

14ème législature

Question N° : 97481	De M. Marc-Philippe Daubresse (Les Républicains - Nord)	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 : 05/07/2016 Réponse publiée au JO le : 01/11/2016 page : 9184		

Texte de la question

M. Marc-Philippe Daubresse appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur un point d'interprétation de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme relatif à la procédure de modification des documents d'un lotissement, dans sa version résultant de la loi du 24 mars 2014 dite « ALUR ». Ainsi, l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme précise que « lorsque les 1/2 des propriétaires détenant ensemble les 2/3 au moins de la superficie d'un lotissement ou les 2/3 des propriétaires détenant au moins les 1/2 de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment du cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé ». Et ce, dans la mesure où cette « modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable sur le territoire communal ». Une majorité qualifiée peut alors seule demander et mener à bien une opération de modification, sans que la totalité des colotis ait pour autant été avertie d'un tel projet. Par contre, « l'acceptation » renvoie à l'hypothèse où le ou les colotis à l'origine du projet de modification provoque la réunion, sollicite(nt) l'ensemble des colotis afin de leur soumettre ledit projet. Dans tous les cas, la procédure de modification suppose d'être entérinée par l'autorité d'urbanisme (le maire). Dans ces conditions, il lui demande de bien vouloir indiquer les conditions de l'autorité d'urbanisme pour recueillir les majorités qualifiées et plus précisément de préciser le formalisme en l'absence de document CERFA tel qu'un envoi sur papier libre décomptant les majorités ou par une réunion extraordinaire des colotis par l'ASL.

Texte de la réponse

L'article L. 442-10 du code de l'urbanisme prévoit que certains documents du lotissement peuvent être modifiés, par l'autorité compétente au titre de l'application du droit des sols (ADS), le cas échéant à la demande d'un ou plusieurs colotis. Ces modifications ne peuvent cependant intervenir, que si 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 donnent leur accord. Les textes issus du code de l'urbanisme n'imposent pas à l'autorité compétente au titre de l'ADS un formalisme prédéfini. Cependant, l'information des colotis est obligatoire. Elle doit être précise, afin que les colotis puissent apprécier la portée exacte des modifications. En outre, l'ensemble des propriétaires doit être averti, et plus particulièrement les propriétaires dont la parcelle est directement impactée par la modification du lotissement demandée le cas échéant par un des autres colotis. Cela signifie notamment qu'il convient d'indiquer précisément aux colotis, quelles sont les dispositions du document du lotissement impactées et l'objectif poursuivi (CE, no 79657, 23 décembre 1970). Dans ces conditions, une des modalités de recueil de l'accord des colotis consiste à réunir l'ensemble des propriétaires en assemblée générale, après leur avoir communiqué au préalable un dossier explicatif faisant apparaître l'état du document du lotissement



concerné, avant puis après modifications. L'ensemble des colotis est alors en capacité de se prononcer, par vote, sur les modifications du document du lotissement projetées. L'accord de la majorité qualifiée des colotis sur la modification du document du lotissement peut aussi prendre la forme de signatures pour approbation, apposées par les propriétaires sur le document explicatif précité. La position des colotis peut aussi être recueillie sur papier libre. Les colotis sont alors conduits à signer une feuille d'émargement, au travers de laquelle ils expriment leur accord ou leur désaccord sur la modification du lotissement ainsi que leurs éventuelles observations.