

**2 - URBANISME**  
2.1 - Documents d'urbanisme  
2.1.7 - Autres

## **EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

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

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

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

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

**Pouvoirs :**

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

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

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

**DE 2022 26 J 04**

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

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

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

Le dossier de lotissement comprend notamment les pièces suivantes :

#### I- Le règlement

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

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

L'article L.442-9 du code de l'urbanisme précise que le règlement du lotissement devient caduc au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

#### II- Le cahier des charges

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

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

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

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

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

Ceci exposé,

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

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

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

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

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

### **Le cahier des charges**

➤ Article 1-04 « VENTE DES LOTS » :

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

**Cette disposition relativement contraignante pourrait être supprimée.**

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

Il est proposé :

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

***Délibération adoptée à l'unanimité.***

Pour extrait conforme,  
Le Maire,  
  
Patrick PÉNIGUEL.



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

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