

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

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

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. Prévues 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 séniors 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 règlementaires 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 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.

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 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 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 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 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

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.

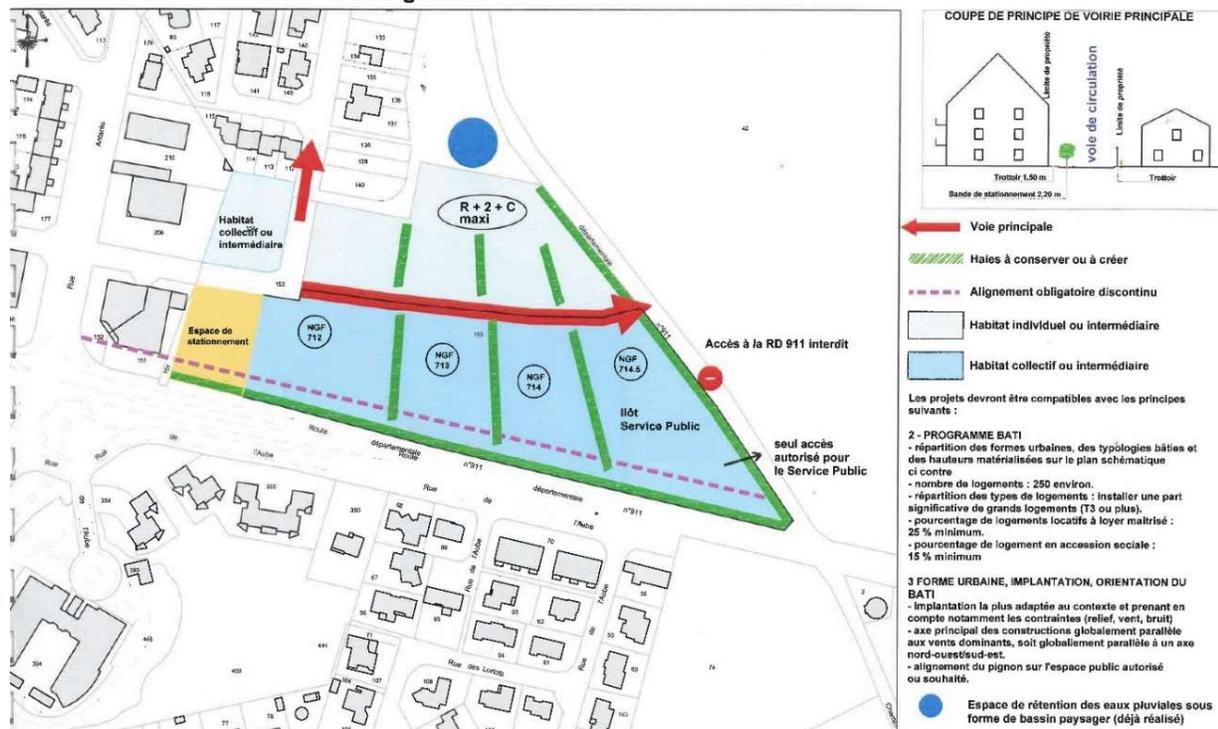
- Observation N° 5 de Mr Rémi Magne. **Il dit que selon la page 50, le PLUI prévoit 25 % de logements locatifs conventionnés sur la zone d'entrée Est de La Primaube. Quelle est la délimitation de cette zone et quel est le pourcentage actuel ?**

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