VILLE DE
Saint-Malo

Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme

Mise en concordance de trois cahiers des charges de lotissements avec le plan local d'urbanisme de Saint-Malo

(Indusma – Josse – Les Fontenelles)

Dossier soumis à enquête publique

SOMMAIRE

I. CADRE JURIDIQUE ET TEXTES REGISSANT LA PROCEDURE 3

A. LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) EN VIGUEUR 3
B. LA PROCEDURE DE MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES D'UN LOTISSEMENT 3
1. Rappel sur la valeur juridique du cahier des charges du lotissement 3
2. Effets issus de la caducité prévue à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme 4
3. Mise en concordance avec le PLU en vigueur 4
4. Les incidences de la mise en concordance des cahiers des charges des lotissements 5
C. LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE 6
1. Textes régissant l'enquête publique 6
2. Objet de l'enquête publique 6
3. Organisation d'une enquête publique unique 7
4. Maître d'ouvrage 7
5. Durée de l'enquête publique 7
6. Dossier soumis à enquête publique 7
7. Clôture de l'enquête 9
8. Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête publique 9

II. CARACTERISTIQUES DU PROJET DE MISE EN CONCORDANCE DES CAHIERS DES CHARGES DES LOTISSEMENTS 10

A. OBJET ET CONSEQUENCES DU PROJET 10
B. LE LOTISSEMENT « INDUSMA » 11
1. Présentation du lotissement 11
2. La nécessité de mettre le cahier des charges en compatibilité avec le plan local d'urbanisme en vigueur 13
3. Etendue des modifications apportées 25
C. LOTISSEMENT «JOSSE» 26
4. Présentation du lotissement 26
5. La nécessité de mettre le cahier des charges en compatibilité avec le plan local d'urbanisme en vigueur 28
6. Etendue des modifications apportées 37
D. LE LOTISSEMENT « LES FONTENELLES » 38
1. Présentation du lotissement 38
2. La nécessité de mettre le cahier des charges en compatibilité avec le plan local d'urbanisme en vigueur 40
3. Etendue des modifications apportées 44

III. LISTE DES PIECES ANNEXES : 46

I. Cadre juridique et textes régissant la procédure

A. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur

Par délibération du 4 novembre 2025, le Conseil Municipal de Saint-Malo a approuvé le PLU révisé de la Commune.

Le PLU a été transmis le lendemain en préfecture et publié sur le Géoportail de l'urbanisme.

En application de l'article R. 153-23 du Code de l'urbanisme, il est donc exécutoire depuis le 5 novembre 2025.

B. La procédure de mise en concordance du cahier des charges d'un lotissement

1. Rappel sur la valeur juridique du cahier des charges du lotissement

⇒ **Principe**

Le cahier des charges d'un lotissement peut contenir des règles de nature privée, à valeur contractuelle, ainsi que des règles d'urbanisme, présentant un caractère réglementaire.

Il a donc :

- une portée contractuelle, en régissant les relations entre les colotis,
- une portée réglementaire, ses dispositions urbanistiques étant opposables :
  * aux colotis,
  * à l'administration, lorsqu'elles ne sont pas devenues caduques.

⇒ **Portée de la caducité prévue à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme**

L'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme prévoit que :

> « *Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement 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* ».

Cet article poursuit en indiquant 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* ».

Par conséquent, les dispositions règlementaires du cahier des charges du lotissement ne sont plus opposables aux autorisations d'occupation du sol relevant du Code de l'urbanisme. Les règles édictées dans le cahier des charges restent cependant opposables dans les rapports entre colotis.

2. Effets issus de la caducité prévue à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme

Toutes les règles contenues dans le cahier des charges du lotissement continuent à régir les relations entre les colotis, quand bien même elles seraient caduques en vertu de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme, peu importe qu'elles soient compatibles ou non avec le règlement du PLU adopté postérieurement.

La cour de cassation rappelle ainsi de façon constante que les clauses d'un cahier des charges, approuvé ou non, engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont mentionnées :

> « *le cahier des charges, quelle que soit sa date, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues* » (Cass. Civ. 3°, 21 janvier 2016, n°15-10.566 publié au Bulletin),

> « *les dispositions de l'article L. 442-9, alinéa 1, du code de l'urbanisme ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement et […] ce document, quelle que soit sa date, approuvé ou non, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues* » (Cass. Civ. 3°, 13 février 2020, n°19-10.977).

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, un permis de construire ou une déclaration de travaux pourraient être, dans le même temps, légaux, car respectant les dispositions du PLU et contraires aux règles du lotissement. Les travaux ou aménagements régulièrement autorisés pourront toujours faire l'objet d'une procédure contentieuse civile tendant à la démolition des ouvrages en cas de non-conformité au cahier des charges.

Cette situation conduit à une insécurité juridique avec des travaux qui peuvent être autorisés sur le fondement de la législation de l'urbanisme mais interdits sur le fondement contractuel.

3. Mise en concordance avec le PLU en vigueur

Les règles internes au lotissement susceptibles de contrevenir aux règles d'urbanisme peuvent être modifiées sur initiative ou acceptation de la majorité qualifiée des colotis en application de l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme :

> « *Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble la moitié au moins de la superficie d'un lotissement le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des 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. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable* ».

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 PLU en vigueur.

L'article L. 442-11 du Code de l'urbanisme prévoit 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* ».

Ce même Code indique à l'article R. 442-19 que :

« *L'autorité mentionnée aux articles L. 442-10 et L. 442-11 est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager* ».

C'est donc au Maire qu'il revient de mener la procédure de mise en concordance.
Dans sa récente décision rendue dans le cadre d'une question prioritaire de constitutionnalité (QPC), le Conseil constitutionnel a eu l'occasion de se prononcer sur la constitutionnalité de l'article L. 442-11 du Code de l'urbanisme et de préciser que : « *il ressort des travaux préparatoires qu'en adoptant ces dispositions, le législateur a entendu faciliter l'évolution, dans le respect de la politique publique d'urbanisme, des règles propres aux lotissements contenues dans leurs cahiers des charges afin de favoriser la densification des quartiers de lotissement et de permettre ainsi aux colotis de bénéficier de l'intégralité des droits à construire résultant de la réglementation d'urbanisme applicable* » (Décision n° 2025-1142 QPC du 13 juin 2025 | Conseil constitutionnel).

4. Les incidences de la mise en concordance des cahiers des charges des lotissements

⇒ Les incidences sur le contexte communal

La présente mise en concordance des cahiers des charges s'inscrit en cohérence avec le parti d'urbanisme des auteurs du PLU en vigueur.

⇒ Les incidences sur le milieu physique (la qualité de l'air, la qualité environnementale des terres, et la protection de la ressource en eau)

Les deux principales sources de pollutions aériennes dans un milieu urbain sont les transports (principalement les transports routiers) et les activités industrielles.

Celles des pollutions aquatiques sont l'imperméabilisation des sols et le rejet des eaux pluviales ou usées sans aucun traitement préalable.

Les modifications apportées aux cahiers des charges n'ont pas pour effet d'engendrer des pollutions aériennes ou aquatiques et seront sans incidence sur la qualité de l'air et de l'eau à Saint-Malo.

⇒ **Les incidences sur le milieu naturel (l'environnement agricole et forestier, les paysages naturels)**

Les lotissements se situent en cœur de ville, dans le tissu urbanisé de Saint-Malo. Les modifications apportées au cahier des charges n'auront aucun effet négatif, ni sur l'environnement agricole ni sur l'environnement forestier de la commune.

⇒ **Les incidences sur les paysages**

Les incidences de la mise en concordance des cahiers des charges sur la protection des espaces urbains et les bâtiments patrimoniaux sont inchangées.

⇒ **Les incidences sur le milieu socio-démographique**

Les incidences de la mise en concordance du cahier des charges sur le «milieu humain» sont inchangées.

Mieux, les discordances entre les cahiers des charges et le PLU disparaissent, permettant de sécuriser les projets pour toute personne souhaitant construire conformément aux règles d'urbanisme en vigueur.

En synthèse, la procédure de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements n'aura pas d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, raison pour laquelle il est décidé de ne pas la soumettre à évaluation environnementale.

C. La procédure d'enquête publique

1. Textes régissant l'enquête publique

L'article L. 442-11 du Code de l'urbanisme régit la procédure de mise en concordance du cahier des charges avec le PLU ainsi que l'enquête publique qui doit être organisée dans ce cadre.

La procédure d'enquête publique figure aux articles L. 123-1 et suivants et R. 123-2 et suivants du Code de l'environnement.

2. Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur la mise en concordance des cahiers des charges de lotissements avec le PLU en vigueur.

Cette enquête sera conduite par un commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif sur le fondement des articles L. 123-4 et R. 123-5 du Code de l'environnement.

3. Organisation d'une enquête publique unique

Il est procédé à une enquête unique puisque les consultations du public 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.

4. Maître d'ouvrage

Le Maître d'ouvrage est la commune de Saint-Malo, représentée par son Maire, domicilié en cette qualité à l'Hôtel de Ville, Place Chateaubriand, CS 21826, 35418 Saint-Malo cedex.

L'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Ville de Saint-Malo, Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (ci-après DAU – 02.99.21.53.00).

5. Durée de l'enquête publique

La procédure n'étant pas soumise à évaluation environnementale, le délai de l'enquête publique peut être réduit à 15 jours.

6. Dossier soumis à enquête publique

L'article R. 123-8 du Code de l'environnement établit la liste des pièces figurant dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Article R. 123-8 du Code de l'environnement	Incidences du projet
1° Lorsque le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale : a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ; b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ; c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;	Non concerné : Il n'y a pas d'étude d'impact ni d'évaluation environnementale dans le cadre de la présente mise en concordance des cahiers des charges des lotissements avec le PLU
2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;	Il n'y a pas d'étude d'incidence environnementale dans le cadre de la présente mise en concordance des cahiers des charges des lotissements avec le PLU *Cf. I. B supra*

Article R. 123-8 du Code de l'environnement	Incidences du projet
3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;	*Cf. C supra*
4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;	Non concerné : il n'y a pas d'avis obligatoire dans le cadre de la présente mise en concordance des cahiers des charges des lotissements avec le PLU
5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;	Aucune concertation préalable n'a eu lieu sur le projet de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements avec le PLU
6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;	Non concerné : il n'y a pas d'autres autorisations nécessaires pour mettre en concordance les cahiers des charges des lotissements avec le PLU
7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo	Non concerné

7. Clôture de l'enquête

A l’expiration du délai de l’enquête, le registre d’enquête sera clos et signé par les membres de la commission d'enquête.

Dès réception du registre et des documents annexés, la commission d'enquête rencontrera, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d’un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

La commission d'enquête établira un rapport relatant le déroulement de l’enquête et examinant les observations recueillies. Elle consignera ses conclusions motivées et avis, en précisant si ce dernier est favorable, favorable sous réserve(s) ou défavorable au projet.

Elle disposera d’un délai de trente jours à compter de la clôture de l’enquête pour remettre son rapport, ses conclusions motivées et avis.
Simultanément, une copie du rapport et des conclusions motivées de la commission d’enquête sera adressée au Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L. 123-15 et R. 123-19 du Code de l'environnement, relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies.
Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête seront publiés sur le site internet de la collectivité et tenus à la disposition du public pendant un an dans les locaux de la Direction de l’aménagement et de l’urbanisme.

8. Décisions pouvant être adoptées au terme de l’enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, le projet de mise en compatibilité des cahiers des charges des lotissements avec le PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil municipal qui se prononcera par délibération.

Le maire procédera ensuite, le cas échéant et par voie d’arrêté, à la décontractualisation des articles des cahiers des charges concernés, c’est-à-dire à leur mise en concordance avec le PLU en vigueur.

II. Caractéristiques du projet de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements

A. Objet et conséquences du projet

Les projets de mise en concordance des cahiers des charges concernent trois lotissements, à savoir :

- le lotissement « Indusma » ;
- le lotissement « Josse » ;
- le lotissement « Les Fontenelles ».

Sont concernés certains articles de ces cahiers des charges afin de les rendre conformes avec le règlement du PLU qui régit les constructions, et afin de clarifier et sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre desdits lotissements.

Ils sont en effet le reflet de préoccupations anciennes et obsolètes, source d'insécurité juridique pour les propriétaires.

L'aménagement et l'urbanisation du territoire de la commune de Saint-Malo ont sensiblement évolué depuis la création des lotissements.
Les règles du cahier des charges sont anciennes et obsolètes, et en inadéquation avec l'esprit et le parti d'aménagement des auteurs du PLU.

En particulier, le conseil municipal a approuvé le plan local d'urbanisme par délibération du 4 novembre 2025, plan dont les règles d'urbanisme s'appliquent uniformément sur le territoire.

La procédure engagée vise à sécuriser les procédure en mettant en concordance le cahier des charges du lotissement avec le PLU en vigueur, ce qui aura pour effet d'unifier l'ensemble des règles applicables sur les secteurs.

Plus précisément, la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le plan local d'urbanisme actuellement en vigueur permettra de :

- clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement et les droits des colotis en unifiant les règles opposables à tout projet situé dans le périmètre du lotissement ;
- permettre le renouvellement et la densification du tissu urbain existant conformément au parti d'aménagement des auteurs du PLU.

La mise en concordance des documents des lotissements avec le PLU se limite à prendre en compte les éléments « *réglementaires* » du cahier des charges.

Les modifications proposées ne prendront effet que pour l'avenir et ne remettront pas en cause les constructions déjà réalisées qui méconnaitraient les nouvelles dispositions. Les présentes modifications s'imposent à chacun des propriétaires de lots, à compter de leur entrée en vigueur et publication, et pour l'avenir.

La procédure porte sur les trois lotissements qui sont ci-après présentés successivement.

B. Le lotissement « Indusma »

1. Présentation du lotissement

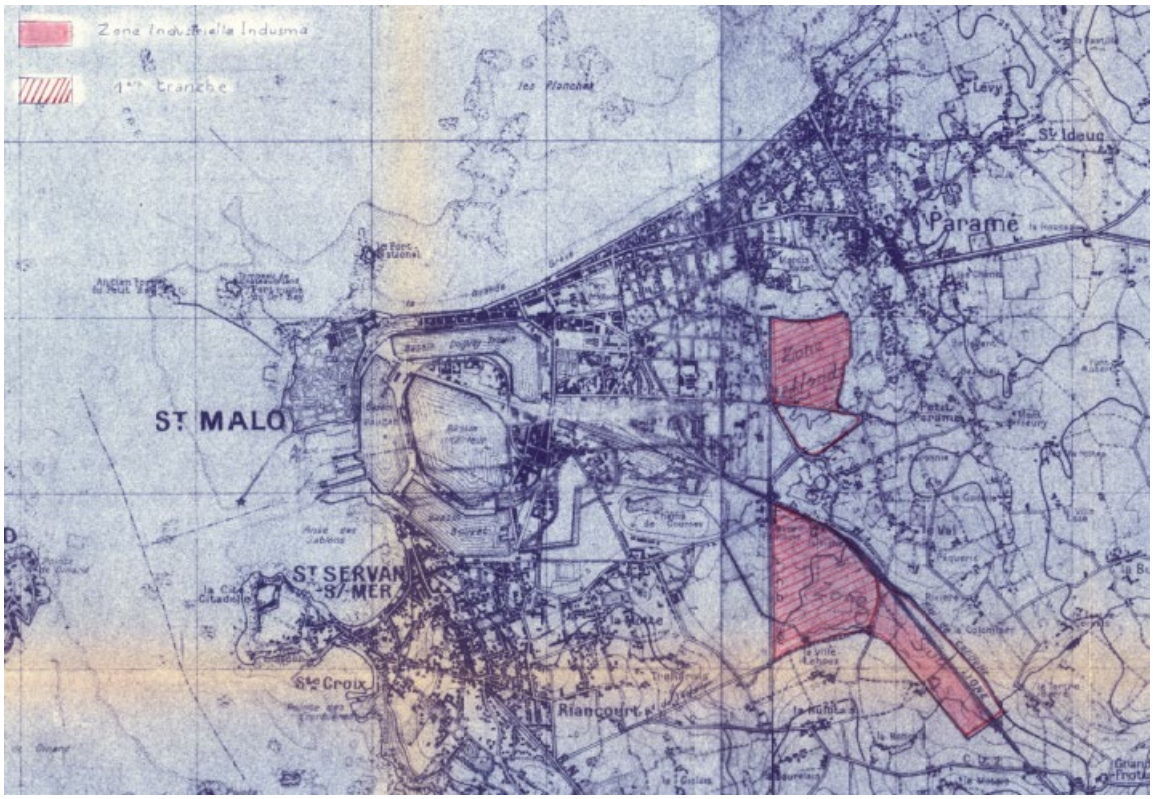
Par arrêté du 13 février 1962, le Préfet a approuvé le projet d'aménagement du lotissement (1ère tranche) de la zone industrielle « Indusma » (pièce jointe n°1).

L'arrêté précise dans son article premier que le lotissement (dans sa première tranche) doit notamment être exécuté conformément aux plans annexés (plans n°1, 2, 3A et 3B, pièces jointes n°2 à 5) et au cahier des charge (document intitulé programme général des équipements, pièce jointe n°6)).

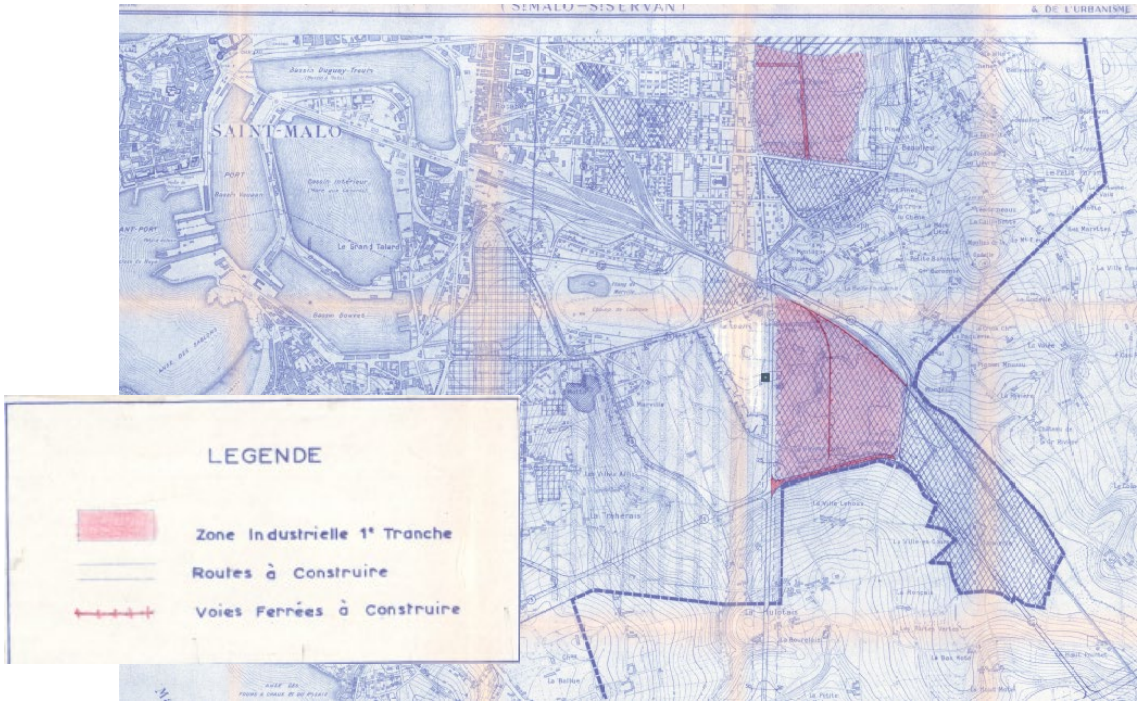
→ *Le périmètre du lotissement « Indusma »*

La première tranche du lotissement « Indusma » approuvé par l'arrêté du 13 février 1962 prend son assise sur deux secteurs :

- le premier s'étend sur une partie du périmètre actuel de l'OAP Gambetta ;
- le second s'étend sur une partie du périmètre actuel des ZAC de Gaulle et de l'OAP de Gaulle.



(extrait du plan n°1, PJ n°2)

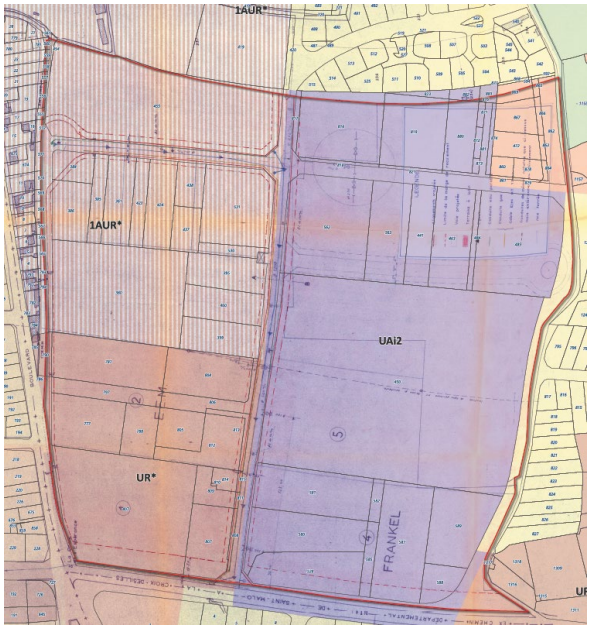


(extrait du plan n°2, PJ n°3)

→ *Le zonage actuel dans le PLU en vigueur*

Le lotissement (1ère tranche) prend son assise :

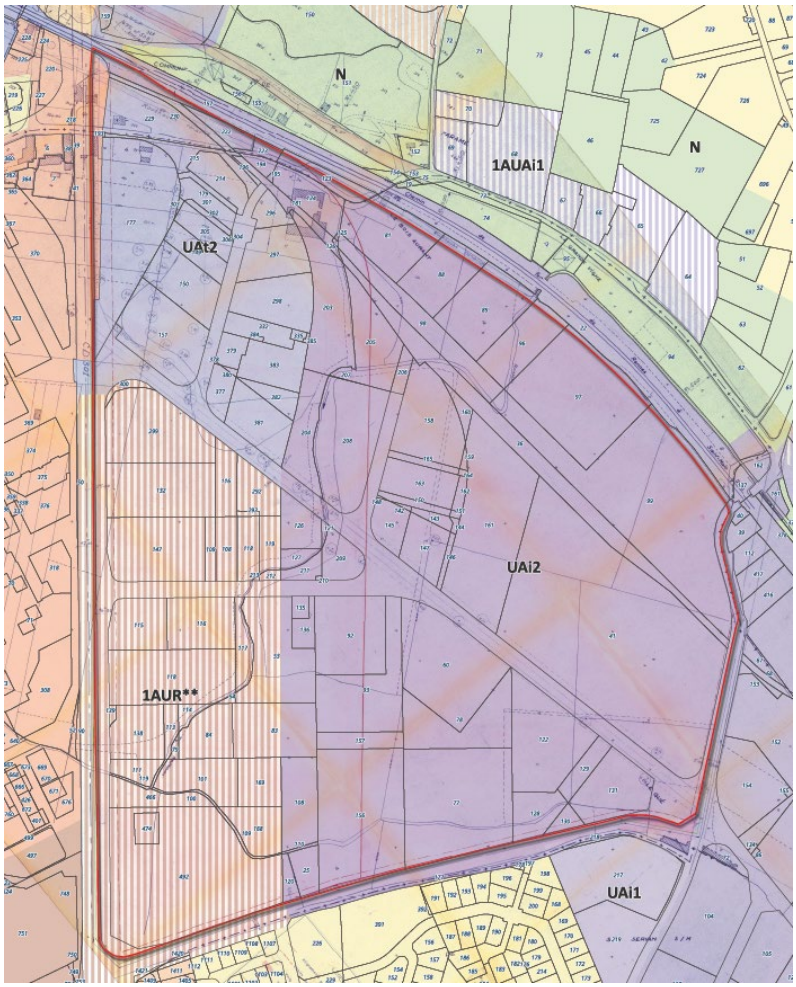
→ sur la partie nord, sur des parcelles intégrées dans l'OAP Gambetta et classées en zones :
- UR3 couvrant les secteurs résidentiels à dominante de logements collectifs de moyenne hauteur ;
- UR* et 1AUR* couvrant les secteurs présentant un potentiel de renouvellement urbain en densification ;
- UAi2 correspondant aux zones à vocation d'activités industrielles ;



(Délimitation du lotissement sur les planches de zonage du PLU en vigueur, PJ n°7)

→ sur la partie sud, sur des parcelles :

- intégrées dans l'OAP de Gaulle et classées en zones :
  - UAt2 correspondant aux zones à vocation d'activités industrielles et tertiaires ;
  - 1AUR** couvrant les secteurs présentant un potentiel de renouvellement urbain en densification
  - UAi2 correspondant aux zones à vocation d'activités industrielles ;
- classées en zone UAi2 correspondent aux zones à vocation d'activités industrielles.



(Délimitation du lotissement sur les planches de zonage du PLU en vigueur, PJ n°7)

2. La nécessité de mettre le cahier des charges en compatibilité avec le plan local d'urbanisme en vigueur

L'arrêté du 13 février 1962, approuvant le projet d'aménagement du lotissement (1ère tranche) du lotissement « Indusma », indique - dans son article premier - que les règles du cahier des charges doivent être respectées et renvoie pour le document à la pièce annexée portant le n°4.

Cette pièce n°4 s'intitule « Programme général d'aménagement des Lotissements à usage industriel réalisé par le syndicat Mixte Indusma » (PJ n°6).

Il est prévu que le lotissement n'a vocation à recevoir que des activités industrielles voir économiques, les constructions à usage d'habitation étant - sauf logement de fonction - interdites (articles 2 et 7). Or, certaines zones incluses dans le périmètre du lotissement sont fléchées dans le PLU en vigueur pour accueillir des constructions à usage d'habitation et interdisent les activités industrielles (exemple UR3, UR* et 1AUR*).

Des règles spécifiques pour les marges de reculement en bordures des voies publiques (article 8) et en limites séparatives (article 9) sont prévues. Or, le périmètre du lotissement s'étend sur diverses zones lesquelles sont toutes soumises à des règles spécifiques s'agissant des marges de recul sur voies et en limites séparatives.

De même, diverses règles sont en contradiction avec celles figurant dans les règlements de zone applicables, et notamment :

- les règles de prospect des constructions édifiées sur un même fond (article 10),
- les règles sur la largeur des voies d'accès aux constructions (article 11),
- les règles relatives aux clôtures (article 12),
- l'usage des sols libres et l'emprise au sol des constructions (article 13).

En outre, de nombreuses règles (articles 15 à 21) sont liées aux voies de communications (desserte et voies ferrées), aux réseaux (d'électricité, d'eau potable, d'eaux industrielles), à l'assainissement et à la défense incendie. Ces règles ne coïncident plus avec les règles actuelles liées à l'évolution des réseaux / infrastructures / normes au cours des dernières décennies. Toutes ces règles sont obsolètes et leur mise en œuvre pourrait mettre en péril les réseaux actuels et créer des risques pour la santé, la sécurité et la salubrité publiques.

Par ailleurs, les règles fixées en fin de cahier des charges ne sont plus adaptées au contexte actuel et leur mise en œuvre parait quasiment impossible ou se faire au détriment des projets urbains. Ainsi en est-il de l'interdiction de vendre des parcelles de superficie inférieure à 2000m² au nord, et 10 000m² au sud (article 22).

Enfin, le cahier des charges prévoit que les actes de cession de chaque lot doivent être conformes au modèle annexé, lequel interdit les divisons parcellaires, règle qui pourrait, à nouveau, contrarier la mise en œuvre de projets urbains (article 23) (Pièce jointe n°8).

Règles figurant dans le cahier des charges du lotissement	Règles figurant dans le PLU en vigueur		
	UR 3 - UR* - 1AUR* - 1AUR**	UAi2	UAt2
Article 2 sur les constructions autorisées : Article 2 Les terrains cédés ou concédés par Indusma sont destinés à recevoir des établissements à usage industriel ou des commerces de gros. Toutefois, certains terrains pourront être affectés à l'installation des activités nécessaires à la vie économique et sociale de la Zone industrielle, ainsi, le cas échéant, qu'à des services publics de l'Etat ou des collectivités locales susceptibles de trouver normalement leur place dans ladite Zone industrielle. Article 7 - Constructions interdites - Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles revêtant le caractère juridique de logement de fonction et ne devant être ni louées, ni aliénées en dehors de l'entreprise : elles ne sauraient recevoir d'autre destination que le logement des personnes et de leur famille, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'établissement auquel elles sont incorporées. Pourront être édifiés, en outre, des bâtiments à usage de bureaux et de services sociaux.	Secteurs présentant un potentiel de renouvellement urbain DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS : - Constructions et installations pour l'habitation autorisées - Constructions relevant des sous-destinations Industrie et Entrepôt interdites	Secteurs à vocation d'activités économiques diversifiées DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS : - Constructions et installations pour l'habitation autorisées sous réserve qu'il s'agisse d'hébergement pour les saisonniers et/ou employés des constructions autorisées dans la zone - Constructions relevant de la sous-destinations Entrepôt interdites (industries autorisées)	

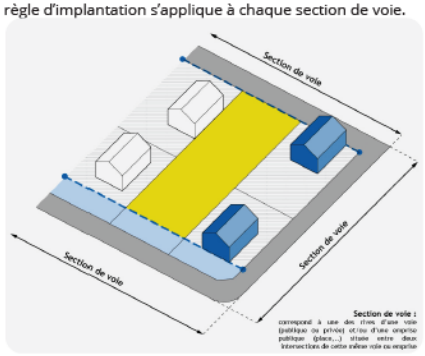
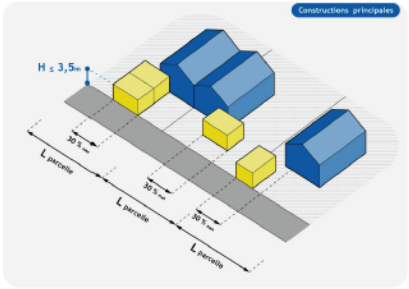
<table>
<tr><th>Règles figurant dans le cahier des charges du lotissement</th><th colspan="3">Règles figurant dans le PLU en vigueur</th></tr>
<tr><td></td><td>UR 3 - UR* - 1AUR* - 1AUR**</td><td>UAi2</td><td>UAt2</td></tr>
<tr>
<td>Article 8 - Marges de reculement en bordure des voies publiques -

Sauf indications spéciales portées au plan d'aménagement, toutes les constructions à caractère utilitaire seront édifiées en principe en arrière de l'alignement des voies de desserte intérieure, à une distance de 5 (cinq) mètres au moins.

De chaque côté de l'ex. CD 1 et du CD 301, la marge de reculement est portée à 16,50 m (seize mètres cinquante) et il ne sera toléré qu'une entrée charretière par lot.

Article 9 - Marge d'isolement en bordure des limites séparatives des lots -

Afin de permettre de développer toutes mesures à prendre contre l'extension d'un incendie, les constructions devront être écartées des limites séparatives d'une largeur de 5 (cinq) mètres au moins.</td>
<td>Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile (i1a) :

<table>
<tr><th></th><th colspan="2">Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile (i1a)</th></tr>
<tr><th></th><th>URg, URlit, UR0, UR1, UR1+, UR2, UR3, UR4</th><th>UR*/UR**</th></tr>
<tr><td>Construction principale</td><td>Dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, la règle d'implantation s'applique à chaque section de voie.

</td><td>Les constructions peuvent être implantées :
- à l'alignement ou à la limite effective de la voie ;
- en retrait.</td></tr>
<tr><td>Annexe(s) et Volume(s) secondaire(s) de la construction principale</td><td>Ils peuvent s'implanter le long des voies ou observer un retrait inférieur à celui de l'implantation de la construction principale si leur hauteur totale est inférieure ou égale à 3,5 mètres, sur un maximum de 30% de la largeur de la parcelle.

</td><td>Non réglementé</td></tr>
</table>

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique autre que automobile et aux emprises publiques (i1b) : non règlementé</td>
<td>Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile (i1a) :
I1a ≥ 5 m

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique autre que automobile et aux emprises publiques (i1b) :
i2 = 0 sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de présence d'un mur coupe-feu ou i2 ≥ 5 m</td>
<td></td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><th>Règles figurant dans le cahier des charges du lotissement</th><th colspan="3">Règles figurant dans le PLU en vigueur</th></tr>
<tr><td></td><td>UR 3 - UR* - 1AUR* - 1AUR**</td><td>UAi2</td><td>UAt2</td></tr>
<tr><td>Article 10 - Prospect - Hauteur des constructions -

Le prospect des constructions édifiées sur un même fonds est la distance libre séparant les parements extérieurs de deux murs se faisant vis-à-vis ; il ne peut être inférieur à la hauteur du moins élevé de ces murs, ni en aucun cas aux 2/3 de la hauteur du plus élevé.</td><td colspan="3">Aucune règle de prospect des constructions édifiées sur un même fond ne figure dans le PLU actuel</td></tr>
<tr><td>Article 11 - Dégagements et desserte des constructions -

Il est interdit d'édifier une construction non directement accessible, soit d'une voie de desserte commune, soit d'une voie privée carrossable et qui serait inacessible à l'approche immédiat des services d'incendie.

Les portes d'accès sur les voies de desserte commune devront avoir au moins 3 mètres de largeur et être libres sur toute la hauteur.</td><td colspan="3">Les dispositions communes à toutes les zones prévoient des dimensions spécifiques pour l’accès des constructions

1.1.3 Dimensions et traitement des accès

Les accès doivent recevoir un traitement en fonction de l’importance et de la destination des constructions qu’ils desservent.

La conception des accès devra :
- participer à la limitation de l’imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d’eaux pluviales ;
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

<table><tr><th></th><th>Accès desservant un seul logement</th><th>Accès desservant plus d’un logement ou des constructions affectées aux autres destinations que l’habitat</th><th>Accès et chemin d’accès d’une longueur supérieure à 50 mètres depuis les voies et emprises publiques et qui desservent au moins 4 logements</th></tr><tr><td>Largeur minimale</td><td>2,50 m</td><td>3,50 m</td><td>4 m</td></tr></table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Règles figurant dans le cahier des charges du lotissement</th><th colspan="3">Règles figurant dans le PLU en vigueur</th></tr>
<tr><th></th><th>UR 3 - UR* - 1AUR* - 1AUR**</th><th>UAi2</th><th>UAt2</th></tr>
<tr>
<td>Article 12 - Clôtures sur routes et mitoyennes -

Les dispositions ci-après sont applicables aux clôtures des marges de reculement, tant à l'alignement que sur les limites séparatives.

- les clôtures doivent être constituées par des haies vives et des grillages ou fils de fer ou métal déployé dont la hauteur totale sera uniformément de 2,20 m, mur bahut compris. Les murs bahut ne peuvent avoir plus de 0,60 m de hauteur au-dessus du sol.

- les panneaux ajourés en béton moulé, dits "décoratifs", sont interdits.

- les limites mitoyennes, à partir des marges de reculement, peuvent également être constituées en éléments préfabriqués pleins.</td>
<td colspan="3">2.2.2 Clôtures

<table>
<tr><th></th><th>Clôtures sur voies</th><th>Clôtures sur limites séparatives ou emprises publiques</th></tr>
<tr><td>Hauteur</td><td>Hauteur de la clôture ≤ 1,5 m
Hauteur des portes de la clôture ≤ 1,5 m</td><td>Hauteur de la clôture ≤ 2 m</td></tr>
<tr><td>Aspect</td><td>- soit haie vive, d'essences variées, doublée ou non d'un grillage
- soit grillage souple doublé de haies vives d'essences variées
- soit mur bahut enduit sur les deux faces ou paré de pierres d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ouvragée, d'une lisse horizontale ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non de haies vives d'essences variées
- soit mur plein enduit sur les deux faces, en pierres ou paré de pierres</td><td>- soit haie vive, d'essences variées, doublée ou non d'un grillage
- soit grillage ou grille ouvragée doublée ou non de haies vives d'essences variées
- palissade, dispositif à claire-voie ou grillage surmontant ou non un mur bahut d'un mètre de hauteur maximum
- soit mur plein enduit sur les deux faces en pierres ou paré de pierres</td></tr>
<tr><td>Matériaux</td><td>Les clôtures de type industriel en mailles soudées sont interdites</td><td></td></tr>
</table>
</td>
<td>Clôtures

<table>
<tr><th></th><th>Clôtures sur voies</th><th>Clôtures sur limites séparatives ou emprises publiques</th></tr>
<tr><td>Hauteur</td><td>Hauteur de la clôture ≤ 2 m
Hauteur des portes de la clôture ≤ 2 m</td><td>Hauteur de la clôture ≤ 2 m</td></tr>
<tr><td>Aspect</td><td>- soit haie vive, d'essences variées
- soit grillage doublé de haies vives d'essences variées
- soit mur bahut enduit sur les deux faces ou paré de pierres d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ouvragée, d'une lisse horizontale ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non de haies vives d'essences variées
- soit mur plein enduit sur les deux faces, en pierres ou paré de pierres</td><td>- soit haie vive, d'essences variées
- soit grillage ou grille ouvragée doublée ou non de haies vives d'essences variées
- palissade, dispositif à claire-voie ou grillage surmontant ou non un mur bahut d'un mètre de hauteur maximum
- soit mur plein enduit sur les deux faces en pierres ou paré de pierres</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
<tr>
<td>Article 13 - Espaces libres intérieurs -

Ceux-ci seront réservés à l'intérieur de chaque lotissement privé en vue d'assurer les manutentions et le stationnement des véhicules desservant l'entreprise et d'éviter tout stationnement sur les voies communes de desserte.

En tout état de cause, l'ensemble des constructions de toute nature à l'intérieur d'une entreprise ne pourra excéder plus de 70 % (soixante dix pour cent) de la superficie concédée.</td>
<td colspan="3">
<table>
<tr><th colspan="3">Emprise au sol maximale des constructions (ES)</th></tr>
<tr><td rowspan="4">UR1</td><td>S ≤ 500 m²</td><td>ES ≤ S x 0,40</td></tr>
<tr><td>500 m² < S ≤ 1000 m²</td><td>ES ≤ 200 + [(S - 500) x 0,20]</td></tr>
<tr><td>1000 m² < S ≤ 2000 m²</td><td>ES ≤ 300 + [(S - 1000) x 0,10]</td></tr>
<tr><td>S > 2000 m²</td><td>ES ≤ 400 + [(S - 2000) x 0,05]</td></tr>
<tr><td>UR2, UR 3</td><td colspan="2">ES ≤ 50 %</td></tr>
<tr><td>UR*/ UR**</td><td colspan="2">ES ≤ 100 %</td></tr>
</table>
</td>
<td>2.1.3 Emprise au sol des constructions

<table>
<tr><th colspan="2">Emprise au sol maximale des constructions (ES)</th></tr>
<tr><td>UAi1, UAi2
UAt1, UAt2
UAc1, UAc2, UAc3</td><td>ES ≤ 70 %</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
</table>

Règles figurant dans le cahier des charges du lotissement	Analyse de l'opportunité de maintenir la disposition du cahier des charges
Article 15 - Voies de desserte - Le lotissement est desservi par les voies routières prévues au plan général dressé par les soins d'Indusma. Ce sont des voies ouvertes au public, soumises aux réglement concernant les chemins communaux. L'entretien de ces voies est assuré par Indusma auquel les villes pourront ultérieurement se substituer.	Les dispositions relatives à la propriété des voies et à leur entretien sont définies par les Codes (notamment Code de la voirie routière)
Article 16 - Voies ferrées - La zone située au sud de la voie ferrée S.N.C.F. et seulement cette zone est équipée de voies ferrées reliées à la S.N.C.F. Suivant leur localisation et leur trafic, les usagers auront le régime d'embranché principal ou de sous embranchés. Les ristournes versées par la S.N.C.F. pour l'ensemble du trafic de la zone sud seront perçues par l'embranché principal qui aura la charge de payer à la S.N.C.F. la totalité de la redevance due annuellement à la S.N.C.F. pour la charge de capital, l'entretien et le renouvellement de l'embranchement et les frais engagés pour le contrôle et la comptabilisation des sommes reçues et payées. L'embranché principal répartira ensuite le solde, positif ou négatif, entre les usagers, proportionnellement à leur trafic. En cas de désaccord, l'affaire sera soumise par l'usager le plus diligent à l'Association Syndicale prévue à l'article 5. Si le désaccord subsiste après cette réunion, l'affaire sera soumise à la plus proche réunion du Comité d'Indusma, qui décidera en dernier ressort. En outre, Indusma se réserve le droit de reprendre la gérance de l'embranchement et de répartir les redevances ou ristournes entre tous les usagers, après avoir pris l'avis de l'Association syndicale des usagers.	Plus d'actualité

Règles figurant dans le cahier des charges du lotissement	Analyse de l'opportunité de maintenir la disposition du cahier des charges
Article 17 - Electricité Chaque acquéreur de lots pourra disposer d'énergie électrique par branchement direct exécuté à ses frais sur les lignes établies par les soins de l'Etablissement lotisseur, le long des voies de desserte communes prévues au plan général. Les lignes prévues sont de deux natures : les unes en basse tension, les autres en haute tension. LA puissance maximum susceptible d'être fournie en basse tension sera . Au-delà de cette puissance, les usagers seront tenus de se raccorder au réseau haute tension. Les conditions de fourniture de courant feront l'objet de polices souscrites par les usagers auprès des Services de l'Electricité de France.	Plus d'actualité, d'autant qu'il y a une mention manquante qui ôte toute utilité à l'article
Article 18 - Alimentation en eau potable La Zone industrielle sera desservie par un réseau général de distribution d'eau potable établi le long des voies de desserte prévues au plan général. Les acquéreurs de lots seront admis à s'y raccorder aux conditions des tarifs généraux établis par Indusma. Toute consommation industrielle exceptionnelle dépassant les normes habituelles relèvera d'un accord préalable avec Indusma qui pourra imposer un maximum. Les frais de raccordement, y compris éventuellement la traversée de voie, seront intégralement à la charge des intéressés, ainsi que la réfection des chaussées et trottoirs. Les travaux de raccordement devront être exécutés sous la surveillance des Techniciens mandatés par Indusma.	Plus d'actualité
Article 19 - Eaux industrielles Des forages ou puits ne pourront être effectués sans accord d'Indusma et leur exploitation éventuelle devra faire l'objet d'un accord préalable d'Indusma.	Plus d'actualité

Règles figurant dans le cahier des charges du lotissement	Analyse de l'opportunité de maintenir la disposition du cahier des charges
Article 20 - Assainissement Le mode d'assainissement qui est prévu dans l'aménagement définitif de la zone est le système séparatif. Chaque industriel devra donc établir deux réseaux intérieurs totalement distincts et sera tenu de déverser séparément, à l'égoût, les eaux pluviales, d'une part, et les eaux industrielles et usées, d'autre part. A cet effet, il est prévu deux réseaux de canalisation : a) - Eaux pluviales : Il est prévu, dans les voies de desserte, des canalisations d'eaux pluviales. Il est entendu que les eaux pluviales comprennent : les eaux de ruissellement des cours, des toitures, et éventuellement des eaux de lavage des locaux, à l'exclusion de toutes eaux souillées. b) - Eaux usées Tout déversement d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdit, ainsi que l'utilisation de puisards ou puits perdus. Les eaux usées comprenant les eaux vannes, ménagères et industrielles, il n'est pas fait de discrimination entre elles. Une canalisation unique les collectera pour les rejeter au réseau public des eaux usées. Toutefois, les eaux industrielles doivent répondre à certaines conditions. Il est notamment interdit de déverser à l'égoût : - des eaux chaudes dont la rempérature sera supérieure à 30° - des eaux dont le PH est supérieur à 8,5 ou inférieur à 5,5 - des corps solides, ordures, détritus liquides ou solides et matières quelconques pouvant émettre des vapeurs ou gaz incommodes, dangereux ou inflammables. Chaque industriel sera donc tenu de prendre toutes	Plus d'actualité

dispositions utiles pour que ses rejets répondent aux conditions ci-dessus énoncées. Il sera soumis aux vérifications des services qualifiés.

Toutefois, en première phase, il est prévu de ne placer qu'une canalisation dans chaque voie de circulation et chaque industriel devra donc raccorder ses deux réseaux à la même canalisation.

Lors de la pose de la 2e canalisation, dont le fil, d'eau sera au moins à la même cote que la première posée, chaque industriel supportera les frais de modification d'un de ses 2 branchements.

L'entretien du réseau d'évacuation et les frais relatifs au fonctionnement et à l'entretien de la station commune d'épuration qui pourra être construite en deuxième étape seront répartis sur les divers usagers, compte tenu des frais occasionnés par chacun, par les soins de l'Etablissement lotisseur ou par les soins de l'Association Syndicale prévue à l'article 5 ci-dessus.

Les travaux d'entretien des réseaux d'eau et d'assainissment seront effectués pous la direction technique du Syndicat Intercommunal d'Assainissement des trois villes.

Règles figurant dans le cahier des charges du lotissement	Analyse de l'opportunité de maintenir la disposition du cahier des charges
Article 21 - Service incendie - Des bouches sont prévues tous les 150 m environ dans les voies de desserte. Toutefois, les industriels qui désirent avoir leurs propres prises d'incendie y sont autorisés. Les frais d'installation de ces prises seront à leur charge, les prises seront normalement plombées, la consommation effectuée lors des sinistres ne sera pas facturée à condition que les plombs aient été régulièrement rétablis par le service compétent aussitôt après le sinistre.	Plus d'actualité
Article 22 - Des arrêtés du Préfet pris dans les conditions fixées par le décret n° 58-1466 du 31-12-58, détermineront au fur et à mesure de la réalisation du lotissement, la conformation des lots, les voies de desserte, branchements aux réseaux et autres aménagements de détail. Ces arrêtés fixeront, en tant que besoin, les conditions particulières d'utilisation de chaque lot, notamment en ce qui concerne l'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres, ils fixeront, en outre, s'il y a lieu, les caractéristiques que devront remplir les entreprises installées sur ces lots tant dans l'intérêt d'une exploitation rationnelle des Services généraux de la Zone Industrielle que pour prévenir les installations susceptibles de présenter des nuisances particulières, soit pour l'agglomération en général, soit pour les industries voisines. En particulier ces arrêtés préciseront la superficie de la parcelle vendue à chaque acquéreur, superficie qui ne pourra être inférieure à 2 000 m2 en zone nord et 10 000 m2 en zone sud.	Plus d'actualité, notamment s'agissant de la superficie minimale des parcelles

Ces arrêtés pourront, s'il y a lieu et à titre exceptionnel, déroger aux règles fixées par le présent programme général, à condition qu'il ne puisse en résulter aucun inconvénient pour la sécurité et la salubrité publiques et que l'aspect général du lotissement n'en soit pas affecté. Copie de chacun des arrêtés visés au présent article et les documents joints seront adressés au Maire au fur et à mesure que les arrêtés interviendront et seront annexés au présent programme général déposé à la Mairie de la Ville sur le territoire de laquelle se trouve le lotissement.	
Article 23 - Les actes de cession de chaque lot devront être conformes au modèle annexé au présent programme et préciser, en même temps que l'objet de la cession, les conditions de délais souscrites par le cessionnaire pour l'execution des travaux projetés, que ceux-ci soient conçus pour une réalisation en une ou plusieurs tranches. Copie de chacun des actes de cession sera adressée au Maire et annexée par ses soins au présent programme déposé à la Mairie.	Plus d'actualité, notamment s'agissant l'impossibilité prévue dans le modèle de cession de procéder à des divisions parcellaires
Article 25 - Toutes les constructions à l'intérieur du lotissement devront être édifiées avec des matériaux durs, d'aspect convenable. Les constructions à usage d'habitation revêtant le caractère juridique de logement de fonction, ne pourront en aucun cas bénéficier de la prime à la construction.	Plus d'actualité

3. Etendue des modifications apportées

Au regard de l'ampleur des modifications devant être apportées, il est proposé de supprimer purement et simplement l'ensemble du cahier des charges du lotissement, dès lors que la suppression de l'ensemble des règles mentionnées au-dessus ôte toute pertinence au maintien des autres dispositions.

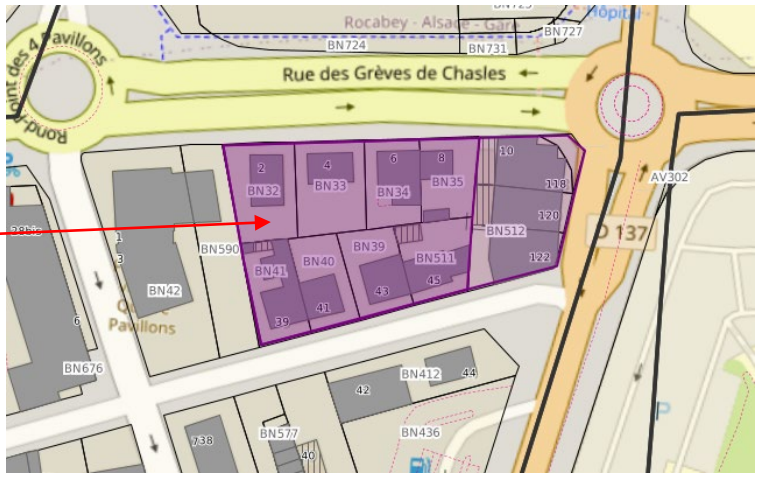
Les modifications affectent en effet le cahier des charges dans son ensemble. Partant, le cahier des charges sera supprimé dans son intégralité.

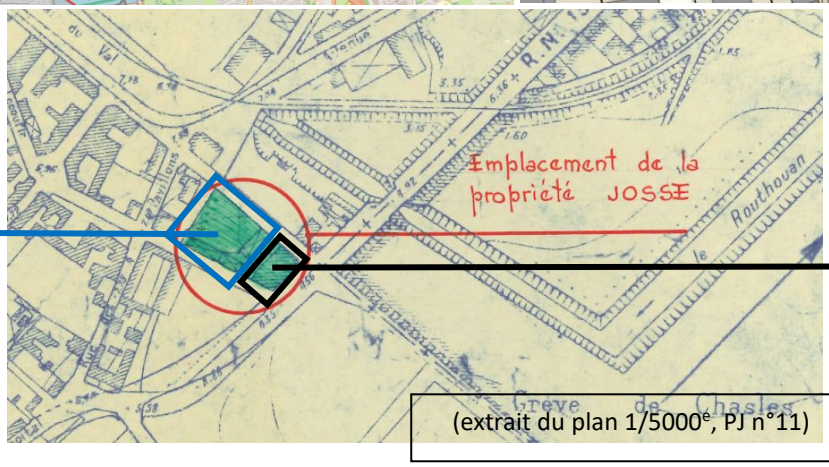
C. Lotissement «Josse»

4. Présentation du lotissement

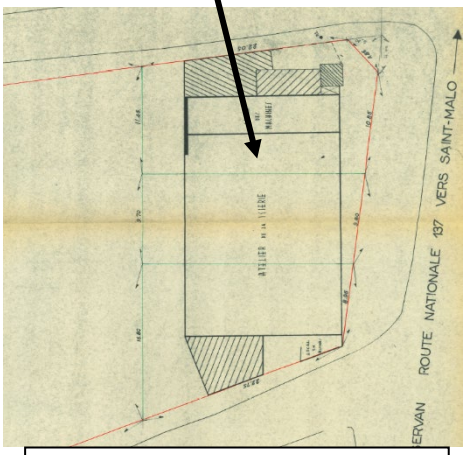
Monsieur JOSSE était propriétaire d'un tènement situé en bordure de la RN 137 [devenue D 137], de la rue Lecoufle, de la rue du Canada prolongée [qui a désormais disparue] et d'une 4e voie vers le Nord reliant le Quai du Val à la RN 137 [actuelle rue des Grèves de Chasles].







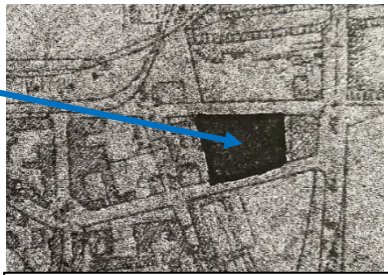
(extrait du plan 1/5000e, PJ n°11)



(extrait du plan 1/200e, PJ n°12)

Son tènement a été divisé en lotissements par deux actes successifs :

- Le premier, l'arrêté préfectoral du 12 février 1958 (pièce jointe n°9) approuvant la création d'un lotissement de trois lots sur la partie *est* ;
- Le second, l'arrêté préfectoral du 2 juin 1959 (pièce jointe n°10), créant 8 nouveaux lots, sur la base du cahier des charges du lotissement établi chez le Notaire le 10 décembre 1958 et publié le 6 février 1959.



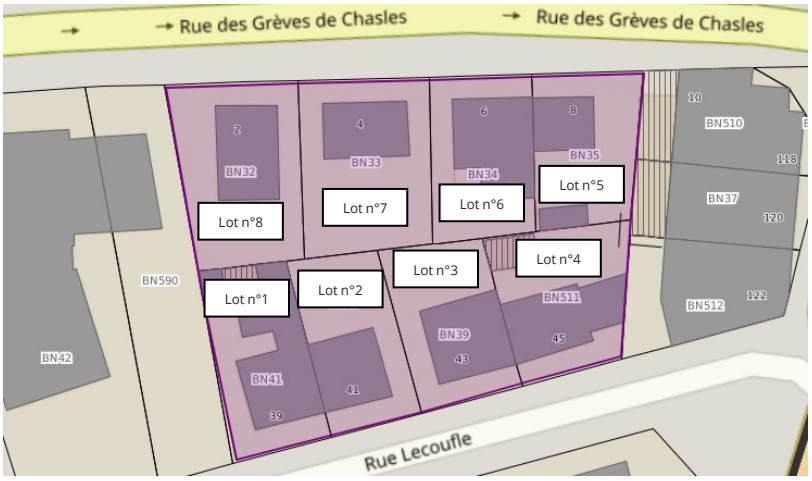
(Extrait du plan de situation, PJ n°13)

L'arrêté du 2 juin 1959 vise le cahier du lotissement établi chez le Notaire le 10 décembre 1958 pièce jointe n°14), ainsi que les plans et programme d'aménagement d'ensemble (pièce jointe n°15) qui y étaient joints.

L'arrêté apporte des modifications aux documents du lotissement et notamment :

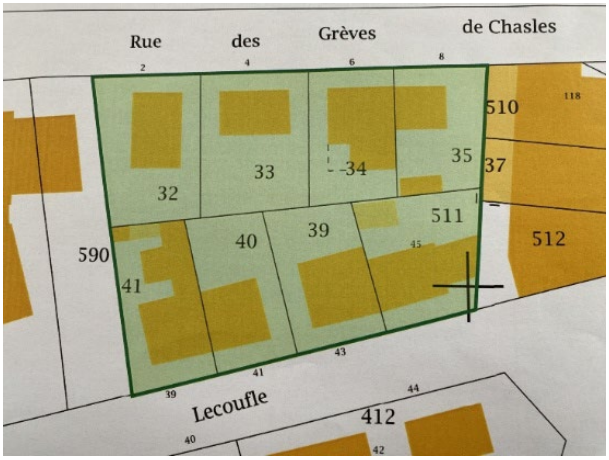
- au programme d'aménagement :
  - Article 2 sur l'alimentation en eau potable ;
  - Article 6 sur les écoulements des eaux résiduaires ;
- Au cahier des charges, et notamment :
  - Article 3 sur le mode d'établissement des constructions (implantation, hauteur, bâtiments annexes, clôtures).

Il est indiqué dans le cahier de charges la division du terrain en 8 lots.

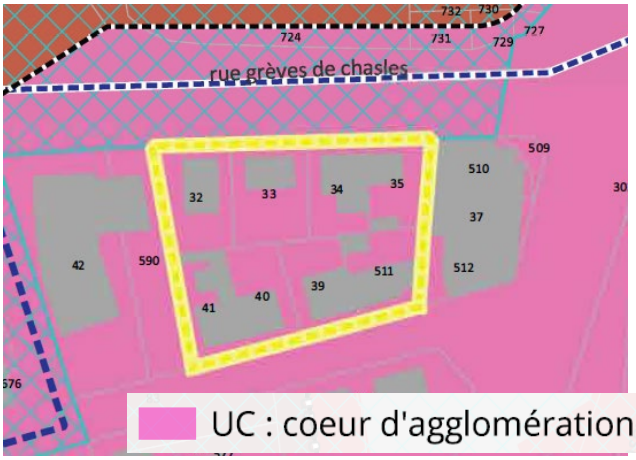


Ces huit lots correspondent aujourd'hui aux parcelles cadastrées section BN n°32, 33, 34, 35, 511, 39, 40 et 41. La contenance du terrain est actuellement de 2469m².

Les parcelles sont actuellement situées en zone UC au PLU en vigueur, correspondant au cœur d'agglomération dense.



(extrait du cadastre, PJ n°16)



(Extrait de la planche graphique n°8, PJ n°17)

5. La nécessité de mettre le cahier des charges en compatibilité avec le plan local d'urbanisme en vigueur

Certaines dispositions du cahier des charges du lotissement [dans sa version d'origine telle que rectifiée par arrêté préfectoral du 2 juin 1959] sont en contradiction avec le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur, et notamment celles du chapitre 2e intitulé « *conditions particulières relatives au lotissement* », lequel :

- Règlemente les destinations des constructions autorisées dans la zone et notamment indique que les terrains ont vocation à ne recevoir que des maisons à usage d'habitation (article 2) ;
- Fixe des règles en matières d'implantation des constructions et notamment impose un prospect de trois mètres sur voie ainsi qu'en limites séparatives (article 3) ;
- Interdit la subdivision des lots créés et encadre strictement la réunion des lots (article 3, 1°) ;
- Prévoit des règles d'aspect (article 3, 2°), de hauteur (article 3, 3°), de toitures (article 3, 4°), et des règles pour l'implantation des bâtiments annexes et garage spécifiques sur le secteur (article 3, 5° et 6°) ;
- Règlement également les clôtures (article 4) ;
- Impose une zone non aedificandi (article 5) ;
- Détaille les modalités de réalisation des travaux de viabilité (article 9 et 10), de branchement (article 11) ou encore de collecteur d'égouts (article 12).

Au cahier des charges était joint un programme d'aménagement : celui-ci détaille les règles relatives à l'électricité basse tension, à l'alimentation en eau potable, aux écoulements des eaux pluviales et des eaux résiduaires, ou encore liées à la voirie.

Toutes ces règles sont obsolètes et leur mise en œuvre pourrait mettre en péril les réseaux actuels et créer des risques pour la santé, la sécurité et la salubrité publiques.

Dans ces conditions, des modifications sont proposées.

Règles figurant dans le cahier des charges du lotissement	Règles figurant dans le PLU en vigueur

ARTICLE 2 : DESTINATION des CONSTRUCTIONS à EDIFIER :

Le terrain loti étant expressément destiné à la construction de maisons à usage d'habitations bourgeoises, il est interdit aux acquéreurs, et ce, à titre de servitude réelle perpétuelle réciproque, d'édifier d'autre genre de construction que des maisons de campagne ou d'habitation bourgeoise, ou maisons de rapport à louer bourgeoisement. Toutefois, les constructions à édifier sur le présent lotissement pourront être affectées en totalité ou en partie, à usage commercial, sauf respect des prohibitions ci-après:

PROHIBITIONS :

Le terrain loti étant essentiellement destiné à l'habitation, il est interdit d'y édifier des fabriques, usines, entrepôts, compris ou non parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

Il en sera de même des ateliers, métiers, industries ou commerce, qui par leur bruit, leur odeur, leurs émanations ou toutes autres causes, seraient de nature à nuire aux voisins.

Aucun hôpital ou hospice, maison de refuge ou d'aliénés, clinique, maison de tolérance, ne pourront être établis sur le terrain du lotissement.

Les activités autorisées dans la zone ne sont pas les mêmes.

Destinations	Sous-destinations	UC
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V* Autorisé sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	V
	Restauration	V
	Commerce de gros	V* Autorisé sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	V
	Hôtels	V
	Autres hébergements touristiques	V
	Cinéma	V
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salle d'art et de spectacle	V

Destinations	Sous-destinations	UC
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Équipements sportifs	V
	Lieux de culte	V
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X* Interdit sauf réhabilitation, surélévation et extension dans la limite maximale de 10% d'emprise au sol
	Entrepôt	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

<table>
<tr><th>Règles figurant dans le cahier des charges du lotissement</th><th>Règles figurant dans le PLU en vigueur</th></tr>
<tr><td>Article 3, 1° sur l'implantation

"Les constructions à édifier sur le présent lotissement devront être implantées tel qu'il est indiqué sur le plan de masse au 1/200e annexé au présent arrêté, c'est-à-dire en observant un retrait de 3 m sur l'alignement de la voie et des marges d'isolement de 3 m minimum sur les limites latérales des lots. L'implantation du bâtiment d'habitation, ainsi que celle du garage ou bâtiment annexe de chaque lot sera reportée sur les plans joints aux actes de vente des acquéreurs. Sur un lot, il ne sera édifié qu'une seule construction principale, et aucune subdivision des lots créés ne sera autorisée. Mais en revanche, deux lots jumelés pourront être éventuellement réunis, de même que les lots 7 et 8 dans cette hypothèse, le bâtiment d'habitation devrait être édifié à cheval sur la limite séparative des deux lots réunis".</td><td>Les règles d'implantation dans la zone ne sont pas les mêmes.

2.1.2 Implantation des constructions

<table><tr><th></th><th>Implantation des constructions par rapport aux et emprises publiques (i1)</th></tr><tr><td>Constructions</td><td>Non réglementé</td></tr></table>
<table><tr><th colspan="3">Implantation par rapport aux limites séparatives (i2)</th></tr><tr><td rowspan="2">Construction principale et volume(s) secondaire(s)</td><td>dans la bande A</td><td>i2 = 0 ou i2 ≥ 3 m</td></tr><tr><td>dans la bande B et en fond de terrain</td><td>i2 = 0 ou i2 ≥ 4 m</td></tr><tr><td colspan="2">Annexe(s) dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,5m</td><td>i2 = 0 ou i2 ≥ 1 m</td></tr><tr><td colspan="2">Piscine enterrée ou semi-enterrée ((H ≤ 0,60m)</td><td>i2 ≥ 2 m</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Article 3, 3° sur les hauteurs

"La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel à l'égoût de la toiture, ne devra pas être supérieure au double de la distance séparant le pignon de la limite séparative latérale et en aucun cas elle ne pourra excéder 7 m. Au-dessus de la hauteur autorisée pour les façades, le volume de la construction est limité par celui que fourniraient les versants de toiture inclinés à 45°. Des murs pignons ne dépassant pas les constructions de plus de 0 m 50 sont autorisés. Les constructions jumelées auront une hauteur au faîtage et une pente de toiture identiques et présenteront sur leur limite séparative commune au pignon sur plan vertical afin d'éviter unrampant de toit sur le voisin. En outre les revêtements extérieurs de ces constructions, seront de même teinte".</td><td>Les règles de hauteur dans la zone ne sont pas les mêmes.

2.1.1 Hauteur des constructions

<table><tr><th></th><th>Hauteur maximale autorisée (H)*</th></tr><tr><td>Nombre de niveaux</td><td>(Niv) ≤ R+4+S (A+P+C)</td></tr><tr><td>Hauteur absolue</td><td>(HA) ≤ 21 m</td></tr><tr><td>Hauteur relative</td><td>HR ≤ L</td></tr><tr><td>Gabarit</td><td>en limites de fond de terrain
+ en limites séparatives en bande B</td></tr></table>
*Zone non concernée par les règles de hauteur volumétrique</td></tr>
</table>

Règles figurant dans le cahier des charges du lotissement	Règles figurant dans le PLU en vigueur
Article 3, 4° sur les toitures 4°) Pente des toitures : La pente des toitures sera comprise entre trente et un degrés et soixante degrés.	Les règles concernant les toitures dans la zone ne sont pas les mêmes. **2.2.1 Toitures** Pour toutes les constructions, les toitures doivent être composées majoritairement de pentes. Un soin particulier doit être porté sur le couvrement des constructions. Un travail fin sur les niveaux de couronnement doit être réalisé. **Les toitures composées de pentes** doivent respecter les règles suivantes : - toiture doubles pans (symétriques ou asymétriques) comprise entre 20 et 45° ; - toiture monopente comprise entre 10 et 30°. Ces dispositifs sont cumulables sur un même bâtiment. Une attention aux raccordements de toitures et chéneaux est recherchée. **Les toitures terrasses** ne sont autorisées que si : - elles sont accessibles et répondent à un usage (terrasse d'agrément, jardins ou potagers ...) ; - elles ont une vocation technique (toitures végétalisées, gestion des eaux pluviales, énergie renouvelable...). L'implantation des dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable doit tenir compte de l'organisation du bâtiment lui-même, en particulier des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes. Dans l'architecture traditionnelle, **les lucarnes et les fenêtres de toit** correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti.
Article 3, 5° sur les bâtiments annexes "L'aménagement de bâtiments annexes tels que : ateliers, buanderies, poulaillers etc ... ne sera autorisé qu'aux emplacements désignés sur le plan-masse annexé au présent arrêté. Ils devront être édifiés en matériaux durs de coloration identique à celle de la construction principale. Sur les lots 1, 4, 5 et 6 ils seront adossés à la limite de fond et couverts en appentis ; leur hauteur au faîtage sera obligatoirement de 3 m et la pente des toitures de 12° ; quant à la surface elle ne pourra pas excéder 18 m². Sur les lots 2 et 3, et 7 et 8 les bâtiments annexes seront édifiés dans la marge d'isolement et jumelés ; ils auront même volume, même aspect, seront couverts en terrasse et leur hauteur totale sera de 2 m 20. Par ailleurs, ils devront obligatoirement être munis à leurs deux extrémités d'une porte ouvrant sur toute leur largeur".	Les règles exposées concernant les bâtiments annexes ne sont pas les mêmes, elles ont été exposées supra en même temps que les règles applicables à toutes les constructions.
Article 3, 6° sur les garages 6°) Garages : Les garages seront obligatoirement : -- Ou bien aménagés dans le corps de l'habitation principale. -- Ou bien constitués par les bâtiments annexes, dont les modalités de construction précèdent, en respectant ces modalités.	Les règles exposées concernant les garages ne sont pas les mêmes, elles ont été exposées supra en même temps que les règles applicables à toutes les constructions.

<table>
<tr><th>Règles figurant dans le cahier des charges du lotissement</th><th>Règles figurant dans le PLU en vigueur</th></tr>
<tr><td>Article 4 sur les clôtures

Article 4 - Clôtures :
1° - Clôtures sur rue :
Ce paragraphe sera supprimé et ainsi remplacé :
"Les clôtures seront constituées à l'alignement et dans les zones de retrait sur rue, par un mur bahut de 0 m 50 de hauteur au-dessus du sol naturel, édifiés en matériaux de nature et de coloration identiques à ceux utilisés pour la construction principale. Ce mur pourra être surmonté d'un grillage ou de lisses, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 1 m 60. Ces clôtures seront doublées d'une haie vive soigneusement entretenue et taillée dont la hauteur ne pourra dépasser celle précitée".

2° - Clôtures spératives :
Ce paragraphe sera supprimé et remplacé par le suivant :
"Sur les limites latérales au-delà des zones de retrait sur rue et sur les limites de fond des lots, les acquéreurs devront se clore soit par le même genre de clôture que celui adopté à l'alignement, soit par une haie vive ou un grillage à grandes mailles. En aucun cas la hauteur totale de ces différents modèles de clôtures sur limite séparative ne devra être supérieure àlm 80 au-dessus du sol. Pour tout ce qui concerne les clôtures séparatives, les acquéreurs des lots devront se conformer aux lois ainsi qu'à tous réglements et usages concernant la mitoyenneté. Mais ils ne pourront réclamer le prix de la mitoyenneté des constructions aux vendeurs ou à leurs héritiers, tant que ceux-ci resteront personnellement propriétaires des lots voisins."</td><td>Les règles concernant les toitures dans la zone ne sont pas les mêmes.

2.2.2 Clôtures

<table><tr><th></th><th>Clôtures sur voies</th><th>Clôtures sur limites séparatives ou emprises publiques</th></tr><tr><td>Hauteur</td><td>Hauteur de la clôture ≤ 1,5 m
Hauteur des portes de la clôture ≤ 1,5 m</td><td>Hauteur de la clôture ≤ 2 m</td></tr><tr><td>Aspect</td><td>- soit haie vive, d'essences variées, doublée ou non d'un grillage
- soit grillage souple doublé de haies vives d'essences variées
- soit mur bahut enduit sur les deux faces ou paré de pierres d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ouvragée, d'une lisse horizontale ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non de haies vives d'essences variées
- soit mur plein enduit sur les deux faces, en pierres ou paré de pierres</td><td>- soit haie vive, d'essences variées, doublée ou non d'un grillage
- soit grillage ou grille ouvragée doublée ou non de haies vives d'essences variées
- palissade, dispositif à claire-voie ou grillage surmontant ou non un mur bahut d'un mètre de hauteur maximum
- soit mur plein enduit sur les deux faces en pierres ou paré de pierres</td></tr><tr><td>Matériaux</td><td>Les clôtures de type industriel en mailles soudées sont interdites</td><td></td></tr></table></td></tr>
<tr><td>ARTICLE 5 : SERVITUDE de NON AEDIFICANDI :
En dehors de l'emplacement réservé à l'habitation principale et aux bâtiments annexes ou garages, chaque parcelle sera grevée d'une servitude de zone non aedificandi.
Cette servitude sera une servitude réelle, d'intérêt général pour le lotissement, mutuelle et réciproque entre les acquéreurs des huit lots du lotissement.</td><td>Plus d'actualité</td></tr>
<tr><td>ARTICLE 9 : CONDITIONS et MODE d'EXECUTION des TRAVAUX de VIABILITE :
Les travaux de viabilité nécessaires sont énumérés et détaillés dans le programme d'aménagement ci-annexé, en date à Saint Servan-sur-Mer, de ce jour.
Ils devront être exécutés par le lotisseur, à ses frais et conformément à ce programme, sous réserve des modifications qui seraient demandées par l'administration.</td><td>Plus d'actualité</td></tr>
</table>

Règles figurant dans le cahier des charges du lotissement	Analyse de l'opportunité de maintenir la disposition du cahier des charges
ARTICLE 10 : DELAI d'EXECUTION des TRAVAUX de VIABILITE : Les travaux de viabilité dont il vient d'être question énumérés au programme d'aménagement ci-annexé, seront exécutés par les comparants; ils seront commencés après l'approbation du présent cahier des charges par l'administration, et devront, conformément à l'article 86 de la loi du quinze juin mil neuf cent quarante trois, et aux dispositions du Code de l'Urbanisme, être terminés avant toute vente des lots concernés respectivement par ces travaux. Dès qu'un lot sera muni de la viabilité obligatoire, prévue d'ailleurs au programme d'aménagement ci-annexé, un certificat attestant que les formalités prévues aux articles 105 à 114 du Code de l'Urbanisme ont été accomplies pourra être sollicité de Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine et ce lot pourra être vendu.	Plus d'actualité
ARTICLE 11 : OBLIGATIONS de BRANCHEMENT : Chaque acquéreur aura la stricte obligation de raccorder, à ses frais exclusifs, sa propriété : -- Au réseau d'électricité basse tension. -- Au réseau d'eau potable de la ville. -- Au réseau de tout à l'égout. Il devra en outre assurer l'acheminement de ses eaux pluviales au caniveau sur la rue. Indépendamment de ces obligations, les acquéreurs des lots numéros " 5 " à " 8 " inclus pourront, s'ils le désirent, se raccorder au réseau de gaz de ville existant dans la rue non dénommée reliant le quai du Val à la route nationale numéro 137.	Plus d'actualité

Règles figurant dans le cahier des charges du lotissement	Analyse de l'opportunité de maintenir la disposition du cahier des charges
ARTICLE 12 : COLLECTEUR d'EGOUT. SERVITUDE et ENTRETIEN : La présence du collecteur d'égoût à construire par les vendeurs constituera pour les acquéreurs des huit lots du lotissement une servitude perpétuelle, tant active que passive, et d'intérêt général. Tous en jouiront, et les propriétaires des lots numéros " 1 " à " 4 " inclus devront la supporter sans indemnité, ainsi que les travaux qui pourraient y devenir nécessaires, en accordant aux architecte et ouvriers, toute facilité d'accès à ce collecteur. Tous les frais d'entretien, réparations, remise en état totale ou partielle, améliorations, ainsi que toutes dépenses et charges généralement quelconques qui seraient nécessaires ou utiles, ou qui seraient imposés par l'administration, relatifs au collecteur d'égout qui aura été construit par Monsieur et Madame JOSSE, incomberont aux acquéreurs des huit lots du lotissement, dans la proportion d'un/huitième à chacun. A titre transitoire, toutefois, il est expressément stipulé que les vendeurs ne contribueront pas à cet entretien pour les lots non encore vendus, et que, par conséquent, la charge dudit entretien incombera, exclusivement et en totalité, aux acquéreurs des lots vendus.	Plus d'actualité
Règles figurant dans le programme d'aménagement du lotissement	**Analyse de l'opportunité de maintenir la disposition du cahier des charges**
ELECTRICITE BASSE TENSION Une ligne électrique basse tension existe actuellement dans la rue non dénommée reliant le quai du Val à la route nationale 137; les acquéreurs des lots numéros " 5 " à " 8 " inclus devront s'y raccorder à leurs propres frais. Le lotisseur installera dans la rue Lecoufle une ligne électrique basse tension de telle sorte que les acquéreurs des lots numéros " 1 " à " 4 " inclus soient capables de s'y raccorder à leurs propres frais.	Plus d'actualité

Règles figurant dans le programme d'aménagement du lotissement	Analyse de l'opportunité de maintenir la disposition du cahier des charges
"Une canalisation d'eau potable de la ville existe actuellement dans la rue non dénommée reliant le quai du Val à la R.N. 137 ; les acquéreurs des lots n° 5 à 8 inclus seront tenus de s'y raccorder à leurs propres frais. Le lotisseur fera poser dans la rue Lecoufle sur toutes la longueur de façade du lotissement une conduite d'eau potable de 80 m/m raccordée à la conduite de 250 m/m de la rue des Quatre-Pavillons de telle sorte que les acquéreurs des lots n° 1 à 4 inclus puissent tous s'y raccorder ; une fois cette canalisation posée, les acquéreurs desdits lots seront dans l'obligation de s'y raccorder à leurs propres frais.	Plus d'actualité
ALIMENTATION en EAU POTABLE Une canalisation d'eau potable de la ville existe actuellement dans la rue non dénommée reliant le quai du Val à la route nationale 137; les acquéreurs des lots numéros " 5 " à " 8 " inclus seront tenus de s'y raccorder à leurs propres frais. Le lotisseur fera poser dans la rue Lecoufle une canalisation d'eau potable de la ville, de telle sorte que les acquéreurs des lots numéros " 1 " à " 4 " inclus puissent tous s'y raccorder; une fois cette canalisation posée, les acquéreurs desdits lots seront dans l'obligation de s'y raccorder à leurs propres frais.	Plus d'actualité
Art. 6 - Ecoulement des eaux résiduaires - Cet article sera supprimé et ainsi remplacé : "Le lotisseur fera installer à ses propres frais un collecteur de tout à l'égoût unique devant recueillir les eaux résiduaires de l'ensemble des lots du lotissement. Ce collecteur ainsi construit sera toujours considéré comme installations intérieure et branchement particulier. Il aura un diamètre suffisant et sera établi avec une pente moyenne de 5 cm avec un minimum de 3 cm par mètre. Ce collecteur d'orientation générale Ouest-Est, sera placé au centre du terrain à lotir, parallèlement à la ligne droite constituant la limite séparative des fonds de parcelle des huit lots du lotissement, du côté Sud de cette limite et juste au pied des clôtures qui seront édifiées sur ladite limite. Son extrémité Ouest sera située à l'intérieur du bâtiment annexe implanté sur le lot n° 1 du plan de masse annexé au présent arrêté : à cette extrémité, il sera terminé par un réservoir de chasse, ou tout autre dispositif équivalent d'expulsion ; ce collecteur sera, en outre, ventilé pour éviter tout effet de contre-siphonnage dans les appareils. A son extrémité Est, ce collecteur se déversera dans un collecteur public de beaucoup plus gros diamètre passant sous l'accotement Ouest de la R.N. 137 en façade du bâtiment industriel autrefois à usage d'atelier de scierie qui borne le côté Est du terrain à lotir. Il sera établi à l'intérieur de la propriété, et immédiatement avant la sortie sous la voie publique, un siphon réglementaire et d'un diamètre convenable, sous regard en maçonnerie et fermé par une trappe en fonte accessible aux agents du service municipal. Le collecteur à installer par le lotisseur traversera, selon la plus grande commodité technique pour l'exécution du travail :	Plus d'actualité

Règles figurant dans le programme d'aménagement du lotissement	Analyse de l'opportunité de maintenir la disposition du cahier des charges
- soit la propriété de M. et Mme RUELLAN, propriétaires de la partie médiane du bâtiment autrefois à usage de scierie, sus-indiqué. - soit la propriété de M. et Mme ABAUT, propriétaires de la partie Sud du même bâtiment. Le lotisseur fera son affaire de toutes conventions à passer avec les propriétaires en cause, pour le passage du collecteur, sa construction, son contrôle et son entretien. Ce collecteur demeurera la propriété privée des futurs acquéreurs des huit lots du lotissement, exception faite toutefois du cas où la Ville de St-SERVAN désirerait l'inclure dans son réseau public ; dans cette hypothèse, les frais d'entretien et de réparation du collecteur incomberaient alors à la Ville de St-SERVAN-sur-MER. Une fois ce collecteur construit par le lotisseur, les acquéreurs des huit lots du lotissement seront dans l'obligation de s'y raccorder à leurs propres frais".	Plus d'actualité
Il sera ajouté au présent programme des travaux, un article 7 concernant la voirie et rédigé comme suit : "Le lotisseur devra établir à ses frais une bordure de trottoir sur chacune des voies au droit de son lotissement. Ces travaux comprendront : - la fourniture et la pose de 52 + 63 = 115 ml de bordure de trottoirs de 15 x 35 en granit sur forme en sable. - la fourniture et la pose de 115 ml de caniveaux pavés de 0 m 40 de largeur sous forme en sable, - les terrassements nécessaires à l'exécution de ces travaux, ainsi que la construction de trottoirs en terre battue et sablée".	Plus d'actualité

6. Etendue des modifications apportées

Au regard de l'ampleur des modifications devant être apportées, il est proposé de supprimer purement et simplement l'ensemble du cahier des charges du lotissement et du programme d'aménagement, dès lors que la suppression de l'ensemble des règles mentionnées au-dessus ôte toute pertinence au maintien des autres dispositions.

Les modifications affectent en effet les documents dans leur ensemble. Partant, le cahier des charges et le programme d'aménagement seront supprimés dans leur intégralité.

D. Le lotissement « Les Fontenelles »

1. Présentation du lotissement

Le lotissement « Les Fontenelles » a été créé au terme d'un acte notarié en date du 12 novembre 1973, publié et enregistré au Bureau des hypothèques le 13 novembre 1973.

Il appartenait à sa création à la Société Coopérative Amicale Habitation et prenait son emprise sur des parcelles cadastrées section K, et plus précisément les 21 parcelles d'une contenance de 91 092m² initialement cadastrées comme suit :

SECTION K

Nos	46	pour une superficie de	5.526 M2
"	47	" "	2.465 M2
"	48	" "	5.421 M2
"	52	" "	1.628 M2
"	53	" "	2.341 M2
"	54	" "	4.463 M2
"	55	" "	4.004 M2
"	56	" "	3.282 M2
"	57	" "	330 M2
"	77	" "	2.919 M2
"	78	" "	6.048 M2
"	79	" "	7.083 M2
"	80	" "	4.008 M2
"	241	" "	165 M2
"	242	" "	100 M2
"	244	" "	5.110 M2
"	249	" "	26.069 M2
"	263	" "	3.628 M2
"	282	" "	628 M2
"	283	" "	3.589 M2
"	348	" "	2.285 M2

(extrait du cahier des charges, page 5, PJ n°18)

Ces parcelles ont été divisées ensuite en 265 parcelles cadastrées comme suit :

a) Les parcelles K

390 à 403 - 406 à 410 - 415 - 417 - 418 -
419 -423 à 432 - 434 à 450 - 452 à 466 - 468 à
472- 474 - 477 - 478 - 480 à 492 - 495 - 496 - 499

500 à 506 - 508 à 510 - 515 - 516 - 557 - 560
566 à 583 - 587 - 594 - 595 - 596 - 598 - 591 - 585

600 - 601 - 603 - 605
614 - 615 - 618 - 619 - 620 - 622 - 623 - 624
626 - 627 - 628 - 631 - 635 - 636 - 637 - 669 - 686
- 713

762 - 763 - 764 - 765 - 766 - 767 - 768 - 769 - 770
771 - 772 - 773 - 774 - 775 - 776 - 777 - 778
779 - 780 - 781 - 782 - 783 - 784 - 785 - 786
787 - 788 - 789 - 790 - 791 - 792 - 793
803 - 804

b) Les parcelles K n°558-559-560-609-610-611-638-639-640

c) Les parcelles K n°654-544 et 537

d) Les parcelles K n°47-241-242-521-524-527-532-534-584-599-592-616-632-633-590-711-712-801-807

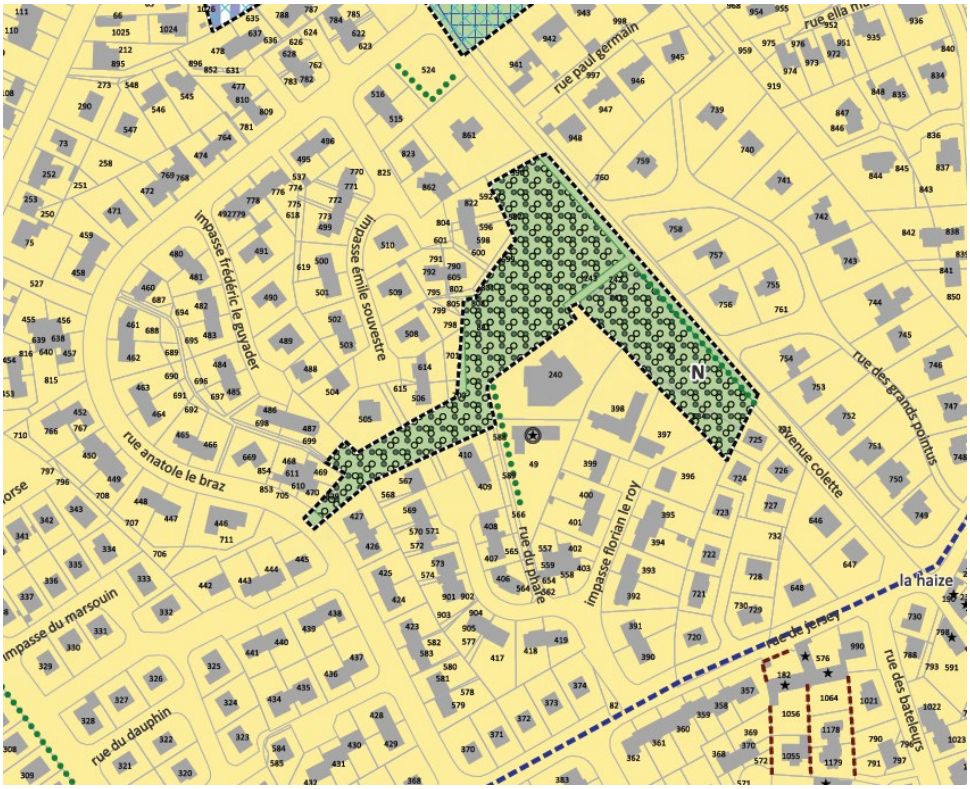
e) Les parcelles K n°526-530-531-533-535-538-561-562-563-602-608-625-705-715-717

f) Les parcelles K n°565-589-588-687 à 701-704-706-707-708-710-794-795-796-797-798-799-802-805-806-808

(extrait du cahier des charges, pages 12 et 13, PJ n°18)



(Document d'arpentage dressé le 13 novembre 1973, PJ n°19)



(extrait du zonage dans le PLU en vigueur sur le secteur – en jaune UR1, en vert N, PJ n°20)

2. La nécessité de mettre le cahier des charges en compatibilité avec le plan local d'urbanisme en vigueur

Le cahier des charges du Lotissement des Fontenelles interdit toute subdivision de parcelles (article XIX, page 25 du cahier des charges).

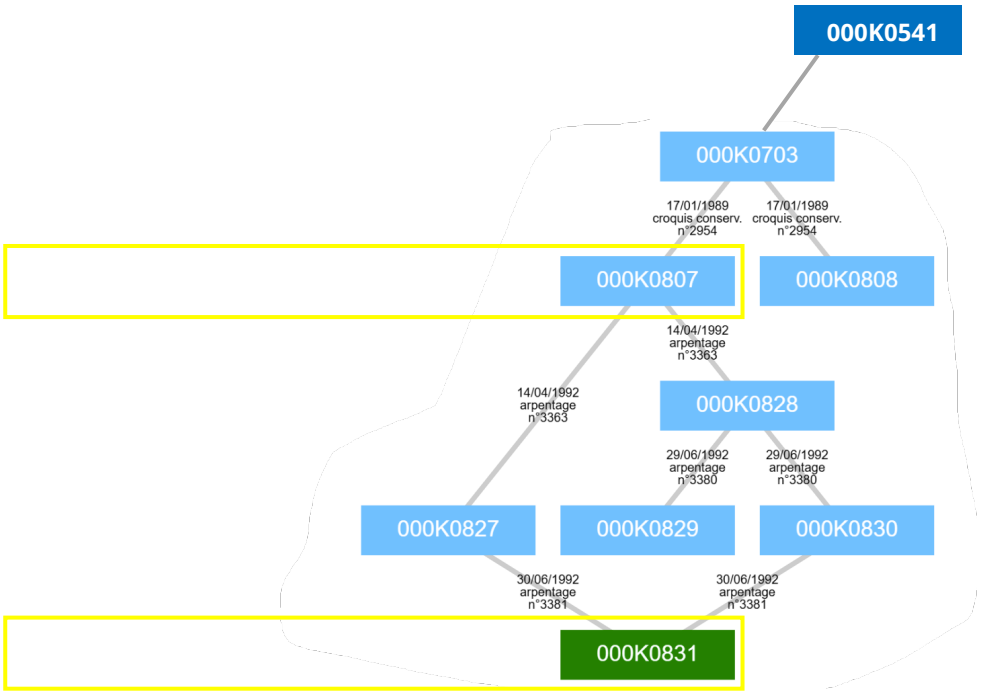
Il attribue également une destination précise et fixe les modalités d'occupation des sols des diverses parcelles (article VI, page 12).

Ainsi, les parcelles sont fléchées :

- pour de l'habitation (parcelles listées dans le point a) page 12 du cahier des charges) ;
- pour recevoir des garages (parcelles listées dans le point b) page 13 du cahier des charges) ;
- pour recevoir des postes de transformation électrique (parcelles listées dans le point c) page 13 du cahier des charges) ;
- **pour la création d'espaces verts** (parcelles listées dans le point d) page 13 du cahier des charges) ;
- pour la création de voies de dessertes et aires de stationnement (parcelles listées dans le point e) page 13 du cahier des charges) ;
- pour une occupation privative par les titulires de contrat de location-attribution dont les lots de terrains construits jouxtent des parcelles non construites (parcelles listées dans le point f) page 13 du cahier des charges) ;

Au cours des années et malgré l'interdiction de subdiviser les parcelles, certaines parcelles ont été divisées et réunies.

Ainsi, la parcelle visée dans l'annexe du cahier des charges (page 5 du tableau des parcelles) cadastrée section K n°807 correspond désormais à la parcelle K n°831 après division et réunions de parcelles.



(extrait de France cadastre : Généalogie et filiation de parcelle Saint-Malo - France Cadastre)



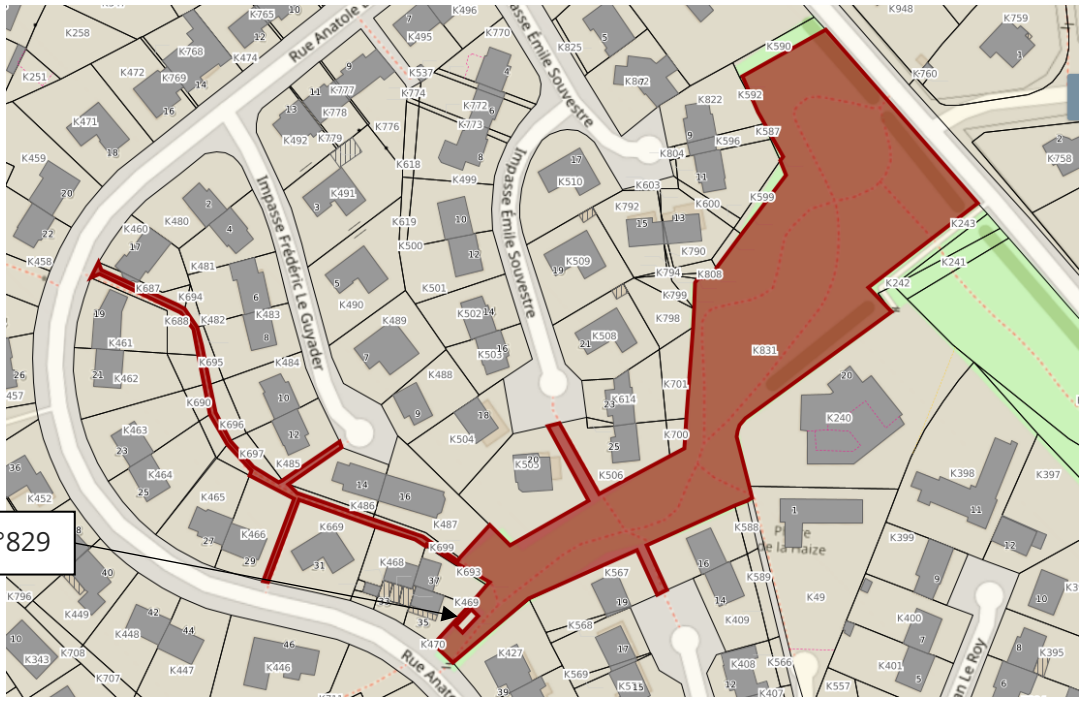
La parcelle K n°807 présentait une superficie de 7 425m².

TABLEAU DES PARCELLES PARTIES COMMUNES PAGE -5-

CHANTIER LES FONTENELLES SAINT-MALO N 282

Lot	Sec.	n3 Parcl	Sup.	Type Log.	Gar. Ann.	Unit Log.	Adresse	IdentitE	n3 soc.
	K	807	7 425				Rue A. Le Braz Avenue Colette	Espace vert principal	

La parcelle K n°831 présente désormais une superficie de 7 405m², ce qui correspond à la surface de la parcelle d'origine après déduction de la parcelle K n°829 d'une contenance de 20m².



(extrait de Géocadastre)

La parcelle K n°807 [désormais cadastrée section K n°831 après déduction de la parcelle K n°829] est fléchée dans le cahier des charges comme « *espace vert principal* » (Annexe page 50 du cahier des charges).

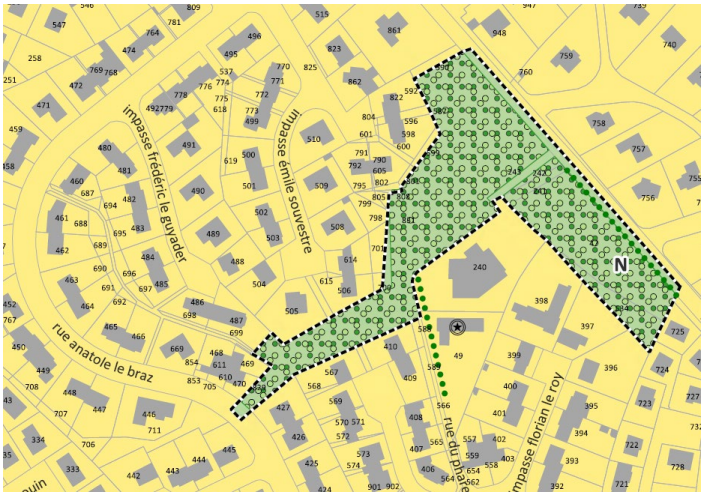
En application du cahier des charges du lotissement, les espaces verts sont à usage commun (article XVI page 19 du cahier des charges).

Un espace vert fléché pour un usage commun pourrait tenir en échec la possibilité de vendre la parcelle en tout ou partie à des riverains pour un usage privé.

Peuvent échapper à cet usage commun, les espaces verts fléchés pour un usage privatif (cf. annexe du cahier des charges intitluée « tableau des parcelles »).

Au terme d'un acte en date du 10 août 1994, la Ville de Saint-Malo a acquis diverses parcelles d'espaces verts, de voies et chemins piétonniers, et notamment la parcelle cadastrée section K n°831.

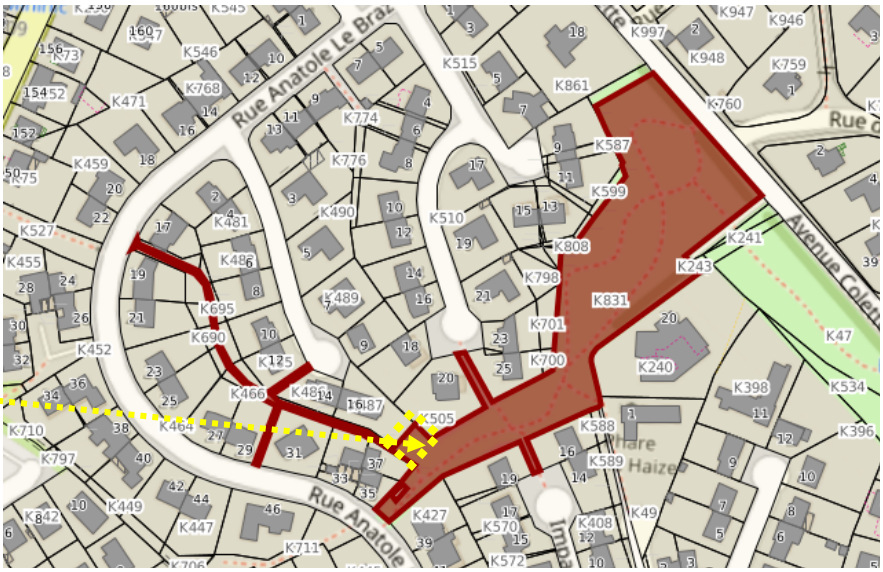
Cette parcelle d'une contenance de 7 405 m² est pour partie située en zone naturelle N au PLU en vigueur, et pour partie en zone pavillonnaire UR1.



(extrait du zonage dans le PLU en vigueur sur le secteur – en jaune UR1, en vert N, PJ n°20)

La Commune souhaite vendre une très faible partie de la parcelle K n°831, à savoir une partie qui constitue une enclave foncière ne présentant plus aujourd'hui d'intérêt pour la Ville de Saint-Malo.

Cette enclave foncière de 122m² est située dans l'impasse Frédéric Le Guyader, dans le prolongement de la parcelle K n°487.



Par délibération du 7 novembre 2023, le Conseil municipal a approuvé la cession de l'enclave de 122 m² de la parcelle cadastrée section K n°831 aux propriétaires de la parcelle K n°487 (pièce jointe n°21).

La cession prévue à titre onéreux engendrera des recettes pour la Commune de Saint-Malo.

A cette fin, la modification du parcellaire projetée est la suivante : la parcelle K n°831 sera divisée en deux parcelles :

- la parcelle K n°1034 d'une contenance de 122m² rattachée aux propriétaires de la parcelle K n°487, prévue pour un usage privatif ;
- la parcelle K n°1035 d'une contenance de 7 283m², toujours à usage d'espace vert à usage commun.



(Projet de modification parcellaire, PJ n°22)

La conclusion de la vente implique que le cahier des charges du lotissement soit modifié en ce qu'il :

- interdit de procéder à des subdivisions parcellaires ;
- prévoit que l'intégralité de la parcelle K n°807 [alias K n°831 actuelle] est destinée à recevoir des espaces verts pour un usage commun.

3. Etendue des modifications apportées

Les mentions en ~~rouge barré~~ sont vouées à être supprimées, et les mentions en vert souligné ajoutées.

Règles figurant dans le cahier des charges du lotissement	Modification projetée
Article XIX : subdivision de parcelles Toute subdivision de parcelles est interdite, même en suite de partage successoral, matrimonial ou social.	Article XIX : subdivision de parcelles ~~Toute subdivision de parcelles est interdite, même en suite de partage successoral, matrimonial ou social.~~ Les subdivisions de parcelles sont autorisées.
Annexe, Tableau des parcelles – page 5	Annexe, Tableau des parcelles – page 5

TABLEAU DES PARCELLES PARTIES COMMUNES PAGE -5-

CHANTIER LES FONTENELLES SAINT-MALO N 282

Lot	Sec.	n3 Parcl	Sup.	Type Log.	Gar. Ann.	Unit Leg.	Adresse	IdentitE	n3 soc.
	K	807	7 425				Rue A. Le Braz Avenue Colette	Espace vert princi- pal	
	K	808	B				Destinee a etre rat- tachee au lot n 122	Espaces verts à voca tion privative	

TABLEAU DES PARCELLES PARTIES COMMUNES PAGE -5-

CHANTIER LES FONTENELLES SAINT-MALO N 282

Lot	Sec.	n3 Parcl	Sup.	Type Log.	Gar. Ann.	Unit Leg.	Adresse	IdentitE	n3 soc.
	~~K~~	~~807~~	~~7 425~~				~~Rue A. Le Braz Avenue Colette~~	~~Espace vert princi- pal~~	
	K (issue de la division de la parcelle K 807)	1035	7 283				Rue A. Le Braz Avenue Colette	Espace vert principal	
	K (issue de la division de la parcelle K 807)	1034	122				Destiné à être rattaché à la parcelle K n° 487 (lot 97)	Espaces verts à vocation privative	
	K	808	B				Destinee a etre rat- tachee au lot n 122	Espaces verts à voca tion privative	

III. Liste des pièces annexes :

Lotissement INDUSMA

Pièce n°1 Arrêté du 13 février 1962
Pièce n°2 Plan n°1
Pièce n°3 Plan n°2
Pièce n°4 Plan n°3a
Pièce n°5 Plan n°3b
Pièce n°6 Programme général d'aménagement des Lotissements à usage industriel réalisé par le Syndicat mixte INDUSMA
Pièce n°7 Extrait du zonage du PLU en vigueur sur le secteur
Pièce n°8 Modèle d'acte de cession

Lotissement JOSSE

Pièce n°9 Arrêté préfectoral du 12 février 1958
Pièce n°10 Arrêté préfectoral du 2 juin 1959
Pièce n°11 Extrait de plan 1/5000e
Pièce n°12 Extrait de plan 1/200e
Pièce n°13 Extrait de plan de situation
Pièce n°14 Cahier du lotissement établi chez le Notaire le 10 décembre 1958
Pièce n°15 Programme d'aménagement d'ensemble
Pièce n°16 Extrait du cadastre
Pièce n°17 Extrait de la planche graphique n°8

Lotissement Les Fontenelles

Pièce n°18 Cahier des charges du lotissement Les Fontenelles et annexe « tableau des parcelles »
Pièce n°19 Document d'arpentage du lotissement dressé le 13 novembre 1973
Pièce n°20 Extrait du zonage du PLU en vigueur sur le secteur
Pièce n°21 Délibération du 7 novembre 2023
Pièce n°22 Projet de modification parcellaire