



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

lotissements

Question écrite n° 13517

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann expose à M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement que suivant l'article L. 315-8 C.U. et la circulaire du 13 mai 1996, l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme ne trouve pas à s'appliquer aux lotissements autorisés avant le 1er janvier 1997. La nature de l'article L. 111-1-4 C.U. n'étant pas définie, elle lui demande s'il ne faut pas le considérer comme constituant une servitude d'urbanisme au sens de l'article R. 126-1 C.U.

Texte de la réponse

L'article L. 111-1-4, premier alinéa du code de l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètre de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, sous réserve de quelques exceptions limitativement énumérées. Cet article, qui a été introduit dans le code de l'urbanisme par la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, est entré en application le 1er janvier 1997. Il vise à inciter les communes disposant d'un plan d'occupation des sols ou d'un document en tenant lieu à édicter, plus particulièrement dans leur entrée de ville, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère. A défaut de cette réflexion menée et formalisée dans les documents d'urbanisme, les dispositions du premier alinéa de l'article L. 111-1-4 visant à limiter la construction aux abords des grandes infrastructures sont applicables de plein droit. Ces dispositions sont directement opposables aux autorisations individuelles d'utiliser le sol (permis de construire, autorisation de lotir...). En ce qui concerne les lotissements, l'article L. 315-8 prévoit que dans les cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir. L'article L. 111-1-4 constitue bien une disposition d'urbanisme (et non l'une des servitudes d'utilité publique visées à l'article R. 126-1 que doivent respecter les plans d'occupation des sols). Le principe de stabilisation des règles d'urbanisme introduit par l'article L. 315-8 s'applique aussi dans les lotissements qui ont été autorisés avant le 1er janvier 1997 dans des zones où les règles de retrait sont désormais en vigueur. Il est entendu que, à l'issue du délai de cinq ans de l'article L. 315-8, les permis de construire ne pourront plus être délivrés dans les zones de retrait, sauf si des règles justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère ont été introduites dans le document d'urbanisme applicable.

Données clés

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

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 13517

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : équipement et transports

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 27 avril 1998, page 2323

Réponse publiée le : 27 juillet 1998, page 4169