

DEJEUNER -DEBAT ADEXVAL DU 6/12/2019

Sur le thème : Quid du lotissement et de la loi ALUR ?

La loi ALUR et la loi ELAN (deux lois fourre-tout) ont, dans leur partie urbanistique bouleversé le droit du lotissement. (Loi ALUR n° 2014-366 du 24/3/2014 et loi ELAN n° 2018-2021 du 23/11/2018).

Ces lois ont généré les articles L 442-9 et L 442-10 du code de l'urbanisme (ainsi que la modification d'autres articles du Curb et des décrets d'application que l'on n'abordera pas aujourd'hui).

La loi ELAN a « clarifié » ces 2 articles et il y a donc une version Alur qui n'est plus en vigueur et une autre Elan.

Il faut bien veiller désormais à ne se référer qu'à la loi ELAN.

Tout d'abord je précise qu'avant le 1^{er} Janvier 1978 les CDC contenaient une partie réglementaire régissant les constructions dans un document unique déposé avec le dossier de permis de lotir – ce que j'appelle les CDC lourds -et étaient donc visés par l'administration : ils étaient donc approuvés, alors qu'après le 1/1/1978 un autre document est apparu, le règlement du lotissement, déposé avec le permis de lotir mais plus le CDC qui, n'est donc plus approuvé...).

Je précise ensuite que ce qui est réglementaire relève du CUrb et ce qui est non réglementaire, du code civil.

1° L'article L 442.9 confirme la caducité après 10 ans des règles d'urbanisme de tous les documents de lotissement et notamment le CDC s'il a été approuvé et de nature réglementaire s'il n'a pas été approuvé.

Première ambiguïté, il résulte du pénultième alinéa de cet article (à savoir « 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 ») que la pérennité de l'application des règles contenues dans les CDC est consacrée et qui demeurent, je le rappelle imprescriptibles car c'est la loi des parties (les colotis en l'occurrence).

Tous les CDC peuvent, s'ils comportent des dispositions réglementaires – c'est-à-dire relevant du CUrb -être modifiés par les AG des colotis pour se mettre en conformité avec les PLU (ce qui me paraît inutile car ceux-ci sont susceptibles d'évolution) , les dispositions non réglementaires pouvant être librement modifiées (l'élevage de poules par exemple pour faire plaisir à certains) et cela par décision du conseil constitutionnel du 19/10/2018 en réponse à un questionnement du conseil d'état du 19/7/2018.

Seconde ambiguïté, les demandes d'autorisation de construire dans les lotissements sont instruites uniquement en regard des PLU (ou des POS).

- Si le dossier est conforme au PLU, il sera accordé nonobstant le CDC.
- S'il n'est pas conforme au CDC, le permis de construire sera accordé mais le pétitionnaire s'expose à une action en annulation devant le Tribunal Administratif et en démolition devant les Tribunaux Civils.

Il eût été tellement plus simple d'exiger des maitres d'œuvre(architectes) de s'obliger à déclarer, sous leur responsabilité dans les dossiers de demande qu'ils ont pris connaissance des CDC et qu'ils les ont respectés (les règlements de lotissement, je le rappelle sont caduques après 10 ans et on ne peut plus les maintenir en vigueur), sous peine de risque d'actions en annulation et/ ou de démolition....

Ces règles impliquent l'application, un temps abandonné, de la règle la plus restrictive entre PLU, CDC, voire règlement du lotissement si celui-ci a moins de 10 ans.

Vous savez aussi que la loi ALUR a supprimé la notion de COS, la constructibilité des terrains à bâtir (en et hors lotissement) étant la résultante des prospects, des

emprises au sol, des hauteurs, des coefficients d'imperméabilité appelés aussi de biotope.

2° L'article L 442-10 version ELAN, a peu modifié la loi ALUR et confirme les nouvelles majorités de vote des colotis pour modifier les documents des lotissements avec 1/2 des voix et 2/3 des superficies ou 2/3 des voix et 1/2 des superficies.

Voilà, j'espère vous avoir bien ennuyés et répons à vos questions si vous en avez, si tant est que je puisse vous aider.

A. MANZON expert agréé

-4/12/2019

Abréviations :

CUrb : Code de l'urbanisme

CDC : Cahier des charges

AG : Assemblée générale

PLU : Plan local de l'urbanisme

POS : Plan occupation des sols

Loi ALUR : Loi pour l'ACCES au LOGEMENT et un URBANISME RENOVE.

Loi ELAN : Loi pour l'EVOLUTION du LOGEMENT, de L'AMENAGEMENT et du NUMERIQUE