

1. Le lotissement « LES GRANDES CHAUMES II » au lieu-dit « Les Grandes Chaumes »

HISTORIQUE : Ce lotissement porté par Nexity Foncier Conseil consistait en la deuxième phase d'une opération plus vaste dont la première, « Les Grandes Chaumes I », a fait l'objet d'un arrêté de lotir en 2002. Par arrêté municipal en date du 7 novembre 2005 et arrêté modificatif en date du 12 juin 2006, ont été autorisés les programmes, règlement et plan du lotissement n°LT08610005X001, à usage d'habitats individuels et de logements collectifs, ainsi que la division de 128 lots pour une superficie d'environ 158 810 m² au lieu-dit « Les Grandes Chaumes ».

Le cahier des charges de ce lotissement a été approuvé par l'arrêté municipal précité en date du 7 novembre 2005.

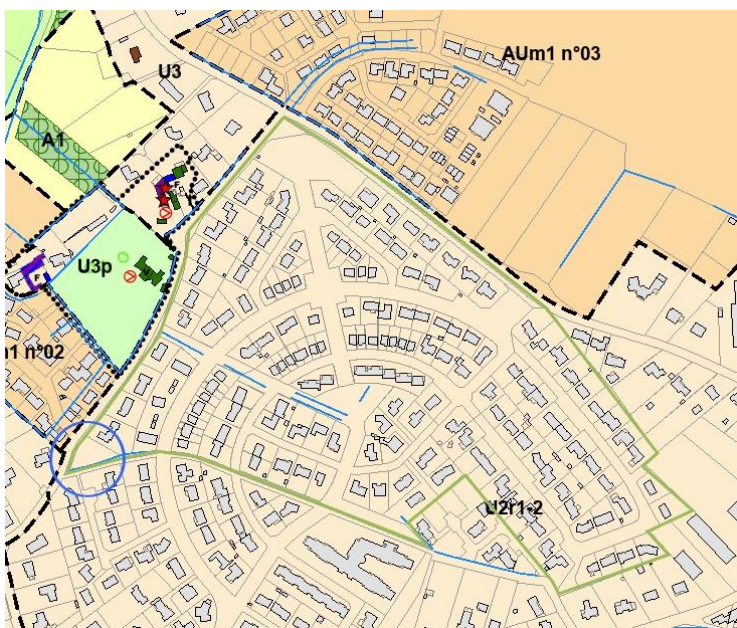


Plan de composition du lotissement les « Grandes Chaumes II »



Emprise du lotissement (en vert) par rapport au parcellaire actuel.

URBANISME : Ce lotissement est concerné par un seul zonage (U2r1-2) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Grand Poitiers actuellement en vigueur.



La zone U2 est une zone urbaine mixte qui comprend des espaces urbains proches d'un pôle de proximité ou d'une centralité. L'habitat y est dominant et il y est attendu une intensité relativement forte en harmonie avec les équipements, commerces et services proposés à proximités. Cette zone est également divisée en secteur dont la zone **U2r** qui est en lien avec une proximité ou une centralité liée au futur transport en commun en site propre, où le patrimoine à préserver est peu présent. Le nombre énoncé sur le plan de zonage après U2r indique le nombre maximal d'étages autorisés pour les constructions.

2. La parcelle AH0168 rue de Beaulieu

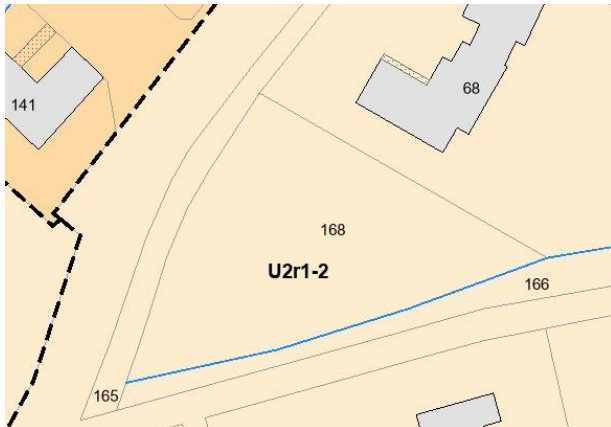
Section	N°	Lieudit	Surface	Zonage
AH	168	Les Grandes Chaumes	00 ha 09a 39 ca	U2r1-2

La parcelle AH0168 appartient à la commune de Fontaine-le-Comte et correspond au lot n°128 du lotissement décrit ainsi dans la note de présentation dudit lotissement : « *Le lot n°128 correspond à l'emprise de la voie interne de l'espace vert public* ».



Vue du terrain en 2025

Cette parcelle a été rétrocédée à la commune et classée dans le domaine public communal par délibération n°89-2015 du 25 novembre 2015 en tant que VRD (voirie et réseau divers). Il était initialement prévu d'y aménager des chemins piétons, mais ce projet n'a jamais été concrétisé. Aujourd'hui, la parcelle est un terrain inutilisé qui ne comporte aucun aménagement (chemins, mobilier urbain, etc.).



La Municipalité ayant renoncé à l'aménager, il est prévu de vendre la parcelle en terrain à bâtir puisqu'il est en zone constructible (U2r). C'est pourquoi, il a été désaffecté et déclassé afin d'intégrer le domaine privé communal par délibération n°76-2022 du conseil municipal du 28 septembre 2022.

Il convient de préciser qu'une haie repérée sur le PLUi est présente le long de la limite sud de la parcelle (trait bleu sur les documents graphiques du PLUi) et qu'elle doit être maintenue.

Le terrain n'est traversé par aucun réseau sec et humide. Ces derniers étant implantés sous le chemin piéton qui fait le tour du terrain.





Vue du terrain en 2025



Vue aérienne du lotissement en 2020

Afin de pouvoir vendre le terrain, la commune doit modifier le cahier des charges du lotissement qui précise dans son article n°6 :

« Les biens immobiliers ou, le cas échéant, mobiliers constituant les équipements du lotissement seront conservés et maintenus en bon état d'entretien, aux frais des propriétaires jusqu'au classement éventuel dans le domaine public communal et prise en charge de cet entretien par la collectivité. »

3. Dispositions réglementaires

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 de manière perpétuelle, au titre du droit civil.

L'ARTICLE L. 442-9 DU CODE DE L'URBANISME

« 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. »

L'ARTICLE R. 442-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

Aucune évaluation environnementale n'est nécessaire pour la procédure de modification d'un cahier des charges de lotissement.

Conclusion

La collectivité ne souhaitant pas annuler l'article 6 du cahier des charges des Grandes Chaumes II, il est prévu d'y ajouter une nouvelle disposition libellée comme suit :

« Par dérogation aux dispositions du présent cahier des charges et notamment celles de l'article 6, la vente de la parcelle AH0168 comme terrain à bâtir est autorisée ».

En conséquence, et en application de l'article L. 442-11 du Code de l'Urbanisme, il est proposé de procéder à la modification du cahier des charges du lotissement « Les Grandes Chaumes II » afin de pouvoir procéder à la vente de la parcelle AH0168.