



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

lotissements

Question écrite n° 2139

Texte de la question

Mme Sylvia Bassot appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur l'application de l'article R. 315-44-1 du code de l'urbanisme qui prévoit que, lorsqu'un plan local d'urbanisme ou tout autre document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les colotis d'un lotissement autorisé avant le 30 juin 1986 doivent être informés de la caducité des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés de leur lotissement par un affichage de deux mois en mairie. Ces dispositions étant interprétées différemment par la Cour de cassation (pour laquelle les formalités de publicité ont un caractère substantiel dont l'omission interdit ladite caducité) et par le Conseil d'Etat (pour lequel cette caducité a un caractère automatique même en l'absence d'affichage), ces jurisprudences contradictoires sont sources d'incertitudes et d'insécurité juridique pour les colotis intéressés. Elle lui demande s'il ne conviendrait pas de modifier l'article R. 315-44-1 précité afin de préciser si la caducité des règles d'urbanisme qu'il prévoit existe de plein droit ou si elle est expressément subordonnée à des formalités de publicité.

Texte de la réponse

L'article L. 315-2-1 du code de l'urbanisme prévoit que les règles contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de plein droit de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir lorsqu'un plan d'occupation des sols, aujourd'hui un plan local d'urbanisme, ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur d'un secteur sauvegardé, a été approuvé. La loi ne prévoit qu'une réserve : ces règles sont maintenues en cas de décision expresse de l'autorité compétente, prise à la demande d'une majorité qualifiée des colotis. Le décret d'application de ce texte a inséré dans le code de l'urbanisme un article R. 315-44-1 prévoyant que l'autorité compétente en matière de lotissement devait informer les colotis de la faculté qui leur était ouverte de demander le maintien des règles du lotissement. La jurisprudence administrative estime de façon constante, depuis une décision du Conseil d'Etat du 12 février 1993 (MM. Ehrard, recueil, page 30), que « l'omission des formalités prévues à l'article R. 315-44-1 [...], qui n'a pas eu pour objet et n'aurait pu avoir légalement pour effet de subordonner l'application de la loi à des conditions que celle-ci n'a pas prévues, ne fait [...] pas obstacle à l'application des dispositions législatives susmentionnées ». La jurisprudence de la Cour de cassation, elle aussi constante, considère au contraire que l'omission des formalités d'information fait obstacle à l'application de l'article L. 315-2-1 (Civ. 3e, Mme Delevallet, Bull. p. 106, n° 184). Ces jurisprudences contradictoires sont, comme le souligne l'honorable parlementaire, sources d'incertitudes et d'insécurité juridique. Il est nécessaire de lever l'ambiguïté de l'article R. 315-44-1 du code de l'urbanisme. Les services de la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction ont engagé, avec les professionnels concernés, une large concertation en vue d'une réforme des textes relatifs aux autorisations d'urbanisme, qui doit intervenir dans le premier semestre de l'année 2003. L'article R. 315-44-1 pourra être précisé à cette occasion.

Données clés

Auteur : [Mme Sylvia Bassot](#)

Circonscription : Orne (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2139

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(e)s

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 16 décembre 2002

Question publiée le : 2 septembre 2002, page 2970

Réponse publiée le : 23 décembre 2002, page 5165