

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT « FLOUR »  
RUES DE CONSTANTINE ET RUE FRANCOIS LAMY  
(QUARTIERS OUEST DE ROUEN)

MODIFICATION

NOTICE EXPLICATIVE

Monsieur Marcel FLOUR et son épouse, propriétaires d'une parcelle située à Rouen, à l'angle de la rue François Lamy et de la rue de Constantine, ont procédé à la division de cette parcelle en lots à bâtir dans le cadre d'une procédure de lotissement.

La propriété de Monsieur et Madame FLOUR était alors cadastrée sous les numéros 2097 p et 2136 p de la section 12 pour 84 ares 59 centiares. La division a conduit à la création de 23 lots dont 22 lots à bâtir.

Le lotissement, approuvé aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 5 juin 1936, a donné lieu à l'établissement d'un cahier des charges divisé en trois parties.

Les dispositions résultant de ce cahier des charges du 20 février 1936 ne sont plus en adéquation avec le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Rouen ni avec le projet de restructuration et de requalification urbaine dont les quartiers Ouest font l'objet. Dans la mesure où elles continuent à régir les rapports entre colotis, il convient donc de mettre ces dispositions en concordance avec le document d'urbanisme en vigueur.

### **1) Rappel Historique**

Monsieur et Madame FLOUR ont confié à Monsieur AVENELLE, architecte expert, le soin de procéder au lotissement de leur propriété. Ce dernier a ainsi établi un plan de lotissement (plan d'aménagement) et dressé un cahier des charges fixant les conditions particulières dudit lotissement.

Le lotissement et le cahier des charges ont été approuvés par Monsieur le Préfet de la Seine Inférieure par un arrêté en date du 5 juin 1936.

Le cahier des charges a par ailleurs été publié aux termes d'un acte reçu par Maître THOUIN, notaire à Rouen, le 7 octobre 1936 (publication au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Rouen le 8 octobre 1936, volume 32 numéro 261).

Les dispositions de nature réglementaire résultant de l'arrêté préfectoral du 5 juin 1936 ont été rendues caduques en application de l'article L 442-9 du code de l'urbanisme ici rapporté :

*« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents « du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, » deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.*

*De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.*

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

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

*Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.*

*La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L.442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.*

*La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L.442-10. »*

*Les autres dispositions contenues dans le cahier des charges ont, en revanche, une valeur contractuelle et demeurent donc opposables entre colotis.*

## **2) Identification des co-lotis**

Les parcelles issues de la division de la propriété de Monsieur FLOUR sont aujourd'hui cadastrées en section KX sous les numéros suivants : 80, 81, 82, 83, 84, 85, 339, 340, 112, 113, 114, 141, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122 et 276.

Les co-lotis sont les suivants :

- M. NICOLAS (KX 80),
- Mme DUPUIS (KX 81 et 82)
- M. CHAPELLE (KX 83)
- Mme GOARVOT-DREAU (KX 84)
- M. STAB (KX 85)
- M. MALLET (KX 339 et 340)
- Mme BORTOLUSSI, Mme ROUSSEL, MM. COSNEFROY (KX 112)
- M. COLETTI (KX 113)
- M. LE PESTIPON (KX 114)
- M. DUPRETZ (KX 141)
- M. SCHLOSSER et Mme FORBES (KX 115)
- M. BLONS et Mme LAURENT (KX 116)
- M. et Mme PERNOT (KX 117)
- M. et Mme BALLUE (KX 118)
- MM. VIGARIO et M. GUILMOT (KX 119)
- MM. MARTIN, Mme BURON, Mme BERTOCCHIO et Mme BERINDEI (KX 120)
- Mme GUILLORE (KX 121)
- Mme CHARLES (KX 122)
- Sté CONFORAMA France (KX 276)

Au total, nous dénombrons donc 19 colotis.

### **3) Rappel du projet de restructuration et de requalification urbaine**

Les quartiers ouest font l'objet d'orientations d'aménagement par secteur inscrites au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de Rouen.

Le projet de restructuration et de requalification urbaine des quartiers Ouest poursuit les objectifs suivants :

- permettre l'extension du centre-ville de Rouen vers l'ouest, jusqu'aux limites du domaine portuaire, en développant une nouvelle mixité de fonctions urbaines sur ce secteur de la Ville (habitat, commerces, bureaux, loisirs, activités),
- permettre l'émergence d'une nouvelle polarité dans cette partie de la Ville en accompagnant la réalisation de grands équipements par des opérations d'urbanisme ambitieuses,
- assurer le fonctionnement harmonieux des quartiers situés à l'ouest de Rouen grâce à la mise en oeuvre d'un parti d'aménagement qui, en lien avec la mise

en service du Pont Flaubert, garantisse la fluidité du trafic et le développement des circulations douces,

- favoriser les liens physiques et visuels entre les aménités naturelles du paysage rouennais, et notamment entre les coteaux résidentiels et les bords de Seine.

#### **4) Modification des dispositions du Cahier des Charges**

Comme il a été indiqué ci-dessus, le cahier des charges reçu par Maître THOUIN comprend 3 parties, à savoir :

- une première partie consacrée à la disposition du terrain, objet du lotissement de 1936 et à l'origine de propriété ;
- une seconde partie relative aux conditions particulières d'utilisation et de construction des parcelles issues de la division ;
- une troisième partie concernant le programme d'aménagement.

##### 4.1) Les objectifs de la modification

L'objectif poursuivi consiste à mettre les dispositions du Cahier des Charges en conformité avec le règlement d'urbanisme communal ainsi qu'avec les orientations figurant dans le schéma d'aménagement par secteur inscrit au titre du P.L.U.

Cette mise en conformité est nécessaire à la réalisation du programme de restructuration et de requalification urbaine dont les quartiers Ouest font l'objet.

##### 4.2) Le cadre procédural

L'article L 442-11 du code de l'Urbanisme permet à « l'autorité compétente » (en l'occurrence la Ville de Rouen) de procéder aux modifications des documents de lotissement, et notamment du Cahier des Charges, afin de les mettre en concordance avec le P.L.U.

Les dispositions de l'article L 442-11 sont rapportées ci après :

*« 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 1<sup>er</sup> 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 ».*

L'enquête publique relative au projet de modification du cahier des charges sera menée au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2017.

#### 4.3) Les modifications apportées

Les modifications proposées tendent principalement à abroger les dispositions du cahier des charges de 1936 contraires aux orientations définies dans le P.L.U de Rouen ou présentant un caractère d'obsolescence.

A ce titre, il sera procédé aux ajustements suivants :

- 1<sup>ere</sup> partie : sans modifications
- 2<sup>ème</sup> partie : modifications
- 3<sup>ème</sup> partie : abrogée en totalité

Par ailleurs, il est précisé qu'aucune concertation préalable n'était requise pour ce dossier.

### **5/ Synthèse**

- La Ville de Rouen propose de modifier le cahier des charges régissant le lotissement « FLOUR » situé à Rouen à l'angle des rues de Constantine et François LAMY, afin, notamment, de mettre ce document en concordance avec les orientations arrêtées dans le cadre du P.L.U. approuvé le 10 octobre 2016.
- Conformément aux dispositions de l'article L 442-11 du Code de l'Urbanisme, les modifications proposées par la Ville seront soumises à enquête publique.
- Au vu des résultats de l'enquête publique, le Conseil Municipal de la Ville de Rouen sera invité à se prononcer sur les modifications proposées.

## **ANNEXES**

1. Plan de situation et périmètre du lotissement,
2. Plan dressé par Monsieur AVENELLE et cahier des charges de 1936 établi par Maître THOUIN,
3. Projet de cahier des charges modifié,
4. Schéma d'orientations des quartiers ouest de Rouen  
Extrait du PLU de Rouen

## **PREMIERE PARTIE**

Cette première partie qui reste sans modifications est reprise dans sa version initiale.

## **DEUXIEME PARTIE**

### **CHAPITRE PREMIER**

#### **Voies et espaces libres**

Abrogé en totalité

### **CHAPITRE DEUXIEME**

#### **Clôtures et jardins**

Article 7°- Mesurage et bornage

Abrogé

Article 8°- Clôture sur la voie publique

Abrogé

Article 9°- Clôture avec les voisins

Abrogé

Article 10°- Bonne tenue générale

Tous les lots vendus devront être tenus en bon état de propreté et les jardins convenablement entretenus.

En particulier le terrain en retrait, séparant la construction de la voie publique, devra être autant que possible, constitué par une bande de verdure de gazon ou de fleurs. Il est interdit de mettre du linge à sécher dans cette partie de la propriété.

Aucun dépôt de boue, immondices ou ordures ne sera toléré sur les voies ; chacun sera tenu d'en faire assurer l'enlèvement conformément aux articles 73 et suivants du règlement sanitaire départemental.

Il est interdit de porter des déchets sur les terrains non habités du lotissement.

Tout dépôt d'ordures, de fumier et tout water-closet devront être séparés des maisons voisines par une distance au moins égale à deux mètres.

#### Article 11°- Publicité- Etalages

Il est interdit de sous louer pour publicité ou affichage, ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie des terrains ou des constructions. Seules les enseignes se rapportant au commerce ou à la profession de l'acquéreur sont autorisées à raison de un mètre maximum par quatre mètres de façade.

Les étalages ou terrasses sont interdits tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la propriété.

#### Article 12°- Canalisations

Abrogé

#### Article 13°- Fosses carrières et fouilles

Abrogé

### **CHAPITRE TROISIEME**

#### Constructions

#### Article 14°- Aspect général

Abrogé

#### Article 15°- Coefficient de construction

Abrogé

#### Article 16°- Matériaux autorisés

Abrogé

#### Article 17°- Appentis

Abrogé

## **CHAPITRE QUATRIEME**

### Conditions générales.

#### Article 18°- Prohibitions

Les terrains lotis étant essentiellement destinés à l'habitation, il est interdit d'y édifier des fabriques, usines, entrepôts compris ou non parmi les établissements dangereux insalubres ou incommodes.

#### Article 19°- Règlement sanitaire

Abrogé (relève désormais du règlement sanitaire départemental)

#### Article 20°- Assurance contre l'incendie

Abrogé

#### Article 21°- Litiges entre acquéreurs

Abrogé

#### Articles 22°, 23°, 24°, 25°, 26°, 27°

Abrogés

#### Article 28°- Insertions au contrat de vente

Le présent cahier des charges sera inséré dans tout acte de vente, tant par les soins du lotisseur primitif que par ceux des acquéreurs lors des aliénations successives, soit par reproduction du texte complet soit tout au moins par voie de référence précise.

## **TROISIEME PARTIE**

Le programme d'aménagement Chapitre 1, Chapitre 2, Chapitre 3 et Chapitre 4 est abrogé en totalité.