



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DEL2025_81

LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE MISE EN CONCORDANCE DES CAHIERS DES CHARGES DES LOTISSEMENTS DES POCHONS AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le 20 octobre 2025, le conseil municipal de la commune de THYEZ s'est réuni en session ordinaire en mairie en salle du conseil, sous la présidence de M. Fabrice GYSELINCK, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29

Date de convocation du conseil municipal : 14 octobre 2025

Étaient présents :

M. Fabrice GYSELINCK, Mme Laëtitia BETEMPS, M. Roland CAGNIN, Mme Sylvia CAIZERGUES, Mme Céline CHARDON, M. Éric COUDURIER, M. Laurent GERVAIS, M. Michel GUIDO, M. Julien HAMAIDE, Mme Catherine HOEGY, M. Didier HUOT, Mme Kaouther HEMISSI, Mme Sylvie LAVANCHY M. Ermine QUADRIO, M. Joël MOUILLE, Mme Marie-Eve PERIER, Mme Mariane PERY, M. Maurice ROBERT, Mme Corinne VALETTE, M. Daniel VULLIET.

Étaient excusés :

M. Bruno MICCOLI a donné pouvoir à Mme Mariane PERY.
M. Jean-François PERRET a donné pouvoir à M. Didier HUOT.
Mme Hélène DAVIGNY a donné pouvoir à Mme Sylvia CAIZERGUES.
Mme Lucie ESPANA a donné pouvoir à Mme Marie-Eve PERIER.
M. Pascal DUCRETTET a donné pouvoir à Mme Sylvie LAVANCHY.
Mme Delphine LIUZZO a donné pouvoir à Mme Corinne VALETTE.
M. Sylvain VEILLON a donné pouvoir à M. Joël MOUILLE.
M. René SCANU a donné pouvoir à M. Daniel VULLIET.

Était absente : Mme Wendy GHESQUIER.

M. Maurice ROBERT est désigné secrétaire de séance.

Rapporteur : M. Fabrice GYSELINCK, Maire

Le cahier des charges d'un lotissement constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux, et ce, quelle que soit sa date d'élaboration.

Par opposition au règlement du lotissement qui constitue un document réglementaire, ayant pour objet d'édicter des règles d'urbanisme propres au lotissement, en complément de celles éditées par la commune, le cahier des charges est un document de droit privé qui ne doit, *en principe*, contenir aucune règle d'urbanisme mais uniquement des obligations personnelles et/ou servitudes réelles régissant les intérêts privés, individuels ou collectifs des colotis.

Le brouillage de la frontière entre ces deux documents est apparu entre 1924 et 1977. Antérieurement aux lois de 1919 et 1924, les documents des lotissements étaient de nature purement contractuelle. Il en est, de même, à compter de 1978, seuls les règlements ayant valeur réglementaire, les cahiers des charges ayant, pour leur part, valeur contractuelle. Mais entre 1924 et 1977, les cahiers des charges pouvaient contenir aussi bien des règles d'urbanisme que des servitudes privées.

Les cahiers des charges des lotissements communaux des Pochons se trouvent, précisément, dans cette situation.

Pour mémoire, la première tranche du lotissement des Pochons a été autorisée par arrêté préfectoral du 09 février 1960, suivie d'une seconde tranche autorisée le 27 novembre 1964. Leur destination était mixte, résidentielle, artisanale/industrielle par secteur. Ces lotissements ont connu des évolutions de leur composition jusqu'en 1978. Ils comportaient des cahiers des charges dont le contenu comprenait, tout à la fois, des dispositions à caractère réglementaire ou privé.

De fait, ces cahiers des charges sont devenus des documents source d'insécurité juridique, eu égard à leur portée.

En effet, par l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la commune a été amenée à planifier le développement de son territoire afin qu'il réponde aux enjeux urbains et aux besoins des citoyens.

Dès lors, il apparaît que certaines clauses des cahiers des charges du lotissement des Pochons se révèlent incompatibles avec le PLU en vigueur, notamment par une limitation du nombre de logements sur les lots.

Dans ce contexte, le code de l'urbanisme dans son article L.442-11 prévoit :

« 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. »

La mise en œuvre d'une procédure de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements des Pochons est, donc, proposée, afin de :

- faciliter l'évolution dans le respect de la politique publique d'urbanisme, des règles propres au lotissement contenues dans leur cahier des charges,
- permettre, à la fois, la densification des quartiers et le bénéfice aux colotis des droits à construire résultant du Plan Local d'Urbanisme,
- sécuriser les autorisations du droit des sols à venir dans les secteurs concernés.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu l'article L.442-11 du code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thyez, approuvé le 26 février 2018, modifié le 09 novembre 2020 ;

Vu le cahier des charges du lotissement des Pochons – tranche 1 – autorisé le 09 février 1960, et ses différentes évolutions ;

Vu le cahier des charges du lotissement des Pochons – tranche 2 – autorisé le 27 novembre 1964, et ses différentes évolutions ;

Considérant la nécessité de mettre en œuvre une procédure de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements des Pochons, pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, et, à l'unanimité (28 voix), décide :

- d'approuver le lancement de la procédure de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements des Pochons – tranches 1 et 2 – avec le Plan Local d'Urbanisme,
- de prendre note que le projet de mise en concordance fera l'objet d'une enquête publique, conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement,
- de préciser qu'il devra, ensuite, être approuvé par le conseil municipal avant de faire l'objet d'un arrêté de mise en concordance,
- d'autoriser M. le Maire à désigner un bureau d'études afin d'accompagner la commune dans le travail d'analyse préparatoire et le formalisme de cette procédure, en rappelant que les crédits inhérents sont prévus au budget,
- de charger M. le Maire d'accomplir toutes les formalités nécessaires à la mise en œuvre de cette décision.

Le Secrétaire de séance



Maurice ROBERT

Le Maire



Fabrice GYSELINCK

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Grenoble ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le tribunal.

AINSI FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS
AU REGISTRE SUIVENT LES SIGNATURES
POUR COPIE CONFORME

« Certifié exécutoire » 22 OCT. 2025
Télétransmis le :

Notifié par mise en ligne le : 23 OCT. 2025

Le directeur général des services

