



**MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES
DU LOTISSEMENT « ZA LES PETITS CHAMPS »
AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MONTELIER**

DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

NOTICE DE PRESENTATION

Septembre 2021

PREAMBULE

Le lotissement artisanal, industriel et commercial communal n°1, dénommé ZA les Petits Champs, a fait l'objet d'une autorisation en 1986.

Son extension, identifiée sous le nom de lotissement artisanal, industriel et commercial communal n°2, a fait l'objet d'une autorisation en 1989.

L'ensemble de ces deux lotissements sera dénommé ci-après ZA Les Petits Champs, la mise en concordance proposée s'appliquant aux cahiers des charges de chacune des deux autorisations de lotir.

Destiné principalement à l'activité économique, le règlement de la ZA Les Petits Champs 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 1986 et 1989, stipule que « les acquéreurs ont l'obligation d'utiliser les lots achetés à des fins productives ». 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.

Cette situation 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 (PLU) de la commune. 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 ZA Les Petits Champs avec le PLU de Montélier 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 PLU.

1- Cadre règlementaire

L'enquête porte sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement ZA Les Petits Champs, document de droit privé, avec le PLU de la commune de Montélier.

Ce dernier a été approuvé le 16 septembre 2013, modifié le 24 juillet 2014, le 10 juillet 2015, le 16 décembre 2016 et le 1^{er} août 2019. Il a été mis en révision le 08 juin 2020.

La procédure de mise en concordance du lotissement ZA Les Petits Champs avec le PLU de Montélier 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 ou de déclaration préalable, 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 la procédure de mise en concordance d'un cahier des charges de 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 Montélier a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur auprès du Président du Tribunal Administratif de Grenoble. Celui-ci, par décision n°E21000157/38 du 08/09/2021, a nommé M. Gérard THEVENET domicilié à UPIE.

Annexe n°1 : Décision n°E21000157/38 du 08/09/2021 du Tribunal Administratif de Grenoble

Par arrêté n°2021-94 du 21/09/2021, le Maire a décidé de l'ouverture de l'enquête publique selon les modalités suivantes :

- L'enquête publique se déroulera en mairie, 10 avenue du Vercors à Montélier du 11/10/2021 au 26/10/2021 les jours et aux horaires suivants : du lundi au vendredi de 08h30 à 12h30.
- Le commissaire enquêteur recevra le public en mairie les 11/10/2021 et 26/10/2021 de 08h30 à 12h30.

Conformément à l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme, la durée de l'enquête peut en effet être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Annexe n°2 : arrêté du Maire du 21/09/2021 relatif à l'ouverture de l'enquête publique

Pendant la durée de l'enquête, un registre sera tenu à la disposition du public pour qu'il consigne ses observations. Celles-ci pourront également être adressées au commissaire enquêteur en mairie, 10 avenue du Vercors 26120 MONTELIER ou par voie électronique à enquete-publique-cahiers-charges@montelier.com (dans ce cas, 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.montelier.com/infos-pratiques/demarches-administratives>

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

L'approbation de la mise en concordance des documents du lotissement avec le PLU 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 Montélier, 10 avenue du Vercors 26120 MONTELIER.

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 ZA Les Petits Champs

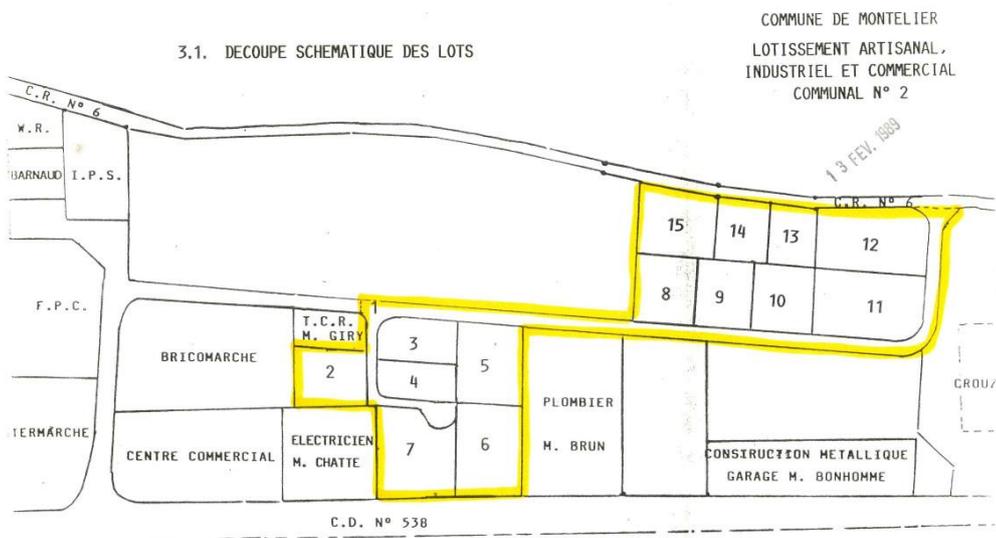
La création du lotissement artisanal, industriel et commercial communal n°1, dénommé ZA Les Petits Champs, a été autorisée par arrêté du Maire de Montélier du 24/02/1986. Le cahier des charges relevant de cette autorisation figurait dans l'acte administratif de dépôt à la Conservation des Hypothèques en date du 24/07/1986.

Annexe n°3 : Acte administratif de dépôt du lotissement artisanal, industriel et commercial communal n°1

Le périmètre concerné par ce lotissement était alors le suivant :



Par arrêté en date du 10/03/1989, une autorisation de lotir a été accordé pour la création du lotissement artisanal, industriel et commercial communal n°2 suivant le périmètre suivant :

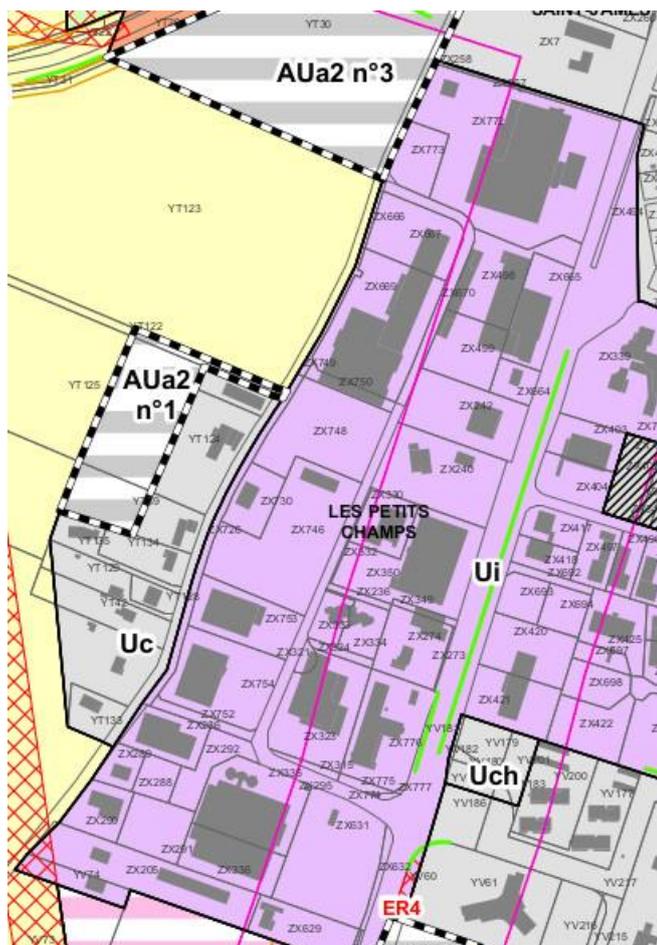


3.2- L'évolution des contextes urbain et réglementaire

Le lotissement ZA Les Petits Champs est bordé au Nord par un terrain exploité pour de l'activité économique, à l'Est par la route départementale 538, au Sud par une zone à urbaniser à vocation économique et à l'Ouest par une zone principalement à usage d'habitation et ponctuellement à usage agricole.

Il a vu la construction ces trente dernières années de nombreuses entreprises artisanales, industrielles ou commerciales.

L'ensemble de cette zone est désormais classée en zone Ui au PLU approuvé en 2013.



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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Ainsi, le cahier des charges conserve une valeur contractuelle régissant de manière perpétuelle les rapports entre les colotis.

3.4- La nécessité de mettre le cahier des charges en compatibilité avec le PLU de Montélier

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 ZA Les Petits Champs est un document daté de 1986 et 1989, 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 Montélier souhaite rendre compatible le cahier des charges du lotissement ZA Les Petits Champs avec le PLU 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 Les Petits Champs avec le PLU.

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

4.1- Le Plan Local d'Urbanisme de Montélier

Dans le PLU, le lotissement ZA Les Petits Champs relève du secteur Ui qui correspond à un secteur d'accueil d'activités économiques. Ce secteur est classé comme déjà urbanisé et disposant des équipements publics nécessaires ou en capacité suffisante à cette urbanisation.

Les règles de constructibilité sont destinées à permettre une densification de ces secteurs : emprise en sol non réglementée, possibilité d'implantation sur limite séparative. Les constructions à usage d'habitation y sont interdites.

Annexe n°5 : extrait du règlement écrit du PLU.

4.2- Le projet de modification du cahier des charges

Dispositions du cahier des charges du 24/02/1986 et du 10/03/1989 à mettre en concordance avec le PLU	Projet de mise en concordance avec le PLU
7. REALISATION DE TRAVAUX DE CONSTRUCTION Chaque propriétaire construit dans le respect du règlement du lotissement. Il construit à ses frais et risques, et ce sans préjudice de ce qui est inscrit par le règlement, en matière de clôtures et de plantations.	7. REALISATION DE TRAVAUX DE CONSTRUCTION Chaque propriétaire construit dans le respect du règlement du document d'urbanisme en vigueur sur la commune.
11. AFFICHAGE Toute publicité ou affichage est soumis à autorisation préalable du lotisseur, sous réserve des exceptions suivantes : <ul style="list-style-type: none">- Pour les panneaux indiquant qu'un local est à louer ou à vendre,- Pour les panneaux dits de chantier,- Pour les panneaux ou plaques professionnelles.	11. AFFICHAGE Toute publicité ou affichage est soumis à la réglementation nationale.
19. OBLIGATION D'EXPLOITATION Les acquéreurs ont l'obligation d'utiliser les lots achetés à des fins productives. Si après un délai de 2 ans à compter de l'acte de vente, l'acquéreur ne respectait par cette obligation, le lotisseur pourrait racheter d'office le lot cédé au prix de vente initial	19. OBLIGATION D'EXPLOITATION Sans objet.

5- Incidences du projet sur l'environnement

La procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU 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 PLU de Montélier. 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.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE

08/09/2021

N° E21000157 /38

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

CODE : 1

Vu enregistrée le 30/08/2021, la lettre par laquelle Monsieur le maire de la commune de Montélier demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

mise en concordance des cahiers des charges de 4 anciens lotissements communaux avec le PLU de la commune de Montélier ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Gérard THEVENET 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.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le maire de la commune de Montélier et à Monsieur Gérard THEVENET.

Fait à Grenoble, le 08/09/2021

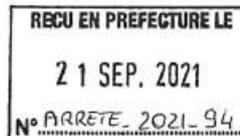
Le vice-président,



Stéphane WEGNER

République française
Liberté – Égalité –
Fraternité

**COMMUNE
DE MONTÉLIER**
Département de la Drôme
Canton de Valence II



ARRÊTÉ DU MAIRE

N° ARRETE_2021_94 DU 21/09/2021

Objet : Enquête publique portant sur la mise en concordance des cahiers des charges de 4 anciens lotissements communaux avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune

Le Maire de la Commune de Montélier,

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 R.123-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montélier approuvé le 16/09/2013, modifié le 24/07/2014, le 10/07/2015, le 16/12/2016 et le 01/08/2019,

Vu le décret n°2021-699 du 01/06/2021 prescrivant les mesures générales nécessaires à la gestion de la sortie de crise sanitaire,

Vu la décision en date du 08/09/2021 de M. le Vice-Président du Tribunal Administratif de Grenoble désignant M. Gérard THEVENET en qualité de commissaire-enquêteur dans le cadre de l'enquête publique portant sur la mise en concordance des cahiers des charges de 4 anciens lotissements communaux avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montélier,

Considérant que la commune de Montélier a aménagé les zones d'activités Les Petits Champs, la Pimpie, Les Magnolias et le lotissement Les Solstices suivant des autorisations délivrées entre 1986 et 2008,

Considérant que les cahiers des charges relatifs à ces aménagements comportent des dispositions réglementaires qui s'avèrent désormais en contradiction avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme alors qu'ils continuent de produire leurs effets contractuels entre les colotis,

Considérant que ces contradictions peuvent entraîner une insécurité juridique pour les personnes souhaitant construire,

Considérant qu'il peut être procédé à une enquête unique lorsque les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public,

ARRETE

Article 1

Il est procédé à une enquête publique sur les projets de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements « ZA Les Petits Champs », « ZA La Pimpie », « ZA Les Magnolias » et « Les Solstices » avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montélier. Ces procédures auront pour finalité de modifier les clauses des cahiers des charges qui ne sont plus concordantes avec les dispositions réglementaires du PLU en vigueur.

Article 2

Cette enquête publique unique se déroulera en mairie de Montélier, située 10 avenue du Vercors, pour une durée de 15 jours consécutifs, du lundi 11 octobre 2021 à 08h30 au mardi 26 octobre 2021 à 12h30.

Article 3

Le dossier d'enquête publique est constitué d'une notice de présentation pour chacun des 4 lotissements mentionnés ci-devant.

Article 4

Par décision n°E21000157/38 en date du 08/09/2021, le Vice-Président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné M. Gérard THEVENET, Ingénieur Divisionnaire des Travaux Publics de l'Etat (IDTPE), en qualité de commissaire enquêteur.

Article 5

Pendant la durée de l'enquête mentionnée à l'article 1, les notices de présentation des projets de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements « ZA Les Petits Champs », « ZA La Pimpie », « ZA Les Magnolias » et « Les Solstices » avec le PLU de Montélier seront tenues à la disposition du public en mairie de Montélier, sur support papier, pendant toute cette période, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir du lundi au vendredi de 08h30 à 12h30. Pendant la durée de l'enquête, les pièces du dossier seront également consultables et téléchargeables en version numérique sur le site internet de la commune de Montélier (<https://www.montelier.com/infos-pratiques/demarches-administratives>).

Un poste informatique avec un accès gratuit à internet sera également mis à disposition du public, aux jours et heures d'ouverture ci-dessus, sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle, afin de permettre la consultation du dossier et le dépôt d'éventuelles observations ou propositions.

Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête dès la publication du présent arrêté, au siège de l'enquête.

Article 6

Les observations et les propositions du public portant sur les projets de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements « ZA Les Petits Champs », « ZA La Pimpie », « ZA Les Magnolias » et « Les Solstices » avec le PLU de Montélier pourront être, du lundi 11 octobre 2021 à 08h30 au mardi 26 octobre 2021 à 12h30 :

- 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 Montélier,
- Adressées par voie postale à destination de M. le Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Montélier – Enquête publique mise en concordance des lotissements – 10 avenue du Vercors – 26120 MONTELIER,
- Déposées par courriel à l'adresse enquete-publique-cahiers-charges@montelier.com.

Les observations et les propositions transmises par voie postale ou par courriel au siège de l'enquête seront portées à la connaissance du public dans les meilleurs délais dans le registre mis à disposition en mairie.

Article 7

Le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition des personnes intéressées et recevra les observations et propositions sur les projets de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements « ZA Les Petits Champs », « ZA La Pimpie », « ZA Les Magnolias » et « Les Solstices » avec le PLU de Montélier en mairie de Montélier aux dates et heures fixées ci-après :

- Lundi 11 octobre 2021 de 8h30 à 12h30,
- Mardi 26 octobre 2021 de 8h30 à 12h30.

Article 8

Dans le contexte de l'épidémie de covid19, les mesures sanitaires en vigueur relatives à l'accueil du public en mairie devront être respectées, tant pour la consultation du dossier d'enquête, la manipulation du registre d'enquête que pour les permanences avec le Commissaire Enquêteur.

Ainsi, il sera demandé à tous de :

- Porter obligatoirement un masque,
- Se désinfecter les mains (par gel hydro alcoolique à disposition ou lavage des mains) avant manipulation du dossier d'enquête et du registre d'enquête,
- Respecter la distance réglementaire d'un mètre entre chaque personne ainsi que le sens de circulation à l'intérieur du bâtiment.

Article 9

Un avis d'enquête publique unique sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans le Dauphiné Libéré.

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

15 jours au moins avant le début de l'enquête, le même avis sera affiché en mairie et publié sur le site internet de la commune.

L'accomplissement de ces mesures de publicité fera l'objet d'un certificat en mairie.

Article 10

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, le Commissaire Enquêteur disposera d'un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête pour remettre au Maire le dossier d'enquête 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.

Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront transmis au Président du Tribunal Administratif de Grenoble.
Ceux-ci seront tenus à la disposition du public pendant un an après la clôture de l'enquête en mairie de Montélier aux jours et heures habituels d'ouverture, sauf les jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle, ainsi que sur le site de la commune de Montélier.

Article 11

A l'issue de l'enquête publique, les projets de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements « ZA Les Petits Champs », « ZA La Pimpie », « ZA Les Magnolias » et « Les Solstices » avec le PLU de Montélier pourront éventuellement être modifiés pour tenir compte des observations et propositions du public, du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur. Il sera ensuite soumis à délibération du Conseil Municipal de Montélier en vue de son approbation.

Article 12

M. le Maire de Montélier et M. le Commissaire Enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera soumise à Mme le Préfet de la Drôme, M. Le Président du Tribunal Administratif de Grenoble et M. le Commissaire Enquêteur.

Article 13

Le présent arrêté peut être contesté :

- Soit par recours gracieux auprès du Maire de Montélier adressé par écrit dans un délai de deux mois. Cette démarche interrompt les délais de recours contentieux. Le délai de deux mois pour saisir le tribunal administratif recommencera à courir en cas de rejet de ce recours de manière expresse ou implicite par la commune ;
- Soit en saisissant le Tribunal Administratif de Grenoble d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la date de la dernière formalité le rendant exécutoire. Cette possibilité peut être exercée soit par voie postale, soit par l'application Télérecours Citoyens.

Fait à Montélier, le 21/09/2021

Le Maire



Bernard VALLON



Annexe n°5 : extrait du règlement écrit du PLU.