



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

lotissements

Question écrite n° 11201

Texte de la question

M. Gérard Hamel attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les opérations de lotissement. Entrée en vigueur le 1er octobre 2007, la réforme du code de l'urbanisme concerne l'ensemble des autorisations individuelles d'occupation des sols, dont l'autorisation de lotir. Le lotissement est profondément modifié par le « nouveau » code de l'urbanisme. Il devient désormais une opération d'aménagement qui peut être soumise à un régime simplifié, déclaratif, ou à un régime d'autorisation, le permis d'aménager. Constitue désormais une opération de lotissement, l'aménagement d'un terrain « qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments ». La définition du lotissement est donc bouleversée dans le sens où le nombre de lots créés n'a plus à être pris en considération pour déterminer si une opération d'aménagement est, ou non, constitutive d'un lotissement. L'apparition du lotissement dès la première division en vue de bâtir pose un problème essentiel en zone NB. En effet, il ne serait donc plus possible de détacher un terrain à bâtir dans le cas où le plan d'occupation des sols interdit, dans certaines zones du territoire communal, la réalisation de lotissements. Il lui demande donc quelles sont les solutions préconisées en vue de remédier au refus de l'administration d'instruire en zone NB toute demande de division en vue de bâtir.

Texte de la réponse

Depuis la réforme des autorisations d'urbanisme entrée en vigueur le 1er octobre 2007, la première division d'un terrain à bâtir constitue un lotissement soumis à déclaration préalable. La question de l'application des dispositions des plans locaux d'urbanisme (PLU) relatives aux lotissements est donc amenée à se poser de plus en plus fréquemment. Néanmoins, il est toujours possible de diviser un terrain, même en zone NB d'un plan d'occupation des sols (POS), et les dispositions du règlement d'un POS ou d'un PLU qui interdisent les lotissements sont illégales. La jurisprudence considère, en effet, que les documents d'urbanisme ne peuvent porter que sur des règles de fond et pas sur des procédures (Conseil d'État, 19 octobre 2001, commune de Talange, n° 207677 ; Conseil d'État, 21 mars 1986, Copropriété de l'immeuble « Les Périades », n° 61817). Il n'est donc pas possible d'interdire un lotissement qui est une procédure de division. Par ailleurs, l'interdiction d'un lotissement aboutit à imposer le recours à d'autres procédures (ZAC, permis groupé...) pour procéder à des divisions foncières. On est donc en présence d'une disposition illégale du règlement que l'autorité compétente doit s'abstenir d'appliquer (Conseil d'État, avis du 9 mai 2005, M. Marangio, n° 277280), dans l'attente d'une modification du document d'urbanisme. Le droit de diviser un terrain situé en zone NB ou dans une autre zone n'entraîne toutefois pas systématiquement le droit de construire, notamment car les règlements des POS peuvent, en application de l'ancien article R. 123-21 du code de l'urbanisme, édicter des prescriptions relatives à la superficie des terrains et rendre ainsi inconstructibles des terrains après division. Enfin, le premier détachement peut entraîner la qualification de lotissement. Toutefois, les règles applicables depuis le 1er octobre 2007, qui distinguent les lotissements soumis à permis d'aménager et ceux soumis à déclaration préalable, notamment selon le nombre de lots, n'ont pas remis en cause l'impossibilité par les POS et les PLU

d'interdire les lotissements.

Données clés

Auteur : [M. Gérard Hamel](#)

Circonscription : Eure-et-Loir (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 11201

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et aménagement du territoire

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 novembre 2007, page 7206

Réponse publiée le : 27 janvier 2009, page 756