ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

lotissements

Question écrite n° 106227

Texte de la question

M. Olivier Jardé appelle l'attention de M. le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer sur la recevabilité d'une demande unique d'autorisation de lotir portant sur des propriétés situées de part et d'autre d'une voie publique. En effet, lors de l'instruction de ce type de demande par la DDE de la Somme, la demande a été appréciée comme irrecevable au motif que « le projet est situé de part et d'autre d'une voie publique et donc sur deux unités foncières ». Cette appréciation d'irrecevabilité aboutit à empêcher administrativement l'aménagement des terrains concernés lorsque la demande porte sur : un lotissement conjoint sur des unités foncières situées de part et d'autre d'une voie publique avec communauté du plan de composition, du règlement du lotissement et du programme des travaux puis partage entre les différents propriétaires de la réalisation des travaux (extension et branchements de réseaux en particulier) et des coûts afférents ; un remembrement par une association foncière urbaine (AFUL) de plusieurs unités foncières dont le périmètre comprend une voie publique. La traversée de ce périmètre par une voie publique n'est qu'un élément purement factuel qui ne devrait pas remettre en cause l'unicité de l'opération de remembrement, laquelle emporte nécessairement par la disposition spéciale pour les AFUL de l'article R. 315-1 du code de l'urbanisme l'unicité de l'autorisation de lotir des articles L. 315 et R. 315 du code de l'urbanisme. En conséquence, si l'autorité compétente ou le serveur instructeur ne peuvent imposer que soit déposée une seule demande d'autorisation de lotir sur des terrains situés de part et d'autre d'une voie publique, lorsqu'une demande unique est le fait du ou des pétitionnaires eux-mêmes, compte tenu de la lisibilité et des économies induites et de l'absence de contre-indication dans les articles L. 315 et R. 315 du code de l'urbanisme, elle devrait être déclarée recevable. Aussi, il lui demande de bien vouloir préciser la recevabilité de la demande unique d'autorisation de lotir portant sur des unités foncières situées de part et d'autre d'une voie publique dès lors que la demande visant à considérer ces unités foncières comme incluses dans une seule et même opération est formulée par le ou les pétitionnaires eux-mêmes.

Texte de la réponse

Aux termes de l'article R. 315-1 du code de l'urbanisme, « constitue un lotissement au sens du présent chapitre 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 ». La division doit donc porter sur une unité foncière, c'est-à-dire un îlot de propriété d'un seul tenant appartenant au même propriétaire ou à une même indivision (cf. CE, 27 juin 2005, commune de Chambéry, req. n° 264.667). Dans le cas de deux terrains, même appartenant à un seul propriétaire, séparés par une voie publique, il y a deux unités foncières qui ne peuvent faire l'objet d'une même demande d'autorisation de lotir. Le Conseil d'État a ainsi jugé que n'étaient pas contigus deux terrains séparés par un chemin rural (CE, 18 mai 1988, Froment, req. n° 61.184) ou par un chemin d'une largeur d'environ 3 mètres (CE, 14 décembre 1984, Mme Dho, req. n° 46.301), et que la vente d'un des terrains séparés par la voie n'était pas constitutive d'une division au sens de la réglementation des lotissements. Dans le cas où chacune des deux unités foncières séparées par la voie doit faire l'objet d'une division en vue de l'implantation de bâtiments, il y a lieu d'apprécier si chacune de ces divisions entre dans le champ d'application de l'autorisation de lotir et

d'effectuer la ou les demandes d'autorisations correspondantes. C'est donc à bon droit qu'a pu être déclarée irrecevable une demande d'autorisation de lotir portant sur des unités foncières séparées par une voie publique. Le fait que ces opérations puissent donner lieu à des autorisations distinctes n'interdit évidemment pas que les aménageurs concernés puissent assurer une réalisation cohérente de celles-ci, notamment quant au programme des travaux et à la répartition des coûts y afférents.

Données clés

Auteur : M. Olivier Jardé
Circonscription : Somme (2e circonscription) - Union pour la Démocratie Française
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 106227
Rubrique : Urbanisme
Ministère interrogé : transports, équipement, tourisme et mer
Ministère attributaire : transports, équipement, tourisme et mer

Date(s) clée(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 13 février 2007
Question publiée le : 10 octobre 2006, page 10547
Réponse publiée le : 20 février 2007, page 1964