



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

## PLU

Question écrite n° 81283

### Texte de la question

M. Jacques Alain Bénisti interroge Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur les contrats de lotissement faisant face à un certain nombre de contradictions posées par la loi ALUR. Un des objectifs de la loi ALUR est de donner la primauté du plan local d'urbanisme (PLU) sur des contrats de lotissement anciens afin de libérer des terrains à la construction de logements en déclarant ces contrats caducs dès lors qu'un PLU est en vigueur dans la commune. Or le maintien dans sa rédaction d'origine par la loi ALUR de l'article L. 442-9, alinéa 3 du code de l'urbanisme stipulant que « les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement » illustre l'absence de modification de la situation antérieure. En effet, l'obtention de la modification des dits contrats ne pouvant s'effectuer que par décision des colotis (article 10) ou par décret municipal (article 11) est quasiment impossible à obtenir. Dès lors, l'objectif de la loi ALUR ne peut être atteint. Aussi, il lui demande si un décret est en préparation pour déclarer caducs ces contrats anciens dans toutes leurs implications tant publiques que privées.

### Texte de la réponse

L'article L. 442-9 du code de l'urbanisme prévoit que les règles d'urbanisme contenues dans les documents de lotissement deviennent caduques au terme d'un délai de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Cet article ne prévoit pas de décret pour déclarer caduques les règles d'urbanisme figurant dans des cahiers des charges de lotissement de moins de 10 ans. S'agissant des lotissements de plus de 10 ans, pour lesquels les colotis avaient exercé leur droit au maintien des règles avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 « pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR), la caducité est intervenue dès le 27 mars 2014. En outre, dans la mesure où les dispositions relatives à la caducité des documents du lotissement déterminées à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme portent uniquement sur les règles d'urbanisme, elles ne sauraient remettre en cause les stipulations de cahier des charges de lotissement régissant les rapports entre colotis. De telles stipulations sont en effet de nature conventionnelle. Elles relèvent ainsi de la liberté contractuelle dont jouissent les colotis. Par ailleurs, elles ne peuvent par définition pas entrer en contradiction avec les règles édictées dans un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Ces documents ont en effet pour objet d'édicter des règles d'urbanisme, par essence de portée générale, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme. Quoi qu'il en soit, la loi ALUR prévoit que les clauses non réglementaires d'un cahier des charges de lotissement non approuvé ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire sur les lots, cesseront de toute façon de produire leurs effets le 26 mars 2019, sauf si entre-temps le cahier des charges a fait l'objet d'une publication au bureau des hypothèques sur décision des colotis à la moitié d'entre eux détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie du lotissement ou inversement.

### Données clés

**Auteur :** [M. Jacques Alain Bénisti](#)

**Circonscription :** Val-de-Marne (4<sup>e</sup> circonscription) - Les Républicains

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 81283

**Rubrique :** Urbanisme

**Ministère interrogé :** Logement, égalité des territoires et ruralité

**Ministère attributaire :** Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(e)s

**Question publiée au JO le :** [9 juin 2015](#), page 4265

**Réponse publiée au JO le :** [15 septembre 2015](#), page 7052