



CONCORDANCE ENTRE DOCUMENTS DE LOTISSEMENT ET POS/PLU : CE, 7 oct. 2013, Commune de Saint-Jean-de-Mo

Fiche pratique publié le 28/07/2014, vu 1402 fois, Auteur : [Gobert Grignan Avocats](#)

Dans cette affaire, le maire a modifié les cahiers des charges du lotissement de la Plage pour les mettre en concordance avec le plan d'occupation des sols (POS), conformément à la réglementation.

Dans cette affaire, le maire a modifié les cahiers des charges du lotissement de la Plage pour les mettre en concordance avec le plan d'occupation des sols (POS), conformément à la réglementation.

En effet, aux termes de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable au litige : « Lorsque l'approbation d'un PLU 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 et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le PLU ».

Le Conseil d'Etat (CE) juge que ces dispositions ne prévoient aucune exception au pouvoir qu'elles confèrent au maire de modifier tous les documents d'un lotissement, y compris le cahier des charges, dès lors que la modification a pour objet de mettre ces documents en concordance avec le PLU.

En outre, il résulte des dispositions de l'article L. 442-9 du même code que les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques, en l'absence d'opposition d'une majorité qualifiée de colotis, au terme de dix années à compter de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU, mais que les stipulations du cahier des charges du lotissement continuent néanmoins à régir les rapports entre colotis ; qu'en cas de discordance entre, d'une part, le cahier des charges qui continue à régir les rapports entre colotis et, d'autre part, le PLU, le maire peut faire usage du pouvoir qu'il tient des dispositions de l'article L. 442-11 de modifier le cahier des charges pour le mettre en concordance avec le PLU.

La possibilité que le CE reconnait à l'administration de modifier les règles d'urbanisme contractualisées dans un cahier des charges permet d'éviter que le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme délivrée en toute légalité au regard des règles du PLU ne puisse pas la mettre en oeuvre en raison des règles d'urbanisme contraires prévues dans le cahier des charges.

Par Nicolas FOUILLEUL, Avocat associé, droit public – droit immobilier