

**DEPARTEMENT DE LA MAYENNE**

**Commune de CHANGE**

**53810**

**Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « zone artisanale des Bordagers » avec le PLUi de Laval Agglomération, communauté de communes à laquelle la commune de Changé est associée.**



---

**DUREE DE L'ENQUETE**

Du mardi 4 avril 2023, 9 heures, au jeudi 4 mai 2023, 16 h30.

---

*RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE*

*Du Commissaire Enquêteur*

Gérard MARIE  
La Meslerie  
53940 AHUILLE  
Tél : 02.43.68 11 11  
Port : 06 72 54 91 85  
Email : [mariegerardov@wanadoo.fr](mailto:mariegerardov@wanadoo.fr)

## SOMMAIRE.

	Pages
<i>PREMIERE PARTIE</i>	
1/Généralité de l'EP	3
2/ Objet	3 à 4
3/ Cadre réglementaire	
4/ Référence	5
5/ Publicité	6
6/ / Etude du dossier d'enquête	7 à 9
7/ Visite du site	9
8/ Ouverture de l'enquête publique	9
9/ Déroulement de l'enquête publique	10
10/ Clôture de l'enquête publique	11
11/ Notification fin d'enquête publique	11
12/ Analyse des réponses apportées	12
13 Diligences du commissaire enquêteur	12
14 / Clôture définitive de l'enquête publique	12
 <i>DEUXIEME PARTIE</i>	
Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur	13 à 16
Annexes : Procès verbal fin enquête. Mémoire en réponse. Avis EP (Presse)	

# RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

## PREMIERE PARTIE.

### 1/Généralité concernant l'enquête :

Commune et contexte.

La commune de Changé est une commune qui appartient à l'arrondissement de Laval, au canton de Laval Nord Est, et est membre de l'intercommunalité « Communautés d'Agglomération de Laval ». Sa superficie est de 34,68 km<sup>2</sup>, et compte environ 6700 habitants, (les Changéens).

### Définition d'une Opération de mise en concordance

La mise en concordance des documents de lotissement avec un PLUi, se limite à prendre en compte les éléments réglementaires des cahiers des charges et règlement de lotissement pour y insérer ou substituer les règles du PLUi en vigueur.

Le PLUi est un document d'urbanisme de référence pour un groupement de communes (ECPI) et permet de coucher sur papier une vision pour tout un territoire.

La zone artisanale des « Bordagers » date de 1981 comme en atteste un document foncier, rédigé en date du 02 avril 1981 par Monsieur Léon FORET Géomètre Expert à Laval sise 35 rue d'Avesnières.

Dans ce document figure l'utilisation des terrains qui était réservée exclusivement à usage industriel ou artisanal, ou à l'implantation de constructions à usage de commerces ou de bureaux liés à une activité artisanale, industrielle, ou tertiaire.

A cette époque les constructions à usage d'habitation étaient interdites à l'exception de celles 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.

### 2/Objet de l'enquête :

Les lotissements sont soumis d'une part aux règles d'urbanisme de droit commun, d'autre part aux documents du lotissement (un règlement et un cahier des charges). Il résulte de cette double soumission que des projets respectant la réglementation de droit commun, peuvent être bloqués par des cahiers des charges vieux de plusieurs décennies.

La cour de cassation a, par une jurisprudence confirmée, adoptée une position stricte quant au respect du cahier des charges ; En cas de violation du cahier des charges, et ce malgré l'obtention d'un permis de construire, le détenteur du permis peut voir sa responsabilité contractuelle engagée et son projet urbanistique engagé condamné à la démolition.

A la différence des règlements opposables, aux autorisations d'urbanisme, les cahiers des charges constitués d'un ensemble de règles contractuelles de droit privé s'imposant aux colotis ne sont pas pris en compte par l'autorité compétente pour délivrer les permis de construire. Mais la violation de ces règles contractuelles par un coloti expose celui-ci à un risque de recours devant un juge civil.

Pour y remédier la loi 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALLUR » avait prévu un double dispositif de caducité qui s'attaquait au cahier des charges. La première caducité à 10 ans a été contrecarrée par la cour de cassation. La caducité est inopposable aux colotis qui peuvent toujours se prévaloir des règles contenues dans ses causes caduques. La seconde caducité à cinq ans, qui devait intervenir le 24 mars 2019 a été supprimée de la loi par un amendement sénatorial à la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi « ELAN ».

Le premier alinéa de l'article L.442.9 du code de l'urbanisme rend caduques les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement à l'expiration d'une période de dix ans suivant la délivrance du permis d'aménager, si, à cette date le lotissement est couvert par un PLU, ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Toutefois la cour de cassation exclut l'application de cette mesure aux closes des cahiers des charges, dès lors que s'agissant d'un ensemble de règles contractuelles mettant exclusivement en jeu les rapports entre les colotis, seuls ceux-ci peuvent en principe en décider la suppression.

#### *Les possibilités d'évolution et règlements des cahiers des charges des lotissements.*

Les règles internes des lotissements susceptibles de contrevenir aux règles d'urbanisme peuvent ainsi être modifiées sur initiative ou acceptation de la majorité qualifiée des colotis en application de l'article L. 442-10 du code précité. La difficulté dans ce contexte est d'abord d'identifier l'ensemble des colotis (à fortiori en l'absence d'association syndicale) puis de parvenir au vote d'une majorité qualifiée...

La commune peut également engager dans les conditions définies à l'article L 442-11 du même code la procédure de mise en concordance des documents du lotissement, y compris le cahier des charges avec le PLUi.

#### *Les motivations de l'évolution du cahier des charges et règlements du lotissement « des Bordagers ».*

Le cahier des charges de cette zone n'ayant fait l'objet d'aucune évolution depuis 1981, stipulant 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 ALLUR du 24 mars 2014. Cependant elles continuent de produire leurs effets contractuels entre les colotis au titre du droit civil.

Cet état de fait 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 toute personne voulant 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 d'adapter et de sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre du lotissement, et dans le respect des objectifs du Plan local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

### **3/ Cadre législatif et réglementaire :**

L'enquête publique 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 à 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 précité, avec le PLUi est conduite dans le cadre de 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 apposition 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 constructions 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.

Cette enquête publique est régie par les articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du code de l'Environnement, et une délibération motivée du Conseil municipal.

### **4/ Référence :**

#### Contacts avec :

Madame MARTINEAU Hélène le 06 mars 2023 du TA de Nantes, concernant la désignation pour réaliser cette enquête publique.

#### Le pétitionnaire ;

Mercredi 15 mars 2023 en matinée, je rencontrais Madame Hélène FILY BREGENT, ayant ce projet en charge. (remise des documents).

Cette rencontre s'est tenue dans les locaux de la mairie de CHANGE, elle a eu pour but d'appréhender les enjeux du projet.

La visite du site s'est produite le jeudi 23 mars en après midi, puis la signature des documents en mairie le mercredi 29 mars 2023 en matinée.

Par sa décision E23000037/53 du 6 mars 2023, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANTES a bien voulu me désigner comme commissaire enquêteur titulaire, pour diligenter l'enquête publique citée en objet.

Par son arrêté du 15 mars 2023, n°2023-03-035 Monsieur le Maire de la commune de Changé a fixé la durée de l'enquête sur une période de (31) trente et un jours, du mardi 4 avril 2023, à 8 h30, au jeudi 4 mai 2023 à 16 h30 inclus, ainsi que les permanences à tenir en mairie de Changé, siège de l'enquête.

En conséquence un dossier concernant l'enquête publique, relative au projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Zone artisanale des Bordagers » avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Laval Agglomération, communauté de communes à laquelle la commune de Changé est associée est déposé en mairie de la dite commune.

Les habitants et les personnes intéressés, peuvent en prendre connaissance aux heures d'ouvertures habituelles à titre indicatif :

- Le lundi après midi de : 13 h 30 à 17 h 30,
- Du mardi au vendredi de : 8h30 à 12h, et de 13h30 à 17h30,
- Le samedi matin de : 9 h à 12h.

Les permanences du commissaire enquêteur en mairie de Changé, permettent de recevoir en personne les observations des tiers les jours suivants ;

- Mardi 4 avril 2023 de : 8 h30 à 12 h.
- Mercredi 12 avril 2023 de : 14 h à 17 h.
- Vendredi 21 avril 2023 de : 9 h à 12 h.
- Jeudi 4 mai 2023 de : 13h30 à 16 h30.

Les observations de cette enquête publique pouvaient être consignées par les intéressés eux-mêmes, sur le registre coté et paraphé, ou adressées par écrit à la mairie de Changé siège de l'enquête : 6 place Christian d'Elva 53810 Changé (dans ce cas les lettres sont annexées au registre d'enquête).

et par voie électronique.

- [mairie@change53.fr](mailto:mairie@change53.fr) en précisant en objet « à l'intention du commissaire enquêteur, enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges de la Zone artisanale des Bordagers avec le PLUi de Laval Agglomération » ( elles sont également annexées au registre d'enquête).
- Le dossier était consultable et téléchargeable sur le site de la ville ;
- <http://mww.change53.fr> dans la rubrique Urbanisme et développement durable.
- Le Commissaire enquêteur s'est personnellement assuré du bon fonctionnement des moyens mis à disposition du public, pour consulter le dossier d'enquête, et éventuellement y déposer des observations.

## 5/ Publicité :

### ✓ Par voie de presse

La publicité officielle de l'enquête a été faite dans les délais légaux, soit au moins 15 jours avant le début de l'enquête, par insertion dans les annonces légales des journaux régionaux:

#### Parutions ;

- Le mercredi 22 mars 2022, dans le quotidien « Ouest-France » département 53,
- Le jeudi 23 mars 2023 dans l'hebdomadaire le « Courrier de la Mayenne ».
- Chaque habitant du lotissement a été destinataire d'une note explicative du projet .

### ✓ Par voie d'affichage

-Conformément à l'arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, l'avis d'enquête a été affiché sur le panneau extérieur, et à l'intérieur pour l'arrêté complet de la mairie de Changé.

-Un affichage A3 réglementaire a été réalisé par apposition d'une affiche sur fond jaune à l'entrée du site de la « Zone Artisanale des Bordagers », (site intéressant la présente enquête publique) et sur les bas cotés des voies rives Gauche et Droite amenant à la commune . ( Ce sont les voies principales pour accéder à Changé).

#### ♦ Vérification de la publicité.

Le commissaire enquêteur a procédé à la vérification de l'affichage en mairie de Changé.

J'ai pu constater que la publicité affichée sur le panneau extérieur était bien au format A3 sur fond jaune.

**Durant l'enquête, j'ai constaté également l'affichage sur le site internet de la mairie intéressant la présente enquête publique.**

Le commissaire enquêteur peut attester que l'affichage a été réalisé dans le respect des textes règlementaires, et qu'il est resté en place durant toute la durée de l'enquête publique, y compris sur le site du projet.

Je considère que l'information du public a été réalisée conformément à l'arrêté municipal du 17 mars 2023.

## 6/ Etude du Dossier soumis à l'Enquête:

Le projet de modification du cahier des charges pour mise en concordance avec le PLUi intercommunal de Laval agglomération, du lotissement ZA des Bordagers situé sur la commune de Changé a été **approuvé à l'unanimité** lors de la délibération du conseil municipal de la commune en date du 26 janvier 2023.

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

Cette évolution fait suite au (PLU) Plan Local d'Urbanisme, modifié en (PLUi) Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 16 décembre 2019.

Concernant le cahier des charges. Vente des lots. Article 1-04

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.**

Le dossier a été réalisé par les services Urbanisme de la mairie.

Il est composé par les pièces suivantes :

Du préambule, des pièces composant le dossier, et conforme à l'article L.442-11 du code de l'Urbanisme.

Pièce N°1

Plan permettant de connaître le périmètre concerné par le lotissement.

Pièce N°2.

Déroulement de la procédure de mise en concordance,

Organisation de l'enquête publique,

Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête,

Entrée en vigueur,

Les enjeux de la procédure de mise en concordance.

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 le lotissement ilot Terra Cotta au nord).

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.

La valeur du cahier des charges du lotissement ;

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

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

Pour éviter toute insécurité juridique envers les bénéficiaires d'autorisation d'urbanisme, il est apparu opportun de mettre en œuvre la procédure décrite à l'article L.442.11 du code de l'Urbanisme qui stipule ;

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 apposition 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 en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles des documents d'urbanisme.



### Le projet :

Consiste en la nécessité de mettre le cahier des charges en compatibilité avec le PLUi de Laval Agglomération.

Le cahier des charges du lotissement date de 1981, reflet de préoccupations anciennes et obsolètes et source d'insécurité juridique pour les propriétaires.

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.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface du terrain.

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 précité avec le PLUi.

### Incidence du projet sur l'environnement :

Cette procédure est dispensée d'évaluation environnementale.

L'article R.132-8 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.

Cette mise en concordance n'a aucun impact sur l'environnement.

### **Commentaires sur le Dossier d'Enquête Publique :**

Cette étude du rapport de présentation réalisée par les services de l'Urbanisme de la commune de Changé, mise à la disposition du public est complète, tant dans son volet de consultation préalable, que dans celui de la réalisation de l'enquête publique.

La présentation du projet et la notice explicative, permettent d'avoir une approche globale du projet.

### **7/ Visite des lieux:**

Le jeudi 23 mars 2023 en après midi, accompagné de Madame FILY BREGENT, le commissaire enquêteur a visionné le lotissement des Bordagers, et ses abords, objet de la présente enquête publique.

On y accède par le Boulevard des Manouvriers, puis on arrive dans la rue des Bordagers où se trouvent en arrivant la salle des « Arts Vivants », puis de part et d'autres de cette rue quelques ateliers de ; ( carrosserie automobile, transport, et de bureaux ).

Quelques terrains agencés de hangars dépourvus d'activité néanmoins entretenus, sont implantés dans cette zone.

Il est aisé de comprendre que l'ensemble de ce restant de zone d'activités, fait partie intégrante de lotissements qui sont venus au fil du temps s'implanter à proximité immédiate de ce lieu.

*A l'issue de cette visite le commissaire enquêteur considère que cette zone est propice à la réalisation de constructions à usage d'habitation, en raisons de la proximité du centre bourg de la commune, des lotissements pavillonnaires existants alentours, et des commodités de transports en commun en service.*

**Ce lotissement visualisé par le commissaire enquêteur, correspond à la réalité du dossier.**

### **8/ Ouverture de l'Enquête :**

- Le dossier d'enquête publique comprend :
    - La notice explicative
  - Un plan de situation.
  - L'évolution des contextes urbains et réglementaires.
  - L'objet de l'opération.
    - Ces dossiers ont été réalisés par : Le service Urbanisme de la commune de Changé.
  - Le règlement de la zone artisanale en date du 13 août 1981 ;
  - Le règlement de la zone UB du PLUi.
- L'arrêté du 15 mars 2023 de Monsieur le Maire de la commune de Changé prescrivant l'enquête publique, du mardi 04/04/ 2023,8h30, au jeudi 04/05//2023 à 16 h30.
- La décision de Mme la Vice Présidente du Tribunal Administratif, désignant Gérard MARIE Commissaire enquêteur.
- Les copies des avis d'enquête publique parues dans le quotidien « Ouest France » du département 53- en date du 22/03/2023, et de l'hebdomadaire « Courrier de la Mayenne » en date du jeudi 23 /03/2023, se trouvaient dans ce dossier le jour de la 1ère permanence.
- La délibération du conseil municipal de Changé en date du 26 janvier 2023.
- Le registre d'enquête comprenant seize feuillets,

### **9/ Déroulement de l'enquête :**

Le commissaire enquêteur a contrôlé pendant la durée de l'enquête l'affichage en mairie de Changé, et sur le lieu intéressante la présente enquête publique.

Les permanences prévues à l'arrêté municipal au nombre de quatre, ont été tenues dans la mairie précitée.

Le local mis à la disposition du commissaire enquêteur, pour la tenue de ses permanences permettait de recevoir le public dans de bonnes conditions.

**Le dossier était également consultable sur un site dédié.**

[www.change53.fr](http://www.change53.fr) dans la rubrique Urbanisme et Développement Durable.

Synthèse des visites et des observations déposées.

Aucun courrier reçu sur la messagerie électronique de la mairie.

Deux personnes sont venues lors des permanences du commissaire enquêteur.

**Les avis exprimés ;**

Avis favorables ;2

Avis défavorable ; 0

Avis non formulé explicitement ; 0

Déroulement des permanences :

☛Lors des permanences du **mardi 4 avril et du mercredi 12 avril 2023.**

-Aucune personne à se présenter.

-----

☛ Permanence du **vendredi 21 avril 2023 de 9 h à 12h**

Venue de Monsieur **MICHEL**, demeurant 14 rue des Bordagers à Changé 53810, pour consultation du dossier d'enquête.

Cet intervenant se déclare « **Favorable au projet** »

Néanmoins je signale de nouveau un danger lié au rond-point et infractions routières rond-point engagé en sens contraire, également vélos et trottinettes.

Fin de cette déclaration.

-----  
2/ A la suite se présente un homme résidant dans la dite commune pour consultation du dossier d'enquête publique, et souhaitant obtenir des précisions concernant la mise en concordance du cahier des charges.

Les explications données, cet intervenant s'est montré « **Favorable au projet** », mais n'a pas souhaité déposer sur le registre d'enquête publique.

Fin de cette permanence à 12 heures.

-----  
☛ Permanence du **jeudi 4 mai 2023 de 13h30 à 16h30.**

Aucune visite.

-----  
Un procès verbal de notification de fin d'enquête publique a été rédigé en date du 11 mai 2023, reprenant l'observation émise, et a été transmis à Madame FILY BREGENT, ayant ce projet en charge auprès de la mairie de Changé.

**10- Clôture de l'enquête :**

Le registre d'enquête a été clos et signé par le commissaire enquêteur, le jeudi 4 mai à 16h30 heure de fin de l'ultime permanence.

Il a pris le dossier, en vue de notifier le questionnement issu de cette enquête publique, au pétitionnaire, tout en prévoyant de le remettre avec son rapport et ses conclusions motivées à Monsieur le Maire de la commune de Changé..

**11- Notification de fin d'Enquête au Pétitionnaire :**

Par procès verbal rédigé le 11 mai 2023, le commissaire enquêteur a notifié en mairie de Changé, à Madame FILY PREGENT la fin de l'enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Zone Artisanale des Bordagers » avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Laval Agglomération, Communauté de communes à laquelle la commune de Changé est associée.

Elle a été invitée à produire un mémoire en réponse dans un délai de quinze jours.

*Le procès-verbal de notification est annexé au dossier.*

**Mémoire en réponse du pétitionnaire.**

En date du 24 mai 2023 je recevais par voie postale, le mémoire en réponse à mon domicile.

### **12/Analyse de la réponse apportée :**

Concernant l'observation formulée par Monsieur **Michel Patrice** coloti du lotissement ;  
Je suis favorable au projet, je signale de nouveau un danger lié au rond- point et infractions routières (rond-point engagé en sens contraire, également vélos et trottinettes.

#### **Réponse apportée ;**

La commune veillera à aménager et à sécuriser les accès aux parcelles, et plus particulièrement au niveau du rond-point pour tenir compte de l'évolution du trafic. Ces aménagements seront réalisés dans le cadre des futurs projets dans le périmètre du lotissement « Zone Artisanale des Bordagers ».

Fin du mémoire en réponse.

*Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse émise qui va dans le sens de la sécurisation de cet endroit.*

*Quant à l'emprunt par certains cyclistes, ou utilisateurs de trottinettes en contre sens du rond point existant, il me semblerait judicieux que les pouvoirs de police de la commune, mettent en garde ces utilisateurs peu scrupuleux, sur la dangerosité de leur comportement en commettant ce type d'infraction au code de la route.*

---

### **13/ Diligences du commissaire enquêteur.**

Le jeudi 11 mai en après midi, je me suis transporté « ZA des Bordagers » et j'ai pris contact Avec Monsieur **MARION** carrosserie Marion- Lhermelin, rue des Bordagers mon identité et l'objet de ma visite énoncée, cet homme me déclarait spontanément « avoir bien pris connaissance de l'enquête publique concernant la zone artisanale, et qu'il n'y voyait aucun inconvénient ».

-De même suite je rencontrais la secrétaire de Monsieur PELE « menuiserie BORDEAU » qui était également renseignée de l'enquête publique, par la publicité réalisée (Affichage et Presse) qui m'informait que cette mise en concordance du cahier des charges de cette zone artisanale est la suite logique de l'évolution de ce secteur, du fait de sa proximité des lotissements l'entourant et des commodités de déplacements pour les résidents. Aucune observation à formuler.

### **14/Clôture définitive de l'enquête publique.**

Le commissaire enquêteur considère close définitivement, l'enquête publique qui s'est déroulée en conformité avec la réglementation, étant donné que la procédure a été respectée.

Fin de la première partie  
Le Commissaire Enquêteur

## DEUXIEME PARTIE

### ANALYSES

### CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

➤ Par décision du Tribunal Administratif de Nantes, n° E 23000037/53, du 06/03/2023 et par arrêté Municipal 2023-03-035, du 16/03/2023, le commissaire enquêteur Gérard MARIE a conduit 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.

#### 1/Commune et contexte.

➤ La commune de Changé est une commune qui appartient à l'arrondissement de Laval, au canton de Laval Nord Est, et est membre de l'intercommunalité « Communautés d'Agglomération de Laval ». Sa superficie est de 34,68 km<sup>2</sup>, et compte environ 6700 habitants, (les Changéens).

➤ Le projet de modification du cahier des charges pour mise en concordance avec le PLUi intercommunal de Laval Agglomération, du lotissement « ZA des Bordagers » situé sur la commune de Changé a été **approuvé à l'unanimité** lors de la délibération du conseil municipal de la commune en date du 26 janvier 2023.

#### ➤ Définition d'une Opération de mise en concordance

La mise en concordance des documents de lotissement avec un PLUi, se limite à prendre en compte les éléments réglementaires des cahiers des charges et règlement de lotissement pour y insérer ou substituer les règles du PLUi en vigueur.

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

Cette évolution fait suite au (PLU) Plan Local d'Urbanisme, modifié en (PLUi) Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 16 décembre 2019.

#### 2/ Cadre législatif et réglementaire :

L'enquête publique 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 à 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 précité, avec le PLUi est conduite dans la cadre de L.442-11 du code de l'Urbanisme qui dispose que ;

Lorsque l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme (PLUi) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager, un lotissement ou à la décision de non apposition 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 en concordance ces document avec le Plan Local d'Urbanisme , ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de constructions 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.

Cette enquête publique est régie par les articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du code de l'Environnement, et une délibération motivée du Conseil municipal.

➤ **Bilan du déroulement de l'enquête publique :**

-L'enquête s'est déroulée du mardi 4 avril 2023 8h30, au jeudi 4 mai 2023 16h30 soit 31 jours consécutifs. Le dossier d'enquête a été mis à disposition du public aussi sous forme papier en mairie, qu'en version dématérialisée sur le site internet de la mairie.

-L'information initiale du public a respecté les exigences réglementaires ( affichage de l'avis d'enquête sur la zone des « Bordagers », dans les journaux locaux Ouest France et Courrier de la Mayenne, informations et dossier disponibles sur le site internet de la commune).

Un effort particulier a été fait pour impliquer les habitants du lotissement par la distribution individuelle d'un document explicatif).

-Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences en mairie de Changé siège de l'enquête.

Le mardi avril 2023 de : 9h à 12h.

Le Mercredi 12 avril de : 14h à 17h.

Le vendredi 21 avril de : 9h à 12h.

Le jeudi 4 mai 2023 de : 13h30 à 16h30.

Une déposition écrite a été formulée lors de la troisième permanence par Monsieur **MICHEL Patrice** coloti du lotissement :

-Favorable au projet mais signale de nouveau un danger lié au rond-point et infractions routières (rond-point engagé en sens contraire, également vélos et trottinettes).

Ce même jour s'est présenté lors de cette permanence un homme résidant la dite commune, pour consulter le dossier d'enquête publique, souhaitant obtenir des précisions concernant la mise en concordance du cahier des charges. Les explications données cet intervenant s'est montré favorable au projet mais n'a pas souhaité déposer sur le registre.

Avis exprimés :

2 Avis favorables.

Aucun avis défavorable.

Un procès verbal de notification de fin d'enquête a été rédigé en date du 11 mai 2023.  
En date du 24 mai je recevais à mon domicile le mémoire en réponse à l'interrogation émise.  
**La commune a apporté des réponses satisfaisantes à cette interrogation.**  
( Documents joints au dossier).

➤ **Sur la forme du dossier ;**

Le dossier mis à disposition du public était très complet et mettait en évidence l'origine de la démarche de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Laval Agglomération Communauté de communes à laquelle la commune de Changé est associée.

Il a été rappelé l'historique de la construction de la zone, avec les évolutions parcellaires.

➤ **Sur le fond du dossier :**

La mise en concordance du cahier des charges avec le PLUi est justifiée par la jurisprudence qui a conduit à modifier le code de l'Urbanisme successivement par la loi ALLUR de 2014, par la loi ELAN de 2018 pour donner suite à la prise de position de la cour de Cassation rappelant le caractère imprescriptible des cahiers des charges malgré l'obsolescence de certains de leurs aspects au regard de l'évolution de la réglementation en matière d'urbanisme.

**Impacts de la procédure de mise en concordance sur le contenu des documents du lotissement :**

Dans le cas présent, l'ampleur des évolutions induites par la mise en concordance des documents du lotissement est limitée à ;

-La substitution du règlement du lotissement par le règlement du PLUi.

**Compte tenu de ce qui précède je considère que ;**

-L'information du public sur le projet a été assurée dans des conditions réglementaires et satisfaisantes,

-L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, et sans aucun incident, conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire de la commune de Changé, aux textes réglementaires, et aux procédures en vigueur du code de l'Environnement,

-Le dossier contenait toutes les informations nécessaires, a une bonne appréciation du projet,

-Le projet de mise en concordance est en conformité avec le code de l'Urbanisme et plus particulièrement son article L. 442.11,

-La réponse apportée par la commune, à l'observation formulée apporte utilement une information complémentaire au dossier,

- Le projet de mise en concordance des documents officialisera un processus en vigueur depuis quelques années et permettra la mise en œuvre de certains objectifs du PLUi.

**En conséquence :**

Le commissaire enquêteur Gérard MARIE, émet **un avis favorable**, à la 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 ( PLUi) de Laval Agglomération Communauté de Communes à laquelle la commune de Changé est associée.

Fait à Ahuillé, le 31 mai 2023.  
Le Commissaire Enquêteur.