



**E X T R A I T D U R E G I S T R E
D E S D É L I B É R A T I O N S D U C O N S E I L M U N I C I P A L**

NOMBRE DE MEMBRES			Date de la convocation 23/01/2024	Date de mise en ligne de l'ordre du jour 23/01/2024
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération		
29	29	27		

SÉANCE DU LUNDI 29 JANVIER 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-neuf du mois de janvier à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Luc-la-Primaube, s'est réuni dans la salle des délibérations, sous la présidence de Monsieur Jean-Philippe SADOUL, Maire et Président de la séance.

Étaient présents : Mme GOMBERT Dominique, M. BESSIERE Alain, Mme CENSI Martine, Mme PETIT Florence, M. THUERY Yves, Mme BAILLET-SUDRE Isabelle, M. CATALA Guy, M. DELHEURE Christian, M. PORTAL Laurent, Mme ROQUES-LIENARD Françoise, M. BARBIER DE REULLE Dominique, Mme DOUZIECH Véronique, M. VERVIALLE Sébastien, M. VACQUIER Nicolas, Mme GAMEL Catherine, Mme MAZARS Florence, Mme LACAZE Marie-Paule, Mme COLONGES Catherine, Mme CAVALIE Gwilaine, Mme SALVAT Marlène, M. ROMIGUIERE David, M BARTHES Nicolas, Mme BEDEL Sarah et M. MAYMARD Benjamin.

Représentés : Mme VAYSETTES Ghislaine et M. LAYE Sébastien ayant donné respectivement procuration à M. DELHEURE Christian et M. MAYMARD Benjamin.

Absents et non représentés : M. ALBINET Cédric et M. CASTANIE Christophe.

Secrétaire de séance : M. Benjamin MAYMARD.

240129DL02

**MISE EN CONCORDANCE PARTIELLE DU CAHIER DES CHARGES
DU LOTISSEMENT GINISTY AVEC LE PLUi : approbation**

Monsieur le Maire expose que le lotissement « Ginisty » situé au centre de La Primaube, longe l'est de l'avenue de Rodez, artère centrale du bourg de La Primaube. Il a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 10 juillet 1951. Le dossier initial de ce lotissement comprenait notamment un cahier des charges, document contractuel de droit privé, contenant des règles d'urbanisme telles que l'implantation par rapport à la voie et aux limites séparatives.

Le périmètre de ce lotissement, qui comprend 28 lots, s'étend de l'avenue de Rodez à une portion de la rue Henri Fabre en englobant les rues Bel AURORE et Chanteclair. Un plan détaillé de l'ensemble des lots du lotissement ainsi qu'un tableau de concordance entre les numéros de chacun des lots le composant, leur référence cadastrale ainsi que leur adresse postale sont jointes en annexe de la présente délibération.

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, en l'absence d'opposition d'une majorité qualifiée de colotis, au terme de dix années à compter de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU ou un document en tenant lieu.**

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, 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 ».

Il est par ailleurs précisé 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 ».**

Il résulte de ces dispositions que le cahier des charges du lotissement Ginisty continue à s'appliquer entre les colotis alors qu'un PLUi approuvé le 8/11/2022 fixe les règles d'urbanisme applicables à la délivrance de toute autorisation d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal y compris sur le périmètre de ce lotissement. En d'autres termes, le cahier des charges de ce lotissement conserve une valeur contractuelle régissant de manière perpétuelle les rapports entre les colotis, et cela même dans l'hypothèse où ces règles pourraient être contradictoires avec celles du PLUi.

Dans cette situation, l'obtention d'une autorisation d'urbanisme par un colotis, délivrée sous réserve du droit des tiers, ne garantit pas la conformité de la construction au cahier des charges. Ainsi, des travaux ou aménagements régulièrement autorisés pourront toujours faire l'objet d'une procédure contentieuse civile pour non-conformité au cahier des charges : action en démolition (prescription trentennale), action en indemnisation du préjudice ou des préjudices subis ou annulation d'une vente par exemple.

Dans une telle situation, le maire peut faire usage du pouvoir qu'il tient des dispositions de l'article L 442-11 du code de l'urbanisme en modifiant le cahier des charges pour le mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme. Ce dernier dispose que :

« 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 et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu ».

Il s'agit de rendre le cahier des charges compatible avec le PLUi qui est le reflet du parti d'aménagement de la commune tout en assurant la sécurité juridique des colotis. Le secteur concerné se situe en zone Ud du PLUi de Rodez agglomération qui recouvre principalement des secteurs à dominante d'habitat (collectif et individuel).

Les modifications des règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges ont été soumises à enquête publique conformément à l'article L 442-11 précité. Prescrite par arrêté N°231024AR338 du 24 octobre 2023, cette enquête publique s'est déroulée du 16 novembre 2023 à 9 heures au 30 novembre 2023 à 17 heures.

Au terme de cette enquête, il a été constaté une opposition des propriétaires du lotissement « Ginisty » à la mise en concordance du cahier des charges avec le PLUi. L'ensemble de leurs observations et la réponse du porteur de projet (commune) est consultable dans le rapport du Commissaire enquêteur, joint en annexe de la présente délibération. Au terme de la procédure, et après délibération du conseil municipal, le maire prend un arrêté pour assurer la mise en concordance du cahier des charges avec le PLUi.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 442-11 et L 442-19 ;

Vu le cahier des charges du lotissement Ginisty en date du 10/7/1951 ;

Vu la délibération du Conseil de communauté approuvant la modification N°4 de la révision N°5 du PLUi en date du 8/11/2022 ;

Vu l'avis du commissaire enquêteur en date du 27 décembre 2023 ;

Considérant la volonté de la commune d'assurer un développement urbain harmonieux et respectueux des équilibres sociaux et environnementaux prenant appui sur le Plui de Rodez agglomération et le règlement de la zone Ud privilégiant des centralités économes spatialement notamment à proximité immédiate de l'axe prioritaire constitué par l'avenue de Rodez et préservant le cadre de vie des habitants ;

Considérant l'opposition de la majorité des colotis à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement Ginisty avec le PLUi aux motifs que l'application des règles de la zone Ud permettrait une densification des constructions rompant l'harmonie urbaine et environnementale actuelles et nuisible à la qualité de leur cadre de vie ;

Considérant l'obligation pour la commune d'assurer la production de logements locatifs sociaux avec le concours des bailleurs du territoire et de l'Etat pour répondre à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain ;

Considérant l'insécurité juridique créée par l'existence de plusieurs constructions ne respectant pas les règles du cahier des charges ;

Considérant par ailleurs le projet d'habitat inclusif initié par L'ADMR avec le concours financier du Département situé au 16 avenue de Rodez constituant le lot n° 1 du lotissement Ginisty ayant pour objet la création d'un espace de vie partagé réservé à des personnes âgées et handicapées ;

Considérant l'utilité de la procédure de mise en concordance pour clarifier les situations en les soumettant à une seule règle de droit et les sécuriser juridiquement en les préservant de toute action en démolition, en indemnisation ou en annulation ;

Considérant enfin la volonté de la commune de prendre en compte les avis exprimés par les colotis et de préserver l'intérêt général en proposant une solution adaptée ;

Il est proposé au conseil municipal d'entériner une mise en concordance partielle des règles du cahier des charges du lotissement Ginisty avec le PLUi qui ne s'appliquerait qu'aux lots situés en bordure de l'avenue de Rodez à savoir les lots numéros : 1-2-7-15 et 22.

Dans le cadre de ses conclusions rendues le 27 décembre 2023 (jointes en annexe), Monsieur Robert Salesses, commissaire enquêteur, a rendu un avis favorable à cette proposition de la commune avec la recommandation de maintenir la concertation avec les habitants du lotissement Ginisty.

Les membres de la commission « Projet urbain – Lien social » réunis le jeudi 18 janvier 2024 ont émis un avis favorable à ce projet de délibération.

Cet exposé entendu et après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal a approuvé la mise en concordance, en vertu de l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme, des dispositions inscrites dans le cahier des charges du lotissement Ginisty avec le PLUi pour les lots numéros 1-2-7-15 et 22.

Fait et délibéré à Luc-la-Primaube, les jour, mois et an susdits,

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Jean-Philippe SADOUL



Certifié exécutoire par Monsieur le Maire,
Compte tenu de la transmission en préfecture le..... 31/01/2024
Et de la publication le..... 31/01/2024

Le Maire

Jean-Philippe SADOUL



Mairie - 6 place du Bourg - 12 450 Luc-la-Primaube
Tel : 05.65.71.34.20 - E-mail : mairie@luc-la-primaube.fr
www.luc-la-primaube.fr

Commune de LUC-la-PRIMAUBE

Mise en concordance du
Lotissement Ginisty avec le PLUI

Enquête publique
Du 15 novembre au 30 novembre 2023

RAPPORT
Du commissaire enquêteur

Robert SALESSES

N° : E23000134 / 31

Sommaire

page

A Mesures préalables à l'enquête

A 1 Désignation du commissaire enquêteur le 05 octobre 2023	4
A 2 Réunion de préparation	
A 3 Caractéristiques communales	4

B Description du dossier et ouverture d'enquête

B 1 Objet de l'enquête	4
B 2 Description du dossier d'enquête	5
B 3 Organisation de l'enquête	5
Arrêté municipal du 24 octobre 2023	6
Publications	

C Permanences et registre d'enquête

C 1 Permanence et visite du 22 novembre 2023 avec réponses	6
C 2 Permanence du 28 novembre 2023 avec réponses	8
C 3 Registre papier et boîte numérique	
Observation n° 1 avec réponses	11
Observation n° 2 avec réponses	12
Observation n° 3 avec réponses	14
Observation n° 4 avec réponses	18
Observation n° 5 avec réponses	18

Pièces jointes en annexe

Décision du tribunal administratif en date du 05 octobre 2023

Arrêté municipal d'ouverture du 24 octobre 2023

Avis d'enquête publique

Annonces légales

La Dépêche du dimanche

La Dépêche du midi

Registre d'enquête papier et numérique

Certificat d'affichage

A Mesures et réunion préalables à l'enquête

A 1 Par décision du 05 octobre 2023, le tribunal administratif de Toulouse (pièce jointe) m'a désigné comme commissaire enquêteur pour l'enquête relative à la mise en concordance du lotissement Ginisty avec le PLUI sur la commune de Luc la Primaube

Un premier dossier technique de 86 pages m'a été envoyé le 20 octobre 2023. La réunion préalable a été fixée au 24 octobre 2023 à 10 h 30. Le compte rendu est reproduit ci après :

Présents : Mme Vauthier directrice
Mme Martin chargée de l'urbanisme
Mr Salesses commissaire enquêteur

Mme Martin a transmis à Mr Salesses le dossier de mise en conformité du lotissement Ginisty le 20 octobre 2023. Ses remarques sont notées sur le courriel du 20 octobre. Ce sont :
Joindre au dossier la délibération préalable, le projet d'arrêté d'ouverture et celui de l'avis d'enquête.

Mme Vauthier dit que la délibération après enquête sera suffisante. Elle représente l'autorité organisatrice.

Le courriel du 23 octobre répond à la question de compétence de la communauté d'agglo. Il pourrait être repris dans la note explicative, de même que la compétence de porteur du projet. La question de densité ne figure pas dans de cahier des charges du lotissement

Les projets d'arrêté et d'avis ont été envoyés hier. Les participants proposent les dates d'enquête et de permanences. Ils seront relus par Mr Salesses dès cet après midi. A noter qu'il n'est pas certain que le rapport puisse être présenté au conseil municipal du 18 décembre 2023..

Ce cahier des charges à modifier n'impacte pas les permis de construire mais les actes notariés. Le cas actuel d'habitat inclusif des séniors, pourrait figurer en exemple dans la note explicative.

A 2 Caractéristiques communales

La commune de Luc-la-primaube est située à seulement 6 km au sud de Rodez. Elle est membre de sa communauté d'agglomération. La surface communale est de 26,9 km². Il s'agit d'un plateau fertile coupé de vallées encaissées qui le drainent vers l'Aveyron. Deux pôles se partagent ce territoire : Luc à l'ouest et La Primaube au sud avec sa mairie annexe. La population s'est considérablement développée depuis les années 50 passant de 1864 habitants en 1968 à 3674 en 1982 puis 4717 en 1999. Elle était de 5898 habitants en 2014 et de 5962 en 2020. Après 1968 la population a donc doublé en 15 ans puis a augmenté de 26% par tranche de 15 ans jusqu'en 2014. Depuis le développement semble se ralentir.

B Description du dossier et ouverture d'enquête

B 1 Objet de l'enquête

N° : E23000134 / 31

L'enquête a pour objet la mise en concordance du cahier des charges du lotissement Ginisty avec le plan local d'urbanisme intercommunal de Rodez agglomération. Cette procédure est prévue par l'article L442-11 du code de l'urbanisme ci après :

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 1° 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.

B 2 description du dossier

Le lotissement Ginisty a été créé le 10 juillet 1951. Son cahier des charges régit les rapports entre les colotis et la collectivité publique qui sont de droit public ; mais aussi les rapports entre colotis qui sont de droit privé. A titre d'exemple les acquéreurs devaient s'alimenter en eau potable par des puits. Le droit public aurait pu être actualisé dans les 10 ans suivants, par un nouveau document d'urbanisme. Mais ça n'a pas été le cas.

Le risque de non-conformité au vieux cahier des charges serait l'annulation des ventes ou modifications dans le lotissement. Il faut donc mettre en concordance ce cahier des charges avec la réglementation actuelle du PLUI. Cette réglementation est en grande partie contenue dans les dispositions applicables à la zone UD du PLUI en vigueur (jointe au dossier). La note explicative comporte un tableau comparatif des règles anciennes et nouvelles. Les différences concernent essentiellement : les clôtures, les distances d'implantation, les hauteurs ou la densité. Cette procédure d'enquête ne concerne donc que les 28 lots du lotissement Ginisty.

Le dossier technique d'enquête comporte la note explicative, l'arrêté de lotissement, la liste des lots, l'acte de vente avec règlements, le plan de situation, le plan des lots, le plan actuel, le périmètre, les dispositions applicables à la zone UD, un lexique et l'actuel plan d'aménagement et de développement durables de Rodez agglomération.

La partie administrative comprend la désignation du commissaire enquêteur par le TA, l'arrêté d'ouverture d'enquête et l'avis d'enquête publique.

Notons que faute d'association des colotis, la mairie de Luc la Primaube se porte maître d'ouvrage et qu'au titre de l'urbanisme, elle est également autorité organisatrice.

Le lotissement Ginisty n'est pas le seul à devoir mettre en concordance son cahier des charges. Une seule enquête publique pouvait régulariser plusieurs lotissements mais les autres dossiers n'ont pas été préparés.

B 3 Organisation de l'enquête

Après la réunion de préparation du 24 octobre 2023 l'arrêté municipal du 24 octobre 2023 (ci-joint) prévoit l'enquête pendant 15 jours du 16 novembre à 9 h au 30 novembre 2023 à 17 h. Les permanences sont fixées au mercredi 22 novembre de 10 h à 12 h en mairie de Luc et au mardi 28 novembre de 16 h 30 à 18 h 30 en mairie annexe à La Primaube. Une affiche de l'avis d'enquête a été positionnée à l'entrée du lotissement.

Le dossier numérique est disponible sur le site internet de la commune (rubrique actualités) et une adresse est dédiée aux observations dématérialisées. J'ai vérifié leur disponibilité le mardi 21 novembre. J'ai alors envoyé une observation test à l'adresse numérique désignée.

Publications (pièces jointes)

. Les copies des publications m'ont été communiquées avec mon dossier papier. Il s'agit des 30 octobre et 19 novembre pour le Midi libre et des 30 octobre et 19 novembre pour Centre presse.

C Permanences et registre (rapport de synthèse)

C1 Permanence et visite du mercredi 22 novembre 2023

Ma visite du lotissement Ginisty a eu lieu avant ma permanence. J'ai parcouru les rues Henri Fabre, Chanteclair et Bel aurore. Il s'agit de grandes maisons anciennes qui ne sont pas toutes restaurées. Les beaux jardins et larges rues témoignent d'un ancien standing. J'ai conversé avec la responsable de l'agence immobilière. Elle est au courant de l'enquête mais n'a pas d'observation à formuler. Lors de ma permanence j'ai paraphé le registre papier et toutes les pièces du dossier. Un habitant (anonyme) du lotissement s'est entretenu avec moi pendant une petite heure. Les sujets débattus sont :

- Le règlement de la zone UD

Les clôtures ou implantations antérieures restent en place. Pour ce qui va se faire le risque de non- conformité concerne l'ancien cahier des charges qui pourrait être annulé après cette enquête.

- L'emplacement du projet d'habitat inclusif des séniors : (à l'angle sud-ouest à côté de l'agence immobilière). C'est intentionnellement que ce projet n'est pas mentionné dans le dossier d'enquête. Car il n'est pas soumis à enquête.
- La mise en séparatif des eaux usées. Le très vieux réseau unitaire ne comporte pas de joints et peut donc disperser des eaux non salubres. Il est pour partie en terrains privés. Un nouveau réseau a fait l'objet d'une programmation pluriannuelle qui devra être renouvelée au niveau communautaire.
- La circulation rue Henri Fabre. Les vendredis soir cette rue sert de déviation à la route principale. C'est une gêne pour les riverains.

Cet habitant a également parlé de densification. Prévue par la loi Alur, cette densification peut se faire lors de la vente d'un lot par exemple. Il a parlé de la SA Polygone et du mauvais état des trottoirs.

- Le règlement de la zone UD

Les clôtures ou implantations antérieures restent en place. Pour ce qui va se faire le risque de non- conformité concerne l'ancien cahier des charges qui pourrait être annulé.

Réponse du porteur du projet

Les clôtures ou implantations antérieures restent effectivement en place. En revanche les nouvelles constructions doivent respecter à la fois les règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges (sinon il y a un risque de contentieux entre colotis) et celles du PLUi (s'ils ne les respectent pas, la demande d'autorisation d'urbanisme sera refusée).

En effet, l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme prévoit que le règlement, le cahier des charges, s'il a été approuvé, ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges, s'il n'a pas été approuvé, 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, cet article prévoit également : « 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 ».

Le cahier des charges ne peut pas être annulé par la commune. En application de l'article L442-11 du Code de l'urbanisme, cette dernière peut seulement mettre en concordance les règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges du lotissement « Ginisty » avec le PLUi.

- **L'emplacement du projet d'habitat inclusif des séniors : (à l'angle sud ouest à côté de l'agence immobilière). C'est intentionnellement que ce projet n'est pas mentionné dans le dossier d'enquête. Car il n'est pas soumis à enquête.**

Réponse du porteur du projet

L'immeuble cité par cet habitant est situé sur la parcelle cadastrée BE N°183, au 16 avenue de Rodez, en bordure de la RN88. Il est dénommé « Résidence les Alizés ». Le terrain sur lequel est situé ce bâtiment est le lot N°1 du « Lotissement Ginisty » et il n'avait pas à être mentionné spécifiquement dans l'enquête publique, pas plus que les autres constructions sises dans le lotissement. Il est ici précisé que cette construction respecte les règles de droit public.

La mise en séparatif des eaux usées et la circulation rue Henri Fabre

Réponse du porteur du projet

L'assainissement, l'état de la voirie et sa fonction de délestage. Ces observations ne feront pas l'objet d'une réponse détaillée car elles ne sont pas en rapport avec l'objet de l'enquête publique. La requalification des rues du lotissement est en projet mais elle ne pourra être réalisée que lorsque la réfection du réseau d'assainissement du lotissement sera réalisée. Or, cette réfection n'est pas de la compétence de la commune mais de Rodez agglomération. La date de début des travaux n'est pas connue à ce jour.

La densification

Réponse du porteur du projet

La commune est en effet soumise à la loi ALUR, pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, publiée au Journal officiel du mercredi 26 mars 2014, qui a notamment pour objectifs de renforcer la densification en zone urbaine et de lutter contre l'étalement urbain. La commune de Luc-la-Primaube, comme l'ensemble des communes françaises, est soumise à l'obligation de densification qui se trouve également traduite dans le Plui.

Cependant, il faut rappeler que le souhait de la municipalité rejoint celui des propriétaires à savoir préserver un cadre de vie agréable dans ce lotissement qualifié de « véritable poumon vert urbain ». La commune souhaite donc trouver une solution qui aille dans le sens de la préservation de l'intérêt des habitants tout en respectant ses obligations légales.

Avec Mme Martin nous avons convenu de ma permanence du mardi 28 novembre et de la clôture des registres le jeudi 30 novembre.

C2 Permanence et visite du mardi 28 novembre 2023

Lors de mon second passage dans le lotissement Ginisty j'ai rencontré une habitante qui m'a dit être au courant de l'enquête en cours et son intention de rédiger une observation avant jeudi soir. Elle ne veut pas de construction en limite de propriété. Elle ne veut pas d'immeuble collectif à 12 m de hauteur. Deux maisons anciennes voisines vont être à la vente. Un promoteur pourrait les démolir au profit de grands immeubles. On touche là à l'enjeu principal de l'enquête du fait de l'ancienneté du lotissement.

Réponse du porteur du projet

Cette habitante indique qu'elle ne souhaite pas de construction en limite de propriété. Effectivement, si la mise en concordance avait lieu, des constructions en limite de propriété pourraient être édifiées. C'est d'ailleurs le cas de certaines constructions du lotissement «Ginisty», qui, de ce fait, ne respectent pas les règles d'implantation prévues au cahier des charges.

Pour mémoire, ces règles sont les suivantes :

- Lots 1, 2, 7 15 et 22 : implantation parallèle et en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'ancienne RN 88.
- Pour l'ensemble des lots, retrait minimal de 3 mètres par rapport à la voie du lotissement sauf lots 2, 7, 15 et 22 en retrait d'au moins 4 mètres.
- Retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives sauf pour lots 11 et 12 qui peuvent construire en mitoyenneté.

Ces mêmes constructions respectent, en revanche, la règle d'implantation relative à la zone UD du PLUi selon laquelle les constructions édifiées doivent l'être en limite ou à 3 mètres des limites séparatives.

Par conséquent, l'utilité de la mise en concordance apparaît dans la mesure où elle permet à l'ensemble des constructions réalisées en application du PLUi dont la plus récente, un immeuble de 16 logements situé en bordure d'avenue, de clarifier la situation juridique des biens en les soumettant à une seule règle de droit. Et, en les préservant de toute action en démolition ou en indemnisation étant précisé que le délai de prescription est de 30 ans.

Afin de répondre à sa préoccupation de ne pas voir édifier d'immeuble d'une hauteur maximale de 12 mètres à côté de chez elle, il est important de préciser que ceci n'est pas interdit par le cahier des charges actuel dans lequel il est mentionné : « pas de limitation de hauteur » et le fait qu'il autorise les « bâtiments » ou les « constructions » et pas uniquement les « maisons individuelles ».

Pour terminer, Cette habitante évoque la vente de deux maisons individuelles au sein du lotissement et indique que si la mise en concordance avait lieu, elles pourraient être vendues à un promoteur. Il est important d'indiquer que même si la mise en concordance avec le PLUi n'a pas lieu, un promoteur pourrait acheter ces parcelles et édifier, en toute légalité, une construction qui respecterait le PLUi et le cahier des charges du lotissement. De plus, la décision de vendre ou non à un promoteur appartient à chaque propriétaire de lot et elle est possible, que la mise en concordance soit approuvée ou non.

La mairie sera sollicitée lors du rapport de synthèse, pour différencier l'intérêt général, des intérêts privés lors d'un projet de construction.

Pourrait-elle s'opposer à un immeuble collectif à venir ?

Pourrait-elle refuser un permis de démolir ?

Pourrait-on différencier les bords de la RN 88 du reste du lotissement ?

Et pourrait-on en application du L442-11 modifier tout ou partie des documents anciens qui s'ajouteraient à ceux de la zone UD du PLUI ?

Pourrait-elle s'opposer à un immeuble collectif à venir ?

Pourrait-elle refuser un permis de démolir ?

Réponse du porteur du projet

Un habitant demande si la commune pourrait s'opposer à la construction d'un collectif au sein du lotissement. Il faut savoir que lorsqu'un promoteur (ou un particulier), décide de la construction d'un immeuble collectif, il dépose en mairie un Permis de Construire (PC) qui est instruit au regard du règlement du PLUi. Si le PC respecte les règles d'urbanisme en vigueur, un arrêté d'autorisation est signé par le Maire qui ne peut s'opposer au projet, puisqu'il respecte la loi. Le cas est le même pour une démolition.

Pourrait-on différencier les bords de la RN 88 du reste du lotissement ?

Réponse du porteur du projet

Les lots du lotissement « Ginisty » situés aux abords de la RN 88 pourraient en effet être différenciés par une mise en concordance partielle (elle ne s'appliquerait qu'aux lots concernés).

Pourrait-on en application du L442-11 modifier tout ou partie des documents anciens qui s'ajouteraient à ceux de la zone UD du PLUI ?

Réponse du porteur du projet

L'article L442-11 permet en effet de : « 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 ».

Les règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges ne viendraient pas « s'ajouter » à celles du règlement de la zone UD du PLUi mais se mettre en concordance avec elle du point de vue du droit privé (cahier des charges). En effet, au regard du droit public, ces règles sont déjà applicables (PLUi).

La résidence séniors est déjà construite par la SA Polygone à côté de l'agence immobilière. Elle est le fait générateur de l'enquête à titre de régularisation.

Réponse du porteur du projet

Le bâtiment construit par la société Polygone, situé au 16 avenue de Rodez, en bordure de la RN88, est dénommé « Résidence les Alizés ». Il ne s'agit pas uniquement d'une résidence Séniors.

En effet, cet immeuble, construit par la SA d'HLM Polygone, ne constitue pas une construction classique mais un projet qui répond à plusieurs titres à des motivations d'intérêt général car composé de Logements Locatifs Sociaux (6) et de logements Sociaux en location accession (10 PSLA). Rappelons que la commune de Luc-la-Primaube est soumise à l'obligation de production de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU et que ce projet l'aide à remplir cette obligation.

Mais cette construction offre également un projet d'habitat inclusif à destination des Séniors et des Personnes en situation de handicap, qui souhaitent vivre dans un environnement partagé. Ainsi, l'association locale ADMR Brienne et Viaur et le Département de l'Aveyron ont signé une convention de partenariat pour la mobilisation d'un financement spécifique, l'Aide à la Vie Partagée (AVP), au bénéfice des personnes âgées et des personnes en situation de handicap qui accèderont à ces appartements à Luc-La-Primaube.

L'objectif est de permettre à ces personnes âgées et/ou handicapées de garder leur liberté en vivant dans un logement autonome, accessible et adapté à la perte progressive d'autonomie, tout en bénéficiant d'un accompagnement permettant de maintenir du lien social et de rester actif en participant à des temps collectifs.

Plus précisément, l'Aide à la Vie Partagée cible les personnes âgées de plus de 65 ans et les personnes handicapées bénéficiant d'un droit ouvert à la MDPH ou d'une pension d'invalidité de catégorie 3 ou 4, et locataires d'un logement social géré par Polygone (c'est le cas de la Résidence Les Alizés qui comprend 6 logements neufs dédiés à de l'habitat inclusif) mais aussi dans d'autres résidences. Est joint à cette note la délibération du Conseil d'Administration du CCAS qui approuve la mise en œuvre de ce projet.

Concernant cette construction, il est à préciser que le terme de « régularisation » employé est erroné. En effet, l'immeuble est en règle du point de vue du droit public.

Lors de ma permanence en mairie annexe, j'ai paraphé le registre d'enquête et chacune des pièces du dossier. L'observation numérique qui m'a été transmise le 27 novembre est agrafée au registre papier. En voici la synthèse :

- **Observation N° 1** Le requérant anonymisé manifeste son opposition à la mise en concordance car le PLUI est trop laxiste sur l'implantation qui était en retrait des limites de propriété et sur la hauteur jusqu'à 12 m. Cela va générer des préjudices moraux tels que la perte d'ensoleillement, le blocage de visibilité, les éventuels vis-à-vis, les désordres sonores et la dévalorisation du bien.

Il propose de conserver le cahier des charges et le PLUI en zone UD avec application des critères les plus restrictifs.

Réponse du porteur du projet

Comme cela a déjà été précisé plus haut, les immeubles ne sont pas interdits au sein du lotissement. Par conséquent, les préjudices qui sont abordés par cet habitant : perte d'ensoleillement, blocage de visibilité, éventuels vis-à-vis, désordres sonores, dévalorisation du bien, ... peuvent déjà survenir en l'état actuel des règles.

Nouvelle visite de l'habitant anonyme reçu à Luc. L'habitat de seniors est déjà construit. Mr Salesses donne lecture de ce qu'il a noté de l'entrevue précédente. Quelques lignes sont complétées. **Il y a des risques de nouveaux bâtiments collectifs lors de la vente d'une ancienne maison par exemple. Ce serait des préjudices pour les voisins tels que décrits par l'observation numérique ci-dessus, reçue cette semaine.**

Il y a des possibilités de constructions ailleurs à La Primaube notamment sur les zones AU. Cet habitant revient sur l'urgence du réseau d'assainissement déjà programmé en 2019. Une lettre d'observations collectives est en préparation.

Réponse du porteur du projet

La réponse à ces préoccupations est déjà apportée plus haut. Quant à celle relative à la réfection du réseau d'assainissement, elle ne fera pas l'objet d'une réponse détaillée car elle n'est pas en rapport avec l'objet de l'enquête publique. La requalification des rues du lotissement est en projet mais elle ne pourra être réalisée que lorsque la réfection du réseau d'assainissement du lotissement sera réalisée. Or, cette réfection n'est pas de la compétence de la commune mais de Rodez agglomération. Les travaux prévus en 2019 ont en effet été reportés mais la nouvelle date n'est pas connue à ce jour.

Pour la clôture de l'enquête la secrétaire a déjà pris contact avec Mme Martin à Luc.

Notons que mon présent rapport ne remplace pas la lecture intégrale de toutes les observations qui figurent aux registres d'enquête. **Le porteur du projet est invité à répondre aux détails significatifs des observations, ci-jointes, et pas uniquement à leur synthèse ici présente.**

- **Observation N° 2 de Mr Saux et Mme Tantini. Ils demandent la motivation qui a conduit à cette enquête : Serait-ce le nouveau bâtiment construit en bordure de la RN 88 ? Serait-ce pour construire d'autres bâtiments semblables ? Mais il faudrait mettre aux normes les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales ainsi que les chaussées et les trottoirs. Ils demandent de respecter la distance aux limites et la hauteur de construction, respecter aussi l'harmonie du bâti et la flore des jardins. N'y aurait-il pas assez de projets de constructions collectives ? Enfin ils demandent une concertation.**

Motivation de l'enquête publique : serait-ce le nouveau bâtiment construit en bordure de la RN 88 ?

Réponse du porteur du projet

La commune de Luc-La Primaube a, en application de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme décidé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Ginisty » avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal – PLUi - de Rodez agglomération, dans le but de clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement, les droits des colotis, et d'unifier les règles opposables.

En effet, les droits et obligations des propriétaires colotis sont définis dans un cahier des charges approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 juillet 1951, qui n'a connu aucune évolution depuis sa création. En revanche, le régime juridique des lotissements a connu de profondes modifications depuis dont la dernière de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 26/3/2014.

L'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme prévoit que le règlement, le cahier des charges, s'il a été approuvé, ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges, s'il n'a pas été approuvé, 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, cet article prévoit également : « 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 ».

Les dispositions réglementaires du cahier des charges d'un lotissement ne sont ainsi plus opposables aux autorisations d'occupation du sol relevant du code de l'Urbanisme. Elles demeurent cependant applicables entre colotis, au titre du droit privé ce qui crée des situations complexes dont la sécurité juridique n'est pas assurée : les dispositions du cahier des charges du lotissement (droit privé) et du droit public (plan local d'urbanisme – PLU) étant parfois contradictoires.

Dans cette situation, l'obtention d'une autorisation d'urbanisme par un colotis, délivrée sous réserve du droit des tiers, ne garantit pas la conformité de la construction au cahier des charges. Ainsi, des travaux ou aménagements régulièrement autorisés pourront toujours faire l'objet d'une procédure contentieuse civile pour non-conformité au cahier des charges : action en démolition (prescription trentennale), action en indemnisation du préjudice ou des préjudices subis et/ou action en recours.

Certaines constructions édifiées dans le lotissement « Ginisty » pourraient entrer dans ce cas de figure au motif qu'elles ne respectent pas les règles d'implantation prévues au cahier des charges.

Ces règles sont les suivantes :

- *Lots 1, 2, 7 15 et 22 : implantation parallèle et en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'ancienne RN 88.*
- *Pour l'ensemble des lots, retrait minimal de 3 mètres par rapport à la voie du lotissement sauf lots 2, 7, 15 et 22 en retrait d'au moins 4 mètres.*
- *Retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives sauf pour lots 11 et 12 qui peuvent construire en mitoyenneté.*

Ces mêmes constructions respectent, en revanche, la règle d'implantation relative à la zone UD du PLUi selon laquelle les constructions édifiées doivent l'être en limite ou à 3 mètres des limites séparatives.

Par conséquent, l'utilité de la mise en concordance apparait dans la mesure où elle permet à l'ensemble des constructions réalisées en application du PLUi dont la plus récente, un immeuble de 16 logements situé en bordure d'avenue, de clarifier la situation juridique des biens en les soumettant à une seule règle de droit. Et, en les préservant de toute action en démolition ou en indemnisation.

Le nouveau bâtiment construit en bordure de la RN 88

L'immeuble collectif dont il est question est situé sur la parcelle cadastrée BE N°183, au 16 avenue de Rodez, en bordure de la RN88. Il est dénommé « Résidence les Alizés ».

Cet immeuble, construit par la SA d'HLM Polygone, ne constitue pas une construction classique mais un projet qui répond à plusieurs titres à des motivations d'intérêt général car composé de Logements Locatifs Sociaux (6) et de logements Sociaux en location accession (10 PSLA). Rappelons que la commune de Luc-la-Primaube est soumise à l'obligation de production de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU et que ce projet l'aide à remplir cette obligation.

Mais cette construction offre également un projet d'habitat inclusif à destination des Séniors et des Personnes en situation de handicap, qui souhaitent vivre dans un environnement partagé. Ainsi, l'association locale ADMR Brienne et Viaur et le Département de l'Aveyron ont signé une convention de partenariat pour la mobilisation d'un financement spécifique, l'Aide à la Vie Partagée (AVP), au bénéfice des personnes âgées et des personnes en situation de handicap qui accéderont à ces appartements à Luc-La-Primaube.

L'objectif est de permettre à ces personnes âgées et/ou handicapées de garder leur liberté en vivant dans un logement autonome, accessible et adapté à la perte progressive d'autonomie, tout en bénéficiant d'un accompagnement permettant de maintenir du lien social et de rester actif en participant à des temps collectifs.

Plus précisément, l'Aide à la Vie Partagée cible les personnes âgées de plus de 65 ans et les personnes handicapées bénéficiant d'un droit ouvert à la MDPH ou d'une pension d'invalidité de catégorie 3 ou 4, et locataires d'un logement social géré par Polygone (c'est le cas de la Résidence Les Alizés qui comprend 6

logements neufs dédiés à de l'habitat inclusif) mais aussi dans d'autres résidences. Est joint à cette note la délibération du Conseil d'Administration du CCAS qui approuve la mise en œuvre de ce projet.

Concernant cette construction, il est à préciser qu'elle est en règle du point de vue du droit public.

Serait-ce pour construire d'autres bâtiments semblables ? N'y aurait-il pas assez de projets de constructions collectives ?

Réponse du porteur du projet

Comme rappelé plus haut, la motivation de l'enquête publique n'est pas la construction de bâtiments semblables au sein du lotissement même si la commune est soumise à la loi ALUR, pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, publiée au Journal officiel du mercredi 26 mars 2014, qui a notamment pour objectifs de renforcer la densification en zone urbaine et de lutter contre l'étalement urbain. La commune de Luc-la-Primaube, comme l'ensemble des communes françaises, est soumise à l'obligation de densification qui se trouve également traduite dans le PLUi.

Cependant, il faut rappeler que le souhait de la municipalité rejoint celui des propriétaires à savoir préserver un cadre de vie agréable dans ce lotissement qualifié de « véritable poumon vert urbain ». La commune souhaite donc trouver une solution qui aille dans le sens de la préservation de l'intérêt des habitants tout en respectant ses obligations légales.

Les questions sur l'assainissement, les chaussées et les trottoirs, l'implantation des bâtiments et leur hauteur ont déjà fait l'objet de réponses dans ce document.

Demande de concertation

Réponse du porteur du projet

L'enquête publique est une forme de concertation. Comme indiqué plus haut, la commune fera son maximum afin de trouver un compromis qui permettrait de répondre aux souhaits des colotis, de lever l'insécurité juridique posée par les règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges et de préserver l'intérêt général.

- **Observation N° 3 Pétition.** Les requérants disent que le but de cette enquête est de densifier les constructions et de construire à moins de 4 m de distance. Ce projet est inopportun et injustifié. Le lotissement est majoritairement constitué de maisons individuelles et jardins d'agrément dans une harmonie urbanistique et environnementale. Pourquoi densifier alors qu'à proximité, les possibilités d'urbanisation sont considérables ?
L'état des réseaux existants est préoccupant. Les conduites d'assainissement unitaire et sans joints passent souvent en terrain privé et diffusent les eaux usées.

Elles sont en partie obstruées. Est- il alors raisonnable d'encourager la densification ? La voirie n'est pas adaptée à un surcroit de circulation notamment celle de contournement. Les trottoirs sont trop étroits et pas toujours bitumés. Densifier en aggravant ces inconvénients, c'est non. La priorité est plutôt à réhabiliter les réseaux publics. 20 propriétaires et 2 riverains ont signé cette pétition.

Réponse du porteur du projet

Cadre juridique et motivations de la procédure

La commune de Luc-La Primaube a, en application de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme décidé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Ginisty » avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal – PLUi - de Rodez agglomération, dans le but de clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement, les droits des colotis, et d'unifier les règles opposables.

En effet, les droits et obligations des propriétaires colotis sont définis dans un cahier des charges approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 juillet 1951, qui n'a connu aucune évolution depuis sa création. En revanche, le régime juridique des lotissements a connu de profondes modifications depuis dont la dernière de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 26/3/2014.

L'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme prévoit que le règlement, le cahier des charges, s'il a été approuvé, ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges, s'il n'a pas été approuvé, 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, cet article prévoit également : « 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 ».

Les dispositions réglementaires du cahier des charges d'un lotissement ne sont ainsi plus opposables aux autorisations d'occupation du sol relevant du code de l'Urbanisme. Elles demeurent cependant applicables entre colotis, au titre du droit privé ce qui crée des situations complexes dont la sécurité juridique n'est pas assurée : les dispositions du cahier des charges du lotissement (droit privé) et du droit public (plan local d'urbanisme — PLU) étant parfois contradictoires.

Dans cette situation, l'obtention d'une autorisation d'urbanisme par un colotis, délivrée sous réserve du droit des tiers, ne garantit pas la conformité de la construction au cahier des charges. Ainsi, des travaux ou aménagements régulièrement autorisés pourront toujours faire l'objet d'une procédure contentieuse civile pour non-conformité au cahier des charges : action en démolition (rappelons que le délai de prescription est de 30 ans), action en indemnisation du préjudice ou des préjudices subis et/ou action en recours.

Certaines constructions édifiées dans le lotissement « Ginisty » pourraient entrer dans ce cas de figure au motif qu'elles ne respectent pas les règles d'implantation prévues au cahier des charges. Ces règles sont les suivantes :

- Lots 1, 2, 7 15 et 22 : implantation parallèle et en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'ancienne RN 88.
- Pour l'ensemble des lots, retrait minimal de 3 mètres par rapport à la voie du lotissement sauf lots 2, 7, 15 et 22 en retrait d'au moins 4 mètres.
- Retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives sauf pour lots 11 et 12 qui peuvent construire en mitoyenneté.

Ces mêmes constructions respectent, en revanche, la règle d'implantation relative à la zone UD du PLUi selon laquelle les constructions édifiées doivent l'être en limite ou à 3 mètres des limites séparatives.

Par conséquent, l'utilité de la mise en concordance apparaît dans la mesure où elle permet à l'ensemble des constructions réalisées en application du PLUi dont la plus récente, un immeuble de 16 logements situé en bordure d'avenue, de clarifier la situation juridique des biens en les soumettant à une seule règle de droit. Et, en les préservant de toute action en démolition ou en indemnisation.

L'immeuble collectif dont il est question est situé sur la parcelle cadastrée BE N°183, au 16 avenue de Rodez, en bordure de la RN88. Il est dénommé « Résidence les Alizés ».

Cet immeuble, construit par la SA d'HLM Polygone, ne constitue pas une construction classique mais un projet qui répond à plusieurs titres à des motivations d'intérêt général car composé de Logements Locatifs Sociaux (6) et de logements Sociaux en location accession (10 PSLA). Rappelons que la commune de Luc-la-Primaube est soumise à l'obligation de production de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU et que ce projet l'aide à remplir cette obligation.

Mais cette construction offre également un projet d'habitat inclusif à destination des Séniors et des Personnes en situation de handicap, qui souhaitent vivre dans un environnement partagé. Ainsi, l'association locale ADMR Brienne et Vaur et le Département de l'Aveyron ont signé une convention de partenariat pour la mobilisation d'un financement spécifique, l'Aide à la Vie Partagée (AVP), au bénéfice des personnes âgées et des personnes en situation de handicap qui accéderont à ces appartements à Luc-La-Primaube.

L'objectif est de permettre à ces personnes âgées et/ou handicapées de garder leur liberté en vivant dans un logement autonome, accessible et adapté à la perte progressive d'autonomie, tout en bénéficiant d'un accompagnement permettant de maintenir du lien social et de rester actif en participant à des temps collectifs.

Plus précisément, l'Aide à la Vie Partagée cible les personnes âgées de plus de 65 ans et les personnes handicapées bénéficiant d'un droit ouvert à la MDPH ou d'une pension d'invalidité de catégorie 3 ou 4, et locataires d'un logement social géré par Polygone (c'est le cas de la Résidence Les Alizés qui comprend 6 logements neufs dédiés à de l'habitat inclusif) mais aussi dans d'autres résidences. Est joint à cette note la délibération du Conseil d'Administration du CCAS qui approuve la mise en œuvre de ce projet.

Concernant cette construction, il est à préciser que le terme de « régularisation » employé est erroné. En effet, l'immeuble est en règle du point de vue du droit public.

Les règles d'urbanisme du cahier des charges

N° : E23000134 / 31

Afin de répondre à l'une des préoccupations majeures des colotis de ne pas voir édifier d'immeuble d'une hauteur maximale de 12 mètres à côté de leur propriété, il est important de préciser que ceci n'est pas interdit par le cahier des charges actuel dans lequel il est mentionné : « pas de limitation de hauteur » et le fait qu'il autorise les « bâtiments » ou les « constructions » et pas uniquement les « maisons individuelles ». Par conséquent, les préjudices qui sont abordés par un habitant : perte d'ensoleillement, blocage de visibilité, éventuels vis-à-vis, désordres sonores, dévalorisation du bien peuvent déjà survenir en l'état actuel des règles.

Il en est de même quant à la préoccupation de voir des parcelles du lotissement qui pourraient être vendues à un promoteur. Il est important d'indiquer que même si la mise en concordance avec le PLUi n'a pas lieu, un promoteur pourrait acheter ces parcelles et édifier, en toute légalité, une construction qui respecterait le PLUi et le cahier des charges du lotissement. De plus, la décision de vendre ou non à un promoteur appartient à chaque propriétaire de lot et elle est possible, que la mise en concordance soit approuvée ou non.

Les pétitionnaires évoquent une volonté de la commune de « densifier » l'urbanisation. Il faut rappeler que la commune est soumise à la loi ALUR, pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, publiée au Journal officiel du mercredi 26 mars 2014, qui a notamment pour objectifs de renforcer la densification en zone urbaine et de lutter contre l'étalement urbain. La commune de Luc-la-Primaube, comme l'ensemble des communes françaises, est soumise à l'obligation de densification qui se trouve également traduite dans le Plui.

La volonté de prendre en compte les préoccupations des colotis

Cependant, il faut rappeler que le souhait de la municipalité rejoint celui des propriétaires à savoir préserver un cadre de vie agréable dans ce lotissement qualifié de « véritable poumon vert urbain ». La commune souhaite donc trouver une solution qui aille dans le sens de la préservation de l'intérêt des habitants tout en respectant ses obligations légales.

Autres préoccupations majeures des colotis : l'assainissement, l'état de la voirie et sa fonction de délestage. Ces observations ne feront pas l'objet d'une réponse détaillée car elles ne sont pas en rapport avec l'objet de l'enquête publique. La requalification des rues du lotissement est en projet mais elle ne pourra être réalisée que lorsque la réfection du réseau d'assainissement du lotissement sera réalisée. Or, cette réfection n'est pas de la compétence de la commune mais de Rodez agglomération. La date de début des travaux n'est pas connue à ce jour.

En conclusion, la commune a bien pris note de l'opposition des colotis à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement Ginisty avec le PLUi. Elle souhaite cependant rappeler que ce dernier comporte des règles d'urbanisme qui ne sont pas conformes à celles du PLUi et qu'il convient de trouver une solution de compromis afin de lever les insécurités juridiques mentionnées plus haut.

Cette solution pourrait être une mise en concordance des règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges qui ne s'appliquerait qu'aux lots situés en bordure de l'avenue de Rodez à savoir les lots : 1-2-7-15 et 22.

- Observation N° 4 de Mr Chincholle Jean-Paul et annexée à la pétition, ci-dessus. **Le but de cette enquête serait à l'évidence un projet contrevenant au règlement du lotissement. Quel est-il ? En bordure de la RD 988 de tels immeubles seraient admissibles mais pas au cœur du lotissement.**

La communauté d'agglomération a mis au point en 2017 un projet de réseau d'eaux usées. La réfection de chaussée resterait à la charge de la commune. L'absence de joints et les probables obstructions font courir un risque de dispersion des eaux usées en terrains privés. Les éventuels puits et arrosages aggravent le problème. Ce réseau envoie à la station d'épuration des eaux de pluie indésirables. Plus grave, cet ancien réseau fait courir un risque pour la santé publique. Ce fait est susceptible d'un signalement au procureur de la république. Face à une opposition massive des colotis, un intérêt privé pourrait-il s'opposer à l'environnement, au cadre de vie, à la sécurité de circulation, et à la santé publique ?

Cette lettre est annoncée par une observation manuscrite dans le registre annexe.

Réponse du porteur du projet

La réponse à l'ensemble de ces observations est formulée plus haut, en réponse à la pétition des colotis, notamment.

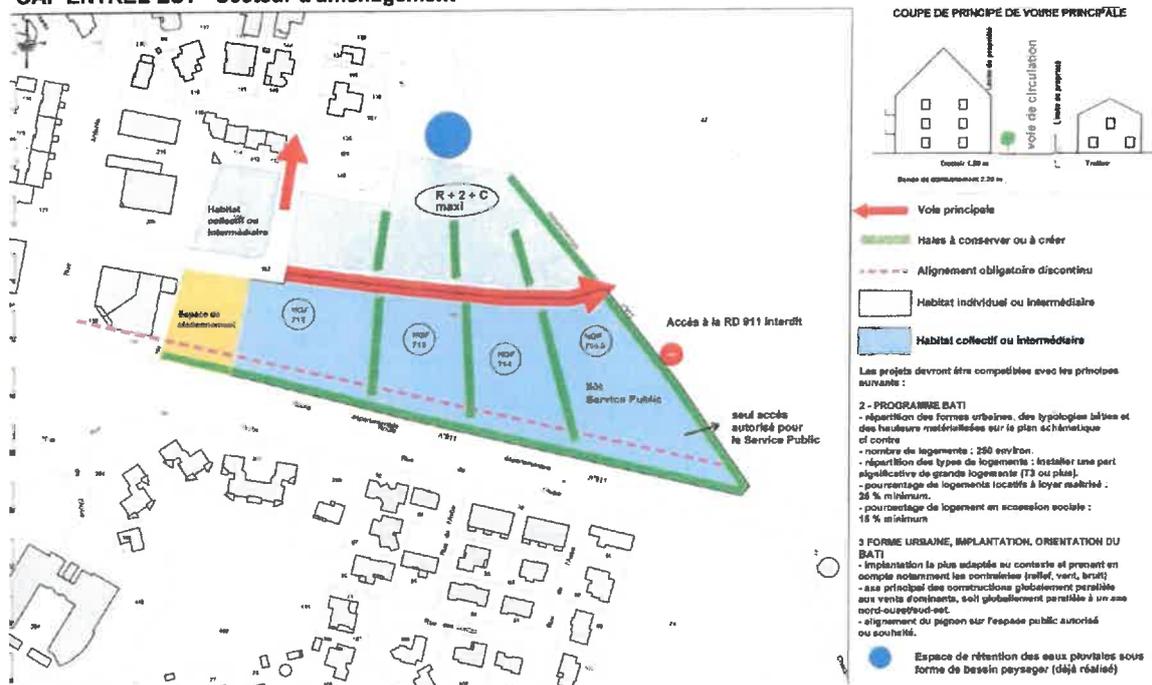
- Observation N° 5 de Mr Rémi Magne. **Il dit que selon la page 50, le PLUI prévoit 25 % de logements locatifs conventionnés sur la zone d'entrée Est de La Primaube. Quelle est la délimitation de cette zone et quel est le pourcentage actuel ?**

Notons que les 5 observations ont été doublées en numérique.

Réponse du porteur du projet

En réponse à l'observation de cet habitant sur le pourcentage actuel de logements locatifs sociaux sur la zone de l'entrée Est de la Primaube et sur sa délimitation précise, il est indiqué que cette zone, située en bordure de la RD N°911, délimitée sur le plan, ci-dessous, n'est pas encore construite. Elle fait cependant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui imposera aux futurs propriétaires la construction d'un minimum de 25 % de logements locatifs à loyer maîtrisé.

RODEZ AGGLOMERATION
PLU REVISION 5
Commune de LUC-la-PRIMAUBE
OAP ENTREE EST - Secteur d'aménagement



Mon rapport de synthèse a été rédigé et envoyé par courriel le 5 décembre 2023. Une première réponse globale à mon rapport de synthèse a été apportée par courriel les 19 décembre. A ma demande le porteur du projet a bien voulu apporter des réponses à chaque observation et me l'a transmis par courriel le 22 décembre 2023. C'est cette version qui a été reproduite sur mon rapport. Les réponses sont constructives et très détaillées. Mon avis sur ces réponses est décrit dans mes conclusions.

Au vu de ce rapport et des réponses du porteur du projet décrites ci dessus, j'ai rédigé mes conclusions jointes au dossier final.

Fait le 27 décembre 2023
 Le commissaire enquêteur

Signé
 Robert SALESSES

Commune de LUC-la-PRIMAUBE

Mise en concordance du
Lotissement Ginisty avec le PLUI

Enquête publique
Du 15 novembre au 30 novembre 2023

CONCLUSIONS
Du commissaire enquêteur

Robert SALESSES

N° : E23000134 / 31

Par décision du 05 octobre 2023, le **tribunal administratif** de Toulouse (pièce joint) m'a désigné comme commissaire enquêteur pour l'enquête relative à la mise en concordance du lotissement Ginisty avec le PLUI sur la commune de Luc la Primaube

L'enquête prescrite par l'arrêté municipal du 24 octobre 2023 s'est déroulée pendant 15 jours du 16 novembre à 9 h au 30 novembre 2023 à 17 h. L'ensemble de la procédure décrite dans mon rapport s'est déroulée conformément au dit arrêté.

Considérant que l'avis et le dossier d'enquête ont été consultables sur le site internet de la commune, et que l'adresse dédiée aux observations numérique était disponible

Considérant que la commune, autorité organisatrice a dit que la délibération du conseil municipal postérieure à l'enquête serait suffisante

Considérant que faute d'association de propriétaires, la commune est également le porteur du projet

Considérant que l'article L 442-11 du code de l'urbanisme reproduit dans mon rapport, prescrit une enquête publique pour la mise en concordance du cahier des charges d'un lotissement avec le plan local d'urbanisme. Cette enquête se limite presque à 28 lots.

Considérant que l'objet de l'enquête est de sécuriser les ventes ou modifications dans le lotissement. Il y a un risque juridique pour non-conformité à cet ancien cahier des charges. La mise en concordance vise à son remplacement par le règlement de la zone UD du PLUI en vigueur.

Considérant que Rodez agglomération a établi le tableau de concordance entre l'ancien cahier des charges et le PLUI et qu'il n'y a pas lieu de solliciter à nouveau son avis. C'est un avantage

Considérant que les grandes maisons et grands jardins du lotissement relèvent d'un ancien standing, et d'une valeur patrimoniale. C'est un avantage.

Considérant que leur réhabilitation des maisons n'est pas terminée et que des ventes sont probables dans les prochaines années. C'est un inconvénient.

Considérant que toutes les 5 observations écrites et orales demandent le maintien des distances de construction, de la densité actuelle et de la hauteur maximale.

Considérant que cette restriction limiterait les transactions immobilières.

Considérant que la pétition signée par 20 propriétaires et 2 riverains demande à préserver la qualité de vie dans ce lotissement.

Considérant que le réseau d'assainissement est trop ancien et dans un état préoccupant, mais ne fait pas l'objet de l'enquête.

Considérant la première réponse globale à mon rapport de synthèse et que le porteur de projet a bien voulu la modifier pour apporter des réponses à chaque observation.

Considérant ces réponses notamment :

- Les réponses individuelles à chacune des 5 observations, c'est un avantage.
- Les réponses sont satisfaisantes notamment au sujet de l'immeuble Polygone, et de la zone d'entrée Est de La Primaube .

- Considérant le souhait de la municipalité qui rejoint celui des propriétaires concernant le cadre de vie agréable à préserver. C'est un avantage.

- Considérant que les limites de hauteur, de distance et de densité auraient été opportunes pour préserver la qualité de vie souhaitée par les habitants et la municipalité.

- Considérant que ces ajouts non prévus par la réglementation seraient jouables en attendant une décision de justice, mais je ne les conseille pas.

- Considérant que certains articles de cet ancien cahier des charges (1951), de droit privé ou de droit public, sont obsolètes mais que leur mise à jour sans ajout, serait sans effet.

- Considérant que les réponses du porteur du projet déclarent que l'ancien cahier des charges ne s'oppose pas aux grandes hauteurs ni à l'augmentation de densité et que l'article L 442-11 ne permet de modifier le cahier des charges que pour le mettre en concordance. L'ajout d'autres articles ne serait pas réglementaire. Les immeubles collectifs restent donc possibles et dépendent de la nature de ces projets. C'est un inconvénient.

- Considérant qu'il y a lieu de distinguer :
 - les lots situés en bordure de l'avenue de Rodez (ex RN 88) (lots 1 2 7 15 22) qui doivent - -
 - répondre aux besoins actuels de l'agglomération et être mis en concordance.
 - Les autres lots qui doivent préserver le cadre de vie agréable. L'absence de mise en concordance fait perdurer l'insécurité juridique ce qui freinera les initiatives.
 - Cette considération est déterminante

Je donne **avis favorable** à la proposition de la municipalité de mise en concordance du lotissement Ginisty avec le plan local d'urbanisme intercommunal pour les seuls 5 lots n° 1 2 7 15 et 22 situés en bordure de l'avenue de Rodez et au maintien de ce cahier des charges pour les autres lots.

Avec une recommandation :

de maintenir la concertation avec les habitants du lotissement Ginisty

Fait le 27 décembre 2023
Le commissaire enquêteur

Signé
R SALESSES

Tableau de correspondance Lotissement Ginisty

N° de Lot	Référence cadastrale	Adresse postale
1	BE 182 ET 183	16 Avenue de Rodez
2	BE 49	18 Avenue de Rodez
3	BE 47	4 Rue Bel Aurore
4	BE 46	6 Rue Bel Aurore
5	BE 222 ET 223	6bis et 6ter Rue Bel Aurore
6	BE 45	8 Rue Bel Aurore
7	BE 2	1 Rue Bel Aurore
8	BE 3	3 Rue Bel Aurore
9	BE 4	5 Rue Bel Aurore
10	BE 8	7 Rue Bel Aurore
11	BE 233	9 Rue Bel Aurore
12	BE 238	11 Rue Bel Aurore
13	BE 15	10 Rue Henri Fabre
14	BE 14	12 Rue Henri Fabre
15	BE 1	2 Rue Chanteclair
16	BE 5	4 Rue Chanteclair
17	BE 6	4 Rue Chanteclair
18	BE 7	6 Rue Chanteclair
19	BE 11	8 Rue Chanteclair
20	BE 12	14 Rue Henri Fabre
21	BE 220 ET 221	10 et 12 Rue Chanteclair
22	BC 45	1 Rue Chanteclair
23	BC 44	3 Rue Chanteclair
24	BC 43	5 Rue Chanteclair
25	BC 42	7 Rue Chanteclair
26	BC 42	7 Rue Chanteclair
27	BC 41	9 Rue Chanteclair
28	BC 312p	Rue Henri Fabre

Accusé de réception d'un acte en préfecture

Objet de l'acte : Mise en concordance partielle du cahier des charges du
lotissement Ginisty avec le PLUi : approbation

Date de décision: 29/01/2024

Date de réception de l'accusé 31/01/2024
de réception :

Numéro de l'acte : 240129DL02

Identifiant unique de l'acte : 012-211201330-20240129-240129DL02-DE

Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 2 .1 .7

Urbanisme

Documents d urbanisme

Autres

Date de la version de la 29/08/2019

classification :

Nom du fichier : 2- Cité Ginisty.docx (99_DE-012-211201330-20240129-
240129DL02-DE-1-1_1.pdf)

Annexe : 5a-Luc rapport du CE.pdf (21_RP-012-211201330-
20240129-240129DL02-DE-1-1_2.pdf)
240129DL02Annexen°1

Annexe : 5b-Luc conclusions du CE.pdf (21_RP-012-211201330-
20240129-240129DL02-DE-1-1_3.pdf)
240129DL02Annexen°2

Annexe : 5c-Périmètre lotissement GINISTY.pdf (21_RP-012-
211201330-20240129-240129DL02-DE-1-1_4.pdf)
240129DL02Annexen°3

Annexe : 5d-Correspondance lot parcelle adresse.pdf (21_RP-012-
211201330-20240129-240129DL02-DE-1-1_5.pdf)
240129DL02Annexen°4