



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

lotissements

Question écrite n° 49773

Texte de la question

M. Robert Lamy appelle l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur les modalités d'application de l'article R. 315-1 du code de l'urbanisme. Cet article stipule que toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété, constitue un lotissement. Or, cette période de moins de dix ans semble être remise en cause par des interprétations, notamment des services de la DDE, qui tendent à dire qu'il n'y a plus de notion de temps, et qu'à partir de l'instant où un tènement a été divisé une fois pour une première construction, il n'est plus possible d'en obtenir d'autre, compte tenu que dans beaucoup de plans d'occupation des sols il est précisé « une construction par tènement », sans autre précision. L'application de la règle des dix ans paraissait une sage disposition, ménageant une évolution lente des agglomérations, sans geler définitivement la libre disposition des biens. Il lui demande, en conséquence, de bien vouloir lui préciser quelle doit être l'interprétation exacte de cet article du code de l'urbanisme.

Texte de la réponse

L'article R. 315-1 du code de l'urbanisme précise notamment que « constitue un lotissement [...] toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété ». Il en résulte, comme le souligne l'honorable parlementaire, qu'une division intervenant plus de dix ans après la précédente n'est pas soumise à autorisation de lotir. Certains plans d'occupation des sols ont, par le passé, institué des règles locales interdisant le recours aux lotissements, interdisant la division d'une propriété foncière en plus de deux lots ou n'autorisant qu'une seule construction par tènement constitué à la date d'approbation du plan. L'existence de ces règles posait un problème juridique sérieux dans la mesure où le Conseil d'Etat a jugé que les documents d'urbanisme ne peuvent imposer que des conditions de fond à l'octroi des permis de construire, et ne peuvent prévoir des conditions de procédure. En outre, elles conduisaient l'administration à considérer que tout terrain détaché d'un tènement foncier déjà partiellement bâti devenait inconstructible, compte tenu des dispositions de l'ancien article L. 111-5 du code de l'urbanisme qui prévoyait qu'il « ne peut plus être construit sur toute partie détachée d'un terrain dont la totalité des droits de construire, compte tenu notamment du coefficient d'occupation du sol en vigueur, a été précédemment utilisée ». Cet état de fait n'était pas conforme, comme le souligne l'honorable parlementaire, à l'esprit de l'article R. 315-1 du code de l'urbanisme. C'est la raison pour laquelle la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a abrogé l'article L. 111-5 du code de l'urbanisme, rétablissant ainsi la possibilité de diviser un terrain au bout de dix ans.

Données clés

Auteur : [M. Robert Lamy](#)

Circonscription : Rhône (8^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 49773

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 31 juillet 2000, page 4470

Réponse publiée le : 29 avril 2002, page 2235