



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

PLU

Question écrite n° 85276

Texte de la question

Mme Marie-Hélène Fabre appelle l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur la valeur juridique des droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans les cahiers des charges de lotissement approuvés par l'autorité préfectorale depuis la promulgation de la loi ALUR. En effet, elle lui rappelle que l'un des objectifs de celle-ci est de donner la primauté au plan local d'urbanisme (PLU), ou au document d'urbanisme en tenant lieu, sur des contrats de lotissement anciens, afin de libérer des terrains à la construction de logements. Or elle constate que 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 », tend à laisser penser que la situation antérieure reste inchangée, et contredit par là-même l'alinéa précédent de l'article. En effet, l'analyse qui découle de cette lecture est que toutes les dispositions contenues dans les pièces du lotissement restent applicables dans les rapports entre colotis, la caducité ne concernant que l'opposabilité à l'autorité administrative. Dès lors, elle craint que l'objectif de la loi ALUR ne puisse être atteint. Aussi, elle lui demande qui des anciens cahiers des charges de lotissement approuvés et des documents d'urbanisme prédominent dans le cadre de l'application de loi ALUR.

Texte de la réponse

L'entrée en vigueur de la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 « pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » (Alur) a emporté la caducité des dispositions d'urbanisme issues des documents de lotissements, autorisés depuis plus de 10 ans et situés dans des territoires couverts par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Ces dispositions s'appliquent notamment aux cahiers des charges de lotissement qui ont été approuvés par l'autorité administrative. Sont ainsi concernés, certains cahiers des charges dont l'ancienneté excède 10 ans, mais pour lesquels les colotis avaient demandé le maintien des règles et l'avaient obtenu en l'absence d'opposition expresse de l'autorité compétente au titre de l'application du droit des sols (ADS). Par conséquent, les règles d'urbanisme contenues dans ces cahiers des charges approuvés sont devenues caduques, depuis le 27 mars 2014. Cependant, la caducité des documents du lotissement prévue à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme s'applique uniquement aux règles d'urbanisme, c'est à dire aux clauses de nature réglementaire par essence de portée générale. Ces clauses se rattachent ainsi aux exigences d'urbanisme fixées à l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme, telles par exemple l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des lots ou la destination des constructions réalisées sur les lots. En revanche, les dispositions de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme ne sauraient rendre caduques les stipulations de cahier des charges de lotissement régissant les rapports entre colotis. De telles clauses sont en effet de nature conventionnelle. Elles relèvent ainsi de la liberté dont jouissent les colotis, dans l'exercice de leur droit à disposer de leur bien. La suppression des clauses contractuelles des cahiers de charges de lotissement approuvés reste toutefois possible, dans les conditions fixées à l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme. L'autorité compétente au titre de l'ADS peut ainsi prononcer la modification en ce sens du cahier des charges de lotissement approuvé, lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la

superficie du lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie, le demandent ou l'acceptent.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Hélène Fabre](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 85276

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [14 juillet 2015](#), page 5372

Réponse publiée au JO le : [13 septembre 2016](#), page 8210