

SUPPRESSION DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT « RUE MAURICE ALLAIRE »

NOTE DETAILLEE

Conformément aux dispositions de l'article L.442-10 du code de l'urbanisme, la procédure de modification des documents du lotissement peut être enclenchée de deux manières différentes :

- soit par les colotis, qui en informent l'autorité administrative,
- soit par cette dernière qui a l'obligation de recueillir l'acceptation d'une majorité de propriétaires.

Néanmoins, recueillir l'unanimité des colotis ou la majorité prévue à l'article L. 442-10 est difficile.

C'est en réponse à cette situation de blocage que le législateur a instauré l'article L. 442-11 du Code de l'urbanisme, l'objectif étant toujours de répondre aux objectifs d'aménagement actuels fixés par les plans locaux d'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 ».

Les conditions posées par le texte sont réunies :

1. Un document d'urbanisme approuvé postérieurement au permis d'aménager

Le 28 novembre 1931 un lotissement dénommé « Boulevard de Blonville » a été créé par un acte sous seing privé.

La création de ce lotissement a été approuvée par Monsieur le Préfet du Calvados le 26 avril 1932 et déposé au rang des minutes de Maître Angebault le 27 juin 1933.

Suite à la création du lotissement, un cahier des charges a été élaboré par les copropriétaires.

Ledit cahier des charges, remis à chaque coloti, présente les informations suivantes :

« Un syndicat de copropriétaires a été créé afin d'assurer la propreté et l'entretien des voies du lotissement, ainsi que l'exécution des clauses du cahier des charges. [...] Il est également stipulé que le syndicat cessera d'exister lorsqu'aura eu lieu l'incorporation de la voie du lotissement à la voirie communale ou départementale. Les copropriétaires seront dès lors affranchis de leur obligation contractuelle de faire partie du syndicat, lequel se trouvera dissout de plein droit. Dès lors les

copropriétaires ont la possibilité de constituer une association syndicale autorisée conformément à la loi du 22 juin 1865 ».

Une délibération du Conseil Municipal du 03 juin 1967 laisse apparaître que le Boulevard de Blonville est devenu voirie communale et renommée « Rue Maurice Allaire », en hommage à Mr Allaire, Maire de la commune (jusqu'en 1937).

De ce fait, le syndicat des copropriétaires a cessé d'exister.

Il n'apparaît à aucun moment dans nos archives qu'une ASA aurait été créée par la suite.

Enfin, la commune de Blonville-sur-Mer a adhéré, depuis le 8 janvier 2013, au Plan Local d'Urbanisme Intercommunale (PLUi) de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie, applicable sur la totalité du territoire communal.

La première condition posée par l'article L.442-11 du code de l'urbanisme est donc remplie.

2. Une contradiction entre les règles inscrites dans le cahier des charges et celles inscrites dans le PLUi

Le cahier des charges prévoit que les acquéreurs des terrains sis au sein du lotissement ne pourront :

- édifier de constructions moins de trois mètres de la limite de son lot de terrain en bordure du Boulevard de Blonville
- élever de mur de clôture sur le Boulevard de Blonville d'une hauteur de plus de deux mètres au-dessus du niveau du sol
- édifier sur l'immeuble présentement acquit que des chalets ou maisons d'aspect convenable.

Il s'infère de ces clauses que la construction de logements collectifs (immeubles) est strictement interdite.

Or, au moins quatre résidences de logements collectifs ont été édifiées depuis plus de 30 ans.

La modification ou la suppression des clauses précitées du cahier des charges permettrait de mettre en concordance ce cahier des charges avec le PLUi, qui n'interdit pas de construire un bâtiment de logements collectifs, rue Maurice Allaire, située en zone UA du PLUi.

La seconde condition posée par l'article L.442-11 du code de l'urbanisme est donc remplie.

A toutes fins utiles, la commune précise que, à travers l'arrêt Commune de Saint-Jean-de-Monts, le Conseil d'Etat a confirmé qu'un cahier des charges dont les règles d'urbanisme sont devenues caduques peut faire l'objet de la procédure prévue par l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme (CE, 7 octobre 2013, n°361934).