

# NOTICE EXPLICATIVE

## Suppression du cahier des charges du Lotissement de la Mairie

### Partie 1 : Contexte Général

Lors de la création d'un lotissement, les décrets de 1958 et 1959 imposaient que le dossier administratif comporte un règlement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement. Ce document désigné sous les appellations « règlement » ou « cahier des charges », était approuvé par le Préfet du Département et possédait une valeur contractuelle.

Fin 1976, la loi a modifié la constitution du dossier du lotissement, en imposant de distinguer le règlement du lotissement du cahier des charges. Ce cahier des charges régit uniquement les relations entre les co-lotis (règles contractuelles de droit privé) et n'est plus approuvé par le Préfet depuis 2018. Le règlement de lotissement, quant à lui, intègre des règles régies par le Code de l'urbanisme et le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Toutefois en dépit des modifications apportées par les lois ALUR et ELAN, le cahier des charges antérieur à 1978 conserve sa valeur contractuelle et reste en vigueur malgré le fait que les règles qu'il comporte seraient incompatibles avec le règlement du PLU.

En 1984, les co-lotis avec la commune de Trignac avait décidé de modifier le règlement du lotissement et le substituer au POS

Aujourd'hui, les dispositions du cahier des charges ne sont plus en cohérence avec le PLUi actuel

Les parcelles du Centre médical, faisant partie du lotissement, et qui se situent au cœur d'un projet de renouvellement urbain mené par la commune de Trignac avec l'aménageur LAD SELA doivent mutées.

Ce projet, à vocation commerciale et d'habitat, s'inscrit dans une démarche de développement urbain de qualité et participe à la requalification du Centre-Ville :

- Création de logements, de commerce, de parking.

Il est ainsi nécessaire d'être en cohérence avec les évolutions de la réglementation d'urbanisme et d'homogénéiser les règles d'urbanisme applicables sur le territoire

Pour ce faire, et afin d'assurer une sécurité complète pour les propriétaires co-lotis et futurs propriétaires souhaitant réaliser des travaux, il est nécessaire de mettre en concordance les règles du lotissement avec le PLU, conformément à l'application de l'article L442-11 du Code de l'urbanisme et notamment de supprimer le cahier des Charges

### Partie 2 : Historique

Le Lotissement de la Mairie a fait l'objet d'un arrêté délivré par **arrêté de Monsieur le Préfet** de La Loire-Atlantique en date du **3 septembre 1970**, autorisant le projet de lotissement en 46 lots, modifié suivant :

- un **arrêté préfectoral** en date du **5 juin 1972** aux termes duquel il a notamment été décidé de la suppression du lot numéro 44 et de l'extension du lotissement par l'incorporation d'une parcelle de terrain d'une superficie de 1.666 m<sup>2</sup> environ divisée en cinq lots numérotés 46, 47, 48, 49 et 50 ;
- un **arrêté préfectoral** en date du **31 octobre 1972** aux termes duquel il a notamment été autorisé de fusionner en un seul lot portant le lot numéro 48, les lots numéros 48, 49 et 50 ; le nombre de lot est ainsi ramené de 50 à 48.
- un **arrêté préfectoral** en date du **8 septembre 1975** aux termes duquel il a été autorisé le rattachement du lot numéro 46 aux lots numéros 48 et 50 en vue de procéder à l'extension du cabinet médical existant sur ces lots.
- un **arrêté préfectoral** en date du **3 décembre 1975** aux termes duquel il a été autorisé le rattachement des lots numéros 46 et 47 au lot numéro 48 en vue de procéder à l'extension du cabinet médical existant sur ce lot ; l'ensemble des lots regroupés constituant le lot numéro 46 et le nombre total des lots du lotissement communal a été ramené à 46.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté du **5 juin 1972** susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître ROGER notaire à SAINT NAZAIRE, le 20 juin 1973, publié au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 1, le 16 juillet 1973, volume 824, numéro 26.

Ce dépôt a fait l'objet :

- d'un modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître ROGER notaire à SAINT NAZAIRE, le 10 octobre 1975, publié au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1.
- d'un modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître ROGER notaire à SAINT NAZAIRE, le 27 janvier 1976, publié au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1 le 4 mars 1976, volume 1633, numéro 31.

Ce dépôt a fait l'objet :

- d'un modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître ROGER notaire à SAINT NAZAIRE, le 10 octobre 1975, publié au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1 le 24 octobre 1975, volume 1528, numéro 14.
- d'un modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître ROGER notaire à SAINT NAZAIRE, le 27 janvier 1976, publié au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1 le 4 mars 1976, volume 1633, numéro 31.
- un **arrêté préfectoral** en date du **20 juin 1984** aux termes duquel il a notamment été autorisé de la modification du lotissement susvisé dans le but d'abroger le règlement du lotissement et de lui substituer le règlement du Plan d'Occupation des Sols

# Lancement de l'enquête et information du public

La présente enquête est régie par :

- Le Code de l'Environnement,
- Le Code de l'Urbanisme,
- La délibération du Conseil Municipal du 29 janvier 2025
- La décision n° E25000006/44 du 09 janvier 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur Michel Monier, en qualité de commissaire enquêteur,
- L'arrêté n° AR20250121\_012 date du 21 janvier 2025 de Monsieur le Maire de Trignac prescrivant l'ouverture de l'enquête publique en vue de supprimer le cahier des charges du lotissement de la Mairie,

## Présentation du Projet

### Objet de l'enquête

L'enquête publique et les pièces constitutives du dossier mises à la disposition du public ont pour objectif de supprimer le cahier des charges du lotissement de la Mairie devenu obsolète avec les dispositions règlementaires du PLUi. Le PLU constitue le principal document de planification de l'urbanisme d'une commune. Il définit le projet d'aménagement du territoire à court et long terme dans un souci de respect du développement durable dans le cadre du PADD et dans le respect des politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacement urbains définies dans le SCoT. C'est dans le PLU que sont fixées les règles d'occupation des sols des parcelles qui doivent impérativement être consultées pour valider la faisabilité d'un projet immobilier. Le PLU doit également pouvoir évoluer pour rester en adéquation avec les documents de planification supérieurs ainsi que les nécessités d'aménagements liées à l'évolution de la commune. Ces lotissements sont antérieurs à 1978 et le PLU applicable sur l'ensemble des 10 communes constituant St Nazaire Agglo - CARENE a été approuvé par le conseil communautaire le 4 février 2020, mis à jour les 09 juillet 2020, 27 octobre 2020, 20 janvier 2021, 14 décembre 2021 et 04 mars 2024, modifié les 29 juin 2021, 01 février 2022, 04 avril 2023 et 19 décembre 2023,

### Choix de la procédure

Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement, 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, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.

La suppression du cahier des charges du lotissement après concertation avec les services de la DREAL, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

La suppression du cahier des charges du lotissement n'est pas mentionnée à l'article R.122-17 du code de l'environnement, ni au I (évaluation environnementale systématique), ni au II (évaluation environnementale après un examen au cas par cas).

## **Intérêt général du projet**

Depuis 2017, l'équipe municipale de Trignac, travaille sur le projet de restructuration du centre-ville de la commune. Au travers de celui-ci, la ville de Trignac entend avec l'accompagnement de la CARENE restaurer l'attractivité de cette partie du territoire communal et, par là-même, affirmer son rôle de centralité principale dans l'organisation urbaine trignacaise.

Loire Atlantique Développement-SPL a été désigné concessionnaire de l'opération d'aménagement de la Place de la Mairie à Trignac par délibération du Conseil Communautaire CARENE du 28 juin 2022

Les ambitions du projet sont nombreuses :

- Renforcer l'offre urbaine par le renouvellement d'espaces publics au profit de nouveaux usages et la renaturation du site au profit de la valorisation du paysage briéron
- Redynamiser l'offre commerciale et de services pour les habitants et usagers, actuels et futurs
- Eroder l'espace routier et mettre en place des structures favorisant les déplacements doux
- Apporter une réponse efficace aux problématiques de logement
- Produire un cadre urbain exemplaire en matière de qualité environnementale : désimperméabiliser, végétaliser, privilégier des matériaux « bas carbone » pour faire la ville de demain plus accueillante, plus fraîche, prête à relever les défis

La mise en œuvre du projet nécessite la suppression du cahier des charges du lotissement de la Mairie

## **Dispositions préparatoires à l'ouverture de l'enquête publique**

### **a) Organisation de l'enquête publique**

Par arrêté municipal n° AR20250121\_012 date du 21 janvier 2025 de Monsieur le Maire de la commune de Trignac, les modalités d'organisation de la présente enquête ont été prescrites, notamment, sa durée, les règles de publicité, les modalités de consultation du dossier, les dates de permanences du commissaire enquêteur et les différentes possibilités pour le public de déposer ses observations.

La présente enquête a lieu **du Mardi 11 février 2025 au 25 février 2025** inclus. Elle est ouverte en Mairie de Trignac – 11 place de la Mairie aux jours et heures suivants : - Du Lundi au vendredi de 8h30 – 12h00 et de 13h30 -17h00.

Le dossier d'enquête comprend **l'arrêté municipal, une notice explicative, un plan de situation, un plan parcellaire, l'avis d'ouverture de l'enquête publique, l'attestation de parution. Un registre d'enquête** y est adjoint, spécialement ouvert à cet effet.

Les observations formulées par le public sont recueillies sur ce registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire-enquêteur. Elles peuvent également être adressées par courriel, à l'attention personnelle du Commissaire-enquêteur, à l'adresse suivante : **enquetepublique2025@mairie-trignac.fr**, ou par courrier à l'adresse suivante : Monsieur Monier Michel, Commissaire enquêteur- Hôtel de Ville – 11 Place de la Mairie 44570 TRIGNAC. Le Commissaire-enquêteur assure par ailleurs dans le cadre de cette enquête trois permanences à la Mairie de Trignac 11 Place de la Mairie : - **11 février de 09h à 12h (ouverture de l'enquête), - 19 février de 09h à 12h et 25 février de 14h00 à 17h00 (clôture de l'enquête).**

Enfin, le public peut également prendre connaissance des éléments du dossier par voie dématérialisée via le site internet de la Ville durant la durée de l'enquête ([www.mairie-trignac.fr](http://www.mairie-trignac.fr)). Un poste informatique sera mis à disposition du public en Mairie.

## **1) Clôture de l'enquête**

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le Commissaire enquêteur qui, dans le délai d'un mois, transmet au Maire le dossier et le registre accompagné de ses conclusions motivées. Son rapport doit être laissé à la disposition du public durant un an.

Le Conseil Municipal peut alors, à la suite de la prise en compte de ce rapport, décider de supprimer le cahier des charges du lotissement de la Mairie

## **2) Suite de l'enquête**

Le registre d'enquête ainsi que le rapport du commissaire enquêteur seront à la disposition du public en Mairie de Trignac et sur son site internet

# Plan cadastral avec l'emprise concernée

