

# DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

---

## *NOTE D'INFORMATION*

---

### MISE EN CONCORDANCE DES DOCUMENTS DES **LOTISSEMENTS « CHÊNES VERTS » et « MAS DU PLAGNOL »** AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE COURNONSEC Application des dispositions de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme

---

#### *Plan de la Note d'information*

#### **I / - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

#### **II / - PRESENTATION DE LA SITUATION JURIDIQUE**

##### *A / - PROBLEMATIQUE JURIDIQUE*

##### *B / - LOTISSEMENTS OBJET DE LA PRESENTE PROCEDURE DE L'ARTICLE L.442-11 DU CODE DE L'URBANISME*

##### *1 / - LOTISSEMENT « LES CHÊNES VERTS »*

*a) - OBJET DE LA MISE EN CONCORDANCE du LOTISSEMENT « LES CHÊNES VERTS »*

*b) - MODIFICATIONS du document du lotissement*

##### *2 / - LOTISSEMENT « MAS DU PLAGNOL »*

*a) - OBJET DE LA MISE EN CONCORDANCE du LOTISSEMENT « MAS DU PLAGNOL »*

*b) - MODIFICATIONS du document du lotissement*

#### **III / - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

#### **ANNEXE I / - RAPPEL DES TEXTES APPLICABLES**

*A / - Principaux textes ayant notablement fait évoluer les dispositions relatives au régime du lotissement fondé initialement sur la loi du 19 juillet 1924*

*B / - Code de l'Urbanisme*

*C / - Code de l'Environnement*

---

## **I / - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

- Note d'information générale sur la procédure de mise concordance (champ d'application et objet) de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme (pièce n°1).
- Désignation du Commissaire enquêteur par décision du Président du Tribunal Administratif de MONTPELLIER (pièce n°2).
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique (pièce n°3).
- Justificatifs de publicités (pièce n°4).
- Délibération °2022-22 du 15 mars 2022 donnant un avis favorable à l'engagement de cette procédure pour l'ensemble des 33 lotissements de la Commune dont la liste annexée à ladite délibération (pièce n°5).
- Documents du LOTISSEMENTS « LES CHÊNES VERTS » (pièce n°6).
- Documents du LOTISSEMENT « MAS DU PLAGNOL » (pièce n°7).
- Règlement de la zone U2 du PLU de COURNONSEC (pièce n°8)
- Plan de la zone U2b du PLU de COURNONSEC (pièce n°9).
- Règlement de la zone U9 du PLU de COURNONSEC (pièce n°10).
- Plan de la zone U9 du PLU de COURNONSEC (pièce n°11).
- Registre d'enquête publique (pièce n°12).

## II / - PRESENTATION DE LA SITUATION JURIDIQUE

### A / - PROBLEMATIQUE JURIDIQUE

Rappel historique de la réglementation propre aux lotissements, utile à la compréhension de la situation juridique, ainsi que rappel des dispositions de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme.

Au regard des textes, d'un point de vue théorique, la distinction, au sein des documents du lotissement, entre le « cahier des charges » (de nature contractuelle et comportant des dispositions devant régir les relations entre colotis) et le « règlement » (de nature réglementaire et devant comporter des dispositions d'urbanisme), paraît, aujourd'hui, claire. Antérieurement, la loi du 19 juillet 1924 prévoyait, en son article 11, que le lotisseur devait déposer un projet d'aménagement, d'embellissement et d'extension comportant notamment un cahier des charges stipulant des servitudes hygiéniques, archéologiques et esthétiques applicables au sein du lotissement. Ce document était alors approuvé par l'administration responsable de la délivrance de l'autorisation de lotir. La loi du 19 juillet 1924 a donc conféré à la puissance publique un droit de regard sur le cahier des charges qui était auparavant uniquement la chose des parties ; celui-ci a, par suite, une double nature juridique, à la fois contractuelle et réglementaire.

La réforme de 1958/1959 (décrets n°58-1466 du 31 décembre 1958 et n°59-898 du 28 juillet 1959) a entendu séparer les règles selon leur objet, et a prévu pour ce faire que deux documents distincts pouvaient cohabiter au sein du lotissement. L'un, le « Cahier des charges », devenu facultatif, a vocation à régir les rapports entre les colotis sur un plan purement privé ; l'autre, le « Règlement », est destiné à établir des normes d'urbanisme, complémentaires à la réglementation générale, et tient son caractère obligatoire de l'approbation administrative. Toutefois, la distinction entre ces deux documents demeurait confuse. En effet, les lotisseurs ont continué à joindre à leurs demandes un document unique de lotissement pour approbation de l'administration, qui en réalité consistait en un règlement contenant des règles d'urbanisme, mais également en un cahier des charges contenant des clauses relatives à la gestion du lotissement et aux rapports entre colotis.

C'est seulement à partir du 1er janvier 1978 que cette réforme a véritablement reçu application, l'administration ayant alors cessé d'approuver les cahiers des charges, contrairement à l'usage précédent. Parachevant cette évolution, le décret du n°2007-18 du 5 janvier 2007, pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, afin d'éviter toute ambiguïté, n'impose plus de joindre le cahier des charges au dossier d'autorisation du lotissement.

En pratique, il est parfois difficile d'apprécier la véritable nature juridique du document régissant le lotissement, notamment lorsqu'il a été autorisé entre 1924 et 1978 car la plupart du temps celui-ci est unique (regroupant ainsi l'ensemble des informations à caractère réglementaire et contractuel). En outre, la confusion entre les deux documents (et par suite dans leur contenu respectif) a pu perdurer plusieurs années, par la force de l'habitude, après 1978. Il peut en résulter une difficulté dans la qualification juridique du document en question et par suite, sur son opposabilité effective.

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

La doctrine rappelle la problématique relative à l'opposabilité des documents du lotissement en fonction de leur valeur réglementaire ou contractuelle, selon l'appréciation du juge administratif et du juge civil, suivant les termes de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme et le risque d'une requalification par le juge civil de tout ou partie de ces dispositions. Il en résulte de sérieuses difficultés d'interprétation.

Tel est le cas s'agissant de définir les notions de « règles d'urbanisme » ou à de « clauses de nature réglementaires » au sens de l'article L.442-9, permettant de se prévaloir de leur inopposabilité du fait de leur caducité. C'est ainsi que faisant reposer son raisonnement sur l'alinéa 3 de l'article L.442-9, le juge judiciaire admet que l'ensemble des clauses des cahiers des charges perdure, sans que la modification du 1er alinéa de l'article L.442-9 n'ait eu d'influence sur la jurisprudence précédente (Cf. Civ. 3e, 21 janvier 2016, n°15-10.566 ; Civ. 3e, 29 septembre 2016, n°15-22.414, AJDI 2016. 776 ; Civ. 3e, 13 octobre 2016, n°15-23.674 ; Civ. 3e, 9 mars 2017, n°16-13.085, AJDI 2017. 359 ; Civ. 3e, 14 septembre 2017, n°16-21.329, RDI 2017.548 ; Civ. 3e, 14 février 2019, n°18-10.601).

On ajoutera qu'il revient aux juges du fond de qualifier chaque clause, sans s'arrêter au titre du document dans lequel elle est contenue, ni au point de savoir si ce document a été approuvé ou non (Cf. Cass. 3e civ., 3 mai 2018, n°17-17.294 ; Constr.-Urb. 2018, comm. 86, obs. P. CORNILLE ; J.-L. BERGEL, « *Le juge doit déterminer si un document de lotissement intitulé «règlement» vaut ou non cahier des charges à valeur contractuelle* », RDI 2018 p.450 : « *Attendu que, pour rejeter la demande, l'arrêt retient qu'il a été dressé un document intitulé « Lotissement les A... – règlement » et que l'intitulé de ce document permet de retenir le caractère réglementaire des clauses qu'il contient, seul le critère formel permettant de déterminer s'il s'agit d'un document valant ou non cahier des charges à valeur contractuelle ; Qu'en statuant ainsi, alors que le juge doit restituer leur exacte qualification aux actes litigieux invoqués par les parties au soutien de leurs prétentions sans s'arrêter à leur seul intitulé, la cour d'appel a violé les textes susvisés »).*

Le Conseil d'Etat, dans un avis formulé au sujet de la mention relative au nombre maximal de lots contenue dans le cahier des charges approuvé d'un lotissement, a considéré que cette disposition constitue une règle d'urbanisme susceptible d'être frappée de caducité, tout en conservant un caractère contractuel (Cf. CE 24 juillet 2019, n°430362 : « 2. Par sa décision 2018-740 QPC du 19.10.2018, le Conseil Constitutionnel a considéré que les dispositions de l'art. L.442-10 du Code de l'urbanisme, compte tenu de leur objet, autorisant uniquement la modification des clauses des cahiers des charges, approuvés ou non, qui contiennent des règles d'urbanisme mais ne permettent pas de modifier des clauses étrangères à cet objet, intéressant les seuls colotis. Il y a lieu, pour l'application de l'art. L.442-9 du même Code, de retenir, de la même façon, que ses dispositions prévoient la caducité des seules clauses des cahiers des charges, approuvés ou non, qui contiennent des règles d'urbanisme. 3. Eu égard tant à son objet qu'à ses effets, la mention relative au nombre maximal de lots contenues dans le cahier des charges approuvé d'un lotissement, qui au demeurant fait partie des éléments soumis à autorisation lors de la création d'un lotissement, constitue une règle d'urbanisme au sens des dispositions précitées de l'art. L.442-9 du Code de l'urbanisme. Par conséquent, une telle limitation cesse de s'appliquer, au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, lorsque le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, et l'autorité chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme ne peut l'opposer à la personne qui sollicite un permis d'aménager, un permis de construire ou qui dépose une DP. De même, si une majorité de colotis a demandé le maintien de cette règle, elle a cessé de s'appliquer à compter de l'entrée en vigueur de la loi du 24.03.2014 ALUR. 4. Toutefois, les clauses du cahier des charges du lotissement continuant de régir les rapports entre colotis, la caducité prévue par l'art. L.442-9 ne fait pas obstacle à ce que l'autorité compétente fasse usage des pouvoirs qu'elle tient des art. L.442-10 et L.442-11, ainsi que le prévoit son art. L.442-12 s'agissant des subdivisions de lots, pour modifier un cahier des charges sur ce même point ».

L'article R.442-21 du CU dispose que « Les subdivisions de lots provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager sont assimilées aux modifications de lotissements prévues aux articles L.442-10 et L.442-11 ». Le Conseil d'État (28 avril 2000, n°185336) a dégagé, à propos de l'articulation « caducité des règles d'urbanisme » et « subdivision des lots assimilée à une modification du lotissement », la règle suivante : dès lors que les règles d'urbanisme du lotissement sont devenues caduques, la subdivision des lots peut être effectuée sans que le coloti subdiviseur ait à respecter la procédure de l'article R.442-21, renvoyant à l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme. Mais, la valeur contractuelle de ces dispositions demeure.

On est ainsi en présence d'une clause ayant une double qualification juridique, qui, bien que devenue caduque du point de vue réglementaire, continue de s'appliquer sur le plan civil. Il s'ensuit que l'analyse juridique doit porter non seulement sur l'intitulé du document mais également sur chaque clause, au cas par cas, avec des risques sérieux de requalification et par conséquent d'insécurité juridique, tenant le contentieux de l'interprétation, à l'appréciation souveraine du juge.

Le régime juridique des documents du lotissement est, de fait, particulièrement complexe, compte tenu notamment de la diversité des situations susceptibles de se présenter (éventuellement du fait des renvois d'un document à l'autre) et d'une analyse au cas par cas. Il en résulte une insécurité juridique et une atteinte potentielle à la politique publique d'urbanisme.

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 (art. L.442-9 du CU).

La doctrine souligne que la nature juridique de l'acte dépend des conditions de sa formation. Si sa force obligatoire découle d'un accord de volonté entre tous les colotis, il s'agit d'un acte contractuel; si elle procède de la volonté unilatérale de l'administration, en tant qu'expression d'une prérogative de puissance publique, indépendamment du consentement des acquéreurs de lots, on est alors en présence d'un acte réglementaire. Dans ces conditions, l'appellation retenue par le document lui-même n'est qu'un élément d'appréciation. Si du fait du critère de l'approbation administrative, l'identification de la nature réglementaire d'un document de lotissement est aisée, il en va tout autrement lorsqu'il s'agit de caractériser la contractualisation de certaines dispositions, compte tenu notamment de la diversité des formulations utilisées dans les actes translatifs de propriété, ou dans ceux qui leur sont annexés. On ajoutera que la distinction des règles d'urbanisme et de celles des autres catégories est malaisée ; mais surtout, comme précédemment indiqué, rien ne paraît faire obstacle à ce qu'une même disposition ait une double qualification.

En fait, le juge judiciaire fonde son raisonnement en prenant appui sur l'alinéa 3 de l'article L.442-9, précité, aux termes duquel « *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* ».

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. On rappellera que les autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve des droits des tiers et l'on se trouve ainsi dans la situation où un permis de construire ou d'aménager bien que conforme au PLU contrevient aux dispositions contractuelles d'un cahier des charges, ce qui est cause d'insécurité juridique pour les citoyens et constitue une remise en cause du parti d'aménagement de la Commune, tel qu'il résulte de l'approbation du PLU.

Une action civile ne peut être fondée sur la méconnaissance d'un « Règlement » du lotissement ayant pour objet de fixer des règles et servitudes d'intérêt général relatives à l'implantation des constructions et à l'aménagement de leurs abords qui constituent des règles d'urbanisme devenues caduques en application de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, il revient aux juges du fond de qualifier chaque clause, sans s'arrêter au titre du document dans lequel elle est contenue, ni au point de savoir si ce document a été approuvé ou non. Compte tenu des situations susceptibles de naître des contradictions ou discordances 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 lotissements ayant une valeur contractuelle, le législateur a prévu la possibilité d'une mise en concordance des documents du lotissement avec le PLU.

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

L'article R.442-19 du Code de l'Urbanisme précise : « *L'autorité mentionnée aux articles L.442-10 et L.442-11 est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager* ».

Il ne s'agit donc pas d'approuver de nouvelles règles d'urbanisme sur le périmètre des lotissements concernés, mais d'assurer la pleine application du règlement de la zone du PLU et éviter une remise en cause du parti d'aménagement local défini dans le PLU par le biais d'une contractualisation ancienne des documents du lotissement. Il s'agit, en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et en considération de la jurisprudence administrative et civile, de prévenir l'insécurité juridique consécutive à la problématique de la contractualisation des documents du lotissement.

Dans sa décision du 7 octobre 2013 (n°361934), le Conseil d'État juge « *que ces dispositions ne prévoient aucune exception au pouvoir qu'elles confèrent au maire de modifier tous les documents d'un lotissement, y compris le cahier des charges, dès lors que la modification a pour objet de mettre ces documents en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu* ». Le Conseil d'État considère « *qu'en cas de discordance entre, d'une part, le cahier des charges qui continue à régir les rapports entre colotis et, d'autre part, le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, le maire peut faire usage du pouvoir qu'il tient des dispositions de l'article L.442-11 de modifier le cahier des charges pour le mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu* ». La Haute Juridiction énonce que les dispositions de l'article L.442-11 sont applicables indistinctement aux cahiers des charges des lotissements, que ces documents aient ou non un caractère réglementaire.

Ensuite, il a été jugé que l'arrêté du Maire s'impose naturellement au juge judiciaire (Cf. Cass Civ. 3° 21 octobre 2009 P n°08-16692 ; Cass. Civ. 3e, 11 mai 2006, n°05-19.972 ; CA POITIERS, 1ère chambre, 8 juin 2021, n°19/02415). La Cour de Cassation, en tant que juge du contrat, prolonge ainsi la jurisprudence administrative, lorsqu'elle reconnaît la capacité de l'administration, sur la base du Code de l'Urbanisme, à agir sur les clauses conventionnelles. Elle admet ainsi que les modifications du cahier des charges par un arrêté de mise en concordance sont opposables et doivent être prises en compte par le juge du fond.

Sur la Commune de COURNONSEC, les conditions posées par les dispositions de l'article L.442-11 du CU, précitées, étant respectées (approbation d'un POS puis d'un PLU postérieurement aux arrêtés de lotir concernés), la procédure peut être engagée.

On rappellera que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de COURNONSEC a été approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2003.

Depuis lors, le PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- 1ère modification approuvée par DCM du 9 février 2005,
- 1ère révision simplifiée approuvée par DCM du 7 novembre 2005,
- 2ème modification approuvée par DCM du 27 janvier 2011,
- 2ème révision simplifiée approuvée par DCM du 27 janvier 2011,
- 1ème modification simplifiée approuvée par DCM du 2 mars 2012,
- 2ème modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole du 30 septembre 2015,
- 3ème modification approuvée par délibération du Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole du 20 septembre 2018,
- 3ème modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole du 7 juin 2021.

L'autorité compétente sera le Maire, à qui il reviendra d'initier, de conduire et de prendre un arrêté achevant la procédure. Traditionnellement le Maire invite le Conseil municipal à formuler un avis sur sa décision d'engager la procédure prévue à l'article L.442-11 du CU. Cette délibération a pour fonction d'informer les conseillers municipaux et de recueillir leur avis (avis simple). La délibération n°2022-22 du 15 mars 2022 a donné un avis favorable à l'engagement de cette procédure pour l'ensemble des 33 lotissements de la Commune, dont la liste est annexée à ladite délibération.

La présente procédure de mise en concordance n'est pas soumise à évaluation environnementale ni à examen au cas par cas au titre du Code de l'environnement (*Cf.* art. R.104-11 du CU) et n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Elle a pour objectif de mettre en concordance les documents anciens du lotissement (de nature contractuelle) avec les dispositions du PLU en vigueur.

La procédure ne comporte pas de concertation préalable et se poursuit par la tenue d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement. On précisera que le Conseil d'État a jugé que les enquêtes publiques peuvent inclure des périodes de congés scolaires (*Cf.* CE 4 octobre 1978, Assoc. Féd. Rég. Pour la protection de la nature, région de l'Est, n°05799, Quot. Jur. 14 décembre 1978, p.12). *Idem* pour la période des congés d'été (*Cf.* CE 11 juin 1997, n°138665). Enfin, « aucune disposition législative ou réglementaire n'impose que la période choisie pour le déroulement de l'enquête coïncide avec un moment de l'année où une commune connaît une forte affluence touristique » (CE 17 juin 1998, Asso. de défense des propriétaires Longevillais, n°169463).



A l'issue de l'enquête publique, après remise par le Commissaire enquêteur de son rapport et de ses conclusions, le Conseil municipal est appelé à nouveau à formuler son avis.

Achevant la procédure, le Maire prend un arrêté mettant en concordance les documents du lotissement avec le document d'urbanisme local. Les modifications apportées aux documents du lotissement seront opposables aux colotis dès la publication de l'arrêté de mise en concordance. Les modifications seront également publiées aux fichiers des hypothèques.

## **B / - LOTISSEMENTS OBJET DE LA PRESENTE PROCEDURE DE L'ARTICLE L.442-11 DU CODE DE L'URBANISME**

La présente procédure au titre de l'article L.442-11 du CU concerne le LOTISSEMENT « LES CHÊNES VERTS » et le LOTISSEMENT « MAS DU PLAGNOL ».

### **1 / - LOTISSEMENT « LES CHÊNES VERTS »**

Situé dans le Secteur Nord de la Commune, le lotissement est délimité au Nord et à l'Ouest par l'Avenue des Clavoux et au Sud par l'Impasse des Clavoux et concerne les parcelles cadastrées BE114, BE113, BE112, BE111, BE120, BE121 et BE122.

Le Lotissement est situé en zone U2b du PLU.

Identification des documents du lotissement et portée juridique : le LOTISSEMENT « LES CHÊNES VERTS » a fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 7 août 1978. Un document, qui ne porte pas de titre précis, constitue le seul document du lotissement.

Cet arrêté est donc postérieur à la réforme procédant de la loi n°76-1285 du 31 décembre 1976 et du décret n°77-860 du 26 juillet 1977, entrée en vigueur le 1er janvier 1978. Si le « cahier des charges » est désormais expressément qualifié de document contractuel et soustrait à l'approbation administrative, dissocié du « règlement », la mise en œuvre de cette réforme n'a pas été immédiate puisque bon nombre de lotissement ont continué de confondre les deux documents et la dénomination formelle des documents de lotissement ne pouvait guère suffire à déterminer leur nature contractuelle ou réglementaire, d'autant que, lorsqu'ils avaient été approuvés par l'autorité administrative et acceptés par les lotis lors des actes de vente, ils revêtaient un caractère mixte, réglementaire à l'égard de l'administration mais contractuel dans les rapports entre les propriétaires de lots. L'approbation préfectorale n'écarte pas la qualification de document contractuel.

En l'espèce, les articles de ce document mentionnent : « *Objet du REGLEMENT* » et « *Opposabilité du REGLEMENT* », auxquels s'ajoute une annexe intitulée : « *ANNEXE AU REGLEMENT – Tableau de répartition des lots* ».

Aux termes dudit document (Article 4 « *Objet du règlement* »), celui-ci a pour objet « *En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains ci-dessous désignés, tels qu'ils sont décrits par ailleurs au plan de situation et au plan d'ensemble du projet de lotissement déposé. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction « in extenso », à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il d'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de location successive* ».

L'article 5 ajoute : « *Opposabilité du règlement* » : « *Le présent règlement est opposable à quiconque détient, à quel titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente ou de location de lot par voie de reproduction intégrale* ».

Le Chapitre II est intitulé « *Servitude foncières générales* » et concerne des servitudes générales d'urbanisme. Le Chapitre III a pour objet : « *Nature de l'occupation des sols* », avec la mention : « *Le lotissement est exclusivement réservé à l'habitation individuelle à raison d'un logement par lot* ». Le Chapitre IV vise : « *Conditions de l'occupation des sols* ». Il s'agira donc de dispositions d'urbanisme de nature réglementaire. Ceci n'écarte pas, par principe, une valeur contractuelle.

Le Chapitre V vise : « *Division parcellaire* » et « *Modification parcellaire* ».

Le Chapitre VI est intitulé : « *Règles de construction* », ce qui devrait se distinguer des règles d'urbanisme. Pour autant, ce Chapitre comporte des articles de nature urbanistique (implantation des constructions ; aspect architectural). Il est également indiqué que « *Toute subdivision est interdite* » (cette mention relative au nombre maximal de lots contenue dans le cahier des charges approuvé d'un lotissement constitue une règle d'urbanisme susceptible d'être frappée de caducité, tout en conservant un caractère contractuel : Cf. CE 24 juillet 2019, n°430362, précité).

Se conjuguant avec la précédente règle, on notera des dispositions par lesquelles : « *Chaque lot ne pourra recevoir qu'une seule maison d'habitation* ».

Enfin, le document comporte des dispositions sur le « *Boisement* » et les « *Servitudes diverses* ».

Ainsi rédigé, dans le contexte de son approbation par l'autorité préfectorale, il y a lieu de considérer que le document en question présente une double qualification, réglementaire et contractuelle. Il en résulterait une caducité sur le plan administratif et la permanence de ses dispositions sur le plan civil, justifiant la mise en concordance.

Le caractère potentiellement contractuel au regard de l'objectif poursuivi par l'article L.442-11 conduit à faire application de ces dernières dispositions, dans un souci de sécurité juridique, d'intérêt général, et pour satisfaire et donner effet utile aux dispositions législatives.

En l'espèce, la confusion, dans un seul document, de dispositions à caractère réglementaire et contractuel simultanément, ne permet pas une modification article par article, sans risque d'une complexité inutile et d'un résultat qui ne serait pas pleinement optimal, au regard de l'objectif d'intérêt général porté par la loi.

Les dispositions contractualisées susceptibles de compromettre la politique d'aménagement communal définie à travers le PLU en vigueur, et au regard des dispositions du code de l'Urbanisme, sont exposées ci-après.

Outre l'ensemble des dispositions relatives à l'implantation des constructions, à l'aspect architectural et au boisement, on relèvera les prescriptions suivantes ;

« *Le lotissement est exclusivement réservé à l'habitation individuelle à raison d'un logement par lot. Toute forme de commerce est interdite* »

« *Toute subdivision est interdite* »

« *Chaque lot ne pourra recevoir qu'une seule maison d'habitation* ».

« *Ce permis ne sera délivré que si les normes du lotissement sont respectées* ».

A titre d'exemple, le Chapitre III a pour objet : « *Nature de l'occupation des sols* », avec la mention : « *Le lotissement est exclusivement réservé à l'habitation individuelle à raison d'un logement par lot* ». Dans cette seule phrase on relève 3 indications :

- lotissement réservé à l'habitation
- habitation individuelle (par opposition à collective) ;
- un seul logement par lot.

De même, le règlement ne peut édicter des règles différentes dans une même zone pour des destinations autres que celles limitativement énumérées à l'article R.123-9 (devenu R.151-27) du Code de l'Urbanisme en différenciant, par exemple, les constructions à usage d'habitat individuel et collectif à l'intérieur d'une destination déterminée (l'habitation).

En 2013, la Cour Administrative d'Appel de LYON (5 février 2013, n°12LY02315) s'était inspirée des articles L.231-1 et L.232-2 du Code de la Construction et de l'Habitation pour préciser que « *constitue une maison individuelle l'immeuble à usage d'habitation ou l'immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage* » et que « *l'application du b) de l'article R.423-23 précité du code de l'urbanisme est subordonnée à cette seule caractéristique, sans que le pétitionnaire ait en outre à justifier de l'existence de l'un des contrats de construction dont les dispositions en cause du code de la construction et de l'habitation définissent le contenu* » (précédemment : CE 12 novembre 2012, n°344365, dont le Rapporteur Public A. LALLET, dans ses Conclusions, exposait : « *A dire vrai, la difficulté de définir cette notion vient de ce qu'elle n'a, à notre avis, pas vocation à figurer dans un POS ou un PLU. Une réponse ministérielle du 2 mars 2010 va même plus loin en énonçant que « La notion de maison individuelle ne peut être utilisée comme catégorie dans le règlement d'un POS » (n° 32575, JOAN, p. 2392). Sans aller jusque-là, d'autant que le moyen d'exception d'illégalité du plan n'a ici jamais été soulevé devant les juges du fond et n'est pas d'ordre public, cette doctrine administrative nous paraît révélatrice des réticences à accueillir en droit de l'urbanisme des notions issues du droit de la construction et de la nécessité de les interpréter dans un sens conforme à l'objet de la règle d'urbanisme* »).

On rappellera que la distinction, dans le règlement d'urbanisme, entre « habitat individuel » et « habitat collectif » méconnaît l'article R.123-9 ancien du Code de l'Urbanisme qui détermine les différentes destinations des constructions (CAA LYON 12 août 2015, n°14LY00154 ; CE 30 décembre 2014, n°360850 ; CAA BORDEAUX, 5e ch., 9 juillet 2015, n°15BX00072 ; CAA NANTES 6 oct. 2020, n°19NT03666).

On ajoutera que les dispositions de l'article 9 du « REGLEMENT » ont bien un caractère contractuel dans la mesure où un règlement d'urbanisme ne peut pas imposer des règles relatives au nombre de logements par terrain.

En effet, une réponse ministérielle rappelle la règle en ces termes (Q. de Jean-Louis Masson, n° 06076 (JO Sénat du 06/11/08, p.2211, R. du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire (JO Sénat du 02/04/09, p. 819) : « *En application des articles L.123-1 et R.123-9 du code de l'urbanisme, le règlement d'un plan local d'urbanisme (PLU) peut régir, entre autres, la destination des constructions, leur emprise, leur hauteur, leur dimension, leur aspect extérieur ou le coefficient d'occupation des sols, **mais il ne peut pas imposer des règles relatives au nombre de logements ou de lots.** Sont donc jugées illégales les dispositions d'un règlement de PLU qui imposent un nombre maximum de logements sur une zone donnée, les possibilités maximales d'occupation du sol ne pouvant être définies que par la fixation d'un coefficient d'occupation des sols (COS) (CAA Paris, 12 octobre 2004, Ferrand, n° 02PA01835 ; voir également CE, 9 juillet 1997, commune de Megève, n° 146061 et CE, 11 décembre 1998, commune de Bartenheim, n° 155143). De telles dispositions étant illégales, l'autorité compétente a alors l'obligation de ne pas les appliquer (CE, avis du 9 mai 2005, Marangio, n° 277280). Elle ne pourra pas, par exemple, refuser un permis de construire au motif que le nombre maximum de logements n'est pas atteint. De même, le règlement ne peut édicter des règles différentes dans une même zone pour des destinations autres que celles limitativement énumérées à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme en différenciant, par exemple, les constructions à usage d'habitat individuel et collectif à l'intérieur d'une destination déterminée (l'habitation) ».*

Dans le même sens : Question publiée au JO le 18/03/2008 page 2201, Réponse publiée au JO le 01/07/2008 page 5681

La Cour Administrative d'Appel de MARSEILLE, 9e ch., 30 avril 2015, n°13MA01199, Société M et A Promotion, a ainsi jugé : « 6. *Considérant, en troisième lieu, qu'aux termes de l'article 1er du règlement de la zone UC3 du plan d'occupation des sols du 11 octobre 1999 : « Les habitations ne sont admises qu'à raison d'une construction par parcelle, ne comportant pas plus de deux logements » ; 7. Considérant qu'en vertu de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction alors en vigueur, le règlement du plan d'occupation des sols, comme celui du plan local d'urbanisme qui lui a succédé, a pour objet de fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, dans sa rédaction applicable au litige, lesquelles règles peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimiter les zones à urbaniser ou à protéger et définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ; **qu'il ne ressort, en revanche, ni de ces dispositions, ni d'aucune autre disposition législative que les auteurs du règlement d'un plan***

*d'occupation des sols auraient compétence pour interdire à un propriétaire d'édifier, si d'autres prescriptions du règlement du plan d'occupation des sols n'y font pas obstacle, plusieurs constructions sur une même unité foncière ou de réaliser plusieurs logements dans une même construction* ; que, par suite, l'article 1er précité du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de Grabels est illégal, non seulement en ce qu'il interdit de créer plus de deux logements par construction, ce que les premiers juges ont relevé à bon droit, mais également en ce qu'il interdit d'implanter plus d'une construction sur une même parcelle, alors d'ailleurs que la parcelle cadastrale ne constitue pas une unité foncière à partir de laquelle puissent être utilement définies les règles d'urbanisme prévues par les dispositions de l'article L.121-1 ci-dessus rappelées ; que, par suite, c'est à tort que, pour annuler les décisions en litige, le tribunal administratif de Montpellier s'est fondé sur ces dispositions en relevant que le projet porte sur la constructions de trois immeubles sur deux parcelles ».

Il s'agit bien d'une règle érigée à titre de servitude réciproque entre les colotis.

Dans le même sens, à propos d'une clause prévoyant que « *le pavillon qui doit être édifié sur chaque lot ne comportera qu'un seul logement* », la Cour d'Appel de LYON a jugé qu'elle faisait obstacle à la division en deux lots d'un lot de lotissement (CA LYON, 25 juillet 2013, n°13/02799). Egalement, en matière de référé art.809 du CPC (devenu 835 du CPC) : C. Cass. 3e civ., 17 novembre 2004, n°03-15.193.

#### **a) - OBJET DE LA MISE EN CONCORDANCE du LOTISSEMENT « LES CHÊNES VERTS»**

Il s'agira de mettre en parallèle chaque disposition du document du lotissement avec le règlement applicable à la zone du PLU (zone U2b), afin d'en souligner les discordances et modifier le document pour le mettre en concordance avec le règlement du PLU (par modification sémantique ou par suppression).

En application du PLU approuvé, en vigueur, le périmètre du lotissement s'inscrit en zone U2b (ANNEXE 8 : Règlement de la zone U2b et ANNEXE 9 : Plan de zonage).

ZONE U2 : Elle couvre la partie Ouest de l'urbanisation du village, en diffus et lotissements. Sa vocation est essentiellement le logement individuel, groupé ou non. La zone se divise en trois secteurs définis suivant leurs caractéristiques typo-morphologiques :

- U2a correspondant au secteur des lotissements récents desservis par la rue des Espinouses,
- U2b correspondant au secteur de Las Davaladas,
- U2c correspondant au secteur des Clavoux.

Il y a discordance entre le document du lotissement (présentant un caractère non réglementaire mais contractuel) qui continue à régir les rapports entre colotis, et le plan local d'urbanisme tant au titre des dispositions de la zone U2b qu'en rapport avec son parti d'aménagement.

**b) - MODIFICATIONS du document du lotissement.**

- Chapitre I : Dispositions générales

Article 1 :

Suppression de l'alinéa 2 mentionnant : « *Le terrain est situé en zone U.D. sur le plan d'occupation des sols* ». Mention dépassée et devenue sans objet.

- Chapitre III : Nature de l'occupation des sols

Article 7 :

Remplacement des dispositions de cet article (question réservation à l'habitation individuelle et un logement par lot) par les dispositions reprenant les termes du règlement de la zone U2b : « *Sa vocation est essentiellement le logement individuel, groupé ou non* ».

- Chapitre V : Révision du sol

Article 14 :

Suppression de l'alinéa 2 mentionnant : « *Toute subdivision est interdite* ». Il s'agit de mettre en concordance avec les prescriptions du règlement du PLU qui ne comporte pas une telle interdiction (division foncière qui relève du régime des lotissements et nécessite, en toute hypothèse, une autorisation d'urbanisme).

- Chapitre VI : Règles de construction

Article 15 :

Suppression de l'article 15 dans son entier dans la mesure où, d'une part, une construction peut relever d'une déclaration préalable et non d'un permis de construire, et, d'autre part, les normes opposables d'un point de vue réglementaire sont celles résultant du PLU.

Articles 16, 17 et 20 :

Suppression des articles 16, 17 et 20 dans leur entier dans la mesure où les règles d'implantation et d'aspect extérieur relèvent du PLU, articles 7 à 13.

- Un « Chapitre IX : Densité », sera ajouté afin de prévoir : « *La densité de construction dans le lotissement résultera des dispositions applicables du PLU (et non de l'état mentionné dans le Tableau de répartition des lots)* ».

## 2 / - LOTISSEMENT « MAS DU PLAGNOL »

Situé dans le Secteur Sud de la Commune, délimité au nord-ouest par la rue des Maseliers, à l'est la zone A bordant la route métropolitaine RM5E7, au sud-est par la zone A et à l'ouest par l'impasse des Maseliers. Traversé par l'impasse des Roseaux AR79 AR80 AR83 AR87 AR88 AR89 AR90 AR91 AR92 AR93 AR94.

Le Lotissement est situé en zone U9 du PLU.

Identification des documents du lotissement et portée juridique : le LOTISSEMENT « MAS DU PLAGNOL » a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1976. L'arrêté préfectoral du 28 décembre 1976 et ses annexes ont été déposés au rang des minutes de la SCP RIGAUD PERREIN Notaires associés à MONTPELLIER les 8, 16 et 21 juin 1977, publiées au 1er bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 24 juillet 1977 volume 129 numéro 498. Le lotissement ne comporte qu'un seul document dénommé « REGLEMENT ». Il n'y a pas formellement de document intitulé « CAHIER DES CHARGES ». En outre, il importe de relever qu'il n'existe pas d'association syndicale des colotis du lotissement « Mas Plagnol ».

L'arrêté préfectoral du 28 décembre 1976 est donc antérieure à la réforme entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1978 et relève ainsi de la réforme de 1958/1959 (décrets n°58-1466 du 31 décembre 1958 et n°59-898 du 28 juillet 1959) qui prévoyait que deux documents distincts pouvaient cohabiter au sein du lotissement. L'un, le « Cahier des charges », facultatif, a vocation à régir les rapports entre les colotis sur un plan purement privé ; l'autre, le « Règlement », est destiné à établir des normes d'urbanisme, complémentaires à la réglementation générale, et tient son caractère obligatoire de l'approbation administrative. Toutefois, comme nous l'avons exposé dans les développements qui précèdent, la distinction entre ces deux documents demeurait confuse. Les lotisseurs ont continué à joindre à leurs demandes un document unique de lotissement pour approbation de l'administration, qui en réalité consistait en un règlement contenant des règles d'urbanisme, mais également en un cahier des charges contenant des clauses relatives à la gestion du lotissement et aux rapports entre colotis. Tel est le cas pour le LOTISSEMENT « MAS DU PLAGNOL ».

Le document intitulé « RÈGLEMENT » du LOTISSEMENT « MAS PLAGNOL » comporte les chapitres suivants :

Chapitre I : Présentation du lotissement

Chapitre II : Conditions générales

Chapitre III : Servitudes foncières générales

Aux termes du document « RÈGLEMENT » approuvé du lotissement « Mas Plagnol » (Article 1<sup>er</sup> - Objet du règlement) : « *En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains ci-dessous désignés, tels qu'ils sont décrits par ailleurs au plan de situation et au plan d'ensemble du projet de lotissement déposé. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction « in extenso », à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il d'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives* ».

S'agissant des dispositions figurant aux articles 9 et 11 dudit « RÈGLEMENT », il est précisé :

- « Article 9 – Caractères généraux des constructions »

*Les terrains ont été placés dans le PDU en zone d'habitation et classés dans le secteur 2 UDA 0.60. Les constructions seront limitées à deux niveaux R+1 avec hauteur maximum à 7 m mesurée à l'égout de la toiture.*

*Règle de prospects L=H sans être inférieure à 4 mètres.*

*Les constructions seront implantées dans la zone constructible figurée en pointillée sur le plan de masse.*

*Les garages aux annexes devront être incorporés aux attenants du bâtiment principal dans la limite de la zone constructible.*

*Le pointillé de la construction sur le plan de masse est figuratif.*

*Chaque lot ne pourra recevoir qu'une seule maison d'habitation.*

*Sont interdites toutes constructions en matériaux légers ».*

- « Article 11 – Allotissement subdivision »

*Toute subdivision est interdite. L'acquéreur de plusieurs lots doit obligatoirement respecter les dispositions du plan de masse approuvé ».*

En l'espèce, les lots du lotissement « Mas Plagnol » ont déjà fait l'objet de plusieurs divisions. Ainsi, le document « Annexe au règlement – tableau des lots » dénombre 8 lots à bâtir.

L'article 4 du règlement a été modifié en 1981 et en 1985 où l'on peut voir que :

Le lot n°7 a été divisé en lots n°9,10 et 11.

Le lot n°8 a également été modifié en 1981 et ont été créé les lots n°12, 13 et 15.

Le dernier plan cadastral permet de constater que depuis le dernier règlement modifié du lotissement « Mas Plagnol » de 1985, d'autres opérations sont intervenues :

Le lot n°12 appartenant à Mme MICHEL a été divisé en 3 lots le 3 juillet 2015 DP n°34 087 15 M0026 où 2 constructions nouvelles ont été érigées.

Le lot n°13 appartenant à M. LOPEZ a été divisé en 2 lots avec un permis de construire n° 34 087 02 M0005 au nom de GARENAUX accordé le 24 avril 2002.

Le lot n°5 appartenant à Mme BELLAS a été divisé le 24 novembre 2010 en 2 lots DP n°34 087 10 M0040 où un PC n°34 087 11 M0029 a été accordé le 26 juillet 2011 au nom de TOMBARELLO / DECARPENTRIE.

En dernier lieu, on relève la division BONNEFOND autorisée par la décision n°DP 34087 14 M0026 en date du 13 novembre 2014 de non-opposition à la déclaration préalable de division, présentée par Mme BONNEFOND relative à la création de 4 lots à construire



a) - **OBJET DE LA MISE EN CONCORDANCE du LOTISSEMENT « MAS DU PLAGNOL»**

Il s'agira de mettre en parallèle chaque disposition du document du lotissement avec le règlement applicable à la zone du PLU (zone U9), afin d'en souligner les discordances et modifier le document pour le mettre en concordance avec le règlement du PLU (par modification sémantique ou par suppression).

En application du PLU approuvé, en vigueur, le périmètre du lotissement s'inscrit en zone U9 (ANNEXE 10 : Règlement de la zone U9 et ANNEXE 11 : Plan de zonage).

ZONE U9 : Situé à 3 kilomètres au Sud du village, le Hameau du Mas de Bonnel a pour vocation le logement individuel et quelques activités agricoles et de service. En liaison avec cette zone, une zone sera réservée à l'implantation des infrastructures nécessaires liées à l'arrivée, depuis Montpellier, du tramway ou équivalent.

Il y a discordance entre le document du lotissement (présentant un caractère non réglementaire mais contractuel) qui continue à régir les rapports entre colotis, et le plan local d'urbanisme tant au titre des dispositions de la zone U9 qu'en rapport avec son parti d'aménagement.

b) - **MODIFICATIONS du document du lotissement.**

- Article 9 – Caractères généraux des constructions (précité) ; Article 10 – Unité architecturale ; Article 12 – Clôtures :

Suppression des articles 9, 10 et 11 dans leur entier dans la mesure où les règles d'implantation et d'aspect extérieur relèvent du PLU, articles 7 à 13.

- Article 11 – Allotissement subdivision (précité) :

Suppression de l'article dans son entier. Il s'agit de mettre en concordance avec les prescriptions du règlement du PLU qui ne comporte pas une telle interdiction (division foncière qui relève du régime des lotissements et nécessite, en toute hypothèse, une autorisation d'urbanisme) et les règles d'implantation sont visées dans le règlement de la zone U9.

### **III / - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Mairie de COURNONSEC, représentée par son Maire Mme Régine ILLAIRE

#### **Objet et organisation de l'enquête**

Suite à la demande de Mme le Maire de la Commune de COURNONSEC, le Président du Tribunal Administratif de MONTPELLIER, par décision n°E22000100/34 du 25 juillet 2022, a désigné M. Etienne CABANE en qualité de Commissaire Enquêteur.

L'organisation de l'enquête publique a été arrêtée en concertation avec le Commissaire Enquêteur et ses modalités définies par arrêté du Maire n°ARR-DGS-2022-003 en date du 12 septembre 2022, fixant notamment :

- La durée de l'enquête publique : 31 jours du 3 octobre 2022 au 2 novembre 2022.
- Le nombre de permanences du Commissaire Enquêteur : 3 demi-journées, dont un samedi matin.
- Ses mesures de publicité :
  - Panneaux d'affichage dans la Commune (A2 réglementaires), apposés en Mairie et sur les chemins donnant sur les lotissements Les Chênes verts et Mas de Plagnol au moins 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée,
  - Parution dans deux journaux locaux une première fois 15 jours avant le début de l'enquête et une seconde fois dans les 8 jours du début,
  - Affiche synthétique en Mairie,
  - Mise en ligne de la notice explicative et du dossier mis à l'enquête publique sur le site internet de la Mairie ([www.cournonsec.fr](http://www.cournonsec.fr)) à l'ouverture de l'enquête.

## **ANNEXE I / - RAPPEL DES TEXTES APPLICABLES**

Code de l'Urbanisme et Code de l'Environnement

### **A / - Principaux textes ayant notablement fait évoluer les dispositions relatives au régime du lotissement fondé initialement sur la loi du 19 juillet 1924 :**

- Décrets des 31 décembre 1958 et du 28 juillet 1959, qui obligent à dissocier le règlement du cahier des charges ;
- Décret n°77-860 du 26/07/1977 modifiant le code de l'urbanisme et les lotissements ;
- Loi n° 86-13 du 6 janvier 1986 (Article 8), introduisant la notion de caducité décennale avec la possibilité pour les colotis de s'y opposer ;
- Loi n°2000-1208 du 13/12/2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU), instaurant les PLU ;
- Loi n°2014-366 du 24/03/2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), imposant la fin systématique de règles d'urbanisme des lotissements au-delà des 10 ans de l'autorisation de lotir ;
- Décision 2018-740 du 19/10/2018 formant Question Prioritaire de Constitutionnalité (QPC) ;
- loi n° 2018-1021 du 23/11/2018 portant Évolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (ELAN).

### **B / - Code de l'Urbanisme :**

#### **Dispositions législatives**

- Article L.442-9 du Code de l'Urbanisme : « *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 ».*

- Article L.442-11 du Code de l'Urbanisme : « *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 ».*

## Dispositions réglementaires

- Article R.442-19 du Code de l'Urbanisme : « L'autorité mentionnée aux articles L.442-10 et L.442-11 est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager ».

## C / - Code de l'Environnement :

### Dispositions législatives

- Article L123-1 : « L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».

- Article L123-2 : « I. - Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :

1° Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 à l'exception :

- des projets de zone d'aménagement concerté ;

- des projets de caractère temporaire ou de faible importance dont la liste est établie par décret en Conseil d'Etat;

- des demandes de permis de construire et de permis d'aménager portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale. Les dossiers de demande pour ces permis font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 ;

- des projets d'îles artificielles, d'installations, d'ouvrages et d'installations connexes sur le plateau continental ou dans la zone économique exclusive ;

2° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L. 122-11 du présent code, ou L. 104-1 à L. 104-3 du code de l'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur ;

3° Les projets de création d'un parc national, d'un parc naturel marin, les projets de charte d'un parc national ou d'un parc naturel régional, les projets d'inscription ou de classement de sites et les projets de classement en réserve naturelle et de détermination de leur périmètre de protection mentionnés au livre III du présent code ;

4° Les autres documents d'urbanisme et les décisions portant sur des travaux, ouvrages, aménagements, plans, schémas et programmes soumises par les dispositions particulières qui leur sont applicables à une enquête publique dans les conditions du présent chapitre.

II. - Lorsqu'un projet, plan ou programme mentionné au I est subordonné à une autorisation administrative, cette autorisation ne peut résulter que d'une décision explicite.

III. - Les travaux ou ouvrages exécutés en vue de prévenir un danger grave et immédiat sont exclus du champ d'application du présent chapitre.

III bis. - (Abrogé).

IV. - La décision prise au terme d'une enquête publique organisée dans les conditions du présent chapitre n'est pas illégale du seul fait qu'elle aurait dû l'être dans les conditions définies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

V. - L'enquête publique s'effectue dans le respect du secret industriel et de tout secret protégé par la loi. Son déroulement ainsi que les modalités de sa conduite peuvent être adaptés en conséquence ».

- Article L123-3 : « L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise.

*Lorsque l'enquête publique porte sur le projet, plan, programme ou autre document de planification d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un des établissements publics qui leur sont rattachés, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement. Toutefois, lorsque l'enquête est préalable à une déclaration d'utilité publique, la décision d'ouverture est prise par l'autorité de l'Etat compétente pour déclarer l'utilité publique ».*

*- Article L123-4 : « Dans chaque département, une commission présidée par le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue établit une liste d'aptitude des commissaires enquêteurs. Cette liste est rendue publique et fait l'objet d'au moins une révision annuelle. Peut être radié de cette liste tout commissaire enquêteur ayant manqué aux obligations définies à l'article L. 123-15.*

*L'enquête est conduite, selon la nature et l'importance des opérations, par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête choisi par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude. Son choix n'est pas limité aux listes des départements faisant partie du ressort du tribunal. Dans le cas où une concertation préalable s'est tenue sous l'égide d'un garant conformément aux articles L. 121-16 à L. 121-21, le président du tribunal administratif peut désigner ce garant en qualité de commissaire enquêteur si ce dernier est inscrit sur l'une des listes d'aptitude de commissaire enquêteur. En cas d'empêchement d'un commissaire enquêteur, le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui ordonne l'interruption de l'enquête, désigne un commissaire enquêteur remplaçant et fixe la date de reprise de l'enquête. Le public est informé de ces décisions ».*

*- Article L123-5 : « Ne peuvent être désignées commissaire enquêteur ou membre de la commission d'enquête les personnes intéressées au projet à titre personnel, en raison de leurs fonctions électives exercées sur le territoire concerné par l'enquête publique, ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête.*

*Les dispositions du premier alinéa peuvent être étendues, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, à des personnes qui ont occupé ces fonctions ».*

*- Article L123-6 : « I. - Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins en application de l'article L. 123-2, il peut être procédé à une enquête unique régie par la présente section dès lors que les autorités compétentes pour prendre la décision désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête. A défaut de cet accord, et sur la demande du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable, le représentant de l'Etat, dès lors qu'il est compétent pour prendre l'une des décisions d'autorisation ou d'approbation envisagées, peut ouvrir et organiser l'enquête unique.*

*Dans les mêmes conditions, il peut également être procédé à une enquête unique lorsque les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public.*

*La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à la durée minimale de la plus longue prévue par l'une des législations concernées.*

*Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes.*

*Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.*

*II. - En cas de contestation d'une décision prise au terme d'une enquête publique organisée dans les conditions du présent article, la régularité du dossier est appréciée au regard des règles spécifiques applicables à la décision contestée ».*

*- Article L123-7 : « Lorsqu'un projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement d'un autre Etat, membre de la Communauté européenne ou partie à la convention du 25 février 1991 sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière signée à Espoo, les renseignements permettant l'information et la participation du public sont transmis aux autorités de cet Etat, à la*

demande de celles-ci ou à l'initiative des autorités françaises. Les autorités de l'Etat intéressé sont invitées à participer à l'enquête publique prévue à l'article L. 123-1 ou à la procédure de participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19 ».

- **Article L123-8** : « Lorsqu'un projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements susceptible d'avoir en France des incidences notables sur l'environnement est transmis pour avis aux autorités françaises par un Etat, le public est consulté par une enquête publique réalisée conformément au présent chapitre. L'enquête publique est ouverte et organisée par arrêté du préfet du département concerné. Après la clôture de l'enquête, le préfet transmet son avis aux autorités de l'Etat sur le territoire duquel est situé le projet. Cet avis est accompagné du rapport et de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. La décision prise par l'autorité compétente de l'Etat sur le territoire duquel le projet est situé est mise à disposition du public à la préfecture du ou des départements dans lesquels l'enquête a été organisée ».

- **Article L123-9** : « La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10 ».

- **Article L123-10** : I.-Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme, par voie de publication locale.

Cet avis précise :

-l'objet de l'enquête ;

-la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer ;

-le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête ;

-la date d'ouverture de l'enquête, sa durée et ses modalités ;

-l'adresse du ou des sites internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté ;

-le (ou les) lieu (x) ainsi que les horaires où le dossier de l'enquête peut être consulté sur support papier et le registre d'enquête accessible au public ;

-le ou les points et les horaires d'accès où le dossier de l'enquête publique peut être consulté sur un poste informatique ;

-la ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant le délai de l'enquête. S'il existe un registre dématérialisé, cet avis précise l'adresse du site internet à laquelle il est accessible.

L'avis indique en outre l'existence d'un rapport sur les incidences environnementales, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et l'adresse du site internet ainsi que du ou des lieux où ces documents peuvent être consultés s'ils diffèrent de l'adresse et des lieux où le dossier peut être consulté. Il fait état, lorsqu'ils ont été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité environnementale mentionné au V de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, et des avis des collectivités territoriales et de leurs groupements mentionnés au V de l'article L. 122-1 du présent code, ainsi que du lieu ou des lieux où ils peuvent être consultés et de l'adresse des sites internet où ils peuvent être consultés si elle diffère de celle mentionnée ci-dessus.

II.-La personne responsable du projet assume les frais afférents à ces différentes mesures de publicité de l'enquête publique ».

- Article L123-11 : « Nonobstant les dispositions du titre Ier du livre III du code des relations entre le public et l'administration, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci ».

- Article L123-12 : « Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public.

Si le projet, plan ou programme a fait l'objet d'une procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou d'une concertation préalable organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision, le dossier comporte le bilan de cette procédure ainsi que la synthèse des observations et propositions formulées par le public. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ».

- Article L123-13 : « I. - Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision. Il ou elle permet au public de faire parvenir ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête par courrier électronique de façon systématique ainsi que par toute autre modalité précisée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Les observations et propositions transmises par voie électronique sont accessibles sur un site internet désigné par voie réglementaire.

II. - Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier. Il peut en outre :

- recevoir toute information et, s'il estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander au maître d'ouvrage de communiquer ces documents au public ;
- visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants ;
- entendre toutes les personnes concernées par le projet, plan ou programme qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile ;
- organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage.

A la demande du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et lorsque les spécificités de l'enquête l'exigent, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut désigner un expert chargé d'assister le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Le coût de cette expertise complémentaire est à la charge du responsable du projet ».

- Article L123-14 : « I.-Pendant l'enquête publique, si la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 estime nécessaire d'apporter à celui-ci, à l'étude d'impact ou au rapport sur les incidences environnementales afférent, des modifications substantielles, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête peut, après avoir entendu le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de six mois. Cette possibilité de suspension ne peut être utilisée qu'une seule fois.

Pendant ce délai, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité environnementale prévue, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ainsi que, le cas échéant, aux collectivités territoriales et à leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1. A l'issue de ce délai et après que le public a été informé des modifications apportées dans les conditions définies à l'article L. 123-10 du présent code, l'enquête est prolongée d'une durée d'au moins trente jours.

II.-Au vu des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 peut, si elle estime souhaitable d'apporter à celui-ci des changements qui en modifient l'économie générale, demander à l'autorité organisatrice d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement.

*Dans le cas des projets d'infrastructures linéaires, l'enquête complémentaire peut n'être organisée que sur les territoires concernés par la modification.*

*Dans le cas d'enquête complémentaire, le point de départ du délai pour prendre la décision après clôture de l'enquête est reporté à la date de clôture de la seconde enquête.*

*Avant l'ouverture de l'enquête publique complémentaire, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité environnementale conformément, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme et aux collectivités territoriales et à leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1 ».*

*- Article L123-15 : « Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet.*

*Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.*

*Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier.*

*Si, à l'expiration du délai prévu au premier alinéa, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni justifié d'un motif pour le dépassement du délai, l'autorité compétente pour organiser l'enquête peut, avec l'accord du maître d'ouvrage et après une mise en demeure du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête restée infructueuse, demander au président du tribunal administratif ou au conseiller qu'il délègue de dessaisir le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête et de lui substituer un nouveau commissaire enquêteur ou une nouvelle commission d'enquête ; celui-ci doit, à partir des résultats de l'enquête, remettre le rapport et les conclusions motivées dans un maximum de trente jours à partir de sa nomination.*

*Le nouveau commissaire enquêteur ou la nouvelle commission d'enquête peut faire usage des prérogatives prévues par l'article L. 123-13.*

*L'autorité compétente pour prendre la décision peut organiser, en présence du maître d'ouvrage, une réunion publique afin de répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Elle est organisée dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête sont informés de la tenue d'une telle réunion ».*

### Dispositions réglementaires

*- Article R123-1 : « I. - Pour l'application du 1° du I de l'article L. 123-2, font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements soumis de façon systématique à la réalisation d'une étude d'impact en application des II et III de l'article R. 122-2 et ceux qui, à l'issue de l'examen au cas par cas prévu au même article, sont soumis à la réalisation d'une telle étude.*

*II. - Ne sont toutefois pas soumis à l'obligation d'une enquête publique, conformément au troisième alinéa du 1° du I de l'article L. 123-2 :*

*1° Les créations de zones de mouillages et d'équipements légers, sauf si cette implantation entraîne un changement substantiel d'utilisation du domaine public maritime conformément au décret n° 91-1110 du 22 octobre 1991 relatif aux autorisations d'occupation temporaire concernant les zones de mouillages et d'équipements légers sur le domaine public maritime ;*

*2° Les demandes d'autorisation temporaire mentionnées à l'article R. 214-23 ;*

*3° Les demandes d'autorisation d'exploitation temporaire d'une installation classée pour la protection de l'environnement mentionnées à l'article R. 512-37 ;*

*4° Les demandes d'autorisation de création de courte durée d'une installation nucléaire de base régies par la section 17 du chapitre III du titre IX du livre V ;*



5° Les défrichements mentionnés aux articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier et les premiers boisements soumis à autorisation en application de l'article L. 126-1 du code rural, lorsqu'ils portent sur une superficie inférieure à 10 hectares.

III. - (Abrogé)

IV. - Sauf disposition contraire, les travaux d'entretien, de maintenance et de grosses réparations, quels que soient les ouvrages ou aménagements auxquels ils se rapportent, ne sont pas soumis à la réalisation d'une enquête publique ».

- Article R123-2 : « Les projets, plans, programmes ou décisions mentionnés à l'article L. 123-2 font l'objet d'une enquête régie par les dispositions du présent chapitre préalablement à l'intervention de la décision en vue de laquelle l'enquête est requise, ou, en l'absence de dispositions prévoyant une telle décision, avant le commencement de la réalisation des projets concernés ».

- Article R123-3 : « I.-Lorsque la décision en vue de laquelle l'enquête est requise relève d'une autorité nationale de l'Etat, sauf disposition particulière, l'ouverture et l'organisation de l'enquête sont assurées par le préfet territorialement compétent.

II.-Lorsque la décision en vue de laquelle l'enquête est requise relève d'un établissement public de l'Etat comportant des échelons territoriaux dont le préfet de région ou de département est le délégué territorial en vertu de l'article 59-1 du décret n° 2004-374 du 29 avril 2004, l'organe exécutif de l'établissement peut déléguer la compétence relative à l'ouverture et à l'organisation de l'enquête à ce préfet.

III.-Lorsque le projet porte sur le territoire de plusieurs communes, départements ou régions, l'enquête peut être ouverte et organisée par une décision conjointe des autorités compétentes pour ouvrir et organiser l'enquête. Dans ce cas, cette décision désigne l'autorité chargée de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en centraliser les résultats ».

- Article R123-4 : « Ne peuvent être désignés comme commissaire enquêteur ou membre d'une commission d'enquête les personnes intéressées au projet, plan ou programme soit à titre personnel, soit en raison des fonctions qu'elles exercent ou ont exercées depuis moins de cinq ans, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle du projet, plan ou programme soumis à enquête, ou au sein d'associations ou organismes directement concernés par cette opération.

Avant sa désignation, chaque commissaire enquêteur ou membre d'une commission d'enquête indique au président du tribunal administratif les activités exercées au titre de ses fonctions précédentes ou en cours qui pourraient être jugées incompatibles avec les fonctions de commissaire enquêteur en application de l'article L. 123-5, et signe une déclaration sur l'honneur attestant qu'il n'a pas d'intérêt personnel au projet, plan ou programme.

Le manquement à cette règle constitue un motif de radiation de la liste d'aptitude de commissaire enquêteur ».

- Article R123-5 : « L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête saisit, en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête le président du tribunal administratif dans le ressort duquel se situe le siège de cette autorité et lui adresse une demande qui précise l'objet de l'enquête ainsi que la période d'enquête proposée, et comporte le résumé non technique ou la note de présentation mentionnés respectivement aux 1° et 2° de l'article R. 123-8 ainsi qu'une copie de ces pièces sous format numérique.

Le président du tribunal administratif ou le magistrat délégué par lui à cette fin désigne dans un délai de quinze jours un commissaire enquêteur ou les membres, en nombre impair, d'une commission d'enquête parmi lesquels il choisit un président.

Avant signature de l'arrêté d'ouverture d'enquête, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête adresse au commissaire enquêteur ou à chacun des commissaires enquêteurs une copie du dossier complet soumis à enquête publique en format papier et en copie numérique. Il en sera de même après désignation d'un commissaire enquêteur remplaçant par le président du tribunal administratif.

En cas d'empêchement du commissaire enquêteur désigné, l'enquête est interrompue. Après qu'un commissaire enquêteur remplaçant a été désigné par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui et que la date de reprise de l'enquête a été fixée, l'autorité compétente pour organiser l'enquête publie un arrêté de reprise d'enquête dans les mêmes conditions que l'arrêté d'ouverture de l'enquête ».

- Article R123-6 (abrogé)

- Article R123-7 : « Lorsqu'en application de l'article L. 123-6 une enquête publique unique est réalisée, l'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage responsable des différents éléments du projet, plan ou programme soumis à enquête et le dossier soumis à enquête publique est établi sous la responsabilité de chacun d'entre eux.

*L'enquête unique fait l'objet d'un registre d'enquête unique.*

*L'autorité chargée d'ouvrir et d'organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête à chacune des autorités compétentes pour prendre les décisions en vue desquelles l'enquête unique a été organisée, au président du tribunal administratif et au maître d'ouvrage de chaque projet, plan ou programme ».*

- Article R123-8 : « Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

*Le dossier comprend au moins :*

*1° Lorsqu'ils sont requis :*

*a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;*

*b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;*

*c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;*

*2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;*

*3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;*

*4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;*

*5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;*

*6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;*

*7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo prévues à l'article R. 515-85.*

*L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5 ».*

- Article R123-9 : « I.-L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté les informations mentionnées à l'article L. 123-10, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête. Cet arrêté précise notamment :

1° Concernant l'objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;

2° En cas de pluralité de lieux d'enquête, le siège de l'enquête, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ;

3° L'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête, ainsi que, le cas échéant, l'adresse du site internet comportant le registre dématérialisé sécurisé mentionné à l'article L. 123-10 ;

4° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;

5° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;

6° La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;

7° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;

8° L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête.

II.-Un dossier d'enquête publique est disponible en support papier au minimum au siège de l'enquête publique. Ce dossier est également disponible depuis le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11 ».

- Article R123-10 : « Les jours et heures, ouvrables ou non, où le public pourra consulter gratuitement l'exemplaire du dossier et présenter ses observations et propositions sont fixés de manière à permettre la participation de la plus grande partie de la population, compte tenu notamment de ses horaires normaux de travail. Ils comprennent au minimum les jours et heures habituels d'ouverture au public de chacun des lieux où est déposé le dossier ; ils peuvent en outre comprendre des heures en soirée ainsi que plusieurs demi-journées prises parmi les samedis, dimanches et jours fériés. Lorsqu'un registre dématérialisé est mis en place, il est accessible sur internet durant toute la durée de l'enquête ».

- Article R123-11 : « I. - Un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés. Pour les projets d'importance nationale et les plans et programmes de niveau national, cet avis est, en outre, publié dans deux journaux à diffusion nationale quinze jours au moins avant le début de l'enquête.

II. - L'avis mentionné au I est publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Si l'autorité compétente ne dispose pas d'un site internet, cet avis est publié, à sa demande, sur le site internet des services de l'Etat dans le département. Dans ce cas, l'autorité compétente transmet l'avis par voie électronique au préfet au moins un mois avant le début de la participation, qui le met en ligne au moins quinze jours avant le début de la participation.

III. - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne le ou les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé.

Pour les projets, sont au minimum désignées toutes les mairies des communes sur le territoire desquelles se situe le projet ainsi que celles dont le territoire est susceptible d'être affecté par le projet. Pour les plans et programmes de niveau départemental ou régional, sont au minimum désignées les préfetures et sous-préfetures.

Cet avis est publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Lorsque certaines de ces communes sont situées dans un autre département, l'autorité chargée de l'ouverture de l'enquête prend l'accord du préfet de ce département pour cette désignation. Ce dernier fait assurer la publication de l'avis dans ces communes selon les modalités prévues à l'alinéa précédent.

IV. - En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet. Ces affiches doivent être visibles et lisibles de la ou, s'il y a lieu, des voies publiques, et être conformes à des caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement ».

- Article R123-12 : « Un exemplaire du dossier soumis à enquête est adressé sous format numérique pour information, dès l'ouverture de l'enquête, au maire de chaque commune sur le territoire de laquelle le projet est situé et dont la mairie n'a pas été désignée comme lieu d'enquête.

Cette formalité est réputée satisfaite lorsque les conseils municipaux concernés ont été consultés en application des réglementations particulières, ou lorsque est communiquée à la commune l'adresse du site internet où l'intégralité du dossier soumis à enquête peut être téléchargé. Un exemplaire du dossier est adressé sous format numérique à chaque commune qui en fait la demande expresse ».

- Article R123-13 : « I.-Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à sa disposition dans chaque lieu d'enquête ou sur le registre dématérialisé si celui-ci est mis en place.

En outre, les observations et propositions écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles R. 123-9 à R. 123-11.

Les observations et propositions du public peuvent également être adressées par voie postale ou par courrier électronique au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

II.-Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites mentionnées au deuxième alinéa du I, sont consultables au siège de l'enquête.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11 dans les meilleurs délais.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête ».

- Article R123-14 : « Lorsqu'il entend faire compléter le dossier par des documents utiles à la bonne information du public dans les conditions prévues à l'article L. 123-13, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en fait la demande au responsable du projet, plan ou programme ; cette demande ne peut porter que sur des documents en la possession de ce dernier.

Les documents ainsi obtenus ou le refus motivé du responsable du projet, plan ou programme sont versés au dossier tenu au siège de l'enquête et sur le site internet dédié.

Lorsque de tels documents sont ajoutés en cours d'enquête, un bordereau joint au dossier d'enquête mentionne la nature des pièces et la date à laquelle celles-ci ont été ajoutées au dossier d'enquête ».

- Article R123-15 : « Lorsqu'il a l'intention de visiter les lieux concernés par le projet, plan ou programme, à l'exception des lieux d'habitation, le commissaire enquêteur en informe au moins quarante-huit heures à l'avance les propriétaires et les occupants concernés, en leur précisant la date et l'heure de la visite projetée.

Lorsque ceux-ci n'ont pu être prévenus, ou en cas d'opposition de leur part, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête en fait mention dans le rapport d'enquête ».

- Article R123-16 : « Dans les conditions prévues à l'article L. 123-13, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur le projet, plan ou programme soumis à enquête publique. Le refus éventuel, motivé ou non, de demande

*d'information ou l'absence de réponse est mentionné par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête dans son rapport ».*

- **Article R123-17** : *« Sans préjudice des cas prévus par des législations particulières, lorsqu'il estime que l'importance ou la nature du projet, plan ou programme ou les conditions de déroulement de l'enquête publique rendent nécessaire l'organisation d'une réunion d'information et d'échange avec le public, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en informe l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête ainsi que le responsable du projet, plan ou programme en leur indiquant les modalités qu'il propose pour l'organisation de cette réunion.*

*Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête définit, en concertation avec l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête et le responsable du projet, plan ou programme, les modalités d'information préalable du public et du déroulement de cette réunion.*

*En tant que de besoin, la durée de l'enquête peut être prolongée dans les conditions prévues à l'article L. 123-9 pour permettre l'organisation de la réunion publique.*

*A l'issue de la réunion publique, un compte rendu est établi par le commissaire enquêteur ou par le président de la commission d'enquête et adressé dans les meilleurs délais au responsable du projet, plan ou programme, ainsi qu'à l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête. Ce compte rendu, ainsi que les observations éventuelles du responsable du projet, plan ou programme sont annexés par le commissaire enquêteur ou par le président de la commission d'enquête au rapport d'enquête.*

*Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut, aux fins d'établissement de ce compte rendu, procéder à l'enregistrement audio ou vidéo de la réunion d'information et d'échange avec le public. Le début et la fin de tout enregistrement doit être clairement notifié aux personnes présentes. Ces enregistrements sont transmis, exclusivement et sous sa responsabilité, par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête avec son rapport d'enquête à l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête.*

*Les frais d'organisation de la réunion publique sont à la charge du responsable du projet, plan ou programme.*

*Dans l'hypothèse où le maître d'ouvrage du projet ou la personne publique responsable du plan ou programme refuserait de participer à une telle réunion ou de prendre en charge les frais liés à son organisation, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en fait mention dans son rapport ».*

- **Article R123-18** : *« A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.*

*Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.*

*Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée ».*

- **Article R123-19** : *« Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.*

*Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.*

*Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.*

*Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et*

pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L. 123-15, une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15 ».

- Article R123-20 : « A la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, lorsqu'elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui dans un délai de quinze jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, dispose de quinze jours pour demander au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête de compléter ses conclusions. Il en informe simultanément l'autorité compétente. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue n'est pas susceptible de recours.

Dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure. Il en informe l'autorité compétente.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif dans un délai de quinze jours ».

- Article R123-21 : « L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme.

Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site internet où a été publié l'avis mentionné au I de l'article R. 123-11 et le tient à la disposition du public pendant un an ».

- Article R123-22 : « L'enquête publique poursuivie à la suite d'une suspension autorisée par arrêté, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-14, ou à la suite d'une interruption ordonnée par le président du tribunal administratif constatant l'empêchement d'un commissaire enquêteur dans les conditions prévues à l'article L. 123-4, est menée, si possible, par le même commissaire enquêteur ou la même commission d'enquête. Elle fait l'objet d'un nouvel arrêté fixant son organisation, de nouvelles mesures de publicité, et, pour les projets, d'une nouvelle information des communes conformément à l'article R. 123-12.

Le dossier d'enquête initial est complété dans ses différents éléments, et comprend notamment :

1° Une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet, plan, programme, à l'étude d'impact ou au rapport sur les incidences environnementales ;

2° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact ou le rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme portant sur cette étude d'impact ou cette évaluation environnementale actualisée et les avis des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1 ».

**Article R123-23 :** « Lorsqu'une enquête complémentaire est organisée conformément au II de l'article L. 123-14, elle porte sur les avantages et inconvénients des modifications pour le projet et pour l'environnement. L'enquête complémentaire, d'une durée de quinze jours, est ouverte dans les conditions fixées aux articles R. 123-9 à R. 123-12. Le dossier d'enquête initial est complété dans ses différents éléments, et comprend notamment :

1° Une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet, plan ou programme, à l'étude d'impact, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 ou au rapport sur les incidences environnementales ;

2° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 ou le rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, ainsi que, le cas échéant, l'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme portant sur cette évaluation environnementale actualisée et les avis des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1.

L'enquête complémentaire est clôturée dans les conditions prévues à l'article R. 123-18.

Dans un délai de quinze jours à compter de la date de clôture de l'enquête complémentaire, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête joint au rapport principal communiqué au public à l'issue de la première enquête un rapport complémentaire et des conclusions motivées au titre de l'enquête complémentaire. Copies des rapports sont mises conjointement à la disposition du public dans les conditions définies à l'article R. 123-21 ».

- **Article R123-24 :** « Sauf disposition particulière, lorsque les projets qui ont fait l'objet d'une enquête publique n'ont pas été entrepris dans un délai de cinq ans à compter de l'adoption de la décision soumise à enquête, une nouvelle enquête doit être conduite, à moins que, avant l'expiration de ce délai, une prorogation de la durée de validité de l'enquête ne soit décidée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête a été organisée. Cette prorogation a une durée de cinq ans au plus. La validité de l'enquête ne peut être prorogée si le projet a fait l'objet de modifications substantielles ou lorsque des modifications de droit ou de fait de nature à imposer une nouvelle consultation du public sont intervenues depuis la décision arrêtant le projet ».

- **Article R123-25 :** « Les commissaires enquêteurs et les membres des commissions d'enquête ont droit à une indemnité, à la charge de la personne responsable du projet, plan ou programme, qui comprend des vacations et le remboursement des frais qu'ils engagent pour l'accomplissement de leur mission.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'environnement, du budget et de l'intérieur fixe les modalités de calcul de l'indemnité.

Le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin qui a désigné le commissaire enquêteur ou les membres de la commission d'enquête, détermine le nombre de vacations allouées au commissaire enquêteur sur la base du nombre d'heures que le commissaire enquêteur déclare avoir consacrées à l'enquête depuis sa nomination jusqu'au rendu du rapport et des conclusions motivées, en tenant compte des difficultés de l'enquête ainsi que de la nature et de la qualité du travail fourni par celui-ci.

Il arrête, sur justificatifs, le montant des frais qui seront remboursés au commissaire enquêteur.

Le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin fixe par ordonnance le montant de l'indemnité. Cette ordonnance est exécutoire dès son prononcé, et peut être recourée contre les personnes privées ou publiques par les voies du droit commun.

Dans le cas d'une commission d'enquête, il appartient au président de la commission de présenter, sous son couvert, le nombre d'heures consacrées à l'enquête et le montant des frais de chacun des membres de la commission, compte tenu du travail effectivement réalisé par chacun d'entre eux.

Le commissaire enquêteur dessaisi de l'enquête publique est uniquement remboursé des frais qu'il a engagés.

Cette ordonnance est notifiée au commissaire enquêteur, au responsable du projet, plan ou programme, et au fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs prévu à l'article R. 123-26.

La personne responsable du projet, plan ou programme verse sans délai au fonds d'indemnisation les sommes dues, déduction faite du montant de la provision versée dans les conditions définies à l'article R. 123-27. Le fonds verse les sommes perçues au commissaire enquêteur.

Dans un délai de quinze jours suivant la notification, le commissaire enquêteur et la personne responsable du projet, plan ou programme peuvent contester cette ordonnance en formant un recours administratif auprès du président

du tribunal administratif concerné. Il constitue un préalable obligatoire à l'exercice d'un recours contentieux, à peine d'irrecevabilité de ce dernier. Le silence gardé sur ce recours administratif pendant plus de quinze jours vaut décision de rejet. La décision issue de ce recours administratif peut être contestée, dans un délai de quinze jours à compter de sa notification, devant la juridiction à laquelle appartient son auteur. La requête est transmise sans délai par le président de la juridiction à un tribunal administratif conformément à un tableau d'attribution arrêté par le président de la section du contentieux du Conseil d'Etat. Le président de la juridiction à laquelle appartient l'auteur de l'ordonnance est appelé à présenter des observations écrites sur les mérites du recours ».

- **Article R123-26** : « Il est créé un fonds, dénommé fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs, chargé de verser à ceux-ci, dans les conditions prévues par le présent chapitre, les indemnités mentionnées à l'article L. 123-18 du présent code et à l'article R. 111-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La personne responsable du projet, plan ou programme verse au fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs les sommes et provisions destinées à couvrir les indemnités qui sont à sa charge en application de ces articles. La Caisse des dépôts et consignations assure la gestion comptable et financière du fonds dans les conditions définies par une convention conclue avec l'Etat, représenté par le ministre chargé de l'environnement, et soumise à l'approbation du ministre chargé des finances. Cette convention précise, notamment, les modalités d'approvisionnement, de gestion et de contrôle du fonds ».

- **Article R123-27** : « La personne responsable du projet, plan ou programme peut s'acquitter des obligations résultant de l'article L. 123-18 en versant annuellement au fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs un acompte à valoir sur les sommes dues et en attestant, à l'ouverture de chaque enquête effectuée à sa demande, que cet acompte garantit le paiement de celles-ci.

Le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin peut, soit au début de l'enquête, soit au cours de celle-ci ou après le dépôt du rapport d'enquête, accorder au commissaire enquêteur, sur sa demande, une allocation provisionnelle. Cette décision ne peut faire l'objet d'aucun recours. L'allocation est versée par le fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs dans la limite des sommes perçues de la personne responsable du projet, plan ou programme ».

---