



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

autorisations d'urbanisme

Question écrite n° 12784

Texte de la question

M. Bernard Roman attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables, sur les problèmes posés par l'entrée en vigueur au 1er octobre 2007 de la réforme des autorisations d'urbanisme, et notamment par les difficultés d'application de la réforme des lotissements. Toute division en vue de l'implantation de bâtiments est désormais constitutive de lotissement, même si un seul terrain à bâtir est créé. Dans le cas où le propriétaire d'une unité foncière bâtie détache un terrain à bâtir, et conserve le reliquat bâti, il est soumis à l'obligation de déposer une déclaration préalable. Il lui demande s'il en est de même s'il vend d'abord la partie bâtie de sa propriété, en conservant un reliquat constitué par un terrain nu qui apparaît objectivement constructible au regard des règles d'urbanisme en vigueur. Il souhaite, en outre, savoir si, dans l'hypothèse où le propriétaire vend cette partie bâtie de sa propriété sans déposer une déclaration préalable visant le reliquat qu'il a conservé, ce reliquat est constructible sans autre formalité que l'obtention d'un permis de construire.

Texte de la réponse

Au terme de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme, « constitue un lotissement l'opération d'aménagement 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 vente de la partie bâtie d'une propriété implique la création d'un lot à bâtir, pour autant que la constructibilité du terrain soit établie. En conséquence, quelle que soit la nature de la parcelle cédée (construite ou non), la vente d'un terrain est assimilable à une division foncière entrant dans le champ d'application de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme, si elle doit être suivie, dans les dix ans, d'une demande d'autorisation de construction sur le reliquat reconnu constructible. Il est entendu que toute mise en location entraînant division en jouissance sur la partie détachée ou sur la partie conservée, au moyen d'un bail emphytéotique habilitant à construire ou d'un bail à construction, est également soumise au régime du lotissement. Dans la mesure où dans le cas envisagé, le lotissement ne dépasse pas la création de deux lots à construire, seule une déclaration préalable est requise en application de l'article R. 421-23 a) du code de l'urbanisme.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Roman](#)

Circonscription : Nord (1^{re} circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 12784

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Écologie, développement et aménagement durables

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 11 décembre 2007, page 7755

Réponse publiée le : 2 mars 2010, page 2456