



**MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES
DU LOTISSEMENT « ZONE ARTISANALE DES BORDAGERS»
SITUÉ SUR LA COMMUNE DE CHANGÉ
AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DE LAVAL AGGLOMÉRATION COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
À LAQUELLE LA COMMUNE DE CHANGÉ EST ASSOCIÉE**

DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE

NOTICE DE PRÉSENTATION

PREAMBULE

Cette zone artisanale affectée aux activités industrielles, artisanales, de commerce ou de bureaux a fait l'objet d'une autorisation préfectorale le 13 août 1981. Ce lotissement situé rue des Bordagers sera dénommé « Zone Artisanale des Bordagers ».

Destiné principalement à l'activité économique, le règlement de la Zone Artisanale des Bordagers ne permet la construction à usage d'habitation que sous réserve notamment qu'elle soit strictement destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement normal des activités du lotissement.

Son cahier des charges, qui n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis 1981, stipule que « les cessions de lots ne peuvent être consenties que pour l'édification des constructions conformes aux types définis par le règlement du lotissement ». Les dispositions réglementaires d'un cahier des charges ne sont plus opposables aux autorisations d'occupation du sol relevant du Code de l'Urbanisme depuis la loi ALUR du 24 mars 2014. Toutefois, elles continuent de produire leurs effets contractuels entre les colotis, au titre du droit civil.

Ce contexte peut créer des situations complexes du fait du caractère parfois incohérent voire contradictoire de certaines dispositions du cahier des charges du lotissement avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de Laval Agglomération, communauté de communes à laquelle Changé est associée et en vigueur sur la commune depuis le 16 décembre 2019. De plus, la dualité des règles applicables entraîne une insécurité juridique pour toutes personnes souhaitant construire.

En conséquence, et en application de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme, il est proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Zone Artisanale des Bordagers » avec le PLUI afin de clarifier et de sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre du lotissement et dans le respect des objectifs du PLUI.

1- Cadre réglementaire

L'enquête porte sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Zone Artisanale des Bordagers », document de droit privé, avec le PLUI applicable sur la commune de Changé.

Ce dernier a été approuvé le 16 décembre 2019, modifié le 27 septembre 2021 et le 20 décembre 2021. Il fait l'objet actuellement d'une modification prescrite le 8 avril 2022.

La procédure de mise en concordance du lotissement « Zone Artisanale des Bordagers » avec le PLUI est menée dans le cadre de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme qui dispose que:

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique 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 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 ».

Au titre de l'article R.442-19, l'autorité compétente pour prononcer la modification de tout ou partie des documents est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager, c'est-à-dire le Maire.

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

Aucune évaluation environnementale n'est nécessaire pour cette procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement. En effet, cette mise en concordance n'a aucun impact sur l'environnement.

2- Déroulement de la procédure de mise en concordance

2.1- Organisation de l'enquête publique

La commune de Changé a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur auprès du Président du Tribunal Administratif de Nantes. Celui-ci, par décision n°E23000037/53 du 6 mars 2023, a nommé M. Gérard MARIE.

Annexe n°1 : Décision n°E23000037/53 du 09/03/2023 du Tribunal Administratif de Nantes.

Par arrêté n° AR_2023_03_035 du 15 mars 2023, le Maire a décidé de l'ouverture de l'enquête publique selon les modalités suivantes :

- L'enquête publique se déroulera en mairie de Changé située 6, place Christian d'Elva du mardi 4 avril 2023 à 8h30 au jeudi 4 mai 2023 à 16h30 aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : du lundi 13h30 à 17h30, du mardi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h à 12h.

- Le commissaire enquêteur recevra le public en mairie les :

- | | |
|--------------------------|------------------|
| - Mardi 4 avril 2023 | de 9h à 12h |
| - Mercredi 12 avril 2023 | de 14h à 17h |
| - Vendredi 21 avril 2023 | de 9h à 12h |
| - Jeudi 4 mai 2023 | de 13h30 à 16h30 |

Annexe n°2 : arrêté du Maire n° AR_2023_03_035 du 15 mars 2023 relatif à l'ouverture de l'enquête publique

Les observations et les propositions du public portant sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Zone artisanale des Bordagers » avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de Laval Agglomération pourront être :

- Consignées dans le registre d'enquête à feuilles non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, tenu à la disposition du public en mairie de Changé,
- Adressées au commissaire enquêteur par voie postale à destination de Monsieur le Commissaire Enquêteur, Enquête publique mise en concordance du cahier des charges du lotissement « ZA des Bordagers » avec le PLUI, à l'adresse suivante : 6, place Christian d'Elva – 53810 CHANGÉ,
- Déposées par courriel à l'adresse mairie@change53.fr ayant pour objet : « Monsieur Le Commissaire Enquêteur – Enquête publique mise en concordance du cahier des charges du lotissement “ZA des Bordagers” avec le PLUI, (un accusé de réception sera systématiquement transmis à son expéditeur).

Le dossier d'enquête sera consultable en ligne sur le site internet de la commune <https://www.change53.fr>

2.2- Décision pouvant être adoptée du terme de l'enquête

L'approbation de la mise en concordance des documents du lotissement avec le PLUI est décidée par arrêté du Maire après délibération du Conseil Municipal.

2.3- Autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation

L'autorité compétente est M. le Maire, Commune de Changé, 6, Place Christian d'Elva 53810 CHANGÉ.

2.4- Entrée en vigueur

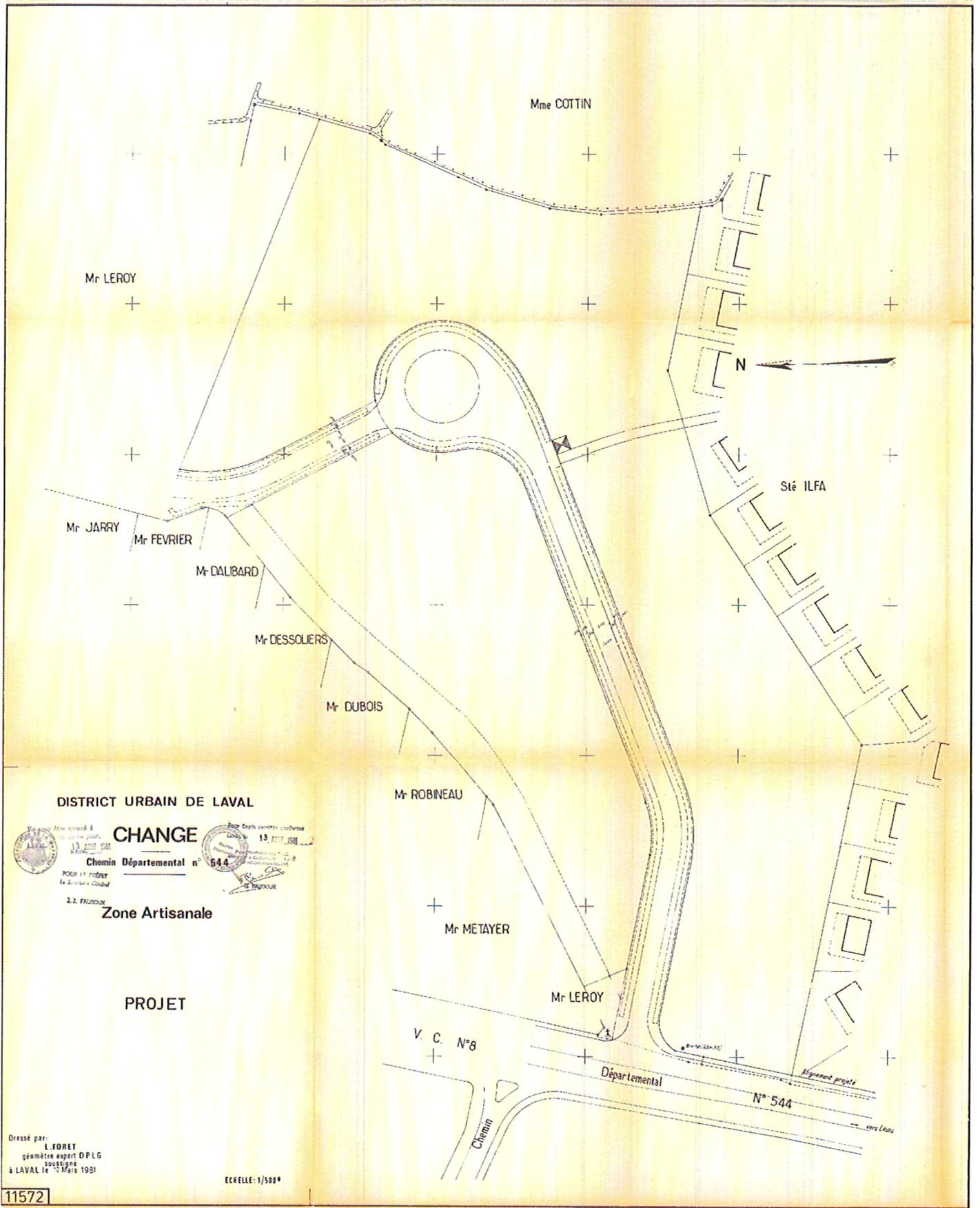
Les modifications apportées aux documents du lotissement seront opposables aux colotis dès la publication de l'arrêté de mise en concordance.

3- Enjeux de la procédure de mise en concordance

3.1- Le lotissement Zone Artisanale des Bordagers

La création du lotissement affecté exclusivement aux activités industrielles, artisanales, de commerce ou de bureaux, dénommé Zone Artisanale des Bordagers, a été autorisée par arrêté du préfet de la Mayenne du 13 août 1981.

Le périmètre concerné par ce lotissement était alors le suivant :



DISTRICT URBAIN DE LAVAL

CHANGE

Chemin Départemental n° 544

Zone Artisanale

PROJET

Dressé par:
L. FORET
 géomètre expert D.P.L.G.
 J.O.U.S.S. 1931
 à LAVAL le 10 Mars 1931

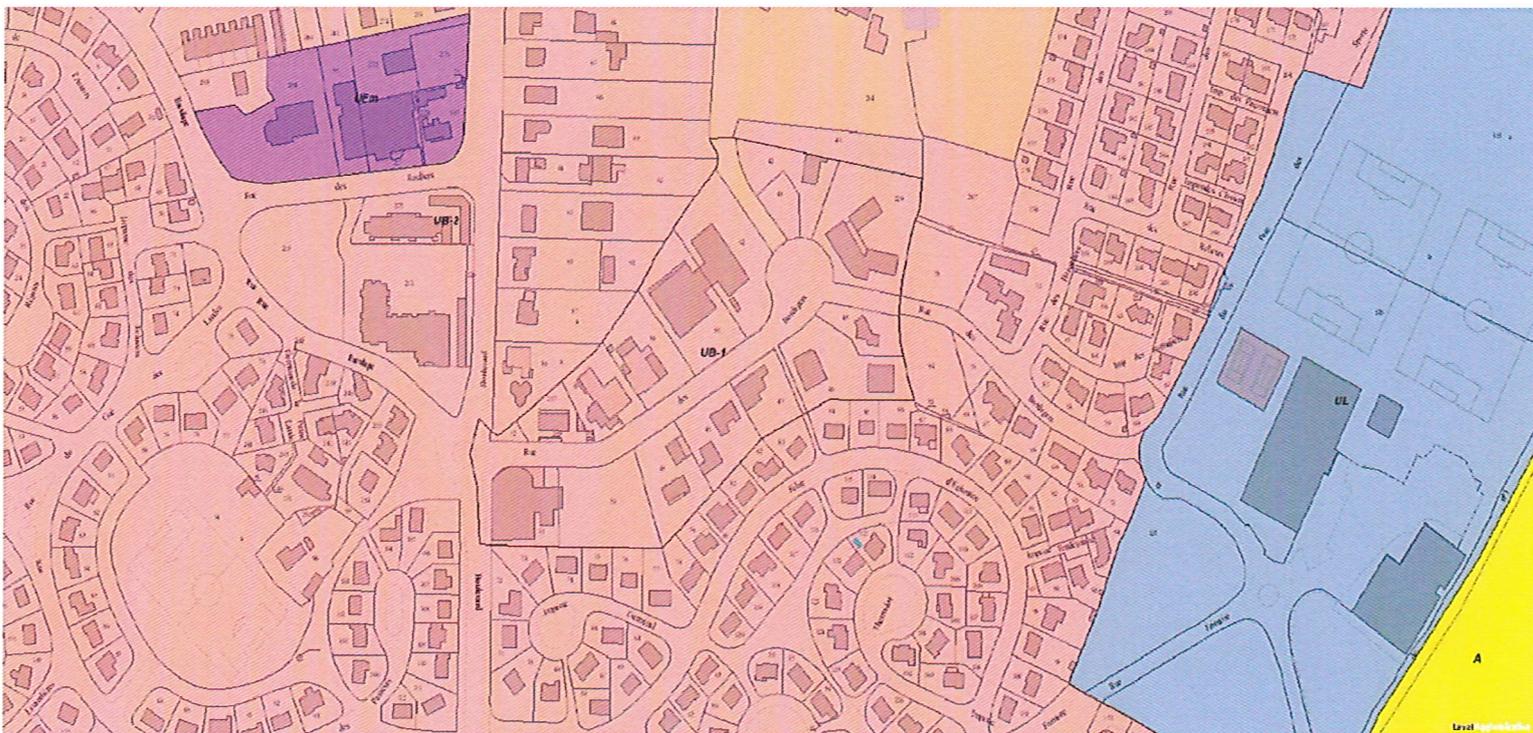
ECHELLE: 1/500^e

11572

3.2- L'évolution des contextes urbain et réglementaire

Ce lotissement s'insère désormais au sein de plusieurs opérations de développement résidentiel récentes (lotissement de la Grande Lande au Sud et lotissement de la Fonterie à l'Est) ou en cours de réalisation (lotissement le Jardin des Landes et lotissement Ilot Terra Cotta au Nord). Par ailleurs, il est mitoyen à l'Ouest avec l'ancienne zone d'activités des Manouvriers qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation résidentielle (classée en zone UB-2 au PLUI).

Ce lotissement «Zone Artisanale des Bordagers» classé en zone UE-a au Plan d'Occupation des Sols (POS) puis au Plan Local d'Urbanisme (PLU) est désormais classé en zone UB-1 au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).



3.3- La valeur du cahier des charges du lotissement

La loi n°86-13 du 06 janvier 1986 a introduit une règle de caducité décennale des dispositions d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, avec la possibilité pour les colotis de s'y opposer sous certaines conditions.

Cette règle est désormais reprise à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment 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.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. »

Toutefois, cet article dispose que *« Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes »*.

Le cahier des charges conserve donc une valeur contractuelle régissant de manière perpétuelle les rapports entre les colotis.

Ainsi, alors qu'une autorisation d'urbanisme aura été délivrée conformément aux règles du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), un coloti pourra saisir le juge civil d'une action visant à mettre en conformité la construction autorisée avec les clauses du cahier des charges, action pouvant aboutir à la démolition totale de cette construction, sans que le coloti ait à démontrer l'existence d'un préjudice, et cela de façon en principe perpétuelle.

C'est pour éviter cette insécurité juridique envers les bénéficiaires d'autorisation d'urbanisme qu'il apparaît opportun de mettre en œuvre la procédure décrite à l'article L.442-11 du code de l'urbanisme qui dispose que :

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique 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 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 ».

3.4- La nécessité de mettre le cahier des charges en compatibilité avec le PLUI de Laval Agglomération

Il résulte de ce qui précède que le cahier des charges du lotissement est un document contractuel perpétuel.

Or le cahier des charges du lotissement «Zone Artisanale des Bordagers » est un document daté de 1981, reflet de préoccupations anciennes et obsolètes et source d'insécurité juridique pour les propriétaires.

En effet, l'obtention d'une autorisation d'urbanisme par les 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 tendant à la démolition des ouvrages et remise en cause des ventes intervenues en cas de non-conformité au cahier des charges.

En outre, la commune de Changé souhaite rendre compatible le cahier des charges du lotissement «Zone Artisanale des Bordagers» avec le PLUI et notamment son règlement qui est le reflet du parti d'aménagement de la commune.

En application de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme, il est donc proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement «Zone Artisanale des Bordagers » avec le PLUI.

4- La mise en concordance : modifications apportées au cahier des charges

4.1- Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Laval Agglomération

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) entré en vigueur le 16 décembre 2019, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PAAD) a souligné la nécessité de limiter les extensions urbaines et d'optimiser le foncier à proximité des services urbains (arrêts de transport, commerces, équipements) pour garantir un accès facilité au plus grand nombre.

Compte tenu de l'évolution de cette zone d'activité et de sa proximité des services urbains, la commune de Changé a choisi de classer ce périmètre en zone UB-1, zone mixte où la construction d'habitations est désormais possible ainsi que l'activité sous certaines conditions. Il est ainsi situé dans un secteur de renouvellement urbain à vocation résidentielle.

Par ailleurs, Les règles de constructibilité sont destinées à permettre une densification de ces secteurs : emprise en sol fixée jusqu'à 60 % de la surface du terrain, possibilité d'implantation sur limite séparative.

Ce secteur est classé comme déjà urbanisé et disposant des équipements publics nécessaires ou en capacité suffisante à cette urbanisation.

La règle d'urbanisme contenue dans le cahier des charges de ce lotissement concernant les autorisations d'occupation du sol est donc de nature à faire obstacle à la mise en œuvre du parti d'urbanisme souhaité par la Commune inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de Laval Agglomération.

La commune envisage ainsi de mettre en œuvre la procédure fixée à l'article L.442-11 du code de l'urbanisme permettant, à l'initiative du Maire, de modifier tout ou partie des documents d'un lotissement, notamment le cahier des charges, afin de les mettre en concordance avec le PLUI et permettre ainsi dans ce secteur la réalisation de constructions à usage d'habitation.

4.2- Le projet de modification du cahier des charges

Dispositions du cahier des charges du 13 août 1981 à mettre en concordance avec le PLUI	Projet de mise en concordance avec le PLUI
ARTICLE 1-04 VENTE DES LOTS En outre, les cessions de lots ne peuvent être consenties que pour l'édification des constructions conformes aux types définis par le règlement du Lotissement	Suppression de cette disposition

5- Incidences du projet sur l'environnement

La procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLUI est dispensée d'évaluation environnementale.

L'article R.123-8 du Code de l'Environnement dispose qu'en l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, le dossier d'enquête publique comprend notamment un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet de mise en concordance a été retenu.

La procédure de mise en concordance a pour objectif de mettre en cohérence un ancien cahier des charges avec le PLUI de Laval Agglomération. Etant donné que cette mise en concordance n'a aucun impact sur l'environnement, il n'est pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale.

ANNEXE 1 – DECISION N° E23000037 / 53 DU 6 MARS 2023 DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES

ANNEXE 2 – ARRETE DU MAIRE N° AR_2023_03_035 DU 15 MARS 2023 RELATIF A L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

ANNEXE 3 – ARRETE CREATION ZA DES BORDAGERS N° 81 – 1057 DU 18 AOUT 1981

ANNEXE 4 – DELIBERATION AUTORISANT LE MAIRE A METTRE OEUVRE PROCEDURE DE MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES N° DE 2023 26 J 04 DU 26/01/2023

ANNEXE 5 – PLAN DE CADASTRE DE LA ZONE ARTISANALE DES BORDAGERS

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES

Le président du tribunal administratif

Décision désignation commissaire enquêteur

Par une lettre, enregistrée le 01 mars 2023, le maire de Changé demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet: « *La demande de la ville de Changé en vue de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement zone d'activités des Bordages avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Laval Agglomération communauté de communes à laquelle la commune de Changé est associée.* ».

Vu :

- le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;
- le code de l'urbanisme ;
- le décret n° 2005-935 du 2 août 2005 ;
- les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023.

DECIDE :

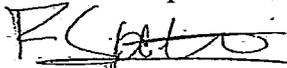
Article 1^{er} : Monsieur Gérard MARIE, major de police en retraite, demeurant La Meslerie à Ahuillé (53940) est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur. La présente décision vaut pour autant que l'enquête débute effectivement dans un délai de six mois suivant sa notification.

Article 3 : La présente décision sera notifiée au maire de Changé et à Monsieur Gérard MARIE.

Fait à Nantes, le 6 mars 2023.

Par délégation, pour le président,
La Première Vice-présidente,


Frédérique SPECHT



AR_2023_03_035

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité – Fraternité

**ARRÊTÉ DU MAIRE
PRESCRIVANT L'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE
PORTANT SUR LA MISE EN CONCORDANCE
DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT
« ZONE ARTISANALE DES BORDAGERS »
AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)
DE LAVAL AGGLOMÉRATION COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
À LAQUELLE LA COMMUNE DE CHANGÉ EST ASSOCIÉE**

Le Maire de la commune de **CHANGÉ**,

VU le code général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment son article L.442-11

VU le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L.123-1 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de Laval Agglomération communauté de communes à laquelle la commune de Changé est associée, approuvé le 16 décembre 2019, modifié le 27 septembre 2021, le 20 décembre 2021 et qui fait l'objet actuellement d'une modification prescrite le 8 avril 2022,

VU la décision du Tribunal Administratif de NANTES en date du 6 mars 2023, désignant Monsieur Gérard MARIE, major de police en retraite, en qualité de commissaire enquêteur, dans le cadre de l'enquête publique portant sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Zone artisanale des Bordagers » avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de Laval Agglomération communauté de communes à laquelle la commune de Changé est associée,

CONSIDERANT l'aménagement de la Zone Artisanale des Bordagers suivant l'arrêté n° 81-1057 du 13 août 1981,

CONSIDERANT que le cahier des charges relatif à cet aménagement comporte une disposition réglementaire qui s'avère désormais en contradiction avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) alors qu'il continue à produire son effet contractuel entre les colotis,

CONSIDERANT que ces contradictions peuvent entraîner une insécurité juridique pour les porteurs de projet souhaitant construire de l'habitation,

CONSIDERANT qu'il peut être procédé à une enquête publique et que le Maire doit en déterminer les modalités d'organisation de la procédure de participation du public,

.../...

Arrête

ARTICLE 1

Il est procédé à une enquête publique sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Zone artisanale des Bordagers » avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de Laval Agglomération communauté de communes à laquelle la commune de Changé est associée. Cette procédure aura pour finalité de modifier une clause du cahier des charges qui n'est plus concordante avec les dispositions réglementaires du PLUI de Laval Agglomération en vigueur.

ARTICLE 2

Cette enquête publique unique se déroulera en mairie de Changé, située 6, place Christian d'Elva, pour une durée de 31 jours consécutifs, du mardi 4 avril 2023 à 8h30 au jeudi 4 mai 2023 à 16h30.

ARTICLE 3

Le dossier d'enquête publique est constitué d'une notice de présentation.

ARTICLE 4

Par décision n° E23000037/53 en date du 6 mars 2023, le Tribunal Administratif de NANTES a désigné Monsieur Gérard MARIE, Major de police en retraite, en qualité de commissaire enquêteur, qui siègera à la mairie de Changé, siège de l'enquête.

ARTICLE 5

Pendant la durée de l'enquête publique mentionnée à l'article 1, la notice de présentation du projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Zone artisanale des Bordagers » avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de Laval Agglomération communauté de communes à laquelle la commune de Changé est associée, sera tenue à la disposition du public en mairie de Changé, sur support papier, pendant toute cette période, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir du lundi après-midi de 13h30 à 17h30, du mardi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 et le samedi matin de 9h à 12h.

Pendant la durée de l'enquête publique, les pièces du dossier seront également consultables et téléchargeables en version numérique sur le site internet de la commune de Changé <https://www.change53.fr> dans la rubrique Urbanisme et Développement Durable.

ARTICLE 6

Les observations et les propositions du public portant sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Zone artisanale des Bordagers » avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de Laval Agglomération pourront être, du mardi 4 avril 2023 à 8h30 au jeudi 4 mai 2023 à 16h30 :

- Consignées dans le registre d'enquête à feuilles non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, tenu à la disposition du public en mairie de Changé,
- Adressées par voie postale à destination de Monsieur le Commissaire Enquêteur, Enquête publique mise en concordance du cahier des charges du lotissement « ZA des Bordagers » avec le PLUI, à l'adresse suivante : 6, place Christian d'Elva – 53810 CHANGÉ,
- Déposées par courriel à l'adresse mairie@change53.fr ayant pour objet - Enquête publique mise en concordance du cahier des charges du lotissement « ZA des Bordagers » avec le PLUI -

Les observations et les propositions transmises par voie postale ou par courriel au siège de l'enquête publique seront portées à la connaissance du public dans les meilleurs délais dans le registre mis à disposition en mairie. Elles devront être parvenues avant la date et l'heure de clôture de l'enquête publique, à défaut elles ne pourront pas être traitées.

ARTICLE 7

Un poste informatique sera mis à disposition au siège de l'enquête publique, durant les jours et heures habituels d'ouverture pour permettre la consultation numérique du dossier d'enquête.

ARTICLE 8

Les permanences du commissaire enquêteur se tiendront en mairie de CHANGÉ, 6 Place Christian d'Elva, les jours et horaires suivants :

- | | |
|--------------------------|------------------|
| - Mardi 4 avril 2023 | de 9h à 12h |
| - Mercredi 12 avril 2023 | de 14h à 17h |
| - Vendredi 21 avril 2023 | de 9h à 12h |
| - Jeudi 4 mai 2023 | de 13h30 à 16h30 |

ARTICLE 9

Toute information sur le dossier d'enquête publique peut être recueillie en mairie auprès de Madame Hélène FILY-BRÉGENT.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

ARTICLE 10

Un avis d'ouverture d'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête publique, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département par les soins de la mairie de Changé.

Un affichage du même avis sera réalisé quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci en mairie par les soins de la mairie de Changé, ainsi qu'autour du site du projet.

Cet avis sera également publié sur le site internet de la commune (www.change53.fr) dans la rubrique Urbanisme et Développement Durable.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

ARTICLE 11

A l'issue de l'enquête, le certificat d'affichage et de publicité sera établi par le Maire de Changé et annexé au dossier.

ARTICLE 12

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera transmis sans délai au commissaire enquêteur et clos par lui. Il examinera les observations et propositions consignées ou annexées au registre.

.../...

Après mise en œuvre des mesures prévues par l'article R123-18 du Code de l'Environnement en vue de recueillir les observations éventuelles du Maire à l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur disposera d'un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête publique pour remettre au Maire le dossier d'enquête publique avec son rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations et propositions recueillies ainsi que ses conclusions motivées dans un document séparé.

ARTICLE 13

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront transmis au Préfet du département de la Mayenne et au Président du Tribunal Administratif de NANTES. Ceux-ci seront tenus à la disposition du public à l'accueil de la mairie de Changé, 6 Place Christian d'Elva - 53810 CHANGÉ, pour une durée de 12 mois, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la commune (www.change53.fr), dans la rubrique Urbanisme et Développement Durable.

ARTICLE 14

A l'issue de l'enquête publique, l'approbation de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement «Zone artisanale des Bordagers» avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Laval Agglomération sera décidée par arrêté du Maire après délibération du Conseil Municipal de Changé.

ARTICLE 15

Le présent arrêté sera affiché en Mairie 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

ARTICLE 16 : Conformément aux articles R.421-1 et suivants du Code de Justice Administrative, le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa date de notification ou de publication.

ARTICLE 17

Monsieur le Maire de Changé et Monsieur le Commissaire Enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera soumise à :

- Madame la Préfète de la Mayenne
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANTES,
- Madame le Commissaire Enquêteur

Fait à Changé, le 15 mars 2023



Le Maire,

Patrick PÉNIGUEL

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE LA MAYENNE
DIRECTION DE L'EQUIPEMENT

U.O.C.-ADS.DF/EG N° 2250
Poste 2224

A R R E T E D. D. E.

N° 81-1057 du 13 AOÛT 1981

Portant approbation de la zone artisanale créée
par le District de LAVAL sur la commune de CHANGE
située en bordure du C.D. n° 544.

LE PREFET DE LA MAYENNE,
Officier de l'Ordre National du Mérite ;

VU la délibération du Conseil du District de LAVAL en date du
26 février 1981 relative à la création d'une zone artisanale sur un ter-
rain situé sur la commune de CHANGE, en bordure du C.D. n° 544 et cadastré
sous les n°s 379,551,597,599,603 et 605 de la Section C, pour une surface
approximative de 3ha 63a 38ca ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 315-1 et
suivants et R 315-1 et suivants relatifs aux lotissements ;

VU le dossier joint à la présente demande et comprenant les
pièces suivantes :

- un plan de situation,
- un plan topographique,
- un plan de masse,
- un règlement du lotissement,
- un programme des travaux de viabilité,
- des plans des travaux de viabilité ;

SUR proposition de M. le Directeur Départemental de
l'Equipement ;

A R R E T E :

Article 1er -

Le District de LAVAL est autorisé à aménager une zone arti-
sanale sur la commune de CHANGE située en bordure du C.D. n° 544 confor-
mément aux dispositions du projet annexé au présent arrêté.

Article 2 -

Le lotisseur devra céder gratuitement le terrain nécessaire
à l'élargissement du C.D. n° 544 et à l'aménagement de l'accès de la
zone artisanale à ce C.D.

Article 3 -

Le morcellement du terrain à lotir fera l'objet de demandes
d'autorisations ultérieures suivant arrêté préfectoral au fur et à mesure
des besoins.

.../...

Article 4 -

Un exemplaire du présent arrêté et un exemplaire du projet approuvé seront déposés et mis à la disposition du public à la Mairie de CHANGE.

Article 5 -

- M. le Secrétaire Général de la MAYENNE,
- M. le Directeur Départemental de l'Équipement,
- M. le Président du District de LAVAL,
- M. le Maire de CHANGE,
- M. le Conservateur des Hypothèques de LAVAL,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

LAVAL, le 13 AOUT 1981
LE PREFET,

Pour Copie certifiée conforme



13 AOUT 1981



POUR LE PRÉFET
Le Secrétaire Général

J. J. FAUROUX

l'Ingénieur des T.P.E.
de la Cellule U.O.C./A.D.S.
Le Secrétaire Administratif,


G. BARDOUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Le jeudi 26 janvier 2023 à vingt heures trente, le CONSEIL MUNICIPAL, dûment convoqué par lettre du 20 janvier 2023 transmise de manière dématérialisée ou, si les conseillers municipaux en font la demande, adressée par écrit à leur domicile ou à une autre adresse, s'est réuni salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Patrick PÉNIGUEL, Maire.

Tous les membres étaient présents à l'exception de Messieurs Cédric BARBIN et Martin GÉRAULT.

Mesdames Marinette BURLETT, Nathalie MONTIÈGE, Magali BARBOT, Murielle BUCHOT ainsi que Messieurs Thierry DENIAU, Thierry FRESNAIS, Nicolas POTTIER et Olivier RICHEFOU étaient excusés.

Date de convocation	: 20 janvier 2023
Date d'affichage	: 20 janvier 2023
Date d'affichage de la délibération	: 27 janvier 2023

Pouvoirs :

Madame Marinette BURLETT à Madame Nathalie FOURNIER-BOUDARD
Madame Nathalie MONTIÈGE à Madame Christine NADAU
Madame Magali BARBOT à Monsieur Mickaël LE STUNFF
Monsieur Thierry DENIAU à Monsieur Sylvain DURAND
Monsieur Thierry FRESNAIS à Madame Jocelyne RICHARD
Monsieur Nicolas POTTIER à Madame Amandine DELEBARRE
Monsieur Olivier RICHEFOU à Monsieur Patrick PÉNIGUEL
Madame Murielle BUCHOT à Madame Isabelle RABBÉ

En application des dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Président de séance demande au CONSEIL MUNICIPAL de bien vouloir l'autoriser à se faire assister de Monsieur Hugo LE ROUX, Directeur Général des Services.

Monsieur Michel MERIENNE, Conseiller Municipal, a été désigné Secrétaire de Séance, fonction qu'il a acceptée.

DE 2022 26 J 04

**LOTISSEMENT ZA DES BORDAGERS
MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MISE EN
CONCORDANCE AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL (PLUi)**

La Zone Artisanale des Bordagers a été créée par l'arrêté préfectoral n°81-1057 en date du 13 août 1981.

A l'origine, cette zone d'activités classée en zone UE-a au Plan d'occupation des Sols (POS), puis au Plan Local d'Urbanisme (PLU), était affectée aux activités artisanales, petites et moyennes industries et aux activités de services.

Le dossier de lotissement comprend notamment les pièces suivantes :

I- Le règlement

Il mentionne à l'article 4-01 que « les terrains sont réservés exclusivement à usage industriel ou artisanal ou à l'implantation de constructions à usage de commerce ou de bureaux liées à une activité artisanale, industrielle ou tertiaire, autorisée ».

Et l'article 4-02 précise que « dans cette zone, les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles qui sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements industriels et dépôts ou des services généraux »

L'article L.442-9 du code de l'urbanisme précise que le règlement du lotissement devient caduc 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.

II- Le cahier des charges

Il mentionne notamment à l'article 1-04 que « les cessions de lots ne peuvent être consenties que pour l'édification des constructions conformes aux types définis par le règlement du lotissement ».

En application de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme les règles du cahier des charges du lotissement, approuvé plus de 10 ans avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, ne sont pas opposables aux autorisations de travaux sollicitées sur des terrains situés dans le périmètre dudit lotissement.

Ces règles sont donc devenues caduques et ne sont plus opposables à l'administration. Elles ne peuvent plus servir de fondement pour autoriser ou refuser un permis de construire.

En revanche, ces règles du cahier des charges demeurent opposables entre colotis.

Elles peuvent être invoquées par tout propriétaire d'un lot situé au sein du lotissement afin d'empêcher la réalisation d'une construction qui ne les respecterait pas, voire, le cas échéant, pour en obtenir la démolition.

Ceci exposé,

Vu l'évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 16 décembre 2019,

Vu le nouveau classement de ce secteur en zone UB-1 (zone urbaine d'extension récente), zone mixte où la construction d'habitations est désormais possible ainsi que l'activité sous certaines conditions

Considérant qu'il convient de mettre en œuvre la procédure fixée à l'article L.442-11 du code de l'urbanisme permettant, à l'initiative du Maire, de modifier tout ou partie des documents d'un lotissement, notamment le cahier des charges, afin de le mettre en concordance avec le PLUI et permettre ainsi dans ce secteur la réalisation de projets liés à l'habitat,

Ce mécanisme ayant pour objectif de privilégier l'application des règles d'urbanisme issues du PLUI sur les règles particulières du lotissement et d'éviter la subsistance de règles concurrentes ou contradictoires au PLUI,

La clause de nature réglementaire des documents du lotissement susceptible d'être soumise à la procédure de mise en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme (PLUI) est la suivante :

Le cahier des charges

➤ Article 1-04 « VENTE DES LOTS » :

« -En outre, les cessions de lots ne peuvent être consenties que pour l'édification des constructions conformes aux types définis par le règlement du lotissement.»

Cette disposition relativement contraignante pourrait être supprimée.

Vu l'avis favorable unanime de la commission Cadre de Vie, Environnement, Urbanisme du 18 janvier 2023,

Il est proposé :

- **d'autoriser** le Maire à mettre en œuvre la procédure de modification du cahier des charges du lotissement de la zone d'activités des Bordagers, afin de le mettre en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).

Délibération adoptée à l'unanimité.

Pour extrait conforme,
Le Maire,

Patrick PÉNIGUEL.

La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification aux intéressés, faire l'objet des recours suivants :

- recours administratif gracieux auprès de mes services,
- recours contentieux pour excès de pouvoir

