



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

lotissements

Question écrite n° 16534

Texte de la question

M. Georges Fenech appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les conséquences, en matière de permis de construire, qui peuvent résulter des contradictions entre les règles d'urbanisme des PLU et les règles particulières des cahiers des charges propres aux lotissements. L'existence de règles distinctes crée une relative insécurité juridique qui n'est pas sans poser de problème en cas de litige. Ainsi, certaines personnes résidant en lotissement se sont vues contraintes, par la juridiction civile, de démolir une construction pour laquelle elles avaient pourtant obtenu de la mairie un permis de construire valide au regard du PLU. Cette situation est particulièrement préjudiciable pour les personnes concernées mais également les communes. Aussi, il lui demande de lui préciser quelles mesures pourraient, le cas échéant, être prises afin d'y remédier.

Texte de la réponse

Selon les dispositions de l'article R. 315-9 du code de l'urbanisme, le cahier des charges est un document contractuel qui n'est pas soumis à l'approbation de l'autorité administrative. Seules les règles d'intérêt privé ou collectif destinées à régir les relations entre les colotis et les relations entre le lotisseur et les acquéreurs ont vocation à y figurer. Les colotis ou l'assemblée syndicale peuvent se prévaloir de ces servitudes devant le juge judiciaire. Le permis de construire n'a pas à vérifier le respect de ces règles relevant du droit privé. Il doit par contre respecter le règlement du lotissement, lorsqu'il en a été établi un. Ce sont deux régimes juridiques totalement autonomes dont les contentieux relèvent de juridictions différentes. Cette distinction, entre le cahier des charges (document contractuel) et le règlement (document réglementaire), est issue du décret du 7 juillet 1977 qui a réformé la procédure des lotissements. Dans les lotissements approuvés avant l'entrée en vigueur de ce décret les cahier des charges ont fréquemment été approuvés par le préfet et présentent de ce fait un caractère réglementaire. Dans ce cas, le permis de construire doit respecter leurs prescriptions, sauf si elles sont devenues caduques en vertu de l'article L. 315-2-1 du code de l'urbanisme.

Données clés

Auteur : [M. Georges Fenech](#)

Circonscription : Rhône (11^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 16534

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 avril 2003, page 2840

Réponse publiée le : 14 juillet 2003, page 5633