



HAL
open science

La loi ALUR et ses conséquences pour les lotissements existants

Nelson Jacques

► **To cite this version:**

Nelson Jacques. La loi ALUR et ses conséquences pour les lotissements existants. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2016. dumas-01703888

HAL Id: dumas-01703888

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01703888>

Submitted on 8 Feb 2018

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS
ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES

MÉMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le DIPLÔME D'INGÉNIEUR CNAM

Spécialité : Géomètre et Topographe

par

Nelson JACQUES

La loi ALUR et ses conséquences pour les lotissements existants

Soutenu le 05 juillet 2016

JURY

PRESIDENT : Monsieur Jean-Marie SEÏTÉ

MEMBRES : Monsieur Antton IRATCHET, maître de stage
Monsieur Nicolas CHAUVIN, professeur référent
Monsieur Ghyslain FERRÉ
Monsieur Maxime ROUMAIN DE LA TOUCHE

Remerciements

Je tiens à remercier d'abord M. Antton IRATCHET, qui m'a permis de réaliser au sein de son cabinet mon Travail de Fin d'Études, et m'a accompagné pendant la rédaction de mon mémoire en m'amenant à me poser les bonnes questions.

Je remercie ensuite M. Nicolas CHAUVIN, mon professeur référent, pour son suivi, son aide et ses suggestions tout au long de mon travail.

Je remercie également les membres du cabinet, pour leurs conseils, leur patience et l'expérience qu'ils m'ont apporté pour mon futur métier.

Enfin, j'adresse mes remerciements à ma famille, et notamment mes parents qui m'ont soutenu pendant ces quatre mois.

Liste des abréviations

ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

CES : Coefficient d'Emprise au Sol

CDC : Cahier Des Charges

COS : Coefficient d'Occupation du Sol

DP : Déclaration Préalable

JO : Journal Officiel

OGE : Ordre des Géomètres-Experts

PA : Permis d'Aménager

PCVD : Permis de Construire Valant Division

PLU : Plan Local d'Urbanisme

POS : Plan d'Occupation des Sols

PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

QPC : Question Prioritaire de Constitutionnalité

RNU : Règlement National d'Urbanisme

SCOT : Schéma de COhérence Territoriale

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

TFE : Travail de Fin d'Études

VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

Glossaire

Cahier Des Charges : document rédigé par le lotisseur définissant les droits et les obligations de chacun des colotis dans un lotissement. C'est un contrat de droit privé.

Coefficient d'Emprise du Sol : surface au sol qui peut être couverte par la construction.

Coefficient d'Occupation du Sol : densité de construction admise, c'est-à-dire le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher par mètre carré de terrain. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Déclaration Préalable : acte administratif qui permet à l'administration de vérifier qu'un projet d'aménagement, généralement de faible importance, respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur.

Permis d'Aménager : acte administratif qui permet à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné.

Plan Local d'Urbanisme : document fixant les normes de planification de l'urbanisme pour une commune ou un groupement de communes. Il fixe les règles générales d'utilisation du sol sur un territoire considéré. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols.

Question Prioritaire de Constitutionnalité : droit reconnu à toute personne qui est partie à un procès ou une instance de soutenir qu'une disposition législative porte atteinte aux droits et libertés que la Constitution garantit.

Table des matières

Remerciements	2
Liste des abréviations	3
Glossaire	4
Table des matières	5
Introduction	6
Rappels juridiques du cadre du lotissement et historique de la loi ALUR.....	8
I LES DIFFERENTES AUTORISATIONS D'URBANISME ET L'APPORT DE LA LOI ALUR 13	
I.1 Déclaration préalable.....	13
I.1.1 Généralités	13
I.1.2 Incidences de la loi	14
I.2 Permis d'aménager	14
I.2.1 Généralités	14
I.2.2 Incidences de la loi	15
I.2.3 Différence entre déclaration préalable et permis d'aménager : exemples.....	16
I.3 Permis de construire valant division.....	18
I.3.1 Objectif.....	18
I.3.2 Fonctionnement et contraintes	18
II INCIDENCES REGLEMENTAIRES DE LA LOI ALUR EN LOTISSEMENT 20	
II.1 Conséquences sur l'occupation du sol	20
II.1.1 Coefficient d'occupation du sol	20
II.1.2 Surface minimale d'unité foncière.....	21
II.1.3 Suppression du contrôle des divisions des terrains bâtis.....	22
II.2 Une évolution des documents règlementaires.....	23
II.2.1 Règlement du lotissement	23
II.2.1.1 L'opposition des colotis	23
II.2.1.2 Caducité du règlement.....	23
II.2.2 Cahier des charges	24
II.3 Analyse et commentaires.....	26
III PROPOSITION D'OUTILS D'AIDE A LA COMPREHENSION DE LA NOUVELLE REGLEMENTATION 31	
III.1 Règlement : schéma récapitulatif.....	32
III.2 Cahier des charges : schéma récapitulatif.....	34
III.3 Procédure de détachement d'un terrain	36
Conclusion.....	37
Bibliographie	39
Table des annexes.....	41
Liste des figures.....	52
Résumé	54

Introduction

La loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), adoptée le 24 mars 2014, instaure de nombreuses mesures en matière de location ou de vente, d'habitat, de construction, ou encore d'urbanisme. En ce qui concerne ce dernier domaine, le lotissement, les modalités de division de l'unité foncière et ses documents réglementaires ont été modifiés par cette loi, qui de surcroît a subi des mises à jour durant les deux ans après son entrée en vigueur. Ces changements du Code de l'Urbanisme peuvent poser certains problèmes d'interprétation et d'application, que ce soit pour les professionnels du foncier ou les particuliers.

Le cabinet de Géomètres-Experts qui propose ce Travail de Fin d'Études travaille sur la Côte Basque (64). Sa zone d'intervention est délimitée au sud par la frontière avec l'Espagne, au nord par le fleuve l'Adour et à l'est vers Cambo-les-Bains, à une vingtaine de kilomètres de l'océan Atlantique. L'ensemble représente une population d'environ 200 000 habitants, comptant trois villes moyennes (Bayonne, Anglet et Biarritz) de 40 000 habitants chacune.

Ses deux associés ne réalisent pas seulement des travaux techniques, mais travaillent aussi beaucoup sur des lotissements et des copropriétés, qui entrent alors essentiellement dans le domaine juridique et soulèvent dans certains cas des questions. Ils sont ainsi confrontés à des clients souhaitant subdiviser leur lot ou obtenir des informations sur les documents du lotissement.

Le contexte actuel sur la Côte Basque est marqué par le manque de terrains à bâtir et leurs prix élevés par rapport à d'autres régions, du fait du cadre de vie offert. La tentation du candidat à la construction est alors grande de morceler les terrains à acquérir afin de diminuer le coût de son incidence foncière. Cela entraîne une densification urbaine — notamment dans les lotissements — et le particulier souhaite alors engager des procédures de subdivisions. Mais il est confronté à certaines règles qui dépendent du cadre juridique de l'opération et qui ont évolué depuis l'instauration de la loi ALUR, notamment celles concernant les cahiers des charges et les règlements du lotissement.

Cette notion de densification fait également appel à un concept apparu vers 2009, appelé BIMBY (Build In My Back Yard), littéralement traduit par « construire à l'arrière de mon jardin ». Avec pour objectif pour le particulier de diviser son terrain et d'en mobiliser tout ou partie pour mieux valoriser son patrimoine, et pour la commune de créer un terrain à bâtir dans un quartier qui se trouve être déjà desservi et équipé.

Le croisement de tous ces éléments a conduit le cabinet à vouloir connaître de manière claire et sûre les véritables conséquences pratiques de la nouvelle législation. Leur but est d'apporter des solutions adaptées vis-à-vis des clients pour justifier du choix du mode de division dans les lotissements achevés, et de les éclairer concernant l'application ou non des documents du lotissement que sont le cahier des charges et le règlement. L'objectif final

du Travail de Fin d'Études proposé est de mettre en place un outil d'aide à la compréhension, un élément qui sera utile par la suite au cabinet.

Ce Travail de Fin d'Études se base sur la problématique suivante : dans le cadre des lotissements, quelles sont les différentes modalités de divisions ? En quoi la loi ALUR modifie-t-elle les règles antérieures ? Quelles sont les nouvelles dispositions concernant les documents du lotissement ? La législation en vigueur suscite-t-elle des questions ?

Afin d'y répondre, l'étude rappelle d'abord le contexte des lotissements et la loi ALUR, son fond et ses objectifs. Puis, elle en décrit et en analyse toutes les conséquences et les apports sur les lotissements existants. Enfin, elle propose au cabinet un outil pour aider à mieux comprendre et aborder la nouvelle réglementation, sous la forme la plus claire possible.

Rappels juridiques du cadre du lotissement et historique de la loi ALUR

Lotissement : historique

La notion de lotissement remonte au début du XXème siècle, pendant l'entre-deux-guerres, et se définit comme le droit de morceler sa propriété, dans une logique privée et totalement libre.

Le lotissement se développe notamment dans la région parisienne et ses banlieues populaires, qui connaissent alors une crise du logement. Les provinciaux et parisiens (surnommés les « mal-lotis ») acquièrent des parcelles bon marché à crédit. Mais aucun aménagement de voirie, ou de réseaux n'est mis en place par le lotisseur, et les acheteurs se retrouvent privés des éléments essentiels que sont les équipements collectifs.

Pour pallier à ces dérives du mécanisme de division foncière, une première loi du 19 juillet 1924 soumet le lotissement à un régime d'autorisation préalable, délivrée par l'administration. Elle oblige également le lotisseur à créer des équipements collectifs avant la commercialisation des parcelles, ainsi que d'établir un règlement et un cahier des charges. D'autres lois (Sarraut et Loucheur) en 1928 entraînent la prise en charge par l'État de la moitié des frais d'aménagement, et proposent des prêts à 2% pour l'accession à la propriété individuelle. Ces nouvelles mesures ont permis aux lotissements de devenir des quartiers pavillonnaires durables.

Le lotissement prend une dimension urbanistique le 15 juin 1943, lorsque la loi le définit clairement comme étant une opération d'urbanisme privée effectuée sous le contrôle de la puissance publique. Plus tard, par décret du 16 juillet 1977, il rentre dans l'aménagement global de la commune, et devient opérationnel.

Puis, dans le cadre de la décentralisation, la loi du 7 janvier 1983 puis le décret du 29 mars 1984 instaurent le transfert de compétences de l'État au Maire, qui peut alors délivrer l'autorisation de lotir.

Définition et constitution du lotissement : généralités

Définition

Le lotissement est défini par l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme : « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. ». Cette définition est issue de l'ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011, et du décret 2012-274 du 28 février 2012. Elle a donc évolué au fil des années : en effet, la notion de propriété foncière a été remplacée par celle d'unité foncière, et l'opération d'aménagement, qu'est le lotissement en soi, n'est plus abordée. La référence au nombre de lots n'est pas écrite, la procédure de lotissement s'applique donc à partir du premier détachement en vue de l'implantation de bâtiments.

Unité foncière et périmètre

La notion d'unité foncière repose sur le principe d'un tènement unique. Pour pouvoir réaliser un lotissement, il faut la présence de plusieurs parcelles cadastrales qui soient d'un seul tenant et qui appartiennent à un même propriétaire, ou à la même indivision.

Dans le cas où un propriétaire achèterait plusieurs terrains contigus et souhaite diviser en vue de l'implantation de bâtiments, il rentre alors dans la procédure de lotissement.

Cependant, plusieurs unités foncières, appartenant à des propriétaires différents, et obligatoirement contiguës, peuvent être réunies pour obtenir l'autorisation de créer un lotissement.

Si les parcelles d'une propriété ne sont pas contiguës, la cession de chacune d'elle ne peut pas faire l'objet d'un lotissement. Quelques règles issues de la jurisprudence permettent de préciser la non-contiguïté selon les cas :

- Un chemin privé ou un cours d'eau non domanial qui sépare deux terrains ne fait pas obstacle au principe du tènement unique (CE 18-11-1988 n°81673).
- Une chemin public, même impraticable et non entretenu, entraîne la distinction entre deux terrains (CE 14-12-1984 n° 46301). Il y aura tènement unique seulement si le chemin est fermé par un portail et qu'il se situe entièrement sur l'une des parcelles vendues (CE 24-7-1987 n° 54573).
- Si une parcelle appartient au mari et l'autre (contiguë) à la communauté, il n'y a pas tènement unique mais bien deux propriété distinctes (Rép. Richomme : AN 15-12-1980 n°36282). Il en est de même dans le cas d'une indivision.

Concernant le périmètre du lotissement, il inclut le ou les lots destinés à être bâtis, et éventuellement les espaces communs à ces lots et les voies de desserte, s'ils ont été prévus. Il peut ne porter que sur une partie de l'unité foncière.

Le lotisseur peut aussi inclure dans le périmètre les parcelles déjà bâties de l'unité foncière, afin d'augmenter la surface constructible (C. urb. Art. L 442-1-2).

L'implantation de bâtiments.

Le lotissement étant une opération d'aménagement visant la division pour l'implantation de bâtiments, il faut vérifier la propriété d'origine et les capacités de constructibilité : un terrain situé en zone inconstructible du PLU ne pourra pas faire l'objet d'un lotissement. Le maire devra alors s'opposer à la demande de permis d'aménager ou de déclaration préalable.

Par ailleurs, la notion de bâtiment inclut toutes sortes de bâtiments : habitation, commercial, agricole, industriel, et même les maisons mobiles (si elles ne sont pas démontables). Seule l'extension d'une construction existante ne constitue pas une implantation de bâtiment.

Opérations exclues de la procédure de lotissement

Ne constitue pas un lotissement les divisions réalisées dans le cadre d'une opération de remembrement, si celle-ci est effectuée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office.

Les divisions effectuées dans les ZAC par son aménageur sont exclues de la procédure du lotissement (C. urb. Art. R 442-1,c). En revanche, ne le sont pas les subdivisions ultérieures par les différents acquéreurs.

Règles d'urbanisme

Tout lotissement doit être conforme aux règles d'urbanisme s'appliquant sur la zone : PLU, RNU...Elles sont relatives à l'implantation de bâtiments, leur aspect, leur desserte etc.

Si des compléments à ces règles doivent être ajoutés, il est tout à fait possible de créer un règlement du lotissement, tant que le contenu respecte le ou les documents d'urbanisme en vigueur (et qui par conséquent sont souvent moins contraignants).

Loi ALUR : historique et objectifs

Avant son entrée en vigueur le 27 mars 2014, la loi ALUR a fait l'objet de débats à l'Assemblée Nationale¹.

Le projet de loi a été adopté en première lecture quelques mois auparavant, le 17 septembre 2013. Les sujets abordés étaient les suivants : PLU intercommunal, mise en conformité avec les dispositions de la loi Grenelle II en 2017, renforcement du SCOT. De plus, la réforme de l'urbanisme commercial a suscité des questions. Les différentes ministres (celle du Logement et celle de l'Artisanat et du commerce) se sont entendues pour intégrer peu à peu l'urbanisme commercial à l'urbanisme de droit commun.

Le 28 octobre 2013, l'Assemblée Nationale adopte en deuxième lecture le domaine de l'urbanisme de la loi ALUR. Les sénateurs ont limité le transfert du PLU aux intercommunalités, en proposant aux communes concernées de s'y opposer par un vote, composé d'un quart des communes représentant plus de 10% de la population totale de l'intercommunalité. Concernant l'étalement urbain, il a été voté l'interdiction d'urbaniser des secteurs en l'absence de SCOT. Ont été adoptées aussi des nouvelles dispositions à propos du droit de préemption : contenu de la DIA précisé, renforcement du rôle du Préfet... Enfin, des modifications sur les procédures d'aménagement, en lotissement ou en ZAC.

Le 11 février 2014, la Commission mixte paritaire a adopté le projet de loi. Après débat entre l'Assemblée Nationale et le Sénat, il a été voté finalement que la minorité de blocage pour le transfert du PLU soit composée d'un quart des communes représentant au moins 20% de la population de l'intercommunalité.

⇒ La loi ALUR, n°2014-366 est publiée au Journal Officiel le 26 mars 2014 et entre en vigueur le 27 mars 2014.

Contenu général

À la date du 1^{er} février 2016 (date du début du TFE), la loi ALUR est composée de 177 articles. Ils concernent différents domaines :

- Professions immobilières : modification de la loi Hoguet (1970) pour plus de clarté sur son application selon les activités (gestion, location, recherche de biens), et de nouvelles dispositions concernant les cartes professionnelles.
- Logement et habitat : location et vente, logements sociaux (rapport bailleur social/locataire, nouveaux outils de production), développement de formes alternatives d'habitat...

¹ Voir annexe 1 page 42

- Copropriété : mise en concurrence des syndics, assouplissement du statut de la copropriété, requalification des copropriétés très dégradées...
- Urbanisme : SCOT, transfert du PLU, suppression du POS...
- Aménagement : densification en lotissement, autorisations d'urbanisme, droit de préemption, ZAC...

Il faut bien comprendre que le sujet de cette étude, qui est l'apport de la loi ALUR en lotissement existant, n'aborde finalement qu'une petite partie de l'ensemble de la loi. C'est dans le cadre de la profession de géomètre-expert que le Travail de Fin d'Études est réalisé, avec la volonté du cabinet de connaître les conséquences de la loi sur le sujet.

I LES DIFFERENTES AUTORISATIONS D'URBANISME ET L'APPORT DE LA LOI ALUR

I.1 Déclaration préalable

I.1.1 Généralités

La déclaration préalable est par définition l'acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier que le projet de construction ou d'aménagement respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. C'est une procédure simplifiée, dont le champ d'application est fixé à l'article L.442-3 du Code de l'Urbanisme : « Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. »

Il convient au constructeur ou à l'aménageur d'envoyer, outre des pièces de dossier (plan topographique, plan de situation, périmètre du terrain...) un formulaire à l'administration pour déclarer le projet. Le contenu de ce dernier peut changer au fil des années, selon l'évolution de la réglementation. Celui qui concerne la réalisation de lotissements et les divisions foncières est le formulaire cerfa n°13702*04.

Le délai d'instruction par la Mairie de la commune concernée est d'un mois. Lorsque la déclaration préalable a été acceptée, la Mairie rend une décision de non-opposition et l'aménageur, sous condition de non recours par les tiers dans les 2 mois suivant, dispose de deux ans pour commencer les travaux. Dès que les travaux ont commencé, il ne peut pas y avoir une interruption de plus d'un an. Il est cependant possible de prolonger la validité de la déclaration préalable pendant un an, en faisant une demande auprès de la Mairie deux mois avant l'expiration du délai initial.

L'absence de réponse et donc d'opposition de la part de la Mairie vaut décision tacite de non-opposition à la réalisation du projet.

⇒ **C'est sur cette notion de décision de non-opposition que la loi ALUR intervient**, et plus précisément dans son 134^{ème} article, qui vient modifier l'article L.424-5 du Code de l'Urbanisme².

² Voir annexe 2 page 45

I.1.2 Incidences de la loi

Antérieurement à la loi ALUR, le Code de l'Urbanisme indiquait que la décision de non-opposition à la déclaration préalable ne pouvait faire l'objet d'aucun retrait. On était donc en présence d'une sécurité juridique pour le bénéficiaire de la décision de non-opposition à déclaration préalable, car l'autorité compétente (Mairie) avait l'interdiction de notifier une décision d'opposition après expiration du délai d'instruction. Un délai court d'un mois greffé à cette interdiction constituait donc une vraie garantie pour le pétitionnaire, mise à part le recours des tiers de deux mois.

- ⇒ La loi ALUR permet désormais à l'autorité le retrait de cette non-opposition, pendant un délai de 3 mois après arrêté de non-opposition. Elle usera de cette faculté particulièrement dans le cas d'une décision tacite. Ce retrait doit bien sûr respecter une procédure de forme (motivation) et de fond (illégalité de la décision de non-opposition). Mais ce qui en découle est une contrainte de plus pour le pétitionnaire de la déclaration préalable, qui voit une véritable atteinte à la sécurité juridique de sa demande.

L'entrée en vigueur de cette mesure est immédiate, au jour du 27 mars 2014. Le retrait peut alors concerner une déclaration préalable déposée avant le 27 mars 2014 et en cours d'instruction à cette date. En revanche, la loi n'étant pas rétroactive, l'autorité ne peut pas effectuer un retrait de non-opposition à une déclaration préalable accordée avant le 27 mars 2014.

Dans le cadre d'un lotissement existant, cette nouvelle mesure s'applique directement : lorsque qu'un propriétaire d'un lot souhaite subdiviser celui-ci, il devra faire la demande de déclaration préalable auprès de l'autorité compétente.

I.2 Permis d'aménager

I.2.1 Généralités

Par définition, le permis d'aménager est un acte qui permet à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné.

S'il est exigé pour des opérations d'affouillement ou d'exhaussement, pour la création ou l'agrandissement de terrains de camping, il est nécessaire pour la réalisation de certaines opérations de lotissement, objet de l'étude (article L.421-2 du Code de l'Urbanisme).

Tout comme la déclaration préalable, un formulaire (cerfa n°13409*04) doit être envoyé à l'autorité compétente, annexé à des pièces obligatoires.

Le délai d’instruction par la Mairie est de 3 mois à compter de la date du dépôt de la demande. La décision d’acceptation du permis d’aménager de la part de la Mairie prend la forme d’un arrêté municipal. Si le permis est refusé, le demandeur a 2 mois pour demander à la Mairie d’étudier à nouveau le dossier, et peut ensuite saisir le tribunal administratif. Une absence de réponse de la Mairie vaut non-opposition, mais le demandeur du permis d’aménager a tout intérêt à demander un certificat de non-opposition.

D’après l’article R.421-19 du Code de l’Urbanisme :

« Doivent être précédés de la délivrance d’un permis d’aménager les lotissements :

- qui prévoient la création ou l’aménagement de voies, d’espaces ou d’équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur.

- ou qui sont situés dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement. »

Pour subdiviser un lot d’un lotissement existant qui a été soumis à permis d’aménager, il convient d’obtenir un permis d’aménager modificatif.

I.2.2 Incidences de la loi

Notons tout d’abord que le retrait administratif évoqué pour la déclaration préalable concerne également le permis d’aménager.

Puis, la loi ALUR a modifié l’article R.421-19 du Code de l’Urbanisme. Auparavant, à partir du moment où il y avait la réalisation de travaux pour l’accès à **un seul lot à bâtir** détaché (voie/équipement commun/espace commun), le PA était nécessaire, la DP ne suffisait pas. Ainsi l’acquéreur bénéficiait de toutes les garanties et sécurités qui en découlaient.

Ancienne rédaction :

« Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements :

-qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ;

-ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ; »

Nouvelle rédaction :

« Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements :

-qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs **à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement**. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est **à la charge du lotisseur** ;

-ou qui sont situés dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement ; »

⇒ Désormais, la procédure de permis d'aménager est exigible si les travaux d'aménagement d'accès concernent **au minimum 2 terrains à bâtir**. Dans le cas d'une division avec la création d'une voie ou d'espaces communs à un ou plusieurs lots bâtis et **un unique terrain à bâtir**, la procédure de PA n'est donc plus obligatoire, et les garanties de l'acquéreur sont plus ou moins supprimées. En effet, dans ce cas précis, si la procédure de permis d'aménager n'est pas obligatoire, c'est une déclaration préalable qui sera nécessaire. Mais la DP ne contient pas de plans ou de programmes de travaux, et si l'aménagement a fait l'objet d'une non-opposition alors qu'elle prévoyait des travaux, la responsabilité des professionnels intervenus dans l'opération sera engagée et entraînera un contentieux. Pour y pallier, il faudra établir un contrat mentionnant les travaux envisagés et par qui ces derniers doivent être réalisés, et ce avant la vente du premier lot.

I.2.3 Différence entre déclaration préalable et permis d'aménager : exemples

Selon le cas et le contexte, il convient au lotisseur de demander une déclaration préalable ou un permis d'aménager. Pour simplifier, on peut schématiser le problème sous forme d'exemples :

Exemple 1 :

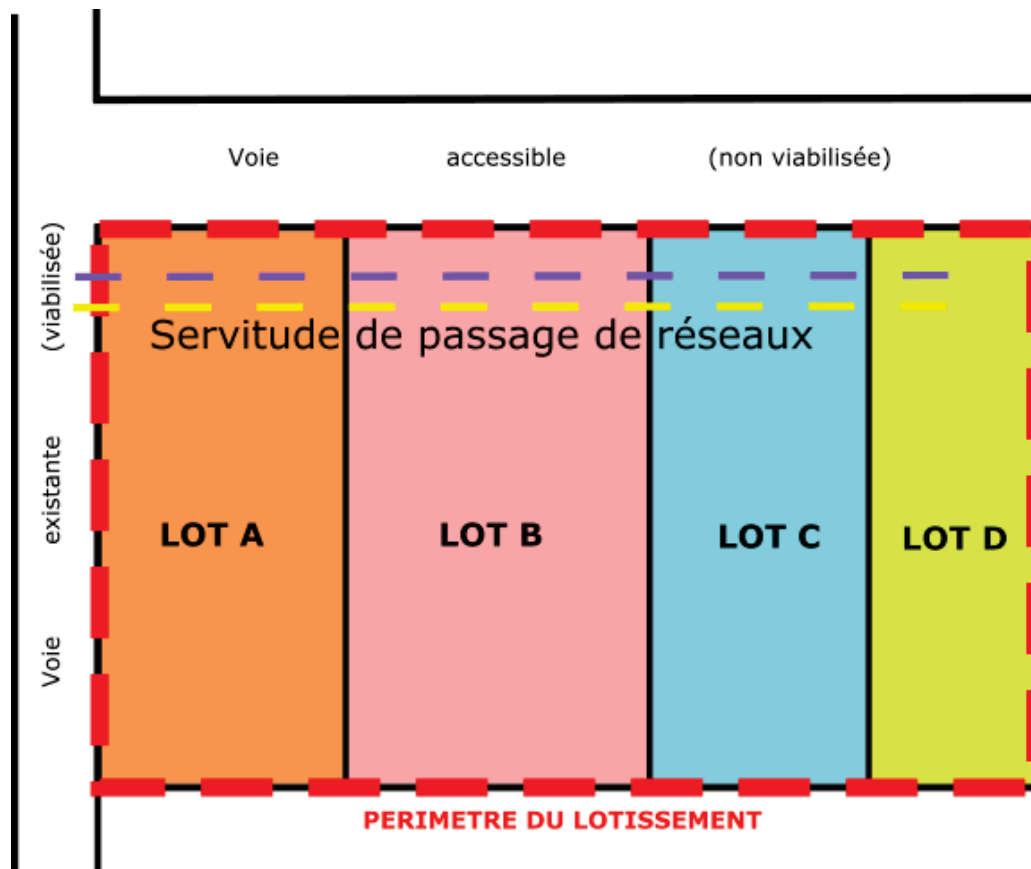


Figure 1 : exemple d'application de permis d'aménager

⇒ On voit ici que le périmètre comprend seulement les 4 lots. Mais il existe dans le périmètre une servitude de passage de réseaux commune à tous les lots, et il y a alors création d'équipements communs internes au lotissement. Il est donc nécessaire de demander **un permis d'aménager**.

Exemple 2 :

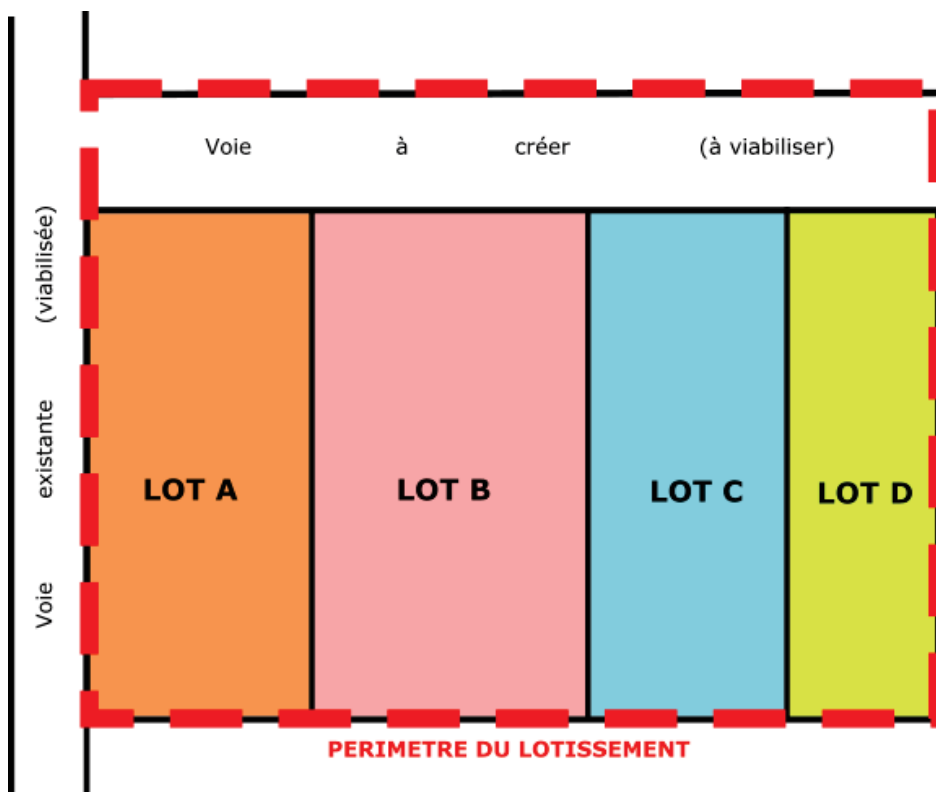


Figure 2 : exemple d'application de permis d'aménager

⇒ Ici, le périmètre du lotissement comprend les 4 lots ainsi que la voie à créer pour accéder à chacun d'eux. Il y a donc création d'équipements communs internes au lotissement et nécessite aussi **un permis d'aménager**.

I.3 Permis de construire valant division

I.3.1 Objectif

Bien que la loi ALUR n'ait pas de conséquence directe (réglementairement) sur le permis de construire valant division, il convient de l'aborder dans cette étude, car c'est un outil de division efficace mais souvent remis en question et pointé du doigt, notamment par l'Ordre des Géomètres-Experts qui en 2013 en a interdit son utilisation dans un cas précis.

L'objectif premier du permis de construire valant division (PCVD) est d'éviter le régime du lotissement et toutes les contraintes qui y sont liées. En effet, l'article L. 442-1 du Code de l'Urbanisme prévoit un certain nombre de modes de divisions (en vue de construire) non soumises au régime du lotissement, dont celui du PCVD. Cet outil est prévu à l'article R.431-24 du Code de l'Urbanisme.

I.3.2 Fonctionnement et contraintes

Le permis de construire valant division était auparavant régi par les dispositions de l'ancien article R.421-7 du Code de l'Urbanisme, qui ont été applicables jusqu'au 31 mars 2007.

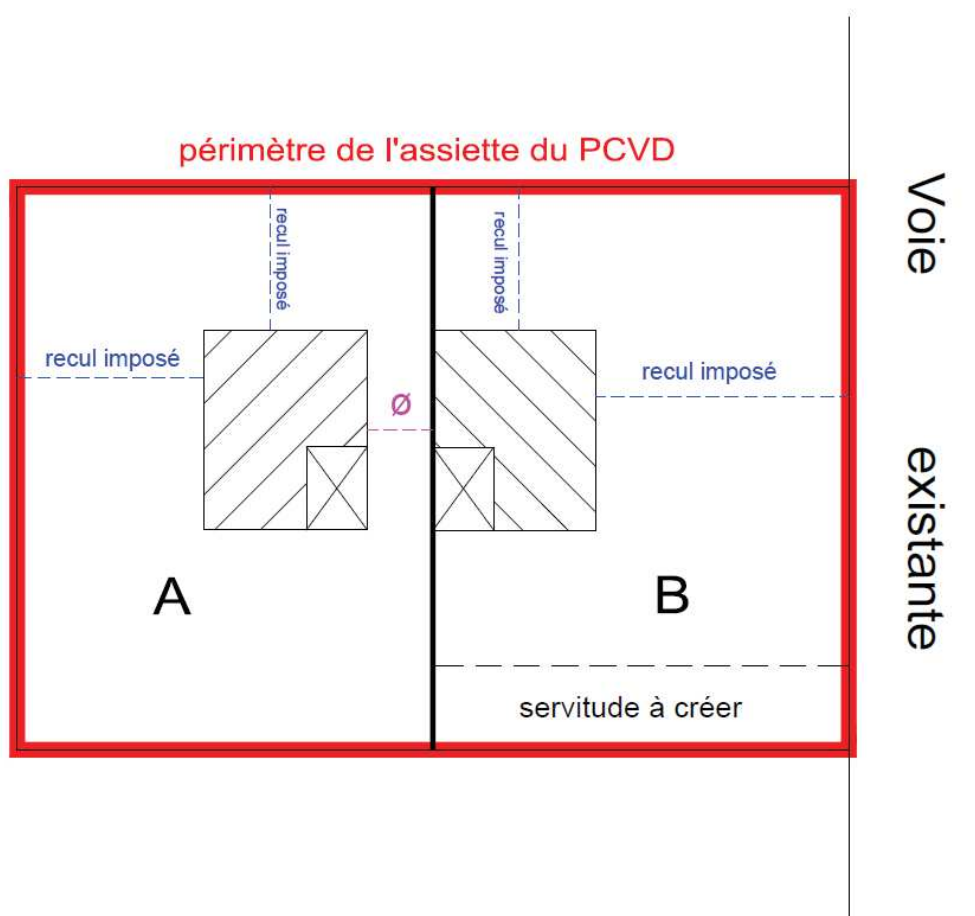


Figure 3 : schématisation du PCVD

Le schéma ci-contre illustre de manière simple l'intérêt du PCVD :

Supposons que les acquéreurs d'un terrain, deux particuliers, déposent un permis de construire valant division pour construire chacun sur leur parcelle respective une maison individuelle à usage d'habitation.

L'assiette du permis est alors la totalité de l'unité foncière, soit les parcelles A et B. Ainsi, les règles d'urbanisme applicables (PLU par exemple) s'imposent au périmètre de cette assiette, soit au contour en rouge, et non à chacune des parcelles A et B. Les règles de prospect (recul notamment) n'empêchent donc aucunement le propriétaire de la parcelle A de construire sa maison à 1 mètre de la limite avec la parcelle B, ou au propriétaire de la parcelle B de construire en limite. Seul les reculs depuis l'assiette du permis s'appliquent et doivent être respectés.

L'intérêt du PCVD est donc notable : il permet de s'affranchir de la procédure de lotissement et donc de permis d'aménager ou de déclaration préalable.

Mais il ne va pas sans risque : en effet, on est en présence d'une co-titularité du permis. Si, pendant les travaux de construction, le propriétaire de la parcelle B cesse de construire (pour raisons financières), et que la maison d'en face est terminée, le propriétaire de la parcelle A ne pourra pas obtenir le certificat de conformité demandé par sa banque pour rembourser son prêt : le permis comprenant l'ensemble des bâtiments (les deux maisons), il faut que les deux maisons soient achevées pour respecter les engagements du permis global et obtenir un certificat de conformité.

Cette directive pose un problème d'interprétation de la part des Géomètres-Experts, qui se demandent si l'interdiction du PCVD concerne un lot de lotissement, où un constructeur déposerait un PCVD au nom de deux particuliers. Pour l'Ordre, c'est la co-titularité du permis qui comprend de véritables risques.

La question avait été posée en mai 2010 par le député M. Vauzelle, et dont la réponse ministérielle était publiée au JO le 22/03/2011³.

Suite à cela, le Conseil supérieur de l'OGE a approuvé le 10 décembre 2013 une directive ordinaire, qui indique que : « Dans l'intérêt des consommateurs, le géomètre-expert s'interdit de prêter son concours à tout montage d'opérations visant la cession de droits à construire une maison individuelle provenant du transfert partiel de l'assiette foncière d'un permis de construire valant division, notamment à un particulier. ».

Cette nouvelle règle interdit donc l'utilisation de l'article R.431-24 du Code de l'Urbanisme dans le cas d'un particulier souhaitant construire une maison individuelle à usage d'habitation. Seuls les professionnels de l'immobilier pourront avoir recours au PCVD lors d'opérations réalisées en VEFA.

³ Voir annexe 3 page 46

II INCIDENCES REGLEMENTAIRES DE LA LOI ALUR EN LOTISSEMENT

II.1 Conséquences sur l'occupation du sol

II.1.1 Coefficient d'occupation du sol

L'objectif premier de la loi ALUR concernant le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est sa suppression, immédiate ou reportée, selon les règles d'urbanisme applicables sur la zone considérée.

En effet, le COS était vu depuis quelques années comme un véritable obstacle à un aménagement urbain de qualité et à la densification. Il est défini comme étant la densité de construction admise, c'est-à-dire le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher par mètre carré de terrain.

Le COS était défini à l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme. La loi ALUR supprime alors tout type de COS, qu'il soit volumétrique, global ou différencié selon la superficie du terrain concerné ou la destination des constructions.

Ainsi, l'article L. 123-1-5-13° du Code de l'Urbanisme est revu et la nouvelle rédaction indique l'illégalité de toute règle (ancienne ou nouvelle) fondée sur l'existence d'un COS, que celui-ci soit unique ou différencié selon la situation du terrain, sa surface et la destination des bâtiments. Dans le cas d'un PLU, ses dispositions ultérieures en lien avec le COS doivent être supprimées par une procédure de modification simplifiée. En outre, les services instructeurs ont l'obligation de ne pas appliquer les nouvelles dispositions illégales ou sans objet instruites après l'entrée en vigueur de la loi ALUR (article 16-1 de la loi n°2000-321 du 12/04/2000). En revanche, dans le cas d'un POS, la suppression immédiate du COS n'est pas applicable, pour éviter des effets sur ce document antérieur à la loi SRU de 2000. Le POS doit obligatoirement être transformé en PLU dans un délai précis et encadré (avant le 24 mars 2017).

Si la suppression du COS a des répercussions sur l'ensemble des constructions quel que soit le territoire, il en va de même concernant le lotissement, sujet de l'étude. Les incidences sont telles que citées ci-dessous s'appliquent bien sûr lors d'une opération soumise aux dispositions d'un PLU et non d'un POS. Il y a donc des conséquences sur la surface constructible dans les lots, sans oublier que perdurent les règles du PLU sur l'implantation des bâtiments (prospect, hauteur, emprise, gabarit etc.).

Pour les lotissement soumis à déclaration préalable :

Sous PLU, la suppression du COS a pour conséquence qu'il n'y a plus aucune possibilité de répartir la surface de plancher.

Sous POS, la surface de plancher peut être répartie soit par le lotisseur au fur et à mesure de la vente ou de la location des lots (article R.442-10), soit au prorata du COS appliqué sur la superficie du terrain (article R.442-9).

Pour les lotissement soumis à permis d'aménager :

En lotissement, il n'y a alors plus aucune possibilité de répartition de surface de plancher. Selon les cas :

- Si on souhaite augmenter la densité du lotissement et sa redistribution, il faut obtenir un permis d'aménager modificatif ou modifier le règlement du lotissement selon les majorités prévues par la loi.
- Dans le cas où la surface de plancher a été distribuée par le lotisseur, il convient également de se procurer un permis d'aménager modificatif.
- Si la surface de plancher a été répartie par application du COS sur la parcelle, il faut aussi modifier la surface de plancher globale attachée au permis d'aménager.

On notera que le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) ne disparaît pas. Cet élément n'a pas de définition légale mais peut varier d'un document d'urbanisme à un autre, il est alors inscrit dans le rapport de présentation, dans un glossaire ou dans le règlement lui-même.

II.1.2 Surface minimale d'unité foncière

Antérieurement à la loi ALUR, le règlement d'un PLU offrait la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains afin de les rendre constructibles. Cette notion a entraîné une consommation importante d'espace, sans véritable intérêt et souvent contraire à la conservation de certains secteurs.

La loi ALUR, tout comme pour le COS, a supprimé cette surface minimale des terrains (ancien L.123-5-1-12°).

II.1.3 Suppression du contrôle des divisions des terrains bâtis

L'article L. 123-1-11 du Code de l'Urbanisme prévoyait le mécanisme du contrôle des divisions des terrains bâtis, encore appelé dispositif de contrôle de la constructibilité résiduelle : les auteurs d'un PLU avaient la possibilité de prévoir qu'en cas d'un détachement datant de moins de 10 ans, il ne pouvait être construit sur le terrain détaché que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas été consommés par la construction existante sur le terrain avant sa division.

L'article 158 de la loi ALUR apportait une nouvelle rédaction du L. 123-1-11, qui permet alors une attribution de la surface de plancher maximale seulement dans des cas très particuliers : dans les secteurs bâtis des zones urbaines issus d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé, antérieure au XXème siècle, et ayant conservé son caractère remarquable de parc, si la préservation de la qualité des boisements et espaces verts le justifie, le PLU peut comporter des dispositions réglementant la surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains.

Mais l'Ordonnance n°2015-11743 du 23 septembre 2015 – article 12 – abroge toutes ces notions et supprime l'article L.123-1-11. Les PLU ou les POS ayant institué un contrôle des divisions des terrains bâtis intègrent la suppression de ce dispositif par le biais d'une modification simplifiée, mais les PSMV ne sont pas concernés par cette disposition.

II.2 Une évolution des documents règlementaires

Le fait de subdiviser ou de construire en lotissement a longtemps été confronté à des problèmes liés à l'application ou au maintien des clauses règlementaires d'urbanisme inscrites dans les documents du lotissement, règlement ou cahier des charges, qu'ils soient ou non, approuvés ou publiés.

Deux courants de jurisprudence sont ainsi nés concernant l'application ou la caducité de ces documents, en fonction de leur contenu (fond) ou de leur contenant (forme). Par le biais de la loi ALUR, le législateur a donc souhaité empêcher toute instabilité juridique et surtout faciliter la densification, en modifiant ces règles.

II.2.1 Règlement du lotissement

II.2.1.1 L'opposition des colotis

Avant le 27 mars 2014, l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme offrait la possibilité au colotis de modifier le règlement du lotissement, ceux-ci étant soumis à une règle de majorité, qui était les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts de la superficie du lotissement, ou les trois quarts des propriétaires détenant les deux tiers de la superficie.

- ⇒ La loi ALUR assouplit cette règle, qui devient la majorité des deux tiers des propriétaires détenant ensemble la moitié au moins de la superficie du lotissement, ou inversement. Cette majorité peut ainsi demander à l'autorité compétente de procéder à la modification de tout ou partie des documents du lotissement, sous condition que celle-ci soit compatible avec les règles d'urbanisme en vigueur et qu'elle ne concerne pas les parties communes du lotissement (article L.442-10 du Code de l'Urbanisme).

II.2.1.2 Caducité du règlement

Antérieurement à la loi ALUR, les colotis avait la possibilité de maintenir le règlement du lotissement après le délai de 10 ans suivant sa création, sous réserve d'obtenir la majorité requise, et ainsi éviter la caducité automatique.

- ⇒ La loi exclut désormais cette faculté des colotis, et provoque la caducité automatique et sans recours du règlement d'un lotissement au bout de 10 ans d'existence, lorsque celui-ci se situe dans le périmètre d'un PLU. Cette nouvelle version de l'article L.442-9 indique également que même si les colotis ont voté le maintien du règlement avant la loi ALUR, les règles du lotissement deviennent caduques depuis le 27 mars 2014 (voir II.2.2).

II.2.2 Cahier des charges

Le cahier des charges est un document renseignant sur les droits et les obligations des différents colotis. C'est un contrat de droit privé, non obligatoire, qui fixe les règles internes du lotissement (implantation, destination du bâtiment, clôtures, plantations etc.) et régit la vie collective du lotissement concerné. Il peut être beaucoup plus contraignant que les règles prévues dans le PLU applicable sur le secteur.

Historiquement, le cahier des charges d'un lotissement pouvait avoir une valeur réglementaire après approbation par le Préfet. Entre 1924 et 1978, il existait un document unique, le cahier des charges, approuvé par l'administration, qui comprenait des dispositions réglementaires mais aussi contractuelles. Mais depuis le 1^{er} janvier 1978, le cahier des charges n'est plus approuvé par le Préfet et les dispositions réglementaires sont inscrites dans le règlement du lotissement. Ainsi, seuls les cahiers des charges antérieurs à 1978 sont éventuellement dotés d'une valeur réglementaire. Une fois qu'un cahier des charges a perdu sa valeur réglementaire, il n'est en fait plus opposable aux autorisations d'occupation du sol, les services instructeurs n'ayant pas à en tenir compte lors d'instruction de demandes.

On peut donc se trouver en présence de deux types de cahier des charges : un ayant une valeur réglementaire et contractuelle (approuvé), ou un ayant uniquement une valeur contractuelle (non approuvé) mais avec des clauses qui revêtent un caractère réglementaire en raison de leur nature même.

La conséquence principale de la loi ALUR concernant le cahier des charges est la nouvelle rédaction de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme (qui concerne de la même manière le règlement du lotissement (voir II.2.1.2.)).

Ancienne rédaction :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement 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. Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »

Nouvelle rédaction :

« 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.**

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. »

- ⇒ Cet article modifié étend donc le principe de caducité et soumet les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement (c'est-à-dire le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du CDC s'il n'a pas été approuvé) **à la caducité au bout de 10 ans** après la délivrance de l'autorisation de lotir, ceci **même si la majorité des colotis en a demandé le maintien**. Cette nouvelle mesure vise directement à permettre la densification dans les lotissements existants.
- ⇒ La suite de l'article conduit au fait que les colotis ont tout intérêt à publier le cahier des charges avant le 27 mars 2019, sous peine de voir certaines de ses dispositions devenir caduques. Cependant, les clauses non réglementaires ayant pour objet les règles de vie, d'entretien ou encore de bon voisinage ne cesseront pas de produire leurs effets, et pourront toujours être modifiées par les colotis.

De plus, l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme prévoit désormais que sous réserve de la majorité requise par les colotis, ceux-ci peuvent demander ou accepter que l'autorité compétente modifie le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire s'il n'a pas été approuvé.

Enfin, l'article L. 442-11 est modifié, et offre des possibilités de modification aux règles de nature réglementaire des cahiers des charges non approuvés :

Ancienne rédaction :

« 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 Ier 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, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. »

Nouvelle rédaction :

« 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 Ier 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. »

II.3 Analyse et commentaires

Toutes ces nouvelles mesures concernant le règlement et le cahier des charges des lotissements soulèvent un certain nombre de questions, et peut générer des incertitudes selon la manière dont on interprète les articles. Pour tenter de répondre à ces questions, il convient de faire une analyse plus approfondie des articles L.442-9, L.442-10 et L.442-11 du Code de l'Urbanisme, et d'effectuer des commentaires.

⇒ L.442-9 :

Concernant l'alinéa 1, l'article n'évoque pas les lotissements qui n'ont pas fait l'objet d'une autorisation de lotir, ce qui est le cas des lotissements datant d'avant la loi du 19 juillet 1924 (loi qui a fondé le principe de l'autorisation de lotir). En effet, les cahiers des charges de ces lotissements n'avaient aucune valeur réglementaire, car ils régissaient les droits entre colotis et étaient de nature privée. La caducité des clauses réglementaires n'est donc pas applicable à ces lotissements. Le sujet de l'étude portant sur les lotissements existants, il était nécessaire de se poser la question.

De plus, on peut se demander si la caducité induite par cet article a du sens : en effet, les clauses de nature réglementaires d'un cahier des charges non approuvé n'ont théoriquement pas accès au statut de norme opposable à l'administration lors de délivrance d'autorisations d'urbanisme (car non approuvé). Donc l'objectif de la loi qui est d'augmenter les possibilités de densification de la part des autorités compétentes est visiblement mis en contradiction dans cet article.

L'alinéa 3 indique quant à lui que toutes les règles de nature purement privées ne sont pas impactées par la loi ALUR (rapports entre colotis et mode de gestion des parties communes, qui sont précisément le patrimoine indivis des colotis ou celui de l'association syndicale libre). Ce qui signifie que les règles perdurent sur le plan contractuel entre les colotis. Mais cette notion demeurait très floue après l'entrée en vigueur de la loi ALUR. Un récent arrêt du 21 janvier 2016⁴ a condamné à démolition d'une construction, pour cause de non connaissance d'une stipulation du cahier des charges d'un lotissement : la Cour de Cassation a considéré que la disposition était de nature privée entre colotis et n'était pas impactée par une quelconque caducité. Cela montre une fois encore la complexité de la distinction entre des clauses contractuelles et des règles d'urbanisme contenues dans les clauses « réglementaires » d'un cahier des charges.

L'alinéa 5 enfin, suscite quelques interrogations :

- Il est clair que la caducité quinquennale invoquée par l'article s'applique à tous les lotissements, antérieurs ou postérieurs à 1924. Mais la question est de savoir que représentent réellement les clauses « ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit à construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble ». Ce sont des clauses non réglementaires, de droit privé, telles que les servitudes non aedificandi ou les modes d'utilisation du sol restrictifs (amendement n°1097 déposé le 10 septembre 2013 lors du projet de loi ALUR). Là encore, cette notion peut soulever des questions.

- Un autre problème se présente à la fin de l'alinéa 5 et à l'alinéa 6, concernant la publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier avant le 27/03/2019 pour éviter cette caducité quinquennale de certaines clauses non réglementaires. Le cahier des charges est, légalement, un contrat : ce n'est ni un acte authentique, ni un acte administratif ou un acte judiciaire. Or, pour publier un acte aux hypothèques, il faut que l'acte appartienne à l'une de ces catégories. De plus, pour procéder à la publication, l'article indique qu'il faudra la réaliser conformément à la majorité définie à l'article L.442-10, alors que la publication d'un acte authentique nécessitera l'unanimité de l'ensemble des colotis. Enfin, la fin de l'alinéa 6 précise que « les modalités de la publication font l'objet d'un décret » : il semble que ce texte ne soit pas encore paru.

⁴<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000031899535&fastReqId=1682865644&fastPos=1>

On est donc à même de se demander quels effets réels aura cet article, et dans quelle mesure la législation évoluera d'ici 2019.

⇒ **L.442-10** :

Le point à retenir de cet article est l'exigence d'une plus faible majorité de colotis pour procéder à la modification des documents du lotissement. De plus, il augmente la portée du type de documents modifiables, passant du seul règlement du cahier des charges approuvé à ce dernier, couplé aux clauses de nature règlementaire des cahiers des charges non approuvés.

Mais il n'est pas précisé si l'autorité compétente peut demander ou approuver la modification d'un cahier des charges approuvé, puis devenu contractuel à l'issue du délai de 10 ans. De plus, l'affectation des parties communes du lotissement n'est pas concernée par cette procédure de modification : on peut donc se demander quelle est la raison de cette exclusion⁵, alors que les parties communes sont une « source possible de foncier », que le législateur pourrait mobiliser. Par exemple, pour rendre constructible un espace vert, il ne faudra donc pas passer par la modification telle qu'elle est décrite à l'article L.442-10, mais par la voie de mise en compatibilité de l'article L.442-11.

Enfin, la nouvelle version de l'article ne précise pas sur le mode de calcul de la majorité qualifiée. Pourtant, historiquement, la Cour de Cassation indiquait qu'il fallait procéder à un décompte lot par lot (chaque propriétaire dispose d'autant de voix qu'il a de lots)⁶, alors que le Conseil d'Etat précisait que chaque propriétaire devait être considéré comme une seule personne et donc une seule voix, quel que soit le nombre de lots qu'il détenait au sein du lotissement⁷.

⇒ **L.442-11** :

Le remaniement de cet article étend tout comme le L.442-10 la portée des documents modifiables par l'autorité administrative (y ajoutant les cahiers des charges, qu'ils soient approuvés ou non), pour le mettre en concordance avec le PLU ou le document d'urbanisme

⁵ CORNILLE Patrick. De l'impact sans précédent de la loi ALUR sur le dossier du lotissement. LexisNexis Jurisclasseur, 2014, p. 43-48

⁶ Cass. 3^{ème} civ., 17 juill. 1993 : D.1993, jurispr.p.758, note Franck ; Bull. civ. 1993, III, n°483

⁷ CE, 7 janv. 1991, n°89380, Cne Cruis c/ Moulin : JurisData n°1991-041827.- CE, 28 févr. 1996, n°105486, SCI Tennis Park : JurisData n°1996-050089 ; BJD 1996, n°3, p.186, concl. Loloum.

en tenant lieu. Cette procédure de mise en concordance peut se révéler être un outil adapté pour la collectivité qui souhaiterait réaliser un projet d'aménagement qui serait incompatible avec le cahier des charges d'un lotissement.

Par ailleurs, avant la loi ALUR, la question s'était posée de savoir si la mise en compatibilité s'appliquait aussi aux cahiers des charges contractuels, et donc si un PLU pouvait se substituer aux rapports particuliers entre colotis, et si la caducité des règles d'urbanisme n'empêchait pas l'autorité de modifier les stipulations contractuelles du cahier des charges. Un arrêt du Conseil d'État du 7 octobre 2013 (Commune de Saint-Jean de Monts, n°361934⁸) avait tranché et avait décidé que la caducité réglementaire d'un cahier des charges ne doit plus faire obstacle à la modification des stipulations contractuelles d'un cahier des charges non approuvé.

Une des choses à retenir (et qui pourrait paraître surprenante) est qu'on est désormais en présence du fait qu'une autorité a la possibilité de mettre un terme (par conséquent définitif) à l'application d'un contrat qui est le cahier des charges. Certains juristes évoquent un éventuel appel à une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) dans les années à venir.

⁸ CE, 7 oct. 2013, n°361934, Cne Saint-Jean-de-Monts : JurisData n°2013-022140 ; JCP N 2013, 1260, note D. Gillig.

III PROPOSITION D'OUTILS D'AIDE A LA COMPREHENSION DE LA NOUVELLE REGLEMENTATION

L'objectif du TFE est de clarifier au maximum la nouvelle réglementation et de pouvoir comprendre l'évolution de la loi concernant les autorisations d'urbanisme, le cahier des charges et le règlement du lotissement, qui sont les points essentiels que nous avons retenus.

Pour ce faire, le cabinet a souhaité que je réalise un ou plusieurs schémas permettant de visualiser rapidement et de manière simple la réglementation en vigueur. Le but principal étant d'établir une « procédure à suivre » :

- Au premier contact avec le client, s'informer au mieux sur la situation : type de demande, commune, PLU, dates de création du lotissement, présence d'un cahier des charges, décision ou non de maintien... ;
 - S'aider des schémas pour éviter de se référer directement aux articles du Code de l'Urbanisme ;
 - Répondre aux attentes du client ou d'autres professionnels (notaires par exemple) et leur fournir des informations de manière claire selon l'ensemble des informations réunies en début de dossier.
- ⇒ À terme, cette procédure se fera de manière plus automatique, sans forcément utiliser les schémas réalisés lors du TFE. En revanche, ceux-ci pourront (et devront) être modifiés au fur et à mesure de l'évolution de la réglementation dans les années qui suivront.

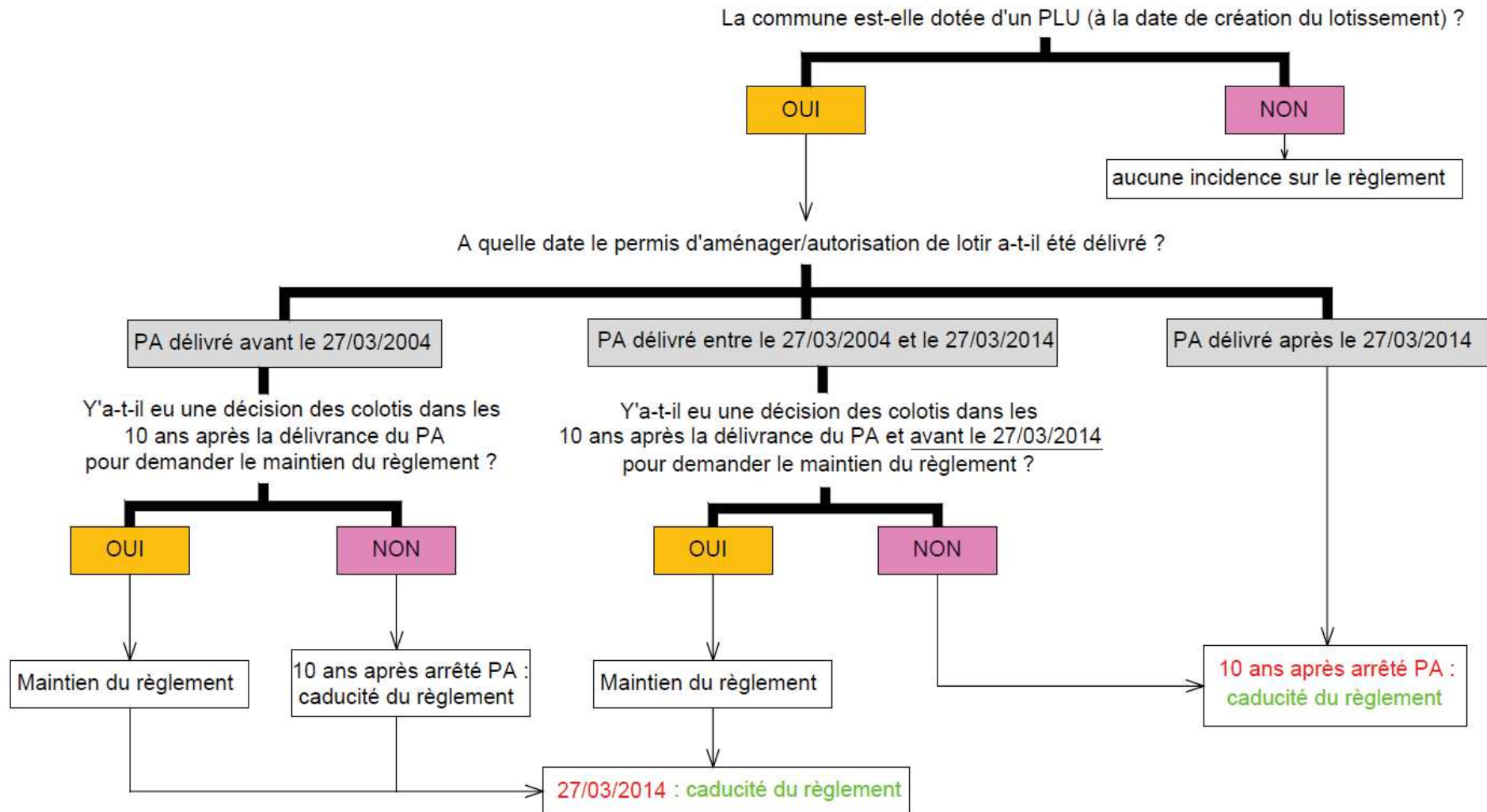
Les schémas du cahier des charges et du règlement illustrent la réglementation actuelle, tout en expliquant aussi la situation ancienne, afin de bien comprendre comment la loi a évolué sur le sujet. Quant au schéma du permis d'aménager/déclaration préalable, il reprend simplement les éléments des articles du Code de l'Urbanisme. Ils sont tous les trois réalisés sur une base de questions/réponses, pour coller au mieux avec la manière dont les lecteurs voudraient bénéficier des informations.

III.1 Règlement : schéma récapitulatif

III.2 Cahier des charges : schéma récapitulatif

III.3 Procédure de détachement d'un terrain

III.1. RÈGLEMENT : schéma récapitulatif



Explication du schéma du règlement (ci-contre) :

C'est au fur et à mesure de la réalisation des schémas que des questions sont apparues, et je me suis rendu compte qu'il fallait imaginer tous les scénarios possibles, notamment par rapport à des dates qui sont le 27/03/2004 et le 27/03/2014.

En ce qui concerne le règlement, j'établis deux cas différents : un permis d'aménager délivré avant le 27/03/2004 et un autre délivré après le 27/03/2004. Il faut bien noter que cette date n'est pas légale ou réglementaire, et ce n'était pas non plus une date butoir avant l'apparition de la loi ALUR. Elle est simplement là pour pouvoir distinguer les différents cas et comprendre l'évolution de la loi et son incidence.

Pour comprendre, prenons des exemples concrets :

• Un permis d'aménager est délivré en juin 2003 (avant le 27/03/2004) :

- S'il y a décision en 2008 des colotis pour le maintien du règlement : 10 ans après la délivrance du PA, soit en juin 2013, le règlement est maintenu. En revanche, le 27/03/2014, il devient caduc, par application pure de l'article L.442-9, et surtout de **l'alinéa 2** qui indique que même **lorsque qu'une majorité de colotis en a demandé le maintien de ces règles**, elles cessent de s'appliquer immédiatement au jour du 27/03/2014.

- S'il n'y a pas décision des colotis dans le délai de 10 ans : le règlement devient caduc en juin 2013.

⇒ Dans les deux cas, le résultat est le même (caducité du règlement), **mais les moyens d'y arriver sont différents** : l'un par application de l'alinéa 2 de l'article L.442-9, l'autre par application du délai de 10 ans.

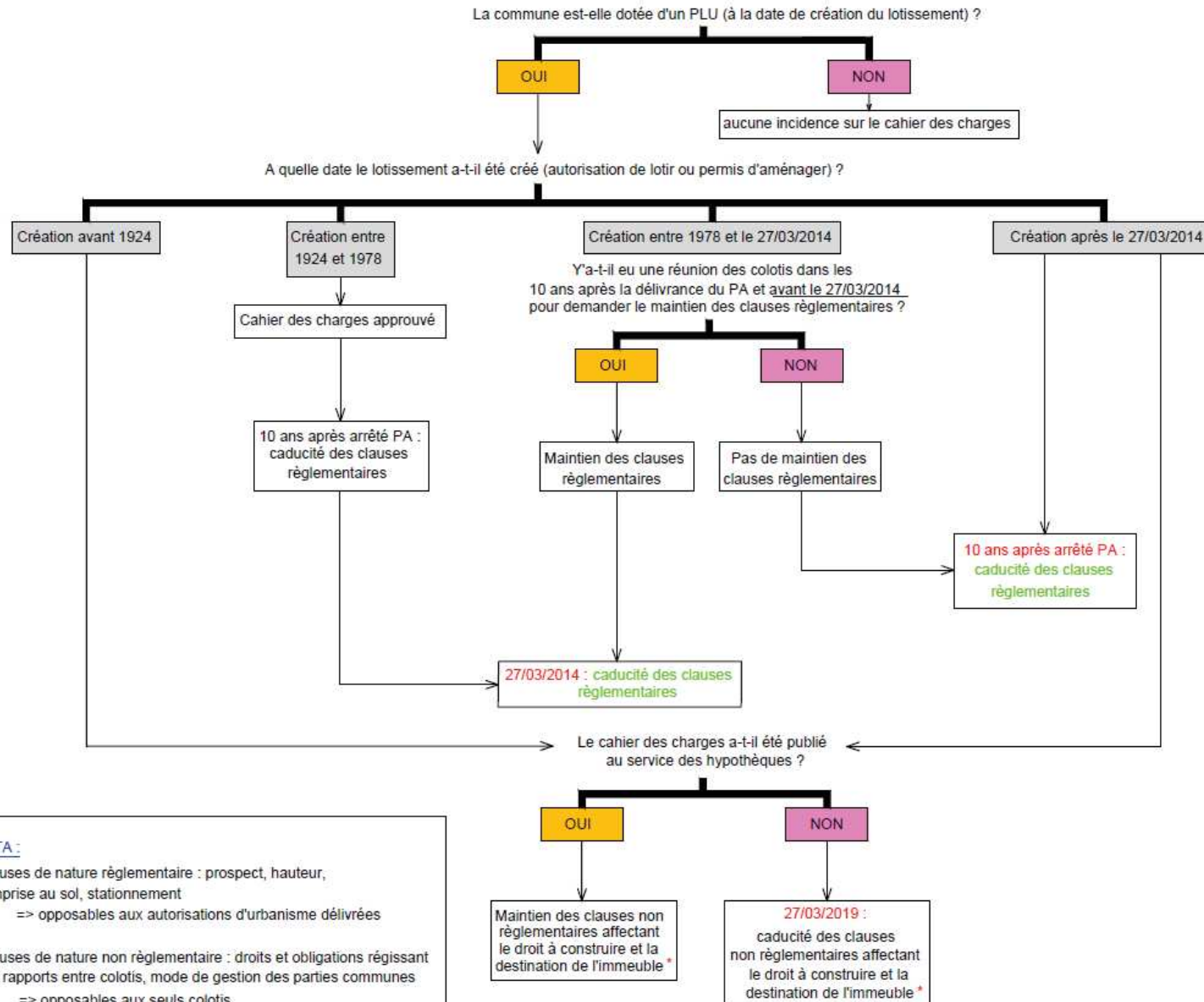
• Maintenant, prenons un permis d'aménager délivré en juin 2005 (après le 27/03/2004) :

- S'il y a décision des colotis en 2010 pour le maintien du règlement : c'est le même cas qu'avec le PA délivré en 2003, c'est-à-dire la caducité du règlement le 27/03/2014.

- En revanche, s'il n'y a pas de décision des colotis pour le maintien avant le 27/03/2014, le délai de 10 ans continue de courir, et **l'alinéa 2 ne s'applique pas** dans ce cas-là, car il n'y a pas eu de décision de maintien. La caducité du règlement se fera donc **en juin 2015, et non le 27/03/2014**.

On pourrait même prendre un cas extrême : un permis d'aménager est délivré en 2012. Supposons que les colotis, qui n'ont aucune connaissance du projet de loi ALUR, décident de voter le maintien du règlement en 2013, en prévision du délai de 10 ans. Dans ce cas-là, il deviendra caduc le 27/03/2014 (soit 1 an après...), par application du L.442-9. Alors que s'ils n'avaient pas voté pour le maintien, l'alinéa 2 du L.442-9 ne se serait pas appliqué et le règlement aurait été caduc 10 ans après la délivrance du PA, soit en 2022... Les conséquences ne sont effectivement pas les mêmes dans les deux cas.

III.2. CAHIER DES CHARGES : schéma récapitulatif



NOTA :

- clauses de nature réglementaire : prospect, hauteur, emprise au sol, stationnement
=> opposables aux autorisations d'urbanisme délivrées
- clauses de nature non réglementaire : droits et obligations régissant les rapports entre colotis, mode de gestion des parties communes
=> opposables aux seuls colotis

*servitudes non aedificandi, modes d'utilisation du sol restrictifs

Remarques sur le schéma du cahier des charges (ci-contre) :

Il est construit sur la même base que celui du règlement, c'est-à-dire sous forme de questions/réponses. En revanche, il contient d'autres dates, que sont 1924 (date à partir de laquelle les cahiers des charges sont approuvés par l'administration), et 1978 (date à partir de laquelle les cahiers des charges ne sont plus approuvés et sont purement contractuels).

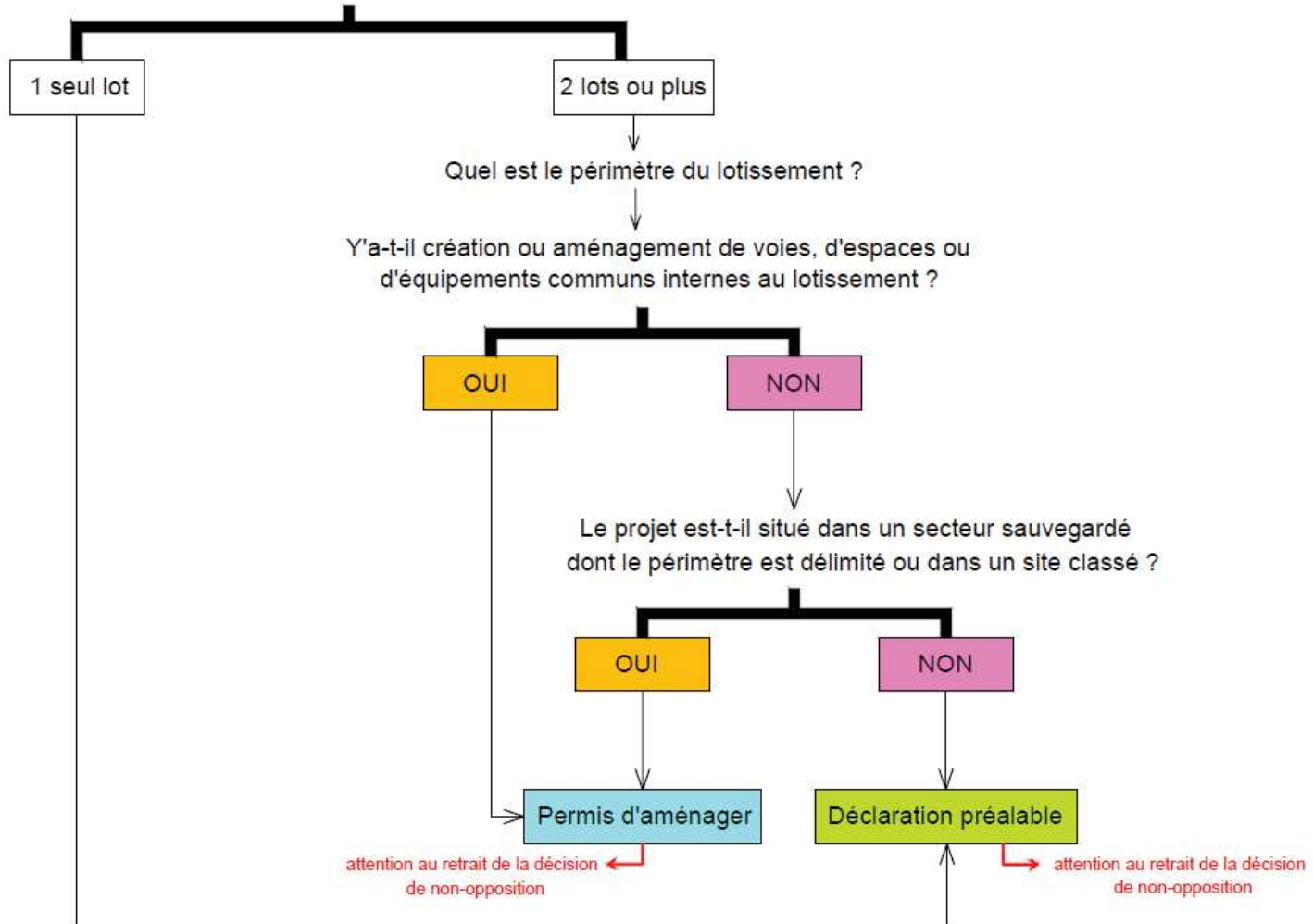
L'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement ses 2 premiers alinéas, incluent le règlement ET le cahier des charges : les règles concernant la caducité et les décisions de maintien y sont illustrées de la même manière que dans le schéma du règlement, à la seule différence qu'il est objet ici des clauses réglementaires des cahier des charges.

L'alinéa 5 du L.442-9 est cependant rajouté, concernant une caducité non pas décennale mais quinquennale, avec la date butoir du 27/03/2019 pour la publication du cahier des charges.

NOTA : Les deux schémas sont donc liés (par la pure application du nouvel article L.442-9). J'aurais pu les regrouper, mais dans un souci de compréhension et toujours dans ce but de simplifier la lecture, j'ai les ai séparés en deux éléments distincts.

III.3. Procédure de détachement d'un terrain

L'objet du détachement est-il de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ?



Conclusion

Cette étude a permis aux Géomètres-Experts du cabinet d'apporter des éléments de réponse aux questions qu'ils se posaient concernant la loi ALUR. Elle pose les bases du lotissement et des formes de divisions et décrit la réglementation en vigueur, qui a évolué depuis le 27/03/2014.

Les nouvelles versions des articles se rejoignent dans un seul but de la part du législateur, celui de mobiliser du terrain pour densifier, et dans notre cas, celui des lotissements, par souci de dégager du foncier sur les territoires peu denses.

Cependant, en regardant les articles de plus près, on se rend compte qu'il y a des incertitudes qui sont toujours d'actualité, et des questions qui devront nécessiter des réponses, soit par des modifications directes de la loi, soit par les décisions des juridictions que représente la jurisprudence. Particulièrement, l'identification de la nature hybride du cahier des charges reste encore aujourd'hui une tâche très complexe, que ce soit pour les professionnels du foncier tels le Géomètre-Expert, le notaire ou l'avocat.

Si l'on fait un bilan sur la nouvelle législation, on est en mesure de se demander quelles seraient les perspectives — dans l'avenir — pour pouvoir édifier des règles dans les lotissements qui ne tomberaient pas sous le régime de la caducité instauré dans le Code de l'Urbanisme. L'une d'entre elles serait non pas de créer un règlement ou un cahier des charges, mais d'établir des servitudes entre colotis, avec un fond servant et un fond dominant. En effet, celles-ci ne seraient pas sous le ressort des documents du lotissement et ne seraient donc pas impactées par une quelconque caducité. Reste à voir la réglementation future pour ce type de solution, son adéquation avec les documents d'urbanisme tels les PLU et son application concrète. De plus, la rédaction des servitudes et son analyse pourrait se révéler complexe : contrairement au cahier des charges, ces servitudes ne concerneraient non pas l'ensemble des colotis mais quelque uns seulement, et pourraient occasionner des contentieux. Partant de là, quelles solutions apporter ?

Le Géomètre-Expert, dans le cadre des lotissements, se heurte à la difficulté de lier le droit privé, celui du lotisseur et des colotis entre eux, avec le droit public, qui est celui de l'urbanisme. En effet, les colotis ont plutôt tendance à se protéger d'opérations qui pourraient nuire à leur cadre de vie, tandis que le législateur fait tout pour faciliter la densification et mobiliser du terrain.

Cette étude dans le cadre du TFE m'a permis de bien comprendre l'intérêt et l'enjeu de se renseigner sur la loi et particulièrement sur son évolution constante, pour les activités du Géomètre-Expert, profession que je souhaite exercer plus tard. Plus précisément, l'étude de la loi ALUR sur les lotissements se révèle être très pertinente au vu des activités du cabinet et de la demande d'informations sur le sujet de la part de ses associés.

Cette tâche qui m'a été confiée m'a obligé à, d'une part, me plonger dans les articles du Code de l'Urbanisme modifiés par la loi ALUR, et à en analyser les intérêts notables et les lacunes persistantes, et d'autre part de tenter de résumer les remaniements réglementaires par des tableaux schématiques plus concrets. De plus, il a fallu aborder d'autres notions, sans trop s'écarter du sujet d'étude de base, qui permettent de comprendre le contexte de la densification et des divisions, qu'elles soient ou non dans les lotissements.

Il faut bien noter que la finalité de mon étude, et particulièrement les outils schématiques, correspondent à une illustration purement théorique des nouveaux articles du Code de l'Urbanisme, et sont donc le plus objectif possible. Mais ils demeurent selon mon interprétation et peuvent être compris différemment selon le point de vue ; enfin ils seront sources de questions qui, dans tous les cas, resteront pertinentes ou contestables, et dont les réponses seront non dénuées de sens.

Je peux donc en conclure qu'il sera nécessaire de suivre constamment l'évolution de la loi concernant le sujet d'étude, pour que le cabinet de Géomètres-Experts puisse répondre aux attentes des clients ou d'autres professionnels du foncier, et ne pas se méprendre lors de diffusion d'informations ou d'argumentation. Ce TFE étant un sujet juridique, il sera très sûrement obsolète dans quelques années, partiellement voire totalement. Il faudra donc rester attentif à l'évolution de la réglementation sur tous les éléments étudiés ici pour ne pas commettre d'erreur d'application de la loi.

Bibliographie

Ouvrages imprimés

CODE DE L'URBANISME, 2014, Editions Dalloz, Paris, 3700 p.

LOI ALUR, CE QUI CHANGE EN PRATIQUE, 2014, Editions Legislatives, Montrouge, 557 p.

LOI POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ, 2014. Journée d'information du 15 mai 2014, Publi-Topex, Paris, 252 p.

MÉMENTO PRATIQUE, 2016. Urbanisme et Construction, Editions Francis Lefebvre, Levallois, 1597 p.

Articles de périodiques imprimés

CHARBONNET France et ASIKA Elina. Lotissements : objectif en partie manqué pour le législateur en quête de foncier. Le Moniteur, 2015, p. 34-35

CORNILLE Patrick. De l'impact sans précédent de la loi ALUR sur le dossier du lotissement. LexisNexis Jurisclasseur, 2014, p. 43-48

Travaux universitaires

GUERIN Florent. Le lotissement en secteur rural et périurbain face à la densification : une évolution nécessaire. Mémoire présenté en vue d'obtenir le diplôme d'ingénieur CNAM, Le Mans : Université du Maine, 2015, 60 p.

THOUZEAU Vincent. La densification urbaine à l'épreuve des faits. Mémoire présenté en vue d'obtenir le diplôme d'ingénieur CNAM, Le Mans : Université du Maine, 2015, 49 p.

GOUJON Séverine. Approche règlementaire de la densification urbaine : les apports de la loi ALUR. Mémoire présenté en vue d'obtenir le titre de géomètre-expert foncier D.P.L.G., Le Mans : Université du Maine, 2014, 72 p.

Sites web

SENAT. Un site au service des citoyens, [en ligne]. Disponible sur : < <http://www.senat.fr/>>. (Consulté le 13/02/2016)

Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. SENAT. Un site au service des citoyens, [en ligne]. Disponible sur : < <http://www.senat.fr/dossier-legislatif/pjl12-851.html#block-timeline>>. (Consulté le 13/02/2016)

LEGIFRANCE. Le service public de la diffusion du droit, [en ligne]. Disponible sur : < <https://www.legifrance.gouv.fr/>>. (Consulté le 20/02/2016)

ASSEMBLEE NATIONALE, [en ligne]. Disponible sur : < <http://www.assemblee-nationale.fr/>>. (Consulté le 12/05/2016)

QUESTIONS ASSEMBLEE NATIONALE, [en ligne]. Disponible sur : < <http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-79416QE.htm>>. (Consulté le 08/06/2016)

EFE MANAGEMENT. Le blog du droit de l'urbanisme et de l'aménagement, [en ligne]. Disponible sur : < <http://droit-urbanisme-et-amenagement.efc.fr/>>. (Consulté le 29/02/2016)

Table des annexes

Annexe 1 Historique et étapes de la promulgation de la loi ALUR.....	42
Annexe 2 Article L424-5 de Code de l'Urbanisme : version en vigueur au 27 mars 2014	45
Annexe 3 Réponse ministérielle « VAUZELLE » du 22 mars 2011	46
Annexe 4 Article L442-9 de Code de l'Urbanisme : version en vigueur au 1 ^{er} janvier 2016	47
Annexe 5 Article L442-10 de Code de l'Urbanisme : version en vigueur au 27 mars 2014	48
Annexe 6 Article L442-11 de Code de l'Urbanisme : version en vigueur au 27 mars 2014	49
Annexe 7 Article R.421-19 de Code de l'Urbanisme : version en vigueur au 1 ^{er} janvier 2016.....	50

Annexe 1

Historique et étapes de la promulgation de la loi ALUR

⇒ *Texte issu du site internet du SENAT*

Première lecture

1ère lecture

Assemblée nationale (dossier législatif sur le site de l'Assemblée nationale)

Texte n° 1179 de Mme Cécile DUFLLOT, ministre de l'égalité des territoires et du logement, déposé à l'Assemblée Nationale le 26 juin 2013

Rapport n° 1329 de M. Daniel GOLDBERG et Mme Audrey LINKENHELD, fait au nom de la commission des affaires économiques, déposé le 26 juillet 2013

Texte de la commission n° 1329 déposé le 26 juillet 2013

Avis n° 1286 de M. Philippe BIES, fait au nom de la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire, déposé le 18 juillet 2013

Texte n° 207 adopté par l'Assemblée nationale le 17 septembre 2013

1ère lecture

Sénat

Texte n° 851 (2012-2013) transmis au Sénat le 17 septembre 2013

Travaux de commission

Amendements déposés en vue de l'élaboration du texte de la commission

Comptes rendus des réunions des commissions

Rapport n° 65, tome I (2013-2014) de MM. Claude DILAIN et Claude BÉRIT-DÉBAT, fait au nom de la commission des affaires économiques, déposé le 9 octobre 2013

Rapport n° 65, tome II (2013-2014) de MM. Claude DILAIN et Claude BÉRIT-DÉBAT, fait au nom de la commission des affaires économiques, déposé le 9 octobre 2013

Texte de la commission n° 66 (2013-2014) déposé le 9 octobre 2013

Avis n° 29 (2013-2014) de Mme Aline ARCHIMBAUD, fait au nom de la commission des affaires sociales, déposé le 2 octobre 2013

Avis n° 44 (2013-2014) de M. Jean-Luc FICHET, fait au nom de la commission du développement durable, déposé le 8 octobre 2013

Avis n° 79 (2013-2014) de M. René VANDIERENDONCK, fait au nom de la commission des lois, déposé le 16 octobre 2013

Séance publique

Amendements déposés sur le texte de la commission n° 66 (2013-2014)

Compte rendu intégral des débats en séance publique (22, 23, 24, 25 et 26 octobre 2013)

Résumé des débats en séance publique - scrutins publics

Texte n° 25 (2013-2014) modifié par le Sénat le 26 octobre 2013

Deuxième lecture

2ème lecture

Assemblée nationale

Texte n° 1499 transmis à l'Assemblée nationale le 28 octobre 2013

Rapport n° 1670 de M. Daniel GOLDBERG et Mme Audrey LINKENHELD, fait au nom de la commission des affaires économiques, déposé le 19 décembre 2013

Texte de la commission n° 1670 déposé le 19 décembre 2013

Texte n° 274 adopté par l'Assemblée nationale le 16 janvier 2014

2ème lecture

Sénat

Texte n° 294 (2013-2014) transmis au Sénat le 17 janvier 2014

Travaux de commission

Amendements déposés en vue de l'élaboration du texte de la commission

Comptes rendus des réunions de la commission des affaires économiques

Rapport n° 307 (2013-2014) de MM. Claude DILAIN et Claude BÉRIT-DÉBAT, fait au nom de la commission des affaires économiques, déposé le 22 janvier 2014

Texte de la commission n° 308 (2013-2014) déposé le 22 janvier 2014

Avis n° 301 (2013-2014) de M. René VANDIERENDONCK, fait au nom de la commission des lois, déposé le 22 janvier 2014

Séance publique

Amendements déposés sur le texte de la commission n° 308 (2013-2014)

Compte rendu intégral des débats en séance publique (29, 30 et 31 janvier 2014)

Résumé des débats en séance publique - scrutins publics

Texte n° 72 (2013-2014) modifié par le Sénat le 31 janvier 2014

Commission mixte paritaire

Travaux de commission

Comptes rendus des réunions de la commission mixte paritaire

Rapport n° 355 (2013-2014) de MM. Claude DILAIN et Claude BÉRIT-DÉBAT, fait au nom de la commission mixte paritaire, déposé le 11 février 2014

Texte de la commission n° 356 (2013-2014) déposé le 11 février 2014

Séance publique

Amendements déposés sur le texte de la commission n° 356 (2013-2014)

Compte rendu intégral des débats en séance publique au Sénat (20 février 2014)

Résumé des débats en séance publique - scrutins publics

Texte n° 302 adopté par l'Assemblée nationale le 19 février 2014

Texte n° 84 (2013-2014) adopté définitivement par le Sénat le 20 février 2014

Décision du Conseil constitutionnel

C. Constit.

Saisine en date du 24 février 2014 par au moins soixante sénateurs et soixante députés

Décision du Conseil constitutionnel n° 2014-691 du 20 mars 2014 (partiellement conforme)

Loi promulguée

Loi

Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (n° 2014-366 du 24 mars 2014), parue au JO n° 72 du 26 mars 2014 (rectificatif paru au JO n° 142 du 21 juin 2014) (second rectificatif paru au JO n° 226 du 30 septembre 2014)

Table de concordance des articles entre le texte en discussion et le texte final

État d'application de la loi

Annexe 2
Article L424-5 de Code de l'Urbanisme : version en vigueur au 27 mars
2014

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 134 (V)

La décision de non-opposition à une déclaration préalable ou le permis de construire ou d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peuvent être retirés que s'ils sont illégaux et dans le délai de trois mois suivant la date de ces décisions. Passé ce délai, la décision de non-opposition et le permis ne peuvent être retirés que sur demande expresse de leur bénéficiaire.

Annexe 3

Réponse ministérielle « VAUZELLE » du 22 mars 2011

L'article R. 431-24 du code de l'urbanisme permet de réaliser des opérations immobilières d'ensemble, y compris des maisons individuelles dites groupées, dans le cadre d'un seul permis de construire. Ce permis de construire, dit permis de construire valant division, autorise, d'une part, la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain, d'autre part, la division de ce terrain selon le plan de division annexé à la demande. L'article R. 442-1 ci exclut clairement du champ d'application de la procédure du lotissement les divisions effectuées, conformément à ce permis. Par ailleurs, les dispositions de l'article R. 431-24 ne s'opposent pas à ce que la division foncière intervienne avant tout commencement de construction, dès lors que les permis issus de la scission du permis initial sont légaux et auraient pu être délivrés de manière autonome. Toutefois, une telle division ne saurait ni remettre en cause le projet d'ensemble, ni permettre de contourner une autre réglementation. Ainsi, elle ne saurait conduire à céder des permis de construire distincts qui n'assureraient plus l'organisation initiale de l'ensemble du projet (accès, réseaux, espaces et équipements communs). De même, sauf à relever de la procédure du lotissement, elle ne saurait intervenir que dans les limites du champ d'application de l'article R. 442-1 d, c'est-à-dire dans la mesure où les droits à construire cédés préalablement à la division portent uniquement sur « un groupe de bâtiments ou un immeuble autre qu'une maison d'habitation individuelle ». En effet, toute cession de droits à construire une maison individuelle, emportant cession de l'assiette de la construction à édifier, entre dans le champ d'application des lotissements et ne peut donc être autorisée dans le cadre d'une scission de permis de construire valant division. Les acquéreurs de lots à bâtir une maison individuelle ne sauraient être privés des garanties assorties à la procédure des lotissements : bornage, garantie d'achèvement des travaux de voirie et espaces communs, maintien des règles d'urbanisme pendant cinq ans. Enfin, chaque fois qu'un propriétaire divise un terrain au profit d'une pluralité d'acquéreurs de lots qui édifieront chacun une maison individuelle, il doit effectivement engager une procédure de lotissement au sens de l'article L. 442-1 préalablement à la vente des lots ou à leur attribution en jouissance.

Annexe 4
Article L442-9 de Code de l'Urbanisme : version en vigueur au 1^{er}
janvier 2016

Modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 6

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.

Annexe 5
Article L442-10 de Code de l'Urbanisme : version en vigueur au 27 mars
2014

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 159

Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des 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. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

Annexe 6
Article L442-11 de Code de l'Urbanisme : version en vigueur au 27 mars 2014

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 159

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 Ier 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.

Annexe 7
Article R.421-19 de Code de l'Urbanisme : version en vigueur au 1^{er}
janvier 2016

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements :

-qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;

-ou qui sont situés dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement ;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article R. 111-38 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la

profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, permettant l'installation de plus de deux résidences mobiles mentionnées à l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;

m) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à quarante mètres carrés, définies à l'article R. 111-51 et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Liste des figures

Figure 1 : exemple d'application de permis d'aménager	16
Figure 2 : exemple d'application de permis d'aménager	17
Figure 3 : schématisation du PCVD	18

La loi ALUR et ses conséquences pour les lotissements existants.

Mémoire d'Ingénieur C.N.A.M., Le Mans 2016

RÉSUMÉ

La loi ALUR (Accès à un Logement et un Urbanisme Rénové) du 24/03/2014 modifie la réglementation française concernant les lotissements. Elle apporte les nouveaux éléments concernant les cahiers des charges et le règlement des lotissements, ainsi que sur modalités administratives des divisions que sont la déclaration préalable et le permis d'aménager. Les principes de caducité et de majorité sont revus dans les nouvelles rédactions.

L'objectif du législateur est de faciliter certaines modalités administratives et de supprimer les obstacles à la densification. La nouvelle législation présente cependant des parties susceptibles de générer des incertitudes pour le géomètre-expert ou le professionnel de l'immobilier, qui doivent conseiller leurs clients. L'étude propose donc des outils schématiques pour éclairer le cabinet de Géomètres-Experts.

Mots clés : ALUR, lotissement, cahier des charges, règlement, caducité, autorisation d'urbanisme

SUMMARY

ALUR (Accès à un Logement et un Urbanisme Rénové) the Law of 03.24.2014 amends the French rules on housing estate. It provides new information regarding the specifications and subdivision regulations, and declaration forms on the divisions that are the preliminary declaration or the planning permission. The principles of null and void and majority voting are reviewed.

The aim of the legislator is to make easier some administrative procedures and remove obstacles to density increase. The new legislation, however, has parts that can generate uncertainties for the surveyor or real estate professional, who must advise their clients. The study thus provides schematic tools to inform the surgery of land surveyors.

Key words : ALUR, housing estate, specifications, regulation, null and void, planning permission