

Article ajouté le mardi 6 novembre 2018

GESTION IMMOBILIÈRE - DIVERS

Lotissements : du nouveau pour les cahiers des charges !

Divers textes savants, et parfois obscurs depuis la loi Alur de 2014, régissent les cahiers des charges d'un lotissement. Le Conseil constitutionnel a été amené à se prononcer sur un de ces textes. Une réforme est aussi à prendre en compte, à ce sujet. Faisons le point !

La décision du juge constitutionnel

Pour un cahier des charges... Dans un lotissement, un cahier des charges peut définir les droits et obligations régissant les rapports entre propriétaires colotis, et les règles de gestion des parties communes. En pratique, il peut aussi contenir des clauses urbanistiques. Selon sa date, il peut avoir ou non été approuvé par l'administration.

Une procédure de modification... Un texte organise une procédure de modification d'un cahier des charges approuvé, et de clauses de nature réglementaire d'un cahier des charges non approuvé (C. urb. art. L 442-10). La modification peut être « prononcée » par l'autorité compétente (commune, ...), sur demande d'une majorité « qualifiée » de colotis, par exemple en AG d'ASL (cf. notice).

... est confortée et précisée... Dans le cadre de la procédure QPC, le Conseil constitutionnel vient de valider la procédure de modification, en apportant les précisions suivantes. Compte tenu de son objet, elle autorise uniquement la modification de clauses d'un cahier des charges, approuvé ou non, comprenant des règles d'urbanisme. Elle ne permet donc pas de modifier des « clauses étrangères à cet objet, intéressant les seuls colotis ». La modification n'est possible que si elle est compatible avec la réglementation d'urbanisme, et si elle poursuit un « motif d'intérêt général en lien avec la politique publique d'urbanisme ». Enfin, la modification ne saurait « aggraver les contraintes pesant sur les colotis sans que cette aggravation soit commandée par le respect des documents d'urbanisme en vigueur » (déc. 2018-740 QPC du 19.10.2018).

Conseil. Au plan civil, il a été jugé que la clause d'un cahier des charges sur la hauteur des haies n'a pas une nature réglementaire. Une modification votée en ASL à ce sujet n'a pas à être approuvée par l'autorité compétente (Cass. 3e civ. 12.07.2018 n° 17-21081).

La réforme à prendre en compte

Vous avez dit réforme ? La loi Elan, définitivement adoptée le 16.10.2018, comporte des textes qui vont modifier certaines règles concernant la portée ou le régime des cahiers des charges d'un lotissement.

Caducité « Alur ». La loi Alur de 2014 avait prévu que toute disposition « non réglementaire » d'un cahier des charges non approuvé, visant à interdire ou restreindre le droit de construire, ou encore à affecter l'usage ou la destination de biens, cessera de produire ses effets (de plein droit) le 24.03.2019 sauf si, avant cette date, la majorité (qualifiée) des colotis a décidé de la maintenir, en publiant le cahier des charges (C. urb. art. L 442-9, al. 5). La loi Elan supprime ce dispositif de « caducité » automatique.

Parties communes. Avec la loi Elan, la procédure de modification (précitée) pourra concerner l'affectation de parties communes d'un lotissement. Notons que l'autorité compétente pourra, comme par le passé, après enquête publique, modifier tout cahier des charges pour le mettre en conformité avec un « PLU » (C. urb. art. L 442-11).

Permis de construire. Tenez compte aussi du texte, retouché, fixant les conditions dans lesquelles un permis de construire peut être refusé, ou assorti de prescriptions spéciales, dans un lotissement (C. urb. art. L 442-14). Consultez notre notice à ce sujet.

Attention ! Au plan civil, un « cahier des charges, quelle que soit sa date, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues » (Cass. 3e civ. 09.03.2017 n° 16-13085 et 14.09.2017 n° 16-21329). Avant tout projet de travaux, il reste donc indispensable de vérifier le cahier des charges.

Pour aller plus loin

Retrouvez notre notice sur <http://alertesetconseils-immobilier.fr/annexe> – code IO 14.16.06.

Pour procéder à la modification de clauses d'un cahier des charges à la majorité qualifiée, tenez compte des précisions du juge constitutionnel et civil. À la suite de la loi Elan, pour la mise de œuvre de travaux dans un lotissement, il restera indispensable de vérifier qu'ils ne contreviennent pas à son cahier des charges.

Lotissements
Cahier des charges
(notice à jour au 23 octobre 2018)

Conseil constitutionnel, décision n° 2018-740, QPC du 19 octobre 2018 (JO du 20 octobre 2018).

Conseil d'État 18 juillet 2018, n° 421151

Cour de cassation 3^e chambre civile, 12 octobre 2018, n° 17-21081

Cour de cassation 3^e chambre civile, 14 septembre 2017, n° 16-21329

Cour de cassation 3^e chambre civile, 15 juin 2017, n° 15-24776

Cour de cassation 3^e chambre civile, 9 mars 2017, n° 16-13085

Cour de cassation 3^e chambre civile, 21 janvier 2016, n° 15-10566

I Cadre légal (au 23 octobre 2018)

II Sur la réforme Elan

III Décision du conseil constitutionnel

IV Jurisprudence civile

V Réponses ministérielles récentes

Alinéa
Supprimé
par la
loi ELAN

« Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements. »

« Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible. »

Article L 442-11

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. »

Article L 442-12

« Un décret fixe les conditions dans lesquelles les modifications aux divisions des propriétés et les subdivisions de lots provenant eux-mêmes d'un lotissement ayant fait l'objet d'une autorisation de lotir ou d'un permis d'aménager sont assimilées aux modifications des règles d'un lotissement prévues aux articles L 442-10 et L 442-11 pour l'application de ces articles. »

Article L 442-13

« La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions à caractère réglementaire régissant un lotissement approuvé ne peut intervenir que si l'enquête publique relative à cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique et sur la modification des documents régissant le lotissement. La déclaration d'utilité publique emporte alors modification de ces documents. »

Article L 442-14

« Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

« Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L 442-10, L 442-11 et L 442-13 sont opposables. »

Article
Modifié
par la
loi
ELAN

À la suite de la promulgation et parution de la loi, les textes concernés seront ainsi rédigés.

Article L 442-9 (version Elan)

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le 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, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

« De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

« Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L 115-6. »

Article L 442-10 (version Elan)

« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le 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. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

« Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible. »

Article L 442-14 (version Elan)

« Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date.

« Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

« Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L 442-10, L 442-11 et L 442-13 sont opposables. »

des charges s'il n'a pas été approuvé" figurant à la première phrase du premier alinéa de l'article L 442-10 du Code de l'urbanisme.

« 4. La propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789. Aux termes de son article 17 : "La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité." En l'absence de privation du droit de propriété au sens de cet article, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les atteintes portées à ce droit doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi.

« 5. Il est loisible au législateur d'apporter à la liberté contractuelle, qui découle de l'article 4 de la Déclaration de 1789, des limitations liées à des exigences constitutionnelles ou justifiées par l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi. Par ailleurs, le législateur ne saurait porter aux contrats légalement conclus une atteinte qui ne soit justifiée par un motif d'intérêt général suffisant sans méconnaître les exigences résultant des articles 4 et 16 de la Déclaration de 1789.

« 6. Le cahier des charges d'un lotissement a vocation à définir les droits et obligations régissant les rapports entre propriétaires colotis ainsi que les règles de gestion des parties communes du lotissement. L'article L 442-10 du Code de l'urbanisme institue une procédure de modification, d'une part, des cahiers des charges ayant fait l'objet d'une approbation par l'autorité administrative et, d'autre part, des clauses "de nature réglementaire" des cahiers des charges qui, en application du décret du 26 juillet 1977 mentionné ci-dessus, ne sont désormais plus soumis à une telle approbation. Cette modification est prononcée, à la demande ou après l'acceptation d'une majorité qualifiée de colotis, par l'autorité administrative compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager.

« 7. En premier lieu, en adoptant les dispositions contestées, le législateur a entendu faciliter l'évolution, dans le respect de la politique publique d'urbanisme, des règles propres aux lotissements contenues dans leurs cahiers des charges. Il a ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général.

« 8. En deuxième lieu, en application du deuxième alinéa de l'article L 442-10, la modification permise par les dispositions contestées ne peut concerner l'affectation des parties communes du lotissement. En outre, compte tenu de leur objet, ces dispositions autorisent uniquement la modification des clauses des cahiers des charges, approuvés ou non, qui contiennent des règles d'urbanisme. Elles ne permettent donc pas de modifier des clauses étrangères à cet objet, intéressant les seuls colotis.

« 9. En troisième lieu, la modification est subordonnée au recueil de l'accord soit de la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie du lotissement soit des deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie. En outre, il résulte de la jurisprudence constante du Conseil d'État que la modification envisagée doit être précédée d'une information suffisamment précise des colotis intéressés.

« Attendu que M. et M^{me} X... font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes de condamnation de M. et M^{me} Y... à leur payer une astreinte pour n'avoir pas réduit à 80 centimètres la hauteur des plantations du lot n° 7 dont ils sont propriétaires, alors, selon le moyen,

« 1°/ que l'article L 442-10 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005, entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007, dispose que lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec le réglementation d'urbanisme applicable ; qu'en application de ce texte, la modification du cahier des charges du lotissement est soumise à autorisation de l'autorité compétente que les stipulations sur lesquelles elle porte ait ou non une nature réglementaire ; que pour débouter M. et M^{me} X... de leur demande, la cour a relevé que la modification par délibération de l'assemblée générale de l'association syndicale libre du 7 décembre 2013, de l'article 17 du cahier des charges portant à 1,80 m la hauteur des plantations pour les lots 6 et 7 du lotissement ne portait pas sur des stipulations de nature réglementaire du cahier des charges, de sorte qu'en application de l'article L 442-10 du Code de l'urbanisme, cette modification n'avait pas à être autorisée par l'autorité compétente ; qu'en faisant application à l'espèce de l'article L 442-10 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 qui opère une distinction selon que le cahier des charges est ou non doté d'une valeur réglementaire, laquelle n'était pas entrée en vigueur lors de l'assemblée générale de l'ASL du 7 décembre 2013 qui a modifié l'article 17 du cahier des charges et alors qu'en application du texte dans sa version applicable l'autorisation de l'autorité compétente était nécessaire, la cour d'appel a violé l'article L 442-10 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 8 décembre 2005, ensemble l'article 2 du Code civil ;

« 2°/ que, est de nature réglementaire, la disposition d'un cahier des charges qui touche à la sécurité de la circulation dans un lotissement ; qu'en l'espèce, pour décider que la modification de l'article 17 du cahier des charges par l'assemblée générale de l'ASL du 7 décembre 2013 n'avait pas à être approuvée par l'autorité compétente, la cour a considéré que la stipulation relative à la hauteur des haies du lotissement et plus particulièrement, à la hauteur des haies au niveau des lots 6 et 7 n'était pas de nature réglementaire ; qu'en statuant de la sorte, quand l'article 17 du cahier des charges stipule que "les lots n°s 6 et 7 devront supporter les servitudes en ce qui concerne les plantations situées dans la courbe du débouché de la voie du lotissement sur le chemin communal" et que "ces plantations ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 0,80 m afin de ne pas gêner la visibilité", et institue donc une mesure réglementaire relative à la sécurité de la circulation automobile, qui doit être approuvée par l'autorité compétente, la cour d'appel a violé l'article L 422-10 du Code de l'urbanisme ;

« 3°/ que le cahier des charges constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues ; qu'en l'espèce, la cour a énoncé qu'il résultait de l'article 24 du cahier des charges du lotissement que ses modifications devraient être soumises aux dispositions de l'article

« D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé sur le surplus.

« PAR CES MOTIFS :

« REJETTE le pourvoi [...] »

Cour de cassation 3^e chambre civile, 15 juin 2017, n° 15-24776 (extraits utiles)

Pour consulter l'intégralité de la décision, [cliquer ici](#).

« [...] »

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Reims, 7 juillet 2015), que, soutenant que la société civile immobilière V... (la SCI) avait entrepris des travaux de démolition des murs de clôture de son lot de lotissement en méconnaissance du cahier des charges, l'association V..., M. et M^{me} X... et M. et M^{me} Y..., colotis, l'ont assignée aux fins de remise en état du lot sous astreinte ;

« Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande, alors, selon le moyen,

« 1^o/ que les clauses réglementaires des cahiers des charges non approuvés deviennent caduques aux termes de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ; qu'au cas particulier, s'agissant d'un cahier des charges non approuvé, pour être daté de 1890, et d'un lotissement couvert par un plan local d'urbanisme, la SCI soulignait expressément qu'il n'était pas démontré que ledit cahier des charges fût toujours applicable ; qu'en ne vérifiant pas si le cahier des charges en cause, et plus précisément, la clause réglementaire relative à l'obligation de clore sa propriété suivant un mode prédéfini, n'était pas caduque, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme ;

« 2^o/ que le juge est tenu de trancher le litige conformément aux règles de droit applicables ; qu'en l'absence de toute précision sur le fondement de la demande, il doit examiner les faits sous tous leurs aspects juridiques conformément aux règles de droit qui leur sont applicables ; qu'au cas particulier, la SCI faisait valoir qu'il n'était pas démontré que le cahier des charges litigieux fût toujours en application dans le lotissement V... ; qu'aussi en s'abstenant de rechercher si la clause dudit règlement dont l'association V... et les époux X... et Y... réclamaient l'application n'était pas caduque, la cour d'appel a violé l'article 12 du Code de procédure civile ;

« 3^o/ que les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes ; que l'acte du 4 novembre 1999 aux termes duquel la SCI a acquis un ensemble immobilier sis à Troyes et 1 et 2 V... ne fait aucune référence au cahier des charges du 3 juin 1890 ; que celui-ci n'était donc pas opposable à la SCI ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 1165 du Code civil ;

« 4^o/ que la SCI faisait également valoir que la clause réglementaire relative à l'obligation de clore sa propriété suivant un mode prédéfini ne pouvait lui être opposée, sa propriété ne faisant pas partie du lotissement V... ; que, plus précisément, pour étayer sa démonstration, la SCI démontrait que sa propriété, dans ses limites

caduques et que M. et M^{me} Z... sont mal fondés à exciper de leur violation par M. et M^{me} X... ;

« Qu'en statuant ainsi, alors que le cahier des charges d'un lotissement, quelle que soit sa date, approuvé ou non, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

« PAR CES MOTIFS :

« CASSE ET ANNULE [...] »

Cour de cassation 3^e chambre civile, 9 mars 2017, n° 16-13085 (extraits utiles)

Pour consulter l'intégralité de la décision, [cliquer ici](#).

« [...] »

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 17 novembre 2015), que M. et M^{me} X..., propriétaires d'une maison édifiée sur un lot de lotissement, ont assigné M. et M^{me} Y..., colotis, en démolition d'un bâtiment annexe et de clôtures qui auraient été édifiés en méconnaissance des dispositions du cahier des charges.

« Sur le premier moyen, ci-après annexé

« Attendu que M. et M^{me} Y... font grief à l'arrêt de leur déclarer opposable le cahier des charges et d'ordonner la démolition sous astreinte du bâtiment annexe et des clôtures ;

« Mais attendu que le cahier des charges d'un lotissement, quelle que soit sa date, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues ; qu'ayant relevé que le cahier des charges, qui était expressément mentionné dans l'acte de vente de M. et M^{me} Y..., n'avait pas fait l'objet de modification conventionnelle et demeurerait applicable dans les rapports entre colotis et retenu, par des motifs non critiqués, que les constructions litigieuses avaient été réalisées en méconnaissance de ses dispositions, la cour d'appel en a déduit à bon droit que les demandes de M. et M^{me} X...devaient être accueillies ;

« D'où il suit que le moyen n'est pas fondé [...] »

Cour de cassation 3^e chambre civile, 21 janvier 2016, n° 15-10566 (extraits utiles)

Pour consulter l'intégralité de la décision, [cliquer ici](#).

« [...] »

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 13 novembre 2014), rendu en référé, que M. X..., propriétaire d'un lot d'un lotissement, a assigné la société B... pour obtenir sa condamnation à démolir l'extension d'un bâtiment édifié sur un lot voisin au motif que cette extension ne respectait pas les dispositions de l'article 15 du

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.

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.

Réponse ministérielle n° 7614 du 9 octobre 2018, JOAN p. 9075

Question. Madame Sarah El Haïry attire l'attention de M. le ministre de la Cohésion des territoires sur la question de l'application de la loi Alur aux lotissements. La loi Alur a modifié l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme, afin de permettre une densification des espaces urbanisés, et ainsi de contribuer à la limitation de l'étalement urbain sur les espaces naturels et agricoles. Certaines de ses dispositions sont cependant difficilement interprétables et peuvent conduire à des situations d'incertitude juridique notamment dans les lotissements. Le cinquième alinéa de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme dispose désormais que « Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier ».

Dans le cadre de la précédente législature, la problématique a donné lieu aux réponses ministérielles suivantes (cliquer sur le lien en bleu pour consulter une réponse), à la suite de l'interpellation de députés.

N°	Auteur Question	Date JO (réponse)
14^e législature - QE 101362	M. Jean-Louis Costes	04/04/2017
14^e législature - QE 98931	M. Thomas Thévenoud	04/04/2017
14^e législature - QE 97481	M. Marc-Philippe Daubresse	01/11/2016
14^e législature - QE 94831	M. Franck Riester	21/03/2017
14^e législature - QE 94150	M ^{me} Cécile Untermaier	21/03/2017
14^e législature - QE 92946	M. Jean Leonetti	21/03/2017
14^e législature - QE 90049	M ^{me} Nathalie Chabanne	13/09/2016
14^e législature - QE 85276	M ^{me} Marie-Hélène Fabre	13/09/2016
14^e législature - QE 84016	M. Jacques Cresta	04/04/2017
14^e législature - QE 56400	M. Philippe Bies	16/09/2014
14^e législature - QE 47236	M. Christophe Castaner	25/03/2014