



14ème législature

Question N° : 82539	De M. Michel Ménard (Socialiste, républicain et citoyen - Loire-Atlantique)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement, égalité des territoires et ruralité		Ministère attributaire > Logement, égalité des territoires et ruralité
Rubrique >urbanisme	Tête d'analyse >PLU	Analyse > lotissement. réglementation.
Question publiée au JO le : 23/06/2015 Réponse publiée au JO le : 10/11/2015 page : 8247		

Texte de la question

M. Michel Ménard attire 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, l'un des objectifs de celle-ci est de donner la primauté exclusive du plan local d'urbanisme (PLU), ou du document d'urbanisme en tenant lieu, sur des contrats de lotissement anciens, afin de libérer des terrains à la construction de logements. 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 », 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, l'objectif de la loi ALUR ne peut être atteint. Aussi, il lui demande si des précisions peuvent lui être apportées en la matière, afin de déterminer 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'article L. 442-9 du code de l'urbanisme prévoit que les règles d'urbanisme contenues dans les documents de lotissement (règlement de lotissement, cahier des charges approuvé pour les lotissements avant 1977, clauses de nature réglementaire des cahiers des charges non approuvés pour les lotissements après 1977) 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. S'agissant des lotissements de plus 10 ans, pour lesquels les colotis avaient exercé leur droit au maintien des règles qui restait possible 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 des documents du lotissement est intervenue dès le 27 mars 2014. Dans la mesure où ces dispositions relatives à la caducité des documents du lotissement 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 (par exemple, l'interdiction de morcellement des 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.