

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 octobre 2011

**SIMPLIFICATION DU DROIT
ET ALLÈGEMENT DES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES - (n° 3787)**

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 186

présenté par
M. Piron et M. Gérard

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 83 BIS, insérer l'article suivant :

I. – L'article L. 111-5 du code de l'urbanisme est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Toute stipulation d'un cahier des charges de lotissement ayant pour effet de limiter le droit de construire devient caduque 5 ans après l'approbation du lotissement s'il n'a pas fait l'objet d'une publication au bureau des hypothèques.

« La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application des dispositions de l'article L. 442-10. »

II. – Pour les lotissements autorisés avant l'entrée en vigueur de la présente loi, le délai de cinq ans court à compter de la date de promulgation de la loi. La publication du cahier des charges doit être demandée par la majorité qualifiée des colotis.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement vise à ne rendre opposables les dispositions d'urbanisme des cahiers des charges des lotissements que lorsque ces derniers ont fait l'objet d'une publication au bureau des hypothèques.

En effet, si les dispositions d'urbanisme contenues dans les règlements de lotissement peuvent évoluer à la demande d'une majorité de colotis ou sur décision de l'autorité compétente après enquête publique, il n'en va pas de même pour les dispositions d'urbanisme rédigées dans les cahiers des charges. Ces règles perdurent sauf si les colotis en décident unanimement autrement. Cette condition d'unanimité étant très difficile à remplir, le maintien de telles dispositions dans les

cahiers des charges peut conduire à figer le développement de certains quartiers et la mise en œuvre de projet ainsi que la facilitation de la vie des entreprises.

Il convient donc d'inciter les lotisseurs à privilégier le règlement plutôt que le cahier des charges comme support des dispositions d'urbanisme spécifiques au lotissement.

Pour conforter cette incitation, il est proposé d'introduire une mesure nouvelle visant à ne rendre opposables les dispositions d'urbanisme des cahiers des charges que dès lors que ces derniers ont fait l'objet d'une publication au bureau des hypothèques.

Les anciens lotissements sont concernés par cette disposition, de manière à faciliter le retour au droit commun de l'urbanisme d'une partie d'entre eux.

Cette mesure peut contribuer au renouvellement urbain de certains quartiers et participer ainsi à résoudre la pénurie foncière dans les zones tendues en facilitation la mutation du bâti et sa nécessaire densification.