



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

lotissements

Question écrite n° 56400

Texte de la question

M. Philippe Bies attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur une difficulté d'interprétation de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme relatif à la procédure de modification des documents d'un lotissement, dans sa version résultant de la loi du 24 mars 2014 dite « ALUR ». La loi ALUR a modifié le texte de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme, relatif aux modifications des documents d'un lotissement, en précisant plus particulièrement le sort du cahier des charges du lotissement. Cette précision était nécessaire car il subsistait certaines incertitudes quant à la procédure de modification de ce document depuis l'entrée en vigueur du décret du 26 juillet 1977, qui a donné au cahier des charges une nature contractuelle et de l'entrée en vigueur du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 qui ne soumet plus le cahier des charges d'un lotissement à l'approbation de l'autorité administrative compétente pour délivrer les permis d'aménager. Coexistent aujourd'hui des cahiers des charges approuvés et d'autres non approuvés par l'autorité administrative compétente. Cette dichotomie n'était, jusqu'à la loi ALUR, pas reprise par l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme. Certaines autorités administratives en ont conclu qu'il ne leur appartenait plus d'approuver la modification des cahiers des charges qui n'ont pas été approuvés par elles, ces derniers étant de nature totalement contractuelle, alors même que l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme résultant de l'ordonnance de 2005 précitée, les cite expressément au titre des documents du lotissement pouvant être modifiés par l'autorité administrative. L'un des arguments parfois avancé est que le texte de l'article en question dispose que « l'autorité administrative peut prononcer la modification ». L'autorité administrative ne serait donc pas tenue de se prononcer mais disposerait d'une simple faculté de le faire. L'article L. 442-10 dans sa version en vigueur du 1er octobre 2007 au 27 mars 2014 dispose : « Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable ». L'article L. 442-10 modifié du code de l'urbanisme, tel qu'il résulte de la loi du 24 mars 2014, dispose : « Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des 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. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable [...] ». Le texte prend désormais en compte la coexistence de cahiers des charges approuvés et de cahier des charges non approuvés, et prévoit expressément que ces derniers peuvent être modifiés par l'autorité administrative pour ce qui concerne leurs clauses de nature réglementaire. Certaines autorités administratives maintiennent toutefois leur position antérieure à la nouvelle rédaction de l'article L. 442-10, cet article ayant maintenu une rédaction ambiguë quant à l'obligation ou non de l'administration de se prononcer sur une demande de modification de cahier des charges non approuvés, en indiquant que l'autorité compétente « peut » se prononcer. Dans ces conditions, il lui demande de bien vouloir lui indiquer si l'autorité administrative, sollicitée dans les conditions de l'article L. 442-10 sur une modification du cahier des charges non approuvé d'un lotissement, peut ou non refuser de se prononcer sur la demande en question et dans l'affirmative, de lui indiquer la valeur juridique de

modifications de cahiers des charges n'ayant pas fait l'objet d'une approbation par l'autorité compétente. Il lui demande également de bien vouloir préciser ce qui est entendu par « les clauses de nature réglementaire du cahier des charges ».

Texte de la réponse

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 « pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » a modifié l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme, afin que l'autorité compétente au titre de l'application du droit des sols (ADS) puisse prononcer la modification des clauses de nature réglementaire des cahiers des charges de lotissement non approuvés, à la demande d'un ou de plusieurs propriétaires de lot et avec l'accord d'une majorité qualifiée de l'ensemble d'entre eux. Les cahiers des charges de lotissement non approuvés constituent des documents de nature contractuelle. Leur valeur juridique se limite donc à l'organisation des rapports entre les colotis, au sein du périmètre du lotissement. Cependant, certains cahiers des charges de lotissement non approuvés par l'autorité administrative comportent des stipulations édictant des règles de portée générale, complétant les règles du document d'urbanisme ou plus généralement, relevant de dispositions d'urbanisme au sens de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme. Ces clauses de nature réglementaire, relatives notamment aux prospects, à la hauteur, à l'emprise au sol ou au stationnement, peuvent s'opposer à la densification du lotissement, le cas échéant par subdivision de lot. En effet, si ces clauses ne sont pas opposables aux demandes de permis de construire déposées sur les lots, il n'en demeure pas moins que les autorisations d'urbanisme restent délivrées sous réserve du droit des tiers, au nombre desquels figurent les colotis. Pour ces raisons, un ou plusieurs colotis peuvent désormais prendre l'initiative d'une modification de clauses de nature réglementaire de cahiers des charges de lotissement non approuvés. L'autorité compétente ne doit pas faire droit à cette demande de modification, si elle est incompatible avec la réglementation d'urbanisme applicable. L'autorité compétente peut également s'opposer à la modification du document, pour des motifs d'intérêt général (CE, 26 juin 1987, n° 63085) ou au regard de circonstances de fait (CAA Marseille, 5 juin 2009, n° 05MA03 193). La modification ne peut pas également avoir pour seul but la régularisation d'une construction irrégulière.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Bies](#)

Circonscription : Bas-Rhin (2^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 56400

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Logement et égalité des territoires

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [27 mai 2014](#), page 4202

Réponse publiée au JO le : [16 septembre 2014](#), page 7866