Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFÈTE DE SEINE-ET-MARNE

Service urbanisme et développement des territoires
Unité expertise ADS et urbanisme durable
01 60 32 13 34

C'Permis 77 — lotissement

n° 12
décembre 2012

Mise en concordance d'un lotissement avec un document d'urbanisme

En vertu de l'article L 442-11 du code de l'urbanisme, « lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme … intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou 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 plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu »

Des modifications des documents du lotissement peuvent être imposées aux colotis, sans que ces derniers ne puissent s'y opposer, mais après enquête publique et dans le cadre de procédures strictement définies. L'enquête publique s'opère dans le droit commun des enquêtes régies par les articles R 123-1 et suivants du code de l'environnement.

• Les documents visés par la modification sont les mêmes que les documents visés par l'article L 442-10 du CU relatif à la modification sur demande ou avec accord des colotis.

• L'objet de la modification ne peut dépasser **ce qui est strictement nécessaire** à la mise en concordance avec les nouvelles dispositions du document d'urbanisme.

L'engagement de la procédure de l'article L 442-11 du CU est purement discrétionnaire et ne peut être imposée à l'administration, mais cette dernière peut y recourir après l'échec d'une procédure de modification menée dans le cadre de l'article L 442-10 du CU.

La décision de l'autorité compétente pour prononcer la mise en concordance ne peut être prise qu'après l'enquête publique et **une délibération du conseil municipal, qui soit donner son avis** mais n'est pas compétent pour prononcer la mise en concordance.

Exemples :

1 – Cette procédure peut s'avérer particulièrement judicieuse lorsque le document d'urbanisme a évolué pour **favoriser la densification** et pour intégrer les dispositions du Grenelle de l'environnement ; ainsi elle permet de mettre en cohérence rapidement les lotissements existants avec le nouveau parti d'aménagement retenu par la commune dans son document d'urbanisme.

2 – Des difficultés peuvent naître de la contrariété entre les règles (différence d'affectation des zones, ancienne zone NA classée en U dans le PLU….) et il est souhaitable que l'autorité administrative intervienne pour mettre en concordance les documents du lotissement avec les nouvelles dispositions d'urbanisme.

INSTRUCTION des permis de construire

ATTENTION :
Cette procédure spécifique remet en cause les dispositions de l'article L 442-14 du CU qui garantissent la stabilisation des règles d'urbanisme pendant cinq ans à compter de la DAACT.