



République Française
Département de l'Hérault – 34660

Liberté – Egalité –
Fraternité
Canton de Pignan

MAIRIE DE COURNONSEC

Délibération N° 2022-022

Nombre de Membres
En exercice : 23
Présents : 18
Pouvoir : 4
Absents : 5
Votants : 22

Date d'envoi de la convocation : 9 mars 2022
Date d'affichage :

L'an deux mille vingt-deux et le quinze mars à 18h30, le conseil municipal de cette commune régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Régine ILLAIRE, Maire.

Présents : AKNIN Alexandra, ANDRIEUX Philippe, BONNEL Pascale, BOUSQUET Jacques, BREDA Isabelle, CAUVIN Christian, ILLAIRE Régine, LAURENT Fabienne, LIATIM Aïcha, MARAVAL Françoise, NURIT Gilles, PAUL Richard, PEYRIERE Catherine, PIC François, QUEBRE Benoît, RIUS Joseph, ROUSSET Claude, VERLHAC-GIRARD Véronique.

Pouvoirs : BOUGNAGUE Nathalie à VERLHAC-GIRARD Véronique, DESSOLIN Grégory à NURIT Gilles, MALLET Dominique à LIATIM Aïcha, PHAURE Pascale à MARAVAL Françoise.

Absents : ANTONICELLI Jérôme, BOUGNAGUE Nathalie, DESSOLIN Grégory, MALLET Dominique, PHAURE Pascale.

Secrétaire de séance : LIATIM Aïcha

OBJET : MISE EN CONCORDANCE DES DOCUMENTS DE LOTISSEMENT AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Madame le Maire expose qu'il est parfois difficile, en pratique, d'apprécier la véritable nature juridique du document régissant le lotissement, notamment lorsqu'il a été autorisé entre 1924 et 1978 (ce qui est le cas plusieurs lotissements de la commune), car la plupart du temps celui-ci est unique (regroupant ainsi l'ensemble des informations à caractère réglementaire et contractuel). Il peut en résulter une difficulté dans la qualification juridique du document en question et par suite, sur son opposabilité effective.

La jurisprudence est aujourd'hui confrontée à la question de l'identification des clauses de « règlement ou de « cahier des charges » de lotissement ayant valeur contractuelle présentant un objet manifestement urbanistique, dans la mesure où elles limitent la constructibilité des terrains concernés. La question est d'autant plus délicate que la jurisprudence et les textes ont évolué, renouvelant le débat sans le trancher définitivement.

L'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme dispose notamment : « *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. [...] 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 ».

Il existe ainsi d'importants enjeux attachés à la qualification de « Cahier des charges » ou de « Règlement », ne serait-ce que du fait de la caducité de principe, au bout de dix ans, de ce dernier.

S'il ne fait pas de doute que l'administration n'a pas à prendre en considération les règles (éventuellement d'urbanisme) contenues dans les documents de nature contractuelle du lotissement, lors de l'instruction de la demande de permis de construire, en revanche, **chacun des colotis peut y recourir à l'encontre du bénéficiaire du permis de construire, devant le juge civil, notamment par le biais d'une action en démolition** de ce qui aurait été fait en violation du cahier des charges du lotissement.

Ainsi, le respect des règles fixées dans le cahier des charges ou le règlement d'un lotissement n'étant pas contrôlé au stade des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable ...), la purge des délais de recours de ces autorisations ne fait aucunement obstacle à la faculté dont dispose tout coloti de saisir le juge judiciaire d'une action en démolition dirigée contre un bâtiment construit en méconnaissance de ce cahier des charges ou de ce lotissement.

Compte tenu des situations susceptibles de naître des contradictions entre les dispositions d'un règlement de PLU, traduisant le parti d'aménagement retenu par la Commune, avec les termes de cahiers des charges ou de règlements de lotissement ayant une valeur contractuelle, le législateur a prévu la possibilité d'une mise en concordance des documents du lotissements avec le PLU.

L'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme dispose en effet : *« 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 ».*

Afin de prévenir toute insécurité juridique susceptible de résulter de décisions d'autorisation d'urbanisme qui ne seraient pas concordantes avec les documents des lotissements existants dans la commune, il est proposé de prévoir l'application de la procédure prévue à l'article L.442-11 du code de l'urbanisme pour l'ensemble des 33 lotissements de la commune ci-après énumérés :

Secteur nord :

ARNAL - ASPHODELES - BARRIOT LOPEZ - BARRYS - BOIS DE CESAR - BOUDET - CHENAIE - CHENES VERTS - CLACS - CLAVOUX - DEVEZES - ESPINOUSES - ESPINOUSES II - FRAISSE - HAUTS DE TAMBOURIN - IRIS - LA COMBE - LAVAL - LAVANDIN - LE CLOS DES OLIVIERS - LE ROMARIN - LES ARBOUSIERS - LES CORONILLES - LES LUCIOLES - LES POURPIERS - OREE DU BOIS - PLEIN SOLEIL - TERRASSES - TOURNESOL

Secteur sud :

CLOS DES ORMES - LA CAPITELLE - MAS DE PLAGNOL (GGL) - MAS DE PLAGNOL MOLIERE

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- DECIDER de prévoir l'application de la procédure de l'article L.442-11 du CU à l'ensemble des lotissements retenus ;
- PRECISER que la mise en concordance des documents de lotissements avec le plan local d'urbanisme de la commune pourra intervenir après une ou plusieurs enquêtes publiques, concernant un ou plusieurs lotissements, selon un calendrier qui sera déterminé en fonction de l'analyse de la situation juridique des différents lotissements.
- DIRE que la liste des lotissements comportant les indications de localisation et de références cadastrales est annexée à la présente délibération ;
- DIRE que les documents cartographiques reportant le nom et la délimitation de l'ensemble des lotissements sont annexés à la présente délibération ;
- DONNER MANDAT à Madame le Maire ou, à défaut, à son représentant, pour signer tout document relatif à cette affaire.

Le conseil municipal après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire, et après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- DECIDE de prévoir l'application de la procédure de l'article L.442-11 du CU à l'ensemble des lotissements retenus ;
- PRECISE que la mise en concordance des documents de lotissements avec le plan local d'urbanisme de la commune pourra intervenir après une ou plusieurs enquêtes publiques, concernant un ou plusieurs lotissements, selon un calendrier qui sera déterminé en fonction de l'analyse de la situation juridique des différents lotissements.
- DIT que la liste des lotissements comportant les indications de localisation et de références cadastrales est annexée à la présente délibération ;
- DIT que les documents cartographiques reportant le nom et la délimitation de l'ensemble des lotissements sont annexés à la présente délibération ;
- DONNE MANDAT à Madame le Maire ou, à défaut, à son représentant, pour signer tout document relatif à cette affaire.

Fait et délibéré à COURNONSEC, les jour, mois et an que dessus.
Pour copie conforme,

Nombre en exercice : 23
Nombre de présents : 18
Nombre de pouvoirs : 4
Nombre de suffrages exprimés : 22
Vote :
Pour : 22
Contre : 0
Abstention : 0

Le Maire
Régine ILLAIRE