



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Règles de lotissement : pour une nécessaire adaptation du code de l'urbanisme

Question écrite n° 10349

Texte de la question

M. Éric Pauget appelle l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur l'inquiétude des propriétaires résidant dans des lotissements disposant d'un règlement ou cahier des charges organisant leur cadre de vie. Le volet « urbanisme » de la loi ALUR du 24 mars 2014, dont la finalité porte sur la densification de l'habitat, remet en cause l'application des dispositions contractuelles de droit privé qui régissent l'occupation et l'aménagement des lots. Ladite loi substitue, en effet, au travers des modifications apportées au code de l'urbanisme, les dispositions de droit public (règlement et zonage PLU) à celles des cahiers des charges précités. Aussi, dès la publication de la loi précitée, les collectivités en charge d'instruire les autorisations d'urbanisme se sont exonérées de l'application des règles particulières propres aux lotissements. Des permis de construire, certes conformes aux prescriptions du PLU mais en contradiction avec le cahier des charges du lotissement, ont été ainsi délivrés. Des colotis s'estimant lésés ont saisi la justice civile et la Cour de cassation a pertinemment conclu par un arrêt en date du 21 janvier 2016, en faveur de la primauté de l'application des dispositions contenues dans le cahier des charges des lotissements et décidé la destruction des ouvrages réalisés conformément à la loi ALUR. Aussi, face à un véritable pluralisme normatif et à une coexistence de normes quelquefois contradictoires, il le remercie de lui indiquer les intentions du Gouvernement quant à la nécessaire adaptation de la partie réglementaire du code de l'urbanisme à la réalité juridique. Elle éviterait aux colotis et aux constructeurs de s'engager dans des procédures contentieuses longues et coûteuses.

Texte de la réponse

À la différence des règlements, opposables aux autorisations d'urbanisme, les cahiers des charges, en tant qu'ils sont constitués d'un ensemble de règles contractuelles de droit privé, ne sont pas pris en compte par l'autorité compétente pour délivrer les permis de construire. Toutefois, la violation de ces règles contractuelles par un coloti expose celui-ci à un risque de recours que les autres colotis peuvent former devant le juge civil. Cette situation peut entraîner des difficultés lorsqu'il existe une discordance entre les règles du plan local d'urbanisme (PLU) et celles du cahier des charges. C'est pour cette raison que la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 24 mars 2014, en complétant l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, a entendu approfondir les mécanismes de caducité des clauses contractuelles. Toutefois, la suppression de ces clauses, directement par la loi, présente une grande fragilité juridique compte tenu de l'atteinte qu'elle porte à la liberté contractuelle, constitutionnellement protégée. À cet égard, le projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), encore en cours d'examen par le Parlement, prévoit de supprimer les trois derniers alinéas de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme qui doivent rendre caduques au 24 mars 2019 l'essentiel des clauses des cahiers des charges. Si le Gouvernement est pleinement conscient des difficultés engendrées par la coexistence de règles d'urbanisme, de droit public, et de règles de droit privé, ces difficultés peuvent être levées de deux façons. La première est la mise en œuvre de la procédure de modification des documents du lotissement prévue par l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme. La seconde est la mise en œuvre de la procédure de mise en concordance de ces mêmes documents avec le PLU, en application de l'article L. 442-11 du même code. Ainsi, plutôt que l'édiction d'une norme nationale qui s'exposerait à la censure

du Conseil Constitutionnel, il convient de mobiliser les outils existants, par ailleurs adaptés à la prise en compte des contextes locaux.

Données clés

Auteur : [M. Éric Pauget](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (7^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10349

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires](#)

Ministère attributaire : [Cohésion des territoires](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [3 juillet 2018](#), page 5661

Réponse publiée au JO le : [9 octobre 2018](#), page 9076