

URBANISME ET LOI ALUR (2/6)

Le nouveau régime du lotissement

Après notre fiche pratique consacrée au projet urbain partenarial (lire «Le Moniteur» du 5 septembre, p. 43), nous examinons cette semaine les conséquences de la loi Alur sur le régime des lotissements. L'objectif de la réforme est de mettre fin aux difficultés rencontrées pour faire évoluer les terrains, souvent bloqués en raison de l'application de règles spécifiques aux lotissements. A cette fin, elle étend notamment les cas de caducité.



FRANCE CHARBONNEL,
avocat à la Cour, cabinet Seban & Associés

Quels documents régissent les lotissements ?

Tout lotissement est régi par un cahier des charges et un règlement. Le cahier des charges comporte des règles purement privées (rapports lotisseurs-colotis et rapports entre colotis), et les règles d'urbanisme figurent dans le règlement du lotissement. Cette dissociation est effective depuis le décret du 26 juillet 1977. Toutefois, depuis cette date, si des cahiers des charges ont été approuvés par l'autorité administrative, d'autres ne l'ont pas été. Il existe par conséquent des cahiers des charges non approuvés comportant des règles d'urbanisme dans des clauses de nature réglementaire.

Quelle est la durée des règles d'urbanisme spécifiques aux lotissements ?

Toutes les règles d'urbanisme applicables aux lotissements deviennent caduques au terme d'un délai de dix ans à partir de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Cette caducité, prévue à l'article L. 442-9 al. 1^{er} modifié du Code de l'urbanisme (C. urb.), s'applique à l'ensemble des documents – cahier des charges approuvé ou non et règlement – dans lesquels des règles d'urbanisme sont prévues. Ainsi, la loi frappe de caducité les règles d'urbanisme figurant dans les clauses réglementaires des cahiers des charges non approuvés.

Ces nouvelles règles de caducité modifient-elles les droits et obligations des colotis ?

Oui. La réforme va aboutir à la disparition de toutes les règles d'urbanisme spécifiques aux lotissements. Les colotis n'auront plus la faculté d'en demander le maintien à l'autorité compétente. A terme, il ne sera donc plus

envisageable pour les colotis d'appliquer et de «contractualiser» des règles d'urbanisme spécifiques aux lotissements.

Quid des dispositions non réglementaires limitant le droit de construire ?

La loi prévoit la disparition des clauses non réglementaires des cahiers des charges non approuvés ayant pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire, ou d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble. Cette nouvelle caducité se réalisera automatiquement si le cahier des charges n'a pas fait l'objet d'une publication au bureau des hypothèques ou au Livre foncier avant le 24 mars 2019.

Les documents du lotissement peuvent-ils être modifiés par les colotis ?

Oui. Selon le nouvel article L. 442-10 C. urb., les colotis peuvent demander ou accepter que les documents du lotissement soient modifiés à la majorité. Les nouvelles règles de la majorité, désormais abaissée, sont les suivantes : soit la moitié des colotis représentant deux tiers de la superficie du lotissement ; soit deux tiers des colotis représentant la moitié de la superficie du lotissement.

L'autorité administrative peut-elle modifier les documents du lotissement ?

Oui. L'autorité administrative peut modifier l'ensemble des documents du lotissement (y compris les cahiers des charges non approuvés) pour les mettre en concordance avec le PLU. Cette procédure peut être diligentée au regard de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme (article L. 442-11 C. urb.). Les colotis pourront bénéficier de l'intégralité des droits à construire, quel que soit le document d'urbanisme.

Quel sera l'effet de la suppression du COS ?

Le mécanisme de suppression du coefficient d'occupation des sols (COS) et de la superficie minimale des terrains constructibles dans les PLU a un impact sur les lotissements dans lesquels les règles d'urbanisme sont devenues caduques ou non conformes aux prescriptions du PLU. Dans ces hypothèses, c'est le PLU qui gouverne la délivrance des autorisations d'urbanisme et notamment des permis d'aménager. Ainsi, les règles de COS ne pourront plus être opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans les lotissements. ■

CE QU'IL FAUT RETENIR

- La loi étend les cas de caducité des règles d'urbanisme, même maintenues à la majorité des colotis. Elle prévoit la caducité automatique de certaines clauses non réglementaires des cahiers des charges non approuvés. La réforme va donc aboutir à la disparition de toutes les règles d'urbanisme spécifiques aux lotissements. A terme, les colotis n'auront plus la faculté d'en demander le maintien à l'autorité administrative compétente.

- La majorité requise pour modifier les documents du lotissement est ramenée à la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie du lotissement ou aux deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de la superficie.
- L'autorité administrative peut modifier l'ensemble des documents du lotissement (y compris le cahier des charges non approuvé) pour le mettre en concordance avec le PLU.