

# DEMANDE DE MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES

Lotissement « Les Coteaux de Rochaute » — Châteaugiron

**Objet :** Suppression des clauses bloquant la division et la constructibilité de la parcelle AI 147, ancien lot 124.

**Demandeur :** Anthony RACOUET

**Adresse :** 8 impasse du Maine, 35410 Châteaugiron

**Parcelles concernées :** AI 146 et AI 147

**Parcelle objet de la demande :** AI 147 — 889 m<sup>2</sup>

**Cadre :** Révision du PLUi et procédure de mise en concordance des documents de lotissement

Une demande visant à lever une incohérence entre un cahier des charges de 1975 et les règles d'urbanisme actuelles.

# UNE PARCELLE CONSTRUCTIBLE AU PLUi, MAIS BLOQUÉE PAR UN CAHIER DES CHARGES DE 1975

## Situation actuelle

- La parcelle AI 147 correspond à l'ancien lot 124 du lotissement.
- Le PLUi classe ce terrain dans une zone permettant la construction.
- La commune a confirmé que la difficulté ne relève pas du droit de l'urbanisme, mais du cahier des charges privé du lotissement.

## Blocage actuel

Deux clauses anciennes empêchent aujourd'hui tout projet :

1. La qualification du lot 124 en « espace vert privé ».
2. L'interdiction de division/morcellement sans autorisation du lotisseur.

## Demande

Dans le cadre de la révision du PLUi, je sollicite une mise en concordance du cahier des charges afin de supprimer, pour la parcelle AI 147, les dispositions devenues incompatibles avec les règles d'urbanisme actuelles.

## Ouverture sur les autres parcelles du lotissement

La présente demande est formulée à titre individuel et concerne la parcelle AI 147.

Toutefois, il apparaît que plusieurs autres lots du lotissement sont également concernés par des clauses similaires du cahier des charges, notamment en matière de qualification d'« espaces verts privés ».

En conséquence, la problématique soulevée dépasse le seul cas de la parcelle AI 147 et pourrait concerner d'autres propriétaires du lotissement.

## IDENTIFICATION DU BIEN

### LE TERRAIN CONCERNÉ

**Propriétaire :** Anthony RACOUET

**Adresse :** 8 impasse du Maine, 35410 Châteaugiron

#### **Parcelle principale**

- Référence cadastrale : AI 146
- Contenance : 567 m<sup>2</sup>
- Usage : maison d'habitation existante

#### **Parcelle concernée par la demande**

- Référence cadastrale : AI 147
- Contenance : 889 m<sup>2</sup>
- Ancien lot du lotissement : lot 124
- Adresse cadastrale : impasse du Maine, 35410 Châteaugiron
- Situation : terrain privatif attenant, desservi par l'impasse

#### **Point important**

La parcelle AI 147 est distincte cadastralement de la parcelle AI 146 et peut disposer d'un accès direct à l'impasse du Maine.

## ORIGINE DU BLOPAGE

### DEUX CLAUSES ANCIENNES BLOQUENT LA PARCELLE

#### 1. Clause « espace vert privé »

Le cahier des charges du lotissement indique que certains lots, dont le lot 124, sont destinés à la création d'espaces verts privés.

**Effet actuel** : cette mention empêche toute construction alors que le PLUi permet l'urbanisation du secteur.

#### 2. Clause d'interdiction de morcellement

Le cahier des charges prévoit également une interdiction de morcellement, sauf autorisation spéciale et expresse du lotisseur.

**Difficulté actuelle** : le lotisseur d'origine n'existe plus, ce qui rend cette autorisation impossible à obtenir.

#### Conclusion

Ces clauses, établies en 1975, créent aujourd'hui une incohérence entre l'usage autorisé par le PLUi et l'usage imposé par un document privé ancien.

## CONTRADICTION ENTRE PLUi ET CAHIER DES CHARGES

### UNE CONTRADICTION DIRECTE

<b>Cahier des charges de 1975</b>	<b>Règles d'urbanisme actuelles</b>
Lot 124 destiné à un espace vert privé	Parcelle située dans une zone constructible
Construction bloquée	Construction possible au regard du PLUi
Division/morcellement interdit sans accord du lotisseur	Division envisageable si elle respecte les règles d'urbanisme
Logique de lotissement des années 1970	Objectifs actuels de mobilisation du foncier déjà urbanisé

### Résultat

La parcelle AI 147 est juridiquement bloquée par un document ancien, alors qu'elle est urbanistiquement mobilisable.

## CADRE JURIDIQUE DE LA DEMANDE

### UNE MISE EN CONCORDANCE PRÉVUE PAR LE CODE DE L'URBANISME

#### Article L.442-11 du Code de l'urbanisme

L'autorité compétente peut modifier tout ou partie des documents du lotissement, notamment le cahier des charges, afin de les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme.

#### Objet de la présente demande

Il ne s'agit pas d'obtenir un avantage dérogatoire, mais de supprimer une incohérence entre :

- un document privé ancien ;
- et les règles d'urbanisme actuelles issues du PLUi.

#### Demande ciblée

La demande vise uniquement les clauses empêchant l'usage normal de la parcelle AI 147 au regard du PLUi :

- la mention « espace vert privé » ;
- l'interdiction de division ou de morcellement applicable à cette parcelle.

## UN ESPACE VERT PRIVÉ SANS USAGE COLLECTIF

### UNE QUALIFICATION QUI NE CORRESPOND PLUS À LA RÉALITÉ

La parcelle AI 147 est qualifiée d'espace vert privé dans le cahier des charges.

#### **Or, cette parcelle :**

- n'est pas un espace vert commun ;
- n'est pas ouverte aux habitants du lotissement ;
- ne constitue pas un équipement collectif ;
- ne dessert aucun autre lot ;
- n'est pas nécessaire au fonctionnement du lotissement ;
- appartient en pleine propriété à un particulier.

#### **Conséquence**

La qualification d'« espace vert privé » ne répond plus à une utilité collective identifiable.

## UN CONTEXTE URBAIN QUI A CHANGÉ

### 1975 ≠ AUJOURD'HUI

Le lotissement a été créé dans un contexte urbain très différent.

#### Depuis 1975 :

- la commune s'est développée ;
- les règles d'urbanisme ont évolué ;
- les objectifs de limitation de l'étalement urbain se sont renforcés ;
- la mobilisation du foncier déjà urbanisé est devenue prioritaire ;
- les documents d'urbanisme ont évolué vers une logique de densification raisonnée.

#### La parcelle AI 147 répond à cette logique

Elle se situe dans un secteur déjà urbanisé, desservi, et permettrait la création d'un logement sans extension urbaine.

## INTÉRÊT GÉNÉRAL DE LA DEMANDE

### UNE DEMANDE COMPATIBLE AVEC LES OBJECTIFS DU PLUi

La mise en concordance sollicitée permettrait :

#### Sur le plan urbain

- d'utiliser un terrain déjà situé dans un secteur urbanisé ;
- de créer un logement sans artificialisation périphérique nouvelle ;
- de favoriser une densification limitée, maîtrisée et cohérente.

#### Sur le plan juridique

- de lever une contradiction entre droit privé ancien et règles d'urbanisme actuelles ;
- de sécuriser les futures autorisations d'urbanisme ;
- de réduire le risque de litige civil entre colotis.

#### Sur le plan local

- de permettre un projet de maison individuelle, compatible avec le tissu pavillonnaire existant;
- sans création d'immeuble ;
- sans bouleversement du quartier.
- d'apporter une réponse cohérente à une problématique susceptible de concerner plusieurs parcelles du lotissement ;

## UNE DEMANDE LIMITÉE ET PROPORTIONNÉE

### IL NE S'AGIT PAS DE TRANSFORMER LE LOTISSEMENT

La demande porte uniquement sur la parcelle AI 147, ancien lot 124.

#### **Ce qui est demandé**

- Supprimer ou neutraliser la qualification « espace vert privé » concernant le lot 124 / AI 147.
- Supprimer ou neutraliser l'interdiction de division applicable à cette parcelle.
- Permettre l'usage de la parcelle conformément aux règles du PLUi.

#### **Ce qui n'est pas demandé**

- Aucune construction d'immeuble.
- Aucune densification massive.
- Aucune remise en cause globale du lotissement.
- Aucune atteinte aux espaces ou équipements communs.

La présente demande est volontairement limitée à la parcelle AI 147, mais pourrait s'inscrire, le cas échéant, dans une réflexion plus globale à l'échelle du lotissement si la collectivité le juge opportun.

## SÉCURISATION DU PROJET

### UN PROJET SIMPLE : UNE MAISON INDIVIDUELLE

La mise en concordance ne vise pas à permettre une opération immobilière lourde.

#### Le projet envisagé

- division ou détachement de la parcelle AI 147 ;
- construction possible d'une maison individuelle ;
- accès possible depuis l'impasse du Maine ;
- respect strict des règles du PLUi ;
- intégration dans le tissu pavillonnaire existant.

## CONSÉQUENCES DU MAINTIEN DU BLOCAGE

### UNE SITUATION INJUSTEMENT FIGÉE

Le maintien des clauses actuelles entraîne :

- l'impossibilité de valoriser une parcelle pourtant constructible au PLUi ;
- l'impossibilité de vendre sereinement ;
- l'impossibilité de déposer un projet sécurisé ;
- une contradiction durable entre le document privé de 1975 et la politique d'urbanisme actuelle ;
- une insécurité juridique pour le propriétaire, la commune et les futurs acquéreurs.

### Enjeu

La mise en concordance permettrait de résoudre cette incohérence sans remettre en cause l'équilibre général du lotissement.

## DEMANDE FORMELLE

### CE QUI EST DEMANDÉ À L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Dans le cadre de la révision du PLUi et de la procédure de mise en concordance des documents de lotissement, je sollicite l'examen de la demande suivante :

#### **1. Suppression de la mention « espace vert privé »**

Concernant le lot 124, correspondant aujourd'hui à la parcelle cadastrée AI 147.

#### **2. Suppression de l'interdiction de division ou de morcellement**

Lorsque cette interdiction empêche la mise en œuvre d'un projet conforme au PLUi.

#### **3. Mise en concordance du cahier des charges**

Afin que les documents du lotissement ne fassent plus obstacle aux règles d'urbanisme actuellement applicables.

#### **Remarque :**

Cette demande est formulée à titre individuel, sans préjuger d'éventuelles demandes similaires pouvant être formulées par d'autres propriétaires concernés par les mêmes dispositions.

## CONCLUSION

### **UNE ADAPTATION LOGIQUE, LIMITÉE ET COHÉRENTE**

La présente demande vise à corriger une incohérence héritée d'un document de 1975.

#### **Elle repose sur trois constats simples :**

1. La parcelle AI 147 est constructible au regard des règles d'urbanisme actuelles.
2. Le cahier des charges maintient une qualification ancienne devenue bloquante.
3. La révision du PLUi constitue une opportunité adaptée pour mettre ces documents en concordance.

#### **Conclusion**

Je sollicite donc l'analyse de cette demande dans le cadre de la révision du PLUi, afin de permettre une évolution mesurée, cohérente et juridiquement sécurisée de la parcelle AI 147.

## PIÈCES À JOINDRE

### PIÈCES PROPOSÉES

1. Plan cadastral des parcelles AI 146 et AI 147.
2. Relevé cadastral de la parcelle AI 147.
3. Extrait du cahier des charges du lotissement — article relatif aux espaces verts privés.
4. Extrait du cahier des charges — article relatif à l'interdiction de division/morcellement.
5. Certificat d'urbanisme ou courrier confirmant la constructibilité au regard du PLUi.
6. Courriel du service urbanisme invitant à formuler une demande dans le cadre de la révision du PLUi.
7. Photographies du terrain et de son accès potentiel depuis l'impasse du Maine.

# PIECES



## COMMUNE NOUVELLE DE CHATEAUGIRON

### CERTIFICAT D'URBANISME DE SIMPLE INFORMATION

si vous souhaitez obtenir des informations sur votre dossier, adressez-vous à votre mairie

Dossier : <b>CU 035069 18 P0224</b> Déposé le : 06/09/2018 Localisation du terrain : <b>8 IMPASSE DU MAINE</b>  <b>35410 CHATEAUGIRON</b>	Demandeur :  1 1 0 0 0 0 0 2 1 0 3 5 <b>SCP PERRAULT PIRIOUX MEVEL</b> <b>REPRÉSENTÉ(E) PAR MONSIEUR PIRIOUX JEAN-CHARLES</b>  <b>7 RUE DE LA VISITATION - CS 60808</b>  <b>35108 RENNES CEDEX 03</b> <b>FRANCE</b>
<b>TERRAIN DE LA DEMANDE :</b> Références cadastrales : 000A10146 000A10147 Superficie du terrain de la demande : 1456 m <sup>2</sup>	

#### RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Le Maire de la Commune Nouvelle de CHATEAUGIRON,

Vu la demande de Certificat d'Urbanisme de simple information sus-visée,

Vu le Code général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L410-1 et suivants, R410-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 novembre 2003, modifié les 30 juin 2005, 21 décembre 2006, 26 mars 2009, 29 octobre 2009, 26 mai 2011, 14 décembre 2012, 28 août 2014, 25 juin 2015, 27 août 2015, 12 mars 2018 et ayant fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 31 mai 2007,

#### CERTIFIÉ

##### Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

##### Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée du plan local d'urbanisme susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-1-4, art. R.111-2, R.111-4, R.111-5 et R.111-21

- ZONE DU PLU
  - UE : zone urbaine équipée
- DROITS DE PREEMPTION
  - Droit de préemption urbain simple

En application de la Loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), les dispositions relatives au coefficient d'occupation du sol et à la surface minimale des terrains ne sont plus applicables, pour les demandes déposées à compter du 27 mars 2014.

### **Article 3**

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

Taxe forfaitaire sur les cessions de terrains nus devenus constructibles (délibération du Conseil Municipal du 30 Novembre 2006)

Taxes d'Aménagement Total : 5.75 % dont part communale : 3.90 % dont part départementale : 1.85 %

Redevances Archéologiques : 0.40 %

### **Article 4**

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

#### **Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2°c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)
- Participation préalablement instaurée par délibération : - Participation pour l'assainissement collectif

#### **- OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES**

- Contrôle de conformité des installations intérieures d'assainissement obligatoire
- Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de construire, un sursis à statuer pourra être opposé en raison de l'élaboration (modification et révision) du Plan Local d'Urbanisme en cours.

Fait à CHATEAUGIRON, le ..... 01 OCT. 2018  
Le Maire

  
Jean-Claude BELINE



#### **RAPPELS RÉGLEMENTAIRES :**

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

## Révision PLUI en cours / Lotissement Rochaude &gt; Boîte de réception x



Laura COCHARD

À moi

22 avr. 2026 15:02 (il y a 10 jours) ☆ ☹ ↶ ⋮

Bonjour M. Racouet,

Je me permets de vous contacter afin de vous informer de la révision en cours du PLUI.

Une révision de PLUI peut être l'occasion d'abroger ou de supprimer tout ou partie d'un cahier des charges de lotissement via une procédure de mise en concordance, c'est pourquoi dans le cadre de votre projet de faire évoluer le cahier des charges de votre lotissement, je vous invite à formuler remarques, observations et/ou demandes à l'adresse ci-dessous :

[elaboration.plui@pcc.bzh](mailto:elaboration.plui@pcc.bzh)

ou à les déposer sur le registre en ligne accessible à l'adresse ci-dessous :

<https://www.registre-dematerialise.fr/6774/>

Il m'est impossible de vous indiquer quelle sera la décision de l'autorité compétente mais votre demande fera l'objet d'une analyse au regard des éléments de contexte et des règles applicables.

Restant à votre disposition,  
Cordialement,



Laura COCHARD

Responsable service urbanisme  
[laura\\_cochard@ville-chateaugiron.fr](mailto:laura_cochard@ville-chateaugiron.fr)  
02 99 37 58 43

## Mairie de CHÂTEAUGIRON

Le château | 35410 Châteaugiron | Département d'Ille-et-Vilaine  
Tél : 02 99 37 41 06 - Fax : 02 99 37 43 55  
Mail : [mairie@ville-chateaugiron.fr](mailto:mairie@ville-chateaugiron.fr)

Du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.  
Le samedi de 9h00 à 12h00.



**CHÂTEAUGIRON**  
COMMUNE NOUVELLE DE CHÂTEAUGIRON, OSSÉ ET SAINT-AUBIN DU PAVAIL

Pour le respect de l'environnement, merci de n'imprimer ce courriel que si nécessaire.

↶ Répondre   ↷ Transférer   😊

CHAPITRE QUATRIEME.  
DISPOSITIONS DIVERSES.

Article Treize :

Les parcelles de terrain devront être tenues en bon état et conserver un aspect agréable. Les dispositions du règlement du lotissement, relatives à l'aspect des espaces non construits, devront être également respectées sur les parties des lots visibles des parcelles voisines. Aucun dépôt d'immondices ou de fumier ne peut être toléré. Aucune installation nauséabonde ne sera admise. Les propriétaires devront user de leur lot de manière à ne pas gêner au repos et à la tranquillité de leurs voisins. Les constructions devront présenter en permanence et sur toutes leurs faces un aspect de propreté.

Article Quatorze :

Dès son acquisition, l'acquéreur devra prendre toutes dispositions pour conserver les bornes à leur emplacement initial.

Dans le cas de disparition de bornes, le rétablissement de ces dernières serait à la charge de l'acquéreur.

Article Quinze :

Les clôtures communes à deux ou plusieurs lots seront mitoyennes et établies à frais communs. Au cas où le propriétaire d'un lot serait amené à exécuter des clôtures mitoyennes avant que le ou les lots contigus soient attribués, il paiera la totalité des clôtures, mais les acquéreurs voisins devront lui rembourser la part leur incombant aussitôt après la signature de leur contrat d'acquisition.

Les acquéreurs sont dans l'obligation stricte d'exécuter les travaux de clôture à leur charge dans le délai maximum de deux ans à dater de la signature du contrat d'achat.

Article Seize :

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse du lotisseur, et ce, sans préjudice, s'il y a lieu de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

Article Dix-Sept : Servitudes imposées à chaque lot :

CHAPITRE CINQUIEME.

CLAUSES FONCIERES.

Article Vingt-et-un : Objet de la cession - garanties :

La cession des terrains est consentie en vue de la construction de maisons à usage d'habitation, ou accessoirement à des professions libérales, à l'exception des lots n<sup>os</sup> 77 - 49 - 48 - 133 - 151 - 154 - 124 - 123 et 160 destinés à la création d'espaces verts privés.

Les terrains seront donc vendus comme terrains à bâtir avec toutes les garanties de droit que comporte cette définition.

L'acquéreur prendra le lot à lui vendu dans l'état où il se trouvera au jour de son entrée en jouissance, et tel qu'il existera avec ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans garantie de l'état du sol ou du sous-sol, non plus que de vices apparents ou cachés ou des communautés ou mitoyennetés pouvant exister, comme aussi pour erreur ou insuffisance dans la désignation, ou l'origine de propriété ou toute autre cause.

La contenance de chaque lot indiquée sur le plan-masse, calculée graphiquement n'a pas un caractère définitif. Ce sera celle résultant des plans de vente établis par un géomètre-expert foncier et annexés aux actes qui sera garantie à l'acquéreur. Celui-ci aura un mois à compter de la signature de l'acte de vente pour la faire vérifier, si bon lui semble, mais à ses frais.

Passé ce délai, il sera déchu de tout droit de réclamation alors même qu'il existerait en fait une différence, excédât-elle un vingtième un plus ou en moins. Cette différence devra alors faire le profit ou la perte de l'acquéreur. Si des réclamations se produisaient dans le délai, fixé ci-dessus, et qu'elles soient reconnues fondées, le prix de vente fixé serait modifié proportionnellement à la différence constatée.

Article Vingt-Deux : Servitudes :

L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever

Informations littérales relatives à 2 parcelles sur la commune :  
CHATEAUGIRON (35).

**Références de la parcelle 000 AI 146**

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AI 146</b>
Contenance cadastrale	<b>567 mètres carrés</b>
Adresse	<b>8 IMP DU MAINE 35410 CHATEAUGIRON</b>

**Références de la parcelle 000 AI 147**

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AI 147</b>
Contenance cadastrale	<b>889 mètres carrés</b>
Adresse	<b>IMP DU MAINE 35410 CHATEAUGIRON</b>

