

LOI ALUR – INCIDENCES SUR LES LOTISSEMENTS

Première partie

LES REGLES D'URBANISME

I-En quoi consistent les règles d'urbanisme.

Les règles d'urbanisme sont définies par l'art. L123-1-5.

La rédaction ancienne comportait 13 articles,

La rédaction nouvelle est restructurée sous la forme de 5 sections : 1 les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols 2 les règles relatives à l'usage des sols et la destination des constructions, 3 les caractéristiques architecturale, urbaine et écologique, 4 l'équipement des zones 5 les emplacements réservés

La Loi Alur supprime les critères de Cos et de surface minimale de terrain.

La Loi Alur introduit deux critères, le Paysage et la notion de surface construite par rapport à la surface globale du terrain, exprimée sous la forme d'une surface minimale non imperméabilisée.

II-Quelle est l'incidence de la loi sur les documents du lotissement

Le suivi de la Loi Alur et des notes ministérielles relève que les règles d'urbanisme incluses dans les documents de lotissement sont caduques. Désormais seules s'appliquent les règles d'urbanisme de la zone du Plu dans laquelle se situe le lotissement.

Les autres dispositions des documents de lotissement ne sont pas impactées par la loi nouvelle.

La loi Alur: section 6, article 159 (mobiliser les terrains issus des lotissements):

« les mots : « approuvés d'un lotissement » sont remplacés par les mots : « 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, »;

Ces dispositions ont été insérées dans l'art L 442-9.

Note Ministérielle Mai 2014 : « Suppression du COS dans les quartiers de lotissement »

« Si les travaux sont totalement achevés, le permis d'aménager ne peut plus être modifié. Le lotissement peut cependant être modifié selon la procédure prévue à l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme. »

Réponse Ministère du logement publiée dans le JO Sénat du 19/02/2015

« L'article L. 442-9 du code de l'urbanisme prévoit que les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement sont caduques au terme d'un délai de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager, à condition que le périmètre du lotissement soit couvert par un plan local d'urbanisme (PLU), ou par un document en tenant lieu.

Deuxième Partie

PERENNITE DES DOCUMENTS DE LOTISSEMENT

DETACHEMENT D'UNE PARCELLE D'UN LOT DE LOTISSEMENT

« Si les travaux sont totalement achevés, le permis d'aménager ne peut plus être modifié. Le lotissement peut cependant être modifié selon la procédure prévue à l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme. »

Note Ministérielle Mai 2014 : « Suppression du COS dans les quartiers de lotissement »

Le point principal de modification concerne le détachement d'une parcelle à partir d'un lot d'un lotissement.

La jurisprudence est bien établie

Cour administrative d'appel de Marseille 29 mars 2012

« Considérant qu'il résulte de ces dispositions provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager, qui ne consiste pas à détacher une partie d'un lot pour la rattacher à un lot contigu, ne peut être autorisée par l'autorité compétente sans l'accord des deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie ; « le maire ... était tenu de refuser de délivrer le permis d'aménager sollicité »

Cour administrative d'appel de Nantes 13 mars 2014 :

« la demande de permis d'aménager n'ayant pas été précédée d'une modification des règles du lotissement selon les modalités prévues par l'article L. 442-10, le maire était tenu de refuser la demande de permis d'aménager présentée par la SCI. »

La loi Alur ne modifie par les articles R442-21 et L 442-10 du code de l'Urbanisme sur lesquels les Cours ont fondé leur décision.

L'art R442-21 est inchangé. Il stipule que *« les subdivisions de lots provenant eux-mêmes d'un lotissement ayant fait l'objet d'une autorisation de lotir ou d'un permis d'aménager sont assimilées aux modifications des règles d'un lotissement prévues aux articles L. 442-10 et L. 442-11 pour l'application de ces articles. »*

L'art L442-10 est inchangé dans ses principes. La loi Alur réduit seulement les majorités requises lors du vote en assemblée des colotis.

Conséquence

Une subdivision de lots ne peut être autorisée par l'autorité compétente sans une modification préalable du permis d'aménager à la demande des propriétaires.

La demande de permis d'aménager n'ayant pas été précédée d'une modification des règles du lotissement selon les modalités prévues par l'article L. 442-10, le maire est tenu de refuser la demande.

Nota :

l'art L 442-10 stipule dans son deuxième paragraphe

« le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements. »