



14ème législature

Question N° : 93355	De Mme Michèle Bonneton (Écologiste - Isère)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et habitat durable		Ministère attributaire > Logement et habitat durable
Rubrique >urbanisme	Tête d'analyse >lotissements	Analyse > réglementation.
Question publiée au JO le : 16/02/2016 Réponse publiée au JO le : 13/09/2016 page : 8220 Date de renouvellement : 21/06/2016		

Texte de la question

Mme Michèle Bonneton attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme modifié par la loi Alur n° 2014-366 du 24 mars 2014. Cet article vise à faire disparaître certaines règles régissant une partie du droit des sols des collectivités. Il prévoit (alinéa 1er) que les règles d'urbanisme contenues dans les documents d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années 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. Cependant l'alinéa 3 précise que ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement. L'alinéa 5, qui prévoit la caducité dans un délai de cinq ans suivant la promulgation de la loi de certaines clauses non réglementaires régissant le droit des sols, ne concerne que les cahiers des charges non approuvés et pas les cahiers des charges approuvés. De plus, la jurisprudence a précédemment indiqué que l'interdiction de diviser n'était pas une règle d'urbanisme (Cour de cassation, chambre civile 3, audience du 16 décembre 2008) ce qui semble montrer que l'interdiction en tant que règle conventionnelle survivrait à la caducité du cahier des charges. Ainsi, il apparaît que de nombreux particuliers mais aussi des agences notariales s'interrogent sur l'interprétation qu'il faut faire de cet article, ce qui ne manque pas de soulever des doutes quant à l'instruction des demandes d'autorisation de division et de constructions par les services compétents des collectivités locales. Ces difficultés d'interprétation pourraient retarder, voire même bloquer, des projets d'urbanisme et de constructions alors que la volonté du législateur était bien de favoriser la densification urbaine. C'est pourquoi elle souhaiterait obtenir des éclaircissements concernant l'absence de caducité de l'interdiction de diviser un lot ou de construire une deuxième maison dans un lotissement dont le cahier des charges a été approuvé et ce malgré l'entrée en vigueur de la loi ALUR. Elle demande également si le Gouvernement envisage de modifier l'alinéa 5 de l'article L. 442-9 pour rendre caduque l'interdiction de diviser ou de construire, alors même qu'elle serait prévue dans les cahiers des charges approuvés.

Texte de la réponse

Certaines dispositions, applicables sur le périmètre d'un lotissement, peuvent interdire les subdivisions de lot en vue de construire. Sur le fond, ces dispositions sont de nature contractuelle, puisqu'elles ne relèvent pas de règles générales et de servitudes d'utilisation des sols pouvant être fixées dans un plan local d'urbanisme (PLU) ou un plan d'occupation des sols (POS) (CE, no 342908, 27 juillet 2012). Pourtant, des stipulations s'opposant à la subdivision de lots figurent parfois dans des documents du lotissement à valeur réglementaire, tels des cahiers des charges approuvés. Dans ce cas, l'interdiction de subdiviser les lots peut cependant être levée, à l'initiative ou avec l'accord

de la majorité qualifiée des colotis. La subdivision de lots est en effet assimilée à une modification du lotissement (L. 442-12 du code de l'urbanisme). Or, l'autorité compétente au titre de l'application du droit des sols (ADS) peut prononcer la modification du cahier des charges approuvé d'un lotissement, 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. Toutefois, si le lotissement a été achevé il y a moins de cinq ans, alors la modification du cahier des charges ne peut pas être prononcée si un lotisseur s'y oppose sous réserve qu'il possède encore au moins un lot constructible. Par conséquent, l'état actuel du droit permet d'ores et déjà de supprimer les dispositions de nature contractuelle des cahiers des charges de lotissement approuvés, s'opposant à la subdivision de lots. Dans ces conditions, le Gouvernement n'envisage pas de modifier le cinquième alinéa de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, pour rendre caduques les interdictions de diviser les lots prévues dans certains cahiers des charges de lotissement approuvés.