différents documents du dossier d'enquête ;
- Visité le périmètre du lotissement ;
- Assuré la tenue des permanences ;
- Communiqué à la commune le procès-verbal de synthèse des observations du public et les questions du commissaire enquêteur ;
- Réceptionné le mémoire en réponse de la commune.

Sur la forme et la procédure de l'enquête publique considérant que :

- La composition du dossier et son contenu sont conformes à la réglementation en vigueur ;
- L'information du public sur la tenue de l'enquête publique respecte la législation en vigueur en ce qui concerne les avis de publicité dans la presse et sur le site internet de la commune. Le panneau électronique situé près de la gare a également relayé l'information sur la tenue de l'enquête. De même, un courrier a été adressé à tous les propriétaires du lotissement ;
- L'affichage de l'avis d'enquête à la mairie et à proximité du lotissement a bien été réalisé et a fait l'objet d'un certificat d'affichage ;
- Les trois permanences se sont déroulées dans des conditions favorables ;
- Le public pouvait prendre connaissance du dossier et déposer ses observations sur papier, par courrier postal ou électronique.

Sur le fond de l'enquête :

- L'objet de l'enquête était clairement défini dans le dossier d'enquête ;
- La proposition de modification du cahier des charges permet de supprimer les incohérences avec le règlement du PLU de la commune.

En conséquence, j'émet un avis favorable sur le projet de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Le Naour » avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rosporden.

A Concarneau, le 28 mars 2025



Jean-Luc BOULVERT
Commissaire enquêteur