

Mobilisation des terrains issus de lotissement

La loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a revisité les procédures d'évolution des lotissements prévues dans le code de l'urbanisme, afin de favoriser la densification de ces quartiers.

Certains lotissements, notamment les plus anciens, ont en effet été conçus sur la base de documents d'urbanisme restrictifs en termes de droits à construire. Ils recèlent donc des gisements fonciers, situés dans des périmètres d'ores et déjà équipés.

Ces gisements sont mobilisables notamment pour le développement de l'offre de logements, via une densification dite « douce », acceptable pour les colotis et respectueuse de la morphologie urbaine du lotissement.

Cependant, cette densification par optimisation des droits à construire sur les lots (par exemple, les extensions de constructions existantes) ou par divisions des lots en vue de l'accueil de nouvelles constructions, peut se heurter à des difficultés liées aux conditions d'application des procédures d'évolution du lotissement.

Ces procédures d'évolution du lotissement ont pour objet de concilier, d'une part l'intérêt général qui réside en la densification du tissu urbain existant, notamment en vue de la construction de logements, et d'autre part, le nécessaire respect de la volonté collective des colotis qui se sont unis dans une communauté de destins en acquérant leur lot. Sans remettre en cause leur légitimité ainsi rappelée, le législateur a souhaité clarifier et améliorer les procédures afin de lever les freins à la densification des quartiers de lotissement.

Ces clarifications et améliorations visent notamment à tirer les conséquences de l'introduction de mesures réglementaires dans les cahiers des charges de lotissement non approuvés. Ces stipulations de nature réglementaire, complétant les règles du document d'urbanisme ou relevant de dispositions d'urbanisme au sens de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme¹, n'ont pas, en principe, leur place dans un document de nature contractuelle. Reste que les colotis peuvent librement insérer des règles de portée générale dans des cahiers des charges de lotissement. Le législateur a dans ce cas estimé que les procédures d'évolution des documents du lotissement prévues par le code de l'urbanisme devaient trouver à s'appliquer.

¹ « (...) dispositions (...) relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords (...) ».

1. Le champ d'application

1.1. Caducité des documents du lotissement

L'article L. 442-9 du code de l'urbanisme prévoit que les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager (PA) si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Outre les règles issues des règlements et des cahiers des charges approuvés de lotissement, la loi Alur précise que **la caducité des documents du lotissement s'applique aux clauses de nature réglementaire² des cahiers des charges non approuvés** par l'autorité administrative.

La loi Alur a de plus **supprimé la possibilité pour les colotis de demander le maintien des règles issues des documents du lotissement** à l'issue du délai précité de dix années à compter de la délivrance du PA.

La loi Alur a par ailleurs introduit une **nouvelle règle de caducité, applicable aux stipulations non réglementaires des cahiers des charges de lotissement non approuvés** ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination d'un immeuble. La loi prévoit que ces stipulations cesseront de régir les rapports entre les colotis à compter du 26 mars 2019, sauf si le cahier des charges du lotissement est publié au bureau des hypothèques ou au livre foncier avant cette date. Un décret sera publié pour établir une procédure d'information des colotis concernés. Cette procédure aura pour objet d'avertir les colotis de l'application de la date butoir du 26 mars 2019 à leur lotissement. Elle portera également à leur connaissance la possibilité de maintien des stipulations en cause, via publication du cahier des charges avant le 26 mars 2019.

1.2. Modification des documents du lotissement et subdivision de lot

L'article L. 442-10 du code de l'urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis. Il en va de même des subdivisions de lots, en vertu de l'article L. 442-12 du code de l'urbanisme. Cet article assimile en effet les subdivisions de lots à des modifications des règles du lotissement.

La loi Alur précise expressément que la **procédure de modification des lotissements s'applique aux stipulations de nature réglementaire des cahiers des charges non approuvés**. En revanche, elle prévoit que cette procédure ne s'applique pas aux parties communes, telles celles affectées aux espaces verts.

² Exemples de clause de nature réglementaire : les règles relatives à la destination des constructions, à l'emprise au sol, aux prospects, à la hauteur, au stationnement.

Par ailleurs, la loi Alur a **réduit la majorité qualifiée requise pour recueillir l'accord des colotis sur la modification des documents du lotissement ou la subdivision d'un lot**. Cette majorité n'est plus des 2/3 des propriétaires détenant ensemble les 3/4 au moins de la superficie du lotissement et inversement. Elle est réduite à la moitié des propriétaires détenant ensemble les 2/3 au moins de la superficie du lotissement et inversement.

1.3. Mise en concordance des documents du lotissement avec le document d'urbanisme

L'article L. 442-11 du code de l'urbanisme prévoit que l'autorité compétente peut, après enquête publique, modifier les documents du lotissement pour les mettre en concordance avec les dispositions d'un PLU ou d'un plan d'occupation des sols (POS), approuvé postérieurement et dès lors bien souvent moins restrictif en termes de droits à construire.

La loi Alur précise sans ambiguïté que cette mise en concordance peut porter sur des stipulations de cahiers des charges de lotissement non approuvés.

2. Entrée en vigueur

2.1. Entrée en vigueur immédiate

2.1.1. Caducité des dispositions de nature réglementaire des documents du lotissement

L'application de la règle de caducité aux stipulations de nature réglementaire des cahiers des charges non approuvés est immédiate.

Il en va de même, s'agissant du droit au maintien des règles à l'issue du délai de 10 ans à compter de la délivrance du PA. Concernant les lotissements anciens, pour lesquels les colotis avaient exercé ce droit au maintien avant l'entrée en vigueur de la loi Alur, les règles du lotissement ne sont plus applicables depuis le 27 mars 2014.

2.1.2. Modification des documents du lotissement et subdivision de lot

L'application de la procédure de modification des documents du lotissement aux stipulations de nature réglementaire des cahiers de charges non approuvés s'applique depuis le 27 mars 2014. Cette application était toutefois d'ores et déjà admise par la jurisprudence (CE, n°70070, 10 mars 1989).

La réduction de la majorité qualifiée des colotis requise pour la modification des documents de lotissement et la subdivision de lot est également d'application immédiate.

2.1.3. Mise en concordance des documents du lotissement avec le document d'urbanisme

L'application de la procédure de mise en concordance des documents du lotissement avec les dispositions du document d'urbanisme, aux stipulations des cahiers de charges non approuvés, s'applique depuis le 27 mars 2014. Cette application était toutefois d'ores et déjà admise par la jurisprudence (CE, n°361934, 7 octobre 2013).

2.2. Dispositions transitoires

Caducité des stipulations de nature contractuelle restreignant les droits à construire, issues de cahiers des charges non approuvés de lotissement.

Les stipulations non réglementaires des cahiers des charges de lotissement non approuvés ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination d'un immeuble continuant à produire leurs effets jusqu'au 26 mars 2019.

Les colotis peuvent toutefois maintenir ces stipulations en publiant le cahier des charges du lotissement au bureau des hypothèques ou au livre foncier avant cette date.