

Maître d'ouvrage : Commune de Châtelailon-Plage

Projet : Demande de modification du cahier des charges du lotissement
du Fief des Sables et mise en concordance avec le PLUI

Enquête du 9 Mars au 24 Mars 2020 (suspendue pour crise sanitaire)

Reprise de l'enquête du 2 Juin au 16 Juin 2020

2020

RAPPORT D'ENQUETE



Marianne AZARIO,
commissaire
enquêteur
ENQUETE PUBLIQUE
Châtelailon-Plage
lotissement fief des
sables

SOMMAIRE

TOME 1 RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE SUR LA DEMANDE DE MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT DU FIEF DES SABLES

I OBJET DE L'ENQUETE

1. <u>Cadre juridique</u>	2
<u>Textes afférents à la modification du cahier des charges</u>	2
<u>Textes législatifs et réglementaires afférents à l'enquête publique</u>	3
2. <u>Projet de modification du cahier des charges</u>	3
<u>TERRITOIRE DU PROJET</u>	3
<u>ELABORATION DU PROJET</u>	4
<u>CONTENU DU PROJET</u>	4

II ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1. <u>La désignation et phase préparatoire de l'enquête</u>	8
2. <u>Les modalités de l'enquête</u>	9
3. <u>La publicité</u>	10
4. <u>Les permanences</u>	12
5. <u>La clôture de l'enquête</u>	12

III ANALYSE DES OBSERVATIONS

1. <u>Analyse quantitative des observations</u>	13
2. <u>Analyse qualitative des observations</u>	14

TOME 2 CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR AU TITRE DE LA DEMANDE DE MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT DU FIEF DES SABLES

Enquête publique au titre de la demande de modification du cahier des charges du lotissement du Fief des Sables. Demandeur : commune de Châtelailon-Plage – Enquête du 9 mars 2020 au 24 mars 2020 suspendue pour crise sanitaire et reprise de l'enquête du 2 juin 2020 au 16 juin 2020

Commissaire enquêteur : Marianne Azario

Page 1

Tome 1 : Rapport d'Enquête Publique

Préambule : La commune de Châtelailon-Plage est une station balnéaire depuis 1910, à partir des années 50 l'extension de la commune s'opère vers l'est au-delà de la voie ferrée, par lotissements successifs. Le lotissement du Fief des Sables a été autorisé le 3 novembre 1958, ce pour 165 parcelles à bâtir. Il a fait l'objet de cinq évolutions au fil du temps, le cahier des charges en vigueur aujourd'hui date du 13 janvier 1977. Un cahier des charges demeure un document contractuel opposable entre les colotis tant qu'il n'a pas été modifié ou supprimé. La commune de Châtelailon-Plage se situe dans le périmètre de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CDA) et est soumise à ce titre aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) depuis le 31 décembre 2019. Ce cahier des charges est considéré par la commune de Châtelailon-Plage comme incompatible avec les dispositions du PLUI applicable sur le territoire, c'est la raison pour laquelle elle souhaite, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le modifier pour le mettre en concordance avec ce document d'urbanisme en vigueur. Parallèlement la commune porte un projet immobilier sur ce secteur consistant en la construction d'un nouveau stade, de nouveaux équipements sportifs ainsi que des logements locatifs sociaux et privés.

OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête porte sur la demande de modification du cahier des charges du lotissement du Fief des Sables sur la commune de Châtelailon-Plage, afin de le mettre en concordance avec les dispositions du PLUI de la communauté d'agglomération de la Rochelle. Il est ainsi proposé la suppression de 5 articles relatifs à la destination des ilots, la dimension des lots, les clôtures, les canalisations et les prescriptions en matière de construction.

1. CADRE JURIDIQUE

A. Textes afférents à la demande de modification du cahier des charges.

Le cadre juridique de la demande de modification du cahier des charges est défini dans l'article L442.11 du code de l'urbanisme dans la rédaction suivante :

Article L442-11

- Modifié par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 159](#)

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 Ier 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

Enquête publique au titre de la demande de modification du cahier des charges du lotissement du Fief des Sables. Demandeur : commune de Châtelailon-Plage – Enquête du 9 mars 2020 au 24 mars 2020 suspendue pour crise sanitaire et reprise de l'enquête du 2 juin 2020 au 16 juin 2020

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. Textes législatifs et réglementaires afférents à l'enquête publique.

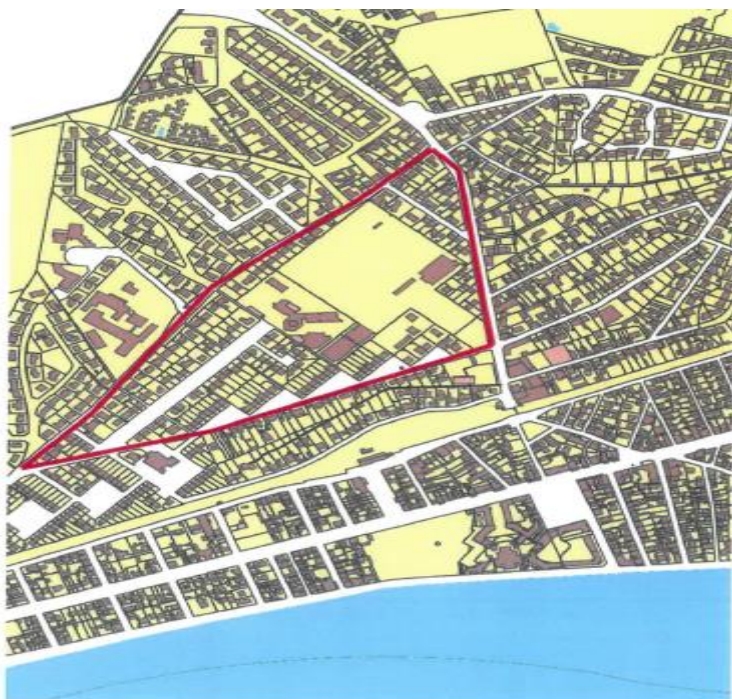
L'enquête publique entre dans le champ des enquêtes environnementales et est régie par le Code de l'Environnement, articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27. **Elle a pour but d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement** mentionnées à l'article L.123-2.

Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision (article L.123-1 du Code de l'environnement). A l'issue de l'enquête publique, l'autorité compétente pour prendre la décision est le conseil municipal de Châtelailon-Plage par délibération.

2. PROJET DE MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT DU FIEF DES SABLES

A. TERRITOIRE DU PROJET

Le projet porte sur le périmètre du lotissement initial, soit un ensemble de forme triangulaire compris entre le boulevard Aristide Briand, l'avenue de Strasbourg et l'avenue du Général de Gaulle :



Sur cette emprise, se trouvent des pavillons construits dans les années 60/70, un collège et le stade de Châtelailon-Plage.

Enquête publique au titre de la demande de modification du cahier des charges du lotissement du Fief des Sables. Demandeur : commune de Châtelailon-Plage – Enquête du 9 mars 2020 au 24 mars 2020 suspendue pour crise sanitaire et reprise de l'enquête du 2 juin 2020 au 16 juin 2020

Commissaire enquêteur : Marianne Azario

Page 3

B. ELABORATION DU PROJET

La commune de Châtelailon-Plage s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) adopté le 31 décembre 2019. Antérieurement régie par les dispositions du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, la commune avait élaboré un projet global sur ce secteur présenté aux habitants lors d'une réunion publique le 20 novembre 2019. Ce projet comprend la création d'un nouveau stade, d'une nouvelle salle polyvalente, de deux ilots à bâtir pour des logements sociaux et privés. Dans ce cadre, deux arrêtés d'aménager ont déjà été délivrés.

En parallèle la commune a souhaité mettre en concordance le cahier des charges applicable sur l'ensemble du lotissement du Fief des Sables, donc applicable également aux projets communaux, avec le document d'urbanisme en vigueur, ce conformément au code de l'urbanisme.

Par délibération du 18 décembre 2019, le conseil municipal de la commune de Châtelailon-Plage a autorisé Monsieur le Maire à procéder à l'enquête publique pour la modification du cahier des charges du lotissement du Fief des Sables.

Après demande de désignation d'un commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Poitiers, monsieur le Maire a pris un arrêté prescrivant l'enquête publique le 19 février 2020 pour une enquête sur la période du 9 mars au 24 mars 2020, cette première enquête a été suspendue pour raison de crise sanitaire liée au Coronavirus. Un deuxième arrêté du 11 mai 2020 a prescrit la reprise de l'enquête publique du 2 juin au 16 juin 2020.

C. CONTENU DU PROJET

Le projet comprend la suppression de 5 articles du cahier des charges pour les mettre en concordance avec le document d'urbanisme en vigueur, le PLUI :

- ❖ ARTICLE 1 du cahier des charges : « il est prévu 10 ilots desquels sont réparties 165 parcelles desservies par les voies existantes ou à créer selon le plan du lotissement et le programme d'aménagement. Les nouvelles voies seront remises gratuitement à la ville de Châtelailon-Plage après réception des travaux. A l'intérieur de ce lotissement et dans sa partie la plus large une zone d'environ 5 hectares fait l'objet d'une option par la ville de Chatelailon pour la création et l'aménagement d'un groupe scolaire et d'un terrain de sports ».
- PROPOSITION DE MODIFICATION : La commune propose de supprimer cet article sur la base de l'application de la Loi ALUR, de la nécessité de densification, de l'obligation de réaliser des logements sociaux, de la demande de divisions parcellaires.

Enquête publique au titre de la demande de modification du cahier des charges du lotissement du Fief des Sables. Demandeur : commune de Châtelailon-Plage – Enquête du 9 mars 2020 au 24 mars 2020 suspendue pour crise sanitaire et reprise de l'enquête du 2 juin 2020 au 16 juin 2020

Commissaire enquêteur : Marianne Azario

Page 4

- ❖ :ARTICLE 5 du cahier des charges : « le plan parcellaire joint au présent cahier des charges donne les indications concernant les dimensions des parcelles et emplacements réservés à la construction...En dehors de la masse réservée pour la construction, le terrain sera non aedificandi. Les dépendances devront donc être incorporées à la construction principale ».
- PROPOSITION DE MODIFICATION : la commune propose l'application des articles 4 en zones UM3 et UL2 du PLUI. Le règlement du PLUI est annexé au présent rapport d'enquête.

- ❖ ARTICLE 6 du cahier des charges : « les clôtures entre parcelles et celles sur la voie publique seront constituées par des grillages métalliques à simple torsion au fil de fer galvanisé, mailles de 40, hauteur 1m, supportés par des poteaux en fer et masqués par des plantations qui seront faites de part et d'autre des clôtures pour celles entre voisins. Ces clôtures seront mitoyennes, sauf conventions contraires insérées dans les actes ».
- PROPOSITION DE MODIFICATION : la commune propose l'application des articles 4.1 en zones UM3 et UL2 du PLUI.

- ❖ ARTICLE 9 du cahier des charges : « eau, gaz, électricité, eaux pluviales, eaux ménagères, eaux vannes, obligations des acquéreurs. »
- PROPOSITION DE MODIFICATION : la commune propose l'application des articles 9 en zones UM3 et UL2 du PLUI.

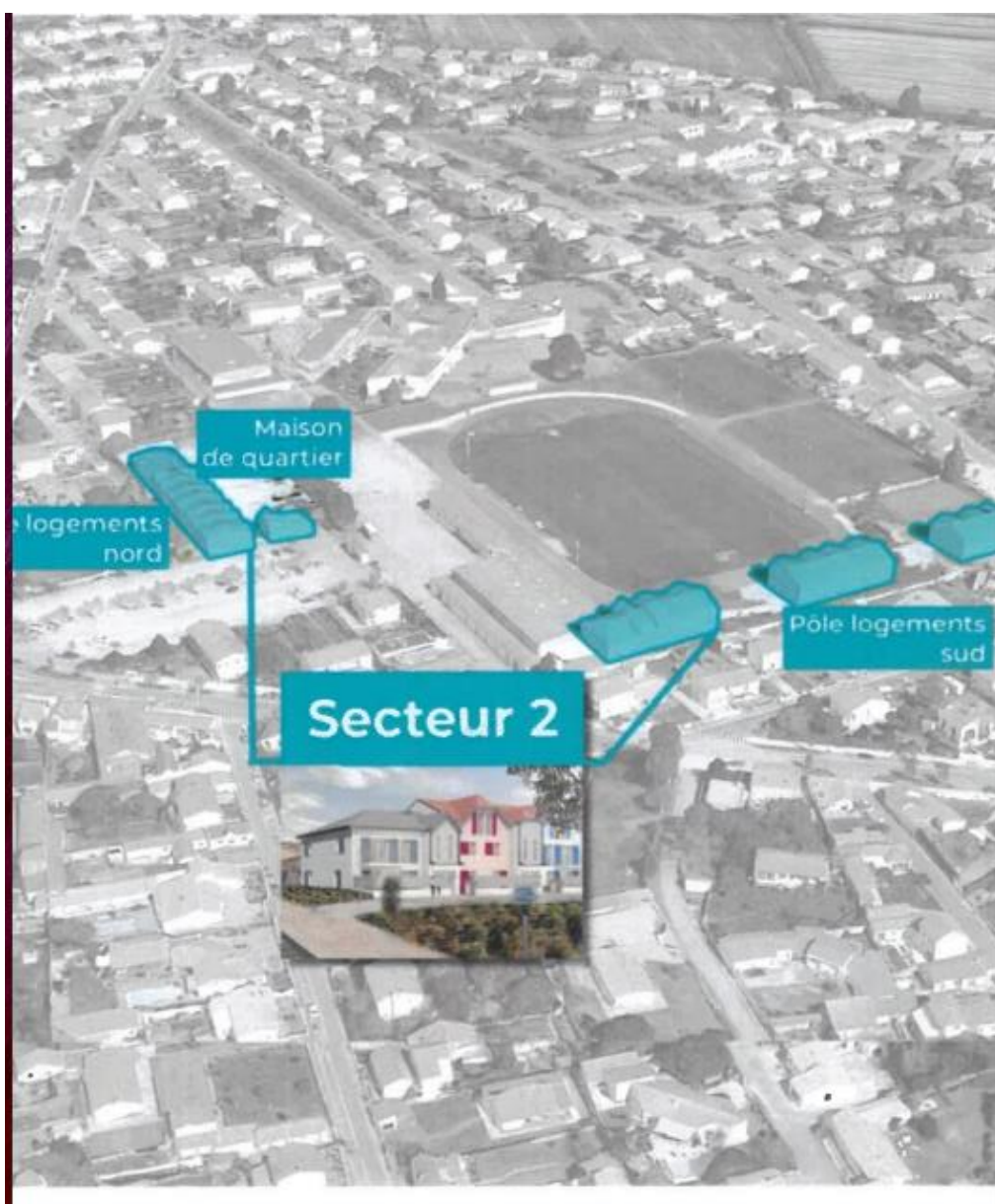
- ❖ ARTICLE 11 du cahier des charges : « l'implantation des constructions devra respecter le recul sur l'alignement tel qu'il figure sur le plan parcellaire et respecter les zones non aedificandi inscrites au plan. La surface totale d'emprise au sol ne pourra excéder 25 % de la superficie du lot, annexes comprises. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite qui en est la plus rapprochée, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. La hauteur des constructions ne pourra excéder un étage sur rez de chaussée simple. Les annexes seront incorporées à l'habitation principale. Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage..... ».
- PROPOSITION DE MODIFICATION : la commune propose l'application des articles 1.6 du règlement et de la charte architecturale du PLUI.

LE CONTENU DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE :

- **Une notice descriptive comprenant :**
 - **La présentation générale du projet**
 - **Le cadre juridique**
 - **La mention de l'absence de concertation préalable**

Enquête publique au titre de la demande de modification du cahier des charges du lotissement du Fief des Sables. Demandeur : commune de Châtelailon-Plage – Enquête du 9 mars 2020 au 24 mars 2020 suspendue pour crise sanitaire et reprise de l'enquête du 2 juin 2020 au 16 juin 2020

- Un tableau de concordance entre les dispositions du cahier des charges et les articles du PLUI
- Le plan du périmètre
- Le règlement du PLUI
- La carte des zonages du PLUI
- La charte architecturale
- La liste des parcelles
- Le cahier des charges initial et les 5 évolutions opérées jusqu'en 1977
- Le permis de lotir de 1958
- Le power point de présentation des projets communaux sur le stade, dont il est présenté ci-dessous une vision globale



Enquête publique au titre de la demande de modification du cahier des charges du lotissement du Fief des Sables. Demandeur : commune de Châtelailon-Plage – Enquête du 9 mars 2020 au 24 mars 2020 suspendue pour crise sanitaire et reprise de l'enquête du 2 juin 2020 au 16 juin 2020

Commissaire enquêteur : Marianne Azario

Page 6

QUARTIER DU STADE

LOGEMENTS NORD

- Construction de **30 logements locatifs sociaux**
- Un parc de stationnement aérien privé de 32 places
- Logement du gardien du Stade
- Début des travaux : **fin 1^{er} semestre 2021**

Réalisation : VINCI IMMOBILIER

LOGEMENTS SUD

- Une résidence composée de **3 bâtiments de 15 logements**
- 45 logements privés**

- Les pièces administratives : délibération communale, décision du tribunal administratif, arrêtés d'ouverture d'enquête publique.
- Les avis de publicité afférents aux enquêtes publiques.
- Les registres d'enquêtes.

L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE :

- Une notice qui permet la bonne compréhension du projet dans sa globalité.
- Un tableau de concordance entre cahier des charges et PLUI qui aurait gagné à être plus exhaustif, même si les documents du cahier des charges et du PLUI sont présents au dossier d'enquête.
- Une liste des parcelles concernées qui facilite la bonne information du public.

LES ENJEUX DU PROJET DE MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES :

- Mettre fin à l'insécurité juridique des projets réalisés ou à réaliser qui ne seraient pas conformes au cahier des charges, lequel demeure opposable entre les colotis devant la justice.
- Mettre en conformité le cahier des charges avec le document d'urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).
- Permettre la densification de ce secteur.
- Favoriser la construction de logements, sociaux et privés.
- Conforter un projet communal global consistant en la construction d'un nouveau stade, des équipements sportifs associés, 30 logements collectifs sociaux, 45 logements collectifs privés.

Enquête publique au titre de la demande de modification du cahier des charges du lotissement du Fief des Sables. Demandeur : commune de Châtelailon-Plage – Enquête du 9 mars 2020 au 24 mars 2020 suspendue pour crise sanitaire et reprise de l'enquête du 2 juin 2020 au 16 juin 2020

LA JUSTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES :

- Un cadre légal prévu par le code de l'Urbanisme qui permet à une collectivité après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, 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 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.

ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

○ LA DESIGNATION ET PHASE PREPARATOIRE DE L'ENQUETE

• **La désignation**

Monsieur le Maire de Châtelailon-Plage a sollicité le 10 février 2020 par courrier auprès du Tribunal Administratif de Poitiers la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la demande de modification du cahier des charges du lotissement du fief des sables afin de le mettre en concordance avec le document d'urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Par décision du 10 février 2020 n° E20000017/86, a été désignée Mme Azario Marianne en qualité de commissaire enquêteur.

• **La phase préparatoire**

Réunion avec l'autorité organisatrice :

- Réunion téléphonique du 13 février 2020 avec Madame Tomasso, responsable de l'urbanisme et communication au commissaire enquêteur des premiers éléments du dossier d'enquête publique sous forme numérisée.
- Le 17 février 2020, rendez-vous en mairie de Châtelailon-Plage avec Madame Tomasso, responsable de l'Urbanisme, afin d'évoquer ensemble le dossier soumis à enquête, de prendre possession du dossier sous forme papier et de définir ensemble les modalités d'organisation de l'enquête publique. A cette occasion, le commissaire enquêteur a souhaité que le dossier d'enquête soit complété par une présentation générale des projets communaux sur ce secteur, par la mention de l'absence de toute concertation préalable. Il a également été question des modalités de publicité de l'avis d'enquête afin que le public et en particulier les riverains du lotissement du fief des sables soient largement informés.

Enquête publique au titre de la demande de modification du cahier des charges du lotissement du Fief des Sables. Demandeur : commune de Châtelailon-Plage – Enquête du 9 mars 2020 au 24 mars 2020 suspendue pour crise sanitaire et reprise de l'enquête du 2 juin 2020 au 16 juin 2020

Commissaire enquêteur : Marianne Azario

Page 8

- Le 19 février 2020, envoi au commissaire enquêteur des projets d'arrêté et d'avis d'enquête pour analyse, lequel a fait des propositions qui ont toutes été validées par l'autorité organisatrice.
- Le lundi 2 mars 2020, visite sur site avec le service d'urbanisme de la commune de Châtelailon-Plage.
- Le 10 mars 2020, échange avec Mme Tomasso sur la mise en ligne du dossier d'enquête et sur le boitage de l'avis d'enquête.
- Echange par courriel du 17 mars 2020 au sujet de la suspension de l'enquête pour raison de crise sanitaire, au cours duquel le commissaire enquêteur a préconisé des modalités d'information du public.
- Echange par courriel des 24 et 30 mars 2020 au sujet des modalités d'information au public de l'interruption de l'enquête publique.
- Echange par courriel du 23 avril 2020 par lequel la commune fait part de son intention de reprendre l'enquête à compter du 11 mai. Le commissaire enquêteur informe la commune des modalités de reprise des procédures de participation du public prises par ordonnance du gouvernement, et invite parallèlement la commune à contacter le tribunal administratif de Poitiers
- Echange par courriel du 11 mai 2020 sur les modalités d'organisation de l'enquête publique à reprendre.
- Echange par courriel du 14 mai 2020 par lequel le commissaire enquêteur fait des préconisations sur le protocole sanitaire à mettre en place pour les permanences.
- Echange par courriel du 18 mai 2020 et validation du protocole sanitaire, communication de l'arrêté de reprise de l'enquête publique et des avis d'insertion légale.
- Echange par courriel du 4 juin 2020, demande du commissaire enquêteur de compléter le dossier mis en ligne avec les nouvelles insertions légales.

○ LES MODALITES DE L'ENQUETE

• **Les arrêtés d'enquête publique**

Monsieur le Maire de Châtelailon-Plage a pris un arrêté municipal du 19 février 2020 n° 2020-132 afin de prescrire l'enquête publique afférente à la demande de modification du cahier des charges du lotissement du Fief des Sables sur la commune de Châtelailon-Plage. Cette enquête aurait dû se dérouler du 9 mars 2020 au 24 mars 2020, soit durant 16 jours conformément aux dispositions du code de l'environnement. Elle a été interrompue pour raison de crise sanitaire assortie des modalités d'information du public. Conformément aux dispositions de reprise des procédures de participation du public encadrées par l'ordonnance gouvernementale du 15 avril 2020, la reprise de la procédure d'enquête publique a pu être envisagée au début du mois de juin 2020. Monsieur le Maire a pris un arrêté municipal du 11 mai 2020 n°2020-388 prescrivant la réouverture de l'enquête afférente à la modification du cahier des charges du lotissement du Fief des Sables, pour la période du 2 juin au 16 juin 2020, soit une durée de 15 jours conformément au code de l'environnement.

Enquête publique au titre de la demande de modification du cahier des charges du lotissement du Fief des Sables. Demandeur : commune de Châtelailon-Plage – Enquête du 9 mars 2020 au 24 mars 2020 suspendue pour crise sanitaire et reprise de l'enquête du 2 juin 2020 au 16 juin 2020

Commissaire enquêteur : Marianne Azario

Page 9

Modalités de dépôt des observations par le public

Conformément aux arrêtés des 19 février et 11 mai 2020, les observations, propositions du public peuvent être :

- Consignées dans le registre d'enquête mis à disposition à la mairie de Châtelailon-Plage (un registre ouvert pour chacune des deux enquêtes).
- Adressées par courrier postal au commissaire enquêteur à la mairie de Châtelailon-Plage.
- Adressées par courrier électronique à l'adresse : v.tomasso@chatelailonplage.fr
- En venant rencontrer le commissaire enquêteur à la faveur des permanences effectuées, une permanence le 9 mars dans le cadre de l'enquête du 9 mars au 24 mars, 3 permanences dans le cadre de la reprise de l'enquête du 2 juin au 16 juin 2020.

○ LA PUBLICITE

• **La publicité légale**

Conformément à l'article 4 des arrêtés des 19 février 2020 et 11 mai 2020, les formalités de publicité sont les suivantes :

- Un avis au public est publié par voie de presse au moins quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les journaux diffusés dans le département : 1er avis : 21 février 2020 dans Le Littoral de la Charente Maritime et février 220 dans Sud-Ouest pour la première enquête et 15 mai 2020 dans Sud-Ouest et 14 mai 2020 dans Le Littoral de la Charente Maritime pour la reprise de l'enquête.
- Un avis au public est publié par voie de presse dans les huit premiers jours de l'enquête dans les journaux diffusés dans le département : 2^{ème} avis : 10 mars 2020 dans Sud-Ouest et 13 mars 2020 dans Le Littoral de la Charente Maritime pour la première enquête et 5 juin 2020 dans Le Littoral de la Charente Maritime et 30 mai 2020 dans Sud-Ouest (problème de publication dans les délais impartis pour ce deuxième avis) pour la reprise de l'enquête.
- Un avis au public est affiché au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de cette enquête dans la commune de Châtelailon-Plage sur les panneaux d'affichage prévus à cet effet. L'annonce de la suspension de la première enquête et de la reprise de l'enquête a également fait l'objet d'un affichage.
- Un avis au public est publié sur le site internet de la commune, la suspension de la première et la mise en place de la reprise de l'enquête ont fait l'objet d'une information particulière sur le bandeau « actualité » du site de la commune.
- Un avis au public est affiché au moins quinze jours avant le début de l'enquête sur site par la commune de Châtelailon-Plage avec 3 panneaux d'affichage avenue de Strasbourg, avenue Surcouf et allée du stade, ce afin de couvrir l'ensemble du périmètre. Cf. photos ci-dessous :



Enquête publique au titre de la demande de modification du cahier des charges du lotissement du Fief des Sables. Demandeur : commune de Châtelailon-Plage – Enquête du 9 mars 2020 au 24 mars 2020 suspendue pour crise sanitaire et reprise de l'enquête du 2 juin 2020 au 16 juin 2020

Commissaire enquêteur : Marianne Azario

- Un avis au public ainsi que l'arrêté d'enquête publique sont consultables sur le site internet de la commune de Châtelailon-Plage. Le dossier d'enquête est également consultable sur le site de la commune.
- Il convient d'ajouter que la commune a opté pour une publicité renforcée non imposée par la réglementation et en accord avec le commissaire enquêteur, soit le boitage de l'avis d'enquête publique sur la totalité du périmètre du lotissement du Fief des Sables.

○ LES PERMANENCES

1 permanence a été tenue par le commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête du 9 mars au 24 mars 2020 et 3 permanences ont été tenues dans le cadre de la reprise de l'enquête du 2 juin 2020 au 16 juin 2020, le tableau ci-dessous présente les dates et lieux de permanences :

JOUR	HORAIRE	LIEU
Lundi 9 mars 2020	9h-12h	Mairie de Châtelailon-Plage
Mardi 2 juin 2020	9h-12h	Mairie de Châtelailon-Plage
Samedi 13 juin 2020	9h-12h	Mairie de Châtelailon-Plage
Mardi 16 juin 2020	14h30-17h30	Mairie de Châtelailon-Plage

○ LE PROTOCOLE SANITAIRE DURANT L'ENQUETE

En concertation entre l'autorité organisatrice de l'enquête et le commissaire enquêteur, il a été mis en place le protocole sanitaire suivant afin de garantir des conditions de sécurité publique à la faveur des permanences :

- Le port du masque obligatoire.
- L'attente des personnes à l'extérieur de la salle dans le respect des règles sanitaires.
- Un nombre de personnes reçues en même temps limité à deux personnes maximum.
- Le respect des règles de distanciation sociale.
- La présence de gel hydroalcoolique à l'entrée de la salle, à côté du dossier d'enquête.
- Une boîte de 100 gants jetables pour la consultation du dossier d'enquête.
- Divers stylos afin de les désinfecter au fur et à mesure de leur utilisation.
- Des lingettes désinfectantes pour la table et les sièges après consultation du dossier.

○ LA CLOTURE DE L'ENQUETE

La première enquête s'est trouvée suspendue à compter du 15 mars pour raison de crise sanitaire, la reprise de l'enquête le 2 juin 2020 s'est achevée le 16 juin 2020 à 17h30, le commissaire enquêteur a procédé à la clôture des deux registres ouverts correspondant à l'enquête initiale et à la reprise de l'enquête.

Enquête publique au titre de la demande de modification du cahier des charges du lotissement du Fief des Sables. Demandeur : commune de Châtelailon-Plage – Enquête du 9 mars 2020 au 24 mars 2020 suspendue pour crise sanitaire et reprise de l'enquête du 2 juin 2020 au 16 juin 2020

• Remise du procès-verbal

Le commissaire enquêteur a remis au maître d'ouvrage le 22 juin 2020 à 14 heures en mairie de Châtelailon-Plage le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête. Il convient de noter que le registre d'enquête pour l'enquête du 9 mars au 24 mars 2020 ne comporte aucune annotation, deux personnes qui s'étaient présentées lors de la première permanence avaient prévu de revenir pour consultation ultérieurement et sont d'ailleurs intervenues dans le cadre de la reprise de l'enquête du 2 juin au 16 juin 2020.

Ce document est annexé au présent rapport d'enquête (annexe n° 1).

• Réception du mémoire en réponse du pétitionnaire et remise du rapport d'enquête et des conclusions motivées du commissaire enquêteur

Le mémoire en réponse de Monsieur le Maire de Châtelailon-Plage a été remis, hors délai au-delà des 15 jours réglementaires, en main propre au commissaire enquêteur le 13 juillet 2020. Ce document est annexé au présent rapport d'enquête (annexe n° 2).

Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées le vendredi 17 juillet 2020.

ANALYSE DES OBSERVATIONS

1. ANALYSE QUANTITATIVE DES OBSERVATIONS

Le commissaire enquêteur produit ci-dessous deux tableaux. Le premier tableau indique le nombre de personnes intervenues à la faveur des permanences, le deuxième tableau précise l'identité des personnes intervenues à l'enquête.

Le registre d'enquête compte 11 dépositions écrites et 3 courriers annexés, soit un total de 14 contributions dont 13 sont en opposition avec le projet de modification du cahier des charges et 1 en faveur de ce projet.

DATE	VISITES
9 mars 2020	2 personnes reçues
2 juin 2020	2 personnes reçues
13 juin 2020	7 personnes reçues
16 juin 2020	11 personnes reçues

Tableau des personnes intervenues à l'enquête :

Mme Pironneau
M. Tiercelin
M. et Mme Preud'homme
M. et Mme Fabre
M. et Mme They
M. Tuc
Mme Richard
Mme Noiret
Mme Méau
Mme Le Floch
M Mathé
M.Filaquier
M.Bonjoch

2. ANALYSE QUALITATIVE DES OBSERVATIONS

Les observations produites sont ventilées de façon thématique selon les modalités suivantes :

- **Les observations du public afférentes à l'organisation de l'enquête publique.**
- **Les remarques portant sur la justification du projet de modification du cahier des charges du lotissement du Fief des Sables.**
- **Les remarques relatives au projet communal du stade.**

Aux observations du public, suivent les questions du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage.

Les observations sont retranscrites telles qu'elles figurent dans le procès-verbal (cf. annexe 1 du rapport), la réponse du maître d'ouvrage telle qu'elle figure dans le mémoire en réponse (cf. annexe 2 du rapport), suivies de l'analyse du commissaire enquêteur sur les éléments de réponse apportés.

A. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

1) Les remarques afférentes à l'organisation de l'enquête publique.

1.1 La tenue tardive de l'enquête

- Pourquoi une enquête publique organisée si tardivement, alors que la commune ne pouvait pas ignorer l'existence de ce cahier des charges au moment de l'instruction du projet communal sur ce secteur ?

- Où est la cohérence à consulter les citoyens, alors que les permis d'aménager du projet du stade ont déjà été accordés ?

Réponse de Monsieur le Maire de Châtelailon-Plage : « La commune n'avait pas connaissance de ce cahier de charges du lotissement qui est un document de droit privé. Le notaire nous en a informé lors de la préparation des dossiers d'acte de vente, et compromis, fin octobre 2019. Nous avons dû faire des recherches dans les archives mairie et auprès du service des hypothèques du cadastre pour reconstituer l'ensemble des pièces.

Les permis d'aménager et de construire relèvent du code de l'urbanisme, soit du droit public alors que le cahier des charges relève du droit privé. Le droit privé n'est pas opposable dans les autorisations d'urbanisme publiques. Voir ci-joint la réponse apportée sur l'application des cahiers des charges par le ministère de la ville et du logement. (Annexe 1 au mémoire en réponse) ».

Analyse du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la méconnaissance de ce cahier des charges par les services de la commune antérieurement aux signatures notariées intervenues en fin 2019. S'agissant des autorisations d'urbanisme délivrées, l'opposabilité du cahier des charges n'intervient pas au stade du contrôle d'urbanisme, il est en effet un document contractuel qui ne prévaut qu'entre les colotis.

1.2 La lisibilité du dossier d'enquête

- Le tableau de concordance entre les articles du cahier des charges et les articles du PLUI, comportait des coquilles et aurait gagné à être plus clair avec les articles « in extenso » en lieu et place du règlement du PLUI joint au dossier d'enquête.
- Dans la deuxième enquête, l'accès au dossier par voie internet était restreint et ne donnait pas accès aux différentes évolutions du cahier des charges avant la dernière modification de 1977.
- La complexité du cahier des charges : nombreuses évolutions, difficulté à identifier les ilots, les parcelles.

Réponse de Monsieur le Maire de Châtelailon-Plage : « La présentation de la notice est en effet complexe du fait de la difficulté du sujet.

La commune a choisi un tableau synthétique pour essayer d'en faciliter la lecture avec le renvoi aux articles du PLUI joint à l'enquête, toujours dans un souci d'en alléger la lecture.

Le dossier a été mis en ligne sur le site de commune depuis le 9 mars 2020.

La procédure a été suspendue du fait de l'Etat d'Urgence et des mesures liées au COVID 19 puis reprise le 2 juin 2020. Toutefois, je rappelle que le dossier est resté à disposition du public en ligne pendant toute la période de confinement.

L'importance des documents a pu générer des difficultés de téléchargement mais, malgré le confinement, toutes les demandes formulées auprès des services ont été prises en charge dans les meilleures conditions possibles. »

Analyse du commissaire enquêteur : Il est regrettable qu'il y ait eu difficulté à accéder aux différentes mises à jour du cahier des charges dans la consultation du dossier par internet lequel doit être identique au dossier papier déposé en mairie.

Il est important de se demander si cela était de nature à priver le public des informations essentielles et nécessaires à la bonne compréhension de l'objet de l'enquête publique et du projet de modification du cahier des charges du lotissement du Fief des Sables. Le commissaire enquêteur estime que la connaissance de l'intégralité des évolutions du cahier des charges était très importante compte tenu de l'objet de l'enquête mais que la lecture de la notice descriptive et des pièces administratives permettait de bien identifier le projet soumis à enquête publique.

1.3 La concertation en amont avec les colotis

- Aucune concertation en amont de l'enquête publique n'a été menée par la municipalité avec les colotis sur la volonté de modifier le cahier des charges du lotissement.

Réponse de Monsieur le Maire de Châtelailon-Plage : « Une réunion d'information des riverains s'est tenue le 20 novembre 2019 sur le projet global des aménagements du secteur. Le document présenté lors de cette réunion a été joint à l'enquête ».

Analyse du commissaire enquêteur : Le public évoquait ici l'absence de concertation amont sur la nécessité de modifier le cahier des charges du lotissement pour lequel il n'y a eu de fait aucune concertation préalable. Le dossier d'enquête le précise d'ailleurs à la demande du commissaire enquêteur et conformément au code de l'environnement. Mais la commune indique qu'elle n'avait pas connaissance de l'existence de ce document contractuel avant fin 2019, d'où l'absence d'anticipation avec les riverains.

2) Les remarques portant sur la justification du projet de modification du cahier des charges du lotissement du fief des sables.

2.1 La volonté de mettre fin à la fragilité juridique de projets de colotis réalisés au mépris du cahier des charges

- Certaines personnes intervenues à l'enquête ont des difficultés à comprendre comment les projets ont pu obtenir les autorisations d'urbanisme en méconnaissance du cahier des charges alors que la commune ne pouvait ignorer son existence.

Réponse de Monsieur le Maire de Châtelailon-Plage : « Comme indiqué ci-dessus, les autorisations d'urbanisme ne prennent pas en compte le cahier des charges qui est un document de droit privé. Cette précision était relevée dans la notice.

Les diverses autorisations délivrées au cours des années par la commune aux propriétaires pourraient être susceptible de recours mais au titre du tribunal civil et non pas du tribunal administratif. »

Analyse du commissaire enquêteur : Les éléments de réponse sont satisfaisants.

2.2 Le cadre légal de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) en vigueur (projet de suppression des articles 1, 5, 6, 9 et 11 du cahier des charges pour appliquer selon le zonage concerné (UL ou UM) les articles 4, 9, 1-6 et la charte architecturale du PLUI)

- Le cahier des charges est maintenu avec les articles restants mais se trouve vidé des articles substantiels qui confèrent au lotissement son identité de zone pavillonnaire et qui ont contribué à l'harmonie architecturale du quartier.
- Quelle sera l'efficacité de ce cahier des charges une fois modifié ?
- Des colotis ont le sentiment que les contraintes du cahier des charges ont été opposables pour leurs propres projets immobiliers et que la commune s'en affranchit pour les siens.
- La suppression des articles les plus importants du cahier des charges ouvre la voie à une urbanisation non maîtrisée, encourageant les divisions parcellaires et autorisant une densification et des hauteurs de bâti en zone pavillonnaire résidentielle.
- L'article 11 du cahier des charges est majeur car il prévoit que les constructions soient composées au plus de deux niveaux, soit rdc + 1, ce qui correspond à la morphologie du lotissement. Or le PLUI prévoit des hauteurs maximums de 11m en zone UM3 et de 8m en zone UL2. **La proposition suivante est formulée à l'enquête : maintenir l'article 11 du cahier des charges en prévoyant une hauteur maximum de 8m sans dérogation possible.**
- Introduire une hauteur de bâti importante en secteur pavillonnaire induit un risque important de conflits de voisinage : vis-à-vis direct, perte d'intimité dans une station balnéaire où l'on vit principalement dehors, perte d'ensoleillement, sentiment d'enfermement, petites parcelles avec faible coefficient de biotope.
- Une personne intervenue à l'enquête estime que cette modification du cahier des charges est à même de contribuer au développement urbain maîtrisé de ce secteur et à la modernisation des équipements publics.

Réponse de Monsieur le Maire de Châtelailon-Plage : « La modification du cahier des charges a pour but de mettre en adéquation celui-ci avec le PLUI afin de conserver une logique d'urbanisation actuelle.

Par exemple, en termes de raccordement aux réseaux divers, la prévision initiale de réaliser un groupe scolaire, l'obligation de clôtures mitoyennes, le nombre de lots, ou l'obligation d'incorporer les dépendances à la construction principale.

Concernant la hauteur du bâti, il est rappelé que ce secteur avait déjà été classé en zone UB lors de l'approbation du PLU du 28 mars 2013, portant selon l'article UB 10-2 (annexe 2). Aucune observation n'a été formulée sur ce plan lors de l'enquête publique du PLU en 2012-

Enquête publique au titre de la demande de modification du cahier des charges du lotissement du Fief des Sables. Demandeur : commune de Châtelailon-Plage – Enquête du 9 mars 2020 au 24 mars 2020 suspendue pour crise sanitaire et reprise de l'enquête du 2 juin 2020 au 16 juin 2020

2013. En outre il est rappelé que les bâtiments respectent la hauteur de 10m au faitage, les cotes sur les plans sont des cotes NGF (nivellement général de la France) prenant en compte la hauteur du terrain naturel (TN)

Exemple pour le PC 017094 19 -39 TN 3.85m faitage 13.70m soit hauteur du bâtiment 9.85m

Exemple pour le PC 017094 19-40 TN 3.78m faitage 13.69m soit hauteur du bâtiment 9.91m »

Analyse du commissaire enquêteur : La réponse sur le cadre juridique de la modification du cahier des charges au titre du code de l'urbanisme est juste. La mention des hauteurs applicables sur ce secteur au titre du document d'urbanisme précédent peut éclairer quant à la logique d'urbanisation voulue sur ce quartier par la commune mais le commissaire enquêteur rappelle que les riverains se prévalaient d'un document contractuel réglementant les hauteurs de bâti entre colotis.

La commune n'a pas répondu à la proposition formulée à l'enquête de maintenir l'article 11 du cahier des charges avec une hauteur maximum de 8 mètres. Il appartient au commissaire enquêteur d'analyser cette proposition. Au titre de l'article L 442.11 du code de l'urbanisme, la commune peut après enquête publique modifier tout ou partie du cahier des charges du lotissement afin de le mettre en concordance avec le document d'urbanisme en vigueur, ainsi dans le cahier des charges du lotissement du Fief des Sables la commune a identifié les articles qui étaient contraires aux dispositions du PLUI. Maintenir l'article 11 du cahier des charges avec une hauteur de bâti qui serait contraire au document d'urbanisme n'est donc pas envisageable dans le cadre juridique des dispositions du code de l'urbanisme afférentes à cette enquête publique.

Enfin s'agissant des impacts de la hauteur du programme immobilier sur l'environnement existant, le commissaire enquêteur prend acte de la réponse technique de la commune et souligne l'importance de la bonne intégration paysagère de ce projet afin de garantir des conditions de vie harmonieuses à chacun.

3) Les remarques relatives au projet communal du stade évoqué dans le dossier d'enquête publique.

Toutes les personnes intervenues à l'enquête ont des questionnements sur ce projet. Dans la mesure où les permis d'aménager ont été délivrés, il paraît souhaitable que les informations accessibles soient données dans le cadre de ce procès-verbal des observations, ce dans un souci de transparence et de bonne information du public.

- Qui a la maîtrise foncière sur ce projet ?
- Pourquoi le projet ne respecte-t-il pas le cahier des charges en vigueur : alignements, hauteur, clôtures, haies, implantation en limites séparatives et sur emprise publique ?
- Quelles sont les hauteurs maximums des logements prévus au nord et au sud de l'emprise ?

- Quelles sont les distances séparatives appliquées ? Comment sont prévues les clôtures ?
- Comment sont traités les alignements sur rue ? Quid des bandes de verdure entre la construction et la rue ?
- Quelles sont les nouvelles voiries à créer et à quel endroit ?
- Le projet arrêté est très différent de ce qui avait été évoqué dans les premières réunions de quartier dans lesquelles il avait été question de logements individuels et/ou de petits collectifs. De quelle manière ont été prises en considération les remarques des riverains émises à la faveur de la réunion de novembre 2019 de présentation du projet ?
- Comment s'est poursuivie la concertation avec les riverains sur ce projet ? Le PLUI affirme la volonté de mettre les citoyens au cœur des projets or ce projet n'a pas été concerté avec les habitants.
- Comment éviter les conflits de voisinage avec les habitations au droit des projets de futurs logements (clôtures, vis-à-vis, perte d'ensoleillement) ?
- Quid du risque de dépréciation immobilière des maisons les plus proches du projet ?
- Pourquoi ne pas inverser les ilots du stade et ceux des logements, afin de rapprocher les logements du collège, réduisant les nuisances pour les riverains ?
- Pourquoi est-il prévu d'abattre les platanes sur l'entrée du stade ?
- Pourquoi la commune choisit-elle de concentrer les logements sociaux sur le quartier du stade ?
- Quid de l'utilisation habituelle du stade comme base d'atterrissage des hélicoptères de secours en cas d'évènement grave (tempête Xynthia, accident de la route sur la rocade...) ?
- Pourquoi se priver d'une partie des emprises du stade alors que la commune pourrait avoir besoin d'autres équipements sportifs dans l'avenir ?
- Au regard de ce qui se construit sur la commune de Châtelailon-Plage, les riverains intervenus à l'enquête ont le sentiment d'un projet qui ne présente pas les qualités architecturales et environnementales suffisantes. Les riverains intervenus ne sont pas opposés à la construction de logements sur ce secteur mais dans le cadre d'une opération qui contribue au bien être des voisins et à l'esthétique du secteur.

- Une personne intervenue à l'enquête estime que cette modification du cahier des charges est à même de contribuer au développement urbain maîtrisé de ce secteur et à la modernisation des équipements publics.

Réponse de Monsieur le Maire de Châtelailon-Plage :

- « Le projet est communal pour la partie du complexe sportif et privé pour la partie habitat.
- Les terrains sont communaux sous compromis de vente.

- Le projet respecte le règlement applicable dans le cadre du permis d'aménager délivré le 20 septembre 2019, qui comporte un règlement extrait de celui de la zone UB du PLU du 28 mars 2013.
- La hauteur maximale est de 10m au faitage.
- Les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives sont 3m sans ouvertures, 4m avec ouvertures.
- Les clôtures ont fait l'objet de bornages contradictoires que les propriétaires ont tous signés leur attribuant la propriété de la clôture existante.
- Concernant les voiries, les allées du stade vont être redessinées dans le cadre du permis du complexe sportif et une voie va être créée pour desservir l'îlot d'habitat côté rue de l'Europe
- Lors de la réunion de novembre 2019 le projet a été présenté

- Les riverains ont en effet souhaité ne pas avoir de constructions proches de leur jardin.

- La configuration des terrains est restreinte un choix a été fait avec le promoteur. Aujourd'hui compte tenu des demandes formulées, la commune étudie avec le promoteur la possibilité de déplacer les bâtiments en positionnant ceux-ci à l'opposé des jardins pour le PC 19-40 et en déplaçant la voie le long des fonds de jardins pour le PC 19-39.

- Concernant les pertes d'ensoleillement la position des bâtis ne devrait pas avoir d'impact majeur sur les biens. (orientations nord-est et nord)

- De même concernant la dépréciation des biens, compte tenu de la tenue du marché immobilier sur la commune, l'impact ne devrait pas être significatif

- Les bâtiments n'ont pas été construits coté « Collège » pour préserver les riverains des nuisances qu'ils auraient alors subi en ayant le complexe sportif comportant la salle polyvalente avec nombre de manifestations à côté de chez eux.

- Le positionnement des circulations et de l'accès à la salle polyvalente nécessite l'abattage des platanes. Des arbres de hautes tiges vont être replantés sur les allées du stade, sur les parkings et dans l'enceinte du stade

- La Loi SRU impose à la commune cde construire des logements sociaux sur l'ensemble de son territoire. Le quartier du stade n'est pas le seul concerné, selon le plan ci-joint (annexe 3 du mémoire en réponse).

- Le stade restera une base d'atterrissage en cas d'urgence.

- La commune comporte déjà beaucoup d'équipements sportifs : stade de Football, piste d'athlétisme, boulodrome, tennis club, club nautique, centre aquatique, salle polyvalente de sports, dojo, hippodrome, ball trap. De nouveaux équipements ne sont pas envisagés pour une commune de la taille de Châtelailon-Plage soit 6 000 habitants.
- Les bâtiments prévus respectent le règlement du PLU et la charte architecturale : Tuiles plates, débords de toit, volets battants, couleurs, pointu de charpente, décrochage de toiture, etc... »

Analyse du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur constate que des éléments de réponse ont été fournis sur l'ensemble des questions posées.

Le questionnement du maître d'ouvrage sur le positionnement des opérations d'habitat témoigne de la prise en compte des inquiétudes des riverains, lesquels redoutent une promiscuité avec les futurs logements à réaliser mais ne redoutent pas les conséquences des manifestations sportives qui font d'ores et déjà partie de leur environnement.

Quelle que soit l'issue de cette réflexion, associer les riverains dans le cadre de l'élaboration de ce projet est de nature à améliorer l'intégration de cette opération dans l'environnement existant.

B. LES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La demande de modification du cahier des charges du lotissement du fief des sables est justifiée dans le dossier d'enquête par le cadre légal du code de l'urbanisme, le respect de la loi ALUR, l'obligation de production de logements sociaux, les objectifs mêmes du PLUI. C'est sur ce dernier point que porte ma question. Le PLUI traite dans son article 1.6 du règlement et dans l'OAP thématique construire aujourd'hui « de l'intégration harmonieuse aux lieux avoisinants ». Il traite également de la valorisation du patrimoine architectural de la commune à travers la charte architecturale, l'OAP patrimoine bâti, le règlement écrit annexes avec l'identification d'une habitation repérée au patrimoine architectural au 5 allée du stade, soit au droit du futur projet.

Comment justifiez-vous de cette recherche d'intégration dans l'environnement existant de l'opération immobilière à destination d'habitat au nord et au sud des emprises du stade ?

Réponse de Monsieur le Maire de Châtelailon-Plage : « Concernant la notion d'insertion du projet dans l'environnement, l'approche faite par la commune respecte les termes réglementaires. Le bâtiment est de type balnéaire comme défini au PLUi.

La construction d'une hauteur de 10m est en effet différente de la maison voisine répertoriée comme élément de patrimoine années 50 mais ne défigure pas, pour autant, l'environnement.

Comme indiqué plus avant, la commune réfléchit à déplacer les bâtiments de l'autre côté des terrains, une réunion aura lieu avec les riverains le 13 juillet prochain. »

Analyse du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur ne doute pas de la conformité de ce projet aux dispositions réglementaires du document d'urbanisme mais aurait souhaité davantage d'éléments justifiant de la qualité architecturale et paysagère du projet.

.....

A présent que les observations ont été traitées en détail dans le présent rapport, il revient au commissaire enquêteur de présenter ses conclusions motivées et de délivrer un avis personnel sur le projet soumis à enquête publique, ce dans le document ci-après conformément à la réglementation en vigueur.

Fait à Esnandes, le vendredi 17 juillet 2020

Commissaire Enquêteur : Marianne Azario



ANNEXE 1 : Procès-Verbal de Synthèse des Observations

ANNEXE 2 : Mémoire en Réponse de Monsieur le Maire de Châtelailon-Plage