



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## lotissements

Question écrite n° 13258

### Texte de la question

M. Jean-Marc Roubaud attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables, sur la réforme de l'urbanisme, entrée en vigueur le 1er octobre 2007, qui a considérablement étendu le champ d'application de la procédure de lotissement. En effet, dès le premier détachement d'un terrain à bâtir d'une propriété, le cédant (vendeur/donateur) doit déposer en mairie une déclaration préalable de lotissement. En pratique de nombreux problèmes en découlent pour le cédant du terrain : obligation d'un bornage contradictoire puisqu'on cède un lot de lotissement, possibilité de se voir imposer des travaux de viabilité dès la première vente (renforcement du réseau de distribution d'eau, du réseau d'électricité), obligation de conclure la promesse de vente sous condition de non-imposition de la commune à la déclaration préalable, impossibilité de délivrer un permis de construire avant l'expiration du délai de non-imposition à déclaration préalable, impossibilité de détacher un terrain à bâtir dans toutes les zones du PLU où les lotissements sont interdits, impossibilité de subdiviser ultérieurement le terrain détaché sans arrêté modificatif de lotissement et accord des colotis. En conséquence, il lui demande de lui faire connaître s'il ne serait pas envisageable, face à toutes ces difficultés pratiques, de revenir à la définition traditionnelle du lotissement, en rétablissant le seuil de deux terrains à bâtir sur une période de dix ans et en imposant une procédure de lotissement uniquement pour les détachements, ayant pour effet de créer, sur une période de dix ans, plus de deux lots à construire. Pour les détachements de deux premiers terrains, il suffirait d'une déclaration préalable de division, telle qu'elle existe à l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme, afin de bloquer les divisions qui ne sont pas faites en vue de bâtir, par exemple les divisions sauvages en zones classées naturelles par des marchands de biens peu scrupuleux.

### Texte de la réponse

La réforme du code de l'urbanisme a été menée dans le sens de la simplification et de la clarification des procédures administratives qui ont conduit au regroupement des 11 procédures existantes en seulement 3 permis et une déclaration préalable. Les dispositions relatives aux divisions de terrain ont été modifiées dans ce sens et ont fait l'objet d'une réelle simplification. La notion de lotissement a été précisée à l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme qui dispose que « 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 location, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments ». L'article R. 442-2 précise que les lots supportant une construction qui n'est pas destinée à être démolie ne sont pas pris en compte pour le décompte du nombre de terrains issus d'une unité foncière. Depuis le 1er octobre 2007, les divisions de terrain en vue de construire sont donc soumises soit à déclaration préalable pour les plus simples, soit à permis d'aménager lorsque le projet prévoit la création de voies ou espaces communs ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé. Les règlements de plans locaux d'urbanisme (PLU) qui interdisent les lotissements sont illégaux car les PLU ne peuvent comporter que des conditions de fond à l'octroi d'un permis de construire (CE 21 mars 1986, Copropriété de l'immeuble « Les Périades », req n° 61.817) et il appartient à l'autorité

compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de ne pas appliquer une disposition illégale.

## Données clés

**Auteur** : [M. Jean-Marc Roubaud](#)

**Circonscription** : Gard (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 13258

**Rubrique** : Urbanisme

**Ministère interrogé** : Écologie, développement et aménagement durables

**Ministère attributaire** : Écologie, développement et aménagement durables

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 18 décembre 2007, page 7932

**Réponse publiée le** : 25 mars 2008, page 2606