



AIX en PROVENCE

LA VILLE

Aix en Provence, le

15 MAI 2017

DIRECTION GENERALE ADJOINTE DES SERVICES

Urbanisme et Aménagement
Direction de l'Urbanisme Réglementaire
Service Instruction des Autorisations du Droit des Sols

Affaire suivie par Patrice CAPODURO

☎ 04.42.91.97.86

✉ capodurop@mairie-aixenprovence.fr

Mme L. POULAIN
Présidente de l'ASL
Domaine de la Marguerite
13090 AIX-EN-PROVENCE

OBJET : Compatibilité CCCT ZAC et PLU

V.Réf. : Votre lettre du 26 mars 2017

Madame,

Dans votre courrier visé en référence, vous attirez mon attention sur l'opposabilité actuelle du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) de la ZAC de la Marguerite et sa compatibilité avec le PLU.

Vous rappelez à juste titre que les CCCT deviennent caducs à la date de la suppression de la ZAC, mais que ne sont toutefois pas concernés par cette caducité les CCCT signés comme le votre avant l'entrée en vigueur de la loi SRU du 13 décembre 2000.

Il semble, a priori, qu'à défaut d'indications particulières dans le CCCT sur sa période d'application et sa caducité, celui-ci conserve après la suppression de la ZAC sa nature contractuelle de façon pérenne (cf. rép. min. n° 33.533 J.O. A.N.Q 9 mars 2010 ou JO Sénat Q 15 avril 2010, p. 952). Mais, n'ayant plus de valeur réglementaire en droit public, il ne peut en aucun cas fonder une décision d'urbanisme, même lorsque ce document contient des règles d'utilisation du sol. Ainsi, une décision d'autorisation ou de refus de permis de construire ne peut trouver son fondement que dans une règle d'urbanisme à présent contenue dans le seul PLU.

Il est entendu que les conditions de délivrance des autorisations d'urbanisme, sous réserve du droit des tiers, ne remettent pas en cause les stipulations relatives aux droits et obligations des propriétaires qui sont contenues dans le CCCT. Il appartient aux pétitionnaires de s'assurer que leur projet de construction est compatible avec le CCCT, les litiges affaissant à l'application du CCCT relevant du juge de l'ordre judiciaire compétent en matière de servitudes privées.

.../...

Vous citez l'arrêt du CE « Nougatrou » du 18 oct. 2000 qui rappelle qu'il ne saurait être question de faire prévaloir le CCCT sur les dispositions réglementaires du document d'urbanisme. Le juge administratif subordonne en effet le CCCT au règlement d'urbanisme (rép. min. précitées).

S'agissant de la jurisprudence civile également citée du 21 janvier 2016, je vous précise qu'elle concerne les cahiers des charges des lotissements approuvés et non les CCCT de ZAC. Il s'agit d'opérations d'aménagement très différentes et il en est de même pour les documents spécifiques des dossiers de lotissements. Le CCCT d'une ZAC est établi par l'aménageur et approuvé par le concédant; il ne peut être modifié dans les mêmes conditions qu'un cahier des charges de lotissement. Cependant, par extrapolation, on peut se poser la question de la caducité des dispositions réglementaires d'un CCCT après suppression d'une ZAC. Pour la juridiction judiciaire, un "cahier des charges" apparaît ainsi comme un contrat susceptible d'être sanctionné au plan civil indépendamment de la nature des dispositions en cause (dispositions d'urbanisme par ex.), car elles ont toutes en pratique un caractère privé et se révèlent finalement opposables aux propriétaires sans limitation de temps. On peut donc recommander la prudence en matière de CCCT.

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de toute ma considération.

Alexandre GALLESE,
Adjoint au Maire, Délégué à
l'Urbanisme et à l'Aménagement
du Territoire

