

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

11 mai 2025

SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT - (N° 1378)

Commission	
Gouvernement	

**AMENDEMENT**

N° 12

présenté par  
M. Emmanuel Grégoire

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 4, insérer l'article suivant:**

Sous réserve de son traitement par les services de l'Assemblée nationale et de sa recevabilité

L'article L. 442-11 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'autorité compétente peut également être saisie d'une demande de mise en concordance par un coloti ou son ayant cause, à l'occasion du dépôt d'une dossier de demande d'autorisation d'urbanisme à destination d'habitation. L'autorité compétente doit alors ouvrir l'enquête publique visée à l'alinéa précédent. Si après la première réunion publique et au plus tard avant la clôture de l'enquête publique, il n'est pas formé d'opposition auprès du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par la moitié des propriétaires détenant ensemble un tiers au moins de la superficie du lotissement ou un tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie, l'autorité compétente procède par arrêté à la mise en concordance. En cas d'opposition selon cette même règle de majorité, elle peut néanmoins poursuivre la mise en concordance, après délibération du conseil municipal. Les modalités d'opposition sont définies par décret. »

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Les 20 millions de maisons individuelles en France sont à 63% occupées par des ménages de deux personnes ou moins, qui se posent parfois des questions simples et légitimes sur l'évolution de leur habitat : ils veulent valoriser leur terrain, parfois diviser ou densifier, mais surtout adapter leur logement, certains pour leurs vieux jours.

Pour faciliter ces évolutions il conviendrait d'apporter des modifications aux règles régissant les cahiers des charges de lotissements. Les clauses de ces cahiers des charges organisent un vivre ensemble choisi par les propriétaires des lots et leur utilité est incontestable.

Cependant, il existe en pratique deux difficultés :

- En premier lieu, certaines clauses de ces cahiers des charges posent des interdictions générales qui empêchent toute évolution du lotissement, et ce le plus souvent au détriment des colotis eux-mêmes qui ont besoin de transformer et de pérenniser leur logement ;
- En second lieu, la modification de ces mêmes clauses est souvent bloquée ou illusoire, du fait de la méconnaissance du périmètre du lotissement voire parce qu'aucune association syndicale ne fonctionne.

Les blocages véhiculés par ces clauses sont dans bien des cas en contradiction avec les PLH et les règles des PLU applicables. D'ailleurs, au fil des réformes, ces stipulations ont été rendues inopposables aux autorités compétentes pour instruire les demandes d'autorisation d'urbanisme. Cependant, au visa de l'article L.442-9 alinéa 3 du Code de l'urbanisme, la Cour de Cassation considère qu'un cahier des charges, quelle que soit sa date, approuvé ou non, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues.

Les autorisations d'urbanisme étant délivrées sous réserve du droit des tiers, il s'ensuit qu'une autorisation d'urbanisme pourra être obtenue mais pourra difficilement, dans les faits, être mise en œuvre à cause d'une stipulation du cahier des charges du lotissement dont dépend le bien. Les évolutions sont donc trop souvent rendues impossibles mais comme nécessité fait loi, elles seront parfois réalisées, malgré les risques juridiques. Cette situation est intenable à l'heure où il faut apporter de la sécurité juridique aux propriétaires tout en favorisant l'application des objectifs nationaux et locaux tant en matière de développement de l'offre de logement.

Pour remédier à cette difficulté, un dispositif existant pourrait être renforcé. Il s'agit de la procédure de mise en concordance de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme qui permet à un maire, après enquête publique, de supprimer toute discordance d'un cahier des charges avec les dispositions de son plan local d'urbanisme, notamment en termes de densité des constructions. Cette procédure, laissée aujourd'hui à la seule initiative des pouvoirs publics, est à ce jour très peu utilisée, par méconnaissance, ou pire par réticence au regard de la multiplicité des intérêts en présence, pouvant induire une absence d'initiative publique.

Pour en favoriser l'utilisation, il s'agirait donc de l'ouvrir aux initiatives privées qui portent des projets de développement de logements, tout en respectant les droits des propriétaires constitutionnellement garantis.

La procédure de mise en concordance pourrait ainsi être réalisée à l'initiative d'un porteur de projet, à condition que les propriétaires au sein du lotissement ne s'y opposent pas selon les mêmes règles de majorités que celles que le législateur a d'ores et déjà instituées à l'article L. 442-10 s'agissant des procédures de modifications de certaines règles des cahiers des charges.

Le dialogue favorisé par ce renforcement de la procédure et l'explication des avantages et des risques seront de nature à emporter l'adhésion des colotis sur une évolution du cahier des charges qui pourrait également profiter à chacun d'eux.

C'est pourquoi il sera confié au commissaire enquêteur le soin d'organiser une réunion publique sur le projet (ce qu'il peut déjà faire librement).

Les colotis disposeront ensuite d'une faculté de s'opposer au projet de mise en concordance jusqu'au terme de l'enquête publique dont le délai est généralement de quinze jours.

À défaut d'opposition, la procédure de mise en concordance devra alors être finalisée par le maire, sans qu'il soit besoin de solliciter une délibération de son conseil municipal.

En cas d'opposition, elle sera abandonnée, sauf à ce que le maire décide de se réapproprier cette initiative et de poursuivre la procédure en sollicitant alors une délibération de son conseil.