



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

lotissements

Question écrite n° 3050

Texte de la question

Reprenant les termes de la question écrite qu'elle avait posée le 23 janvier 2007 sous la précédente législature, demeurée sans réponse, Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables, sur le fait que les lotissements de maisons individuelles sont souvent l'objet d'un cahier des charges imposant des règles d'urbanisme applicables à tous les acquéreurs de parcelles. Elle souhaiterait qu'il lui indique si un plan d'occupation des sols peut décider la suppression de certaines règles d'un cahier des charges sans l'accord de la majorité des copropriétaires du lotissement.

Texte de la réponse

Dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2005-127 du 8 décembre 2005, l'article L. 315-1-2 du code de l'urbanisme prévoyait que « lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'à compter de la décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique ». Les colotis étaient informés par l'autorité administrative compétente et par voie d'affichage de la date à laquelle les règles d'urbanisme spécifiques au lotissement cessaient de s'appliquer automatiquement, et de la possibilité d'en demander le maintien. Lorsqu'une majorité de colotis avait fait connaître son souhait de maintien des règles, l'autorité compétente ne pouvait y mettre fin que sur décision expresse et après enquête publique. En organisant la substitution des règles des documents d'urbanisme aux règles d'urbanisme des cahiers des charges, le législateur a voulu mettre fin à l'application des dispositions relatives notamment à l'aménagement des sols et à l'aspect des constructions contenues dans les cahiers des charges de lotissements anciens, non compatibles avec les objectifs d'aménagement actuels fixés par les plans locaux d'urbanisme. La disparition des règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges ne remet toutefois pas en cause les droits et obligations régissant les rapports de colotis entre eux, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur. Par ailleurs, l'article L. 315-4 ancien prévoyait que lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme a été prononcée postérieurement à une autorisation de lotissement, l'autorité compétente pouvait prononcer la modification de tout ou partie des documents et notamment le cahier des charges du lotissement, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme. La décision de l'autorité compétente était prise après enquête publique et délibération du conseil municipal. La notification de l'ouverture de l'enquête publique était adressée par lettre recommandée à chacun des propriétaires des lots, sauf si le lotissement avait été créé depuis plus de vingt ans et comportait au moins cinquante lots. Dans ce dernier cas, l'enquête publique faisait l'objet d'une décision de l'autorité compétente affichée en mairie, à l'intérieur du lotissement et publiée dans au moins deux journaux locaux. La mise en oeuvre de cette procédure ne nécessitait pas l'accord de la majorité des colotis. Ceux-ci pouvaient toutefois faire part de leurs observations au commissaire enquêteur au moment de l'enquête publique. Enfin, les colotis avaient de leur côté la possibilité de demander à l'autorité compétente la modification de tout ou partie du cahier des charges concernant le

lotissement lorsque cette modification était compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable dans la zone. Pour qu'elle soit recevable, cette demande devait émaner des deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie du lotissement ou des trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de la superficie. Les dispositions des articles L. 315-2-1, L. 315-3 et L. 315-4 ont été reprises dans les articles L. 442-9, L. 442-10 et L. 442-11 nouveaux, introduits dans le code de l'urbanisme par l'ordonnance du 8 décembre 2005, et ont fait l'objet de mesures d'application contenues dans le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en vigueur depuis le 1er octobre 2007.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3050

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Écologie, développement et aménagement durables

Ministère attributaire : Écologie, développement et aménagement durables

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 août 2007, page 5202

Réponse publiée le : 1er janvier 2008, page 63