

Les billets d'actualité de VLD Avocats

Catégorie : urbanisme

La règle d'un cahier des charges imposant un nombre maximal de lots est-elle une règle d'urbanisme pouvant échapper à la caducité prévue par l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme ?

La mention relative au nombre maximal de lots contenue dans un cahier des charges approuvé d'un lotissement s'analyse comme une règle d'urbanisme qui doit être frappée de caducité en application de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, au terme des dix ans suivant la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme.

Telle est la réponse apportée par le Conseil d'Etat dans un avis rendu le 24 juillet 2019 (CE, avis, 24 juillet 2019, n° 430.362).

Dans cette affaire, un lotisseur avait obtenu une décision de non-opposition délivrée par le maire de Sautron le 26 février 2016 au terme de laquelle il pouvait créer quatre lots dans un lotissement. Un voisin du projet avait déposé un recours en annulation contre cette décision, ensemble avec la décision de rejet du recours gracieux qu'il avait déposé.

Avant de statuer sur la requête, le tribunal administratif de Nantes, en application des dispositions de l'article L. 113-1 du code de justice administrative¹, soumet à l'examen du Conseil d'Etat, **la question de savoir si la mention relative au nombre maximal de lots contenue dans un cahier des charges approuvé d'un lotissement constitue une règle d'urbanisme susceptible d'être frappée de caducité en application de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme**².

Après avoir rappelé que les dispositions de l'article R. 442-9 du code de l'urbanisme prévoient la caducité des seules clauses des cahiers des charges, approuvés ou non, qui contiennent des règles d'urbanisme, le Conseil d'Etat précise dans un considérant de principe que :

« Eu égard tant à son objet qu'à ses effets, la mention relative au nombre maximal de lots contenue dans le cahier des charges approuvé d'un lotissement, qui au demeurant fait partie des éléments soumis à autorisation lors de la création d'un lotissement, constitue une règle d'urbanisme au sens des dispositions précitées de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme. Par conséquent, une telle limitation cesse de s'appliquer, au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, lorsque le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, et l'autorité chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme ne peut l'opposer à la personne qui sollicite un permis d'aménager, un permis de construire ou qui dépose une déclaration préalable. De même, si une majorité de colotis a demandé le maintien de cette règle, elle a cessé de s'appliquer à compter de l'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Toutefois, les clauses du cahier des charges du lotissement continuant de régir les rapports entre colotis, la caducité prévue par l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme ne fait pas obstacle à ce que l'autorité compétente fasse usage des pouvoirs qu'elle tient des articles L. 442-10 et L. 442-11 du même code, ainsi que le prévoit son article L. 442-12 s'agissant des subdivisions de lots, pour modifier un cahier des charges sur ce même point ».

¹ « Avant de statuer sur une requête soulevant une question de droit nouvelle, présentant une difficulté sérieuse et se posant dans de nombreux litiges, le tribunal administratif ou la cour administrative d'appel peut, par une décision qui n'est susceptible d'aucun recours, transmettre le dossier de l'affaire au Conseil d'Etat, qui examine dans un délai de trois mois la question soulevée. Il est sursis à toute décision au fond jusqu'à un avis du Conseil d'Etat ou, à défaut, jusqu'à l'expiration de ce délai ».

² « 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 [dite « loi ALUR »].

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 ».