



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 13ème législature

### lotissements

Question écrite n° 13284

#### Texte de la question

Mme Catherine Vautrin attire l'attention de Mme la ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales à propos de précisions à apporter, dans le cadre de la réforme du code de l'urbanisme, entrée en vigueur le 1er octobre 2007 et concernant la redéfinition du terme de lotissement. En effet, le règlement du plan d'exposition au bruit, établi avant cette réforme, conserve une définition moins restrictive du lotissement. Aussi, elle souhaite qu'elle lui précise quelle définition prime désormais, sachant que l'aménagement et l'utilisation du sol sont aujourd'hui parfois bloqués, dans certaines communes (celles situées dans la zone C du PEB), pour les propriétaires désireux de réaliser des opérations de partage, de donation ou de succession pour leurs enfants, du fait de cette incertitude juridique persistante. Dans la Marne, les communes de Pomacle, Muizon et Saint-Thierry sont ainsi concernées. Par ailleurs, il semble que depuis cette réforme, les dossiers d'assainissement non collectif sont traités séparément du permis de construire, risquant de poser des problèmes de surfaces d'implantation pour les petites parcelles constructibles. Là encore, elle le remercie des précisions qu'elle voudra bien lui apporter à ce sujet afin de rassurer les élus légitimement inquiets de cette situation.

#### Texte de la réponse

La réforme des autorisations d'urbanisme issue de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et entrée en vigueur le 1er octobre 2007 n'a en rien modifié les dispositions relatives aux zones de bruit des aérodromes, que ce soit dans la partie législative du code de l'urbanisme (art. L. 147-1 et suivants) ou dans sa partie réglementaire (art. R. 147-1 à R. 147-11). L'article L. 147-5 autorise toujours, en zones C des plans d'exposition au bruit des aérodromes (PEB), les seules « constructions individuelles non groupées » excluant, comme le précise la circulaire du 19 janvier 1988, « toute forme d'opération groupée », telle que le lotissement. La procédure de lotissement issue de la nouvelle réglementation des divisions foncières, même si elle inclut un plus grand nombre de divisions, notamment les partages successoraux, « en vue de l'implantation de bâtiments », ne remet pas en cause cette notion d'opération groupée de constructions individuelles, qui est constituée dès lors que le projet de division prévoit la construction de plusieurs maisons individuelles. La constitution d'un lotissement par le détachement d'un seul lot à bâtir était déjà prévue par l'ancien article R. 315-4, alinéa 3. Celui-ci prévoyait que, lorsque la division de la partie conservée d'une propriété intervenait moins de dix ans après une première division, le détachement d'une seule parcelle devait être soumis à autorisation. La réforme des autorisations d'urbanisme n'a donc aucune incidence sur la mise en oeuvre des PEB, étant entendu que le contenu des rapports de présentation est fixé par la loi, que tout règlement qui y serait annexé n'aurait aucune valeur réglementaire et que les règles de construction dans les zones définies par les PEB sont contenues dans les dispositions inchangées du code de l'urbanisme. Concernant le traitement des dossiers d'assainissement non collectif, la réforme des autorisations d'urbanisme a effectivement remis en cause la pratique qui consistait à demander l'avis du service gestionnaire des réseaux sur l'implantation et la conception des ouvrages d'assainissement individuel préalablement à la délivrance du permis de construire. La question du contrôle des systèmes d'assainissement individuel est un vrai problème, mais elle n'est pas liée à la réforme du permis de construire. La réglementation actuelle des autorisations d'urbanisme a été établie en tenant compte des

dispositions relatives au contrôle des installations d'assainissement non collectif prévues à l'article L. 2224-8 (III) du code général des collectivités territoriales, qui ne permettent pas, jusqu'à présent, la réalisation d'un contrôle préalable sur dossier avant travaux. Conscient des difficultés pouvant résulter de cette situation, le Gouvernement a prévu à l'article 57 du projet de loi portant engagement national pour l'environnement actuellement déposé à l'Assemblée nationale une modification du III de cet article L. 2224-8. Cette modification tend à instaurer un contrôle préalable de la conception des installations à réaliser ou à réhabiliter. Ce contrôle donnera lieu à l'établissement d'un document attestant la conformité du projet à la réglementation en vigueur, en particulier quant au type d'installation prévu et au respect des prescriptions techniques qui lui sont applicables. Cette modification législative permettra, dès son adoption, d'envisager un décret prévoyant de joindre cette attestation de conformité aux demandes de permis de construire ou d'aménager concernées. Dans l'attente de ces dispositions, cette difficulté peut être résolue de façon pragmatique par une concertation préalable entre le candidat au permis de construire ou d'aménager et le service public d'assainissement non collectif. Cette concertation permet de vérifier la faisabilité de la mise en place de l'installation d'assainissement avant l'achèvement de la procédure de délivrance du permis concerné et d'éviter la situation dans laquelle le permis serait accordé alors que la réalisation de l'assainissement prévu serait impossible ou très coûteuse.

## Données clés

**Auteur :** [Mme Catherine Vautrin](#)

**Circonscription :** Marne (2<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 13284

**Rubrique :** Urbanisme

**Ministère interrogé :** Intérieur, outre-mer et collectivités territoriales

**Ministère attributaire :** Écologie, énergie, développement durable et mer

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 18 décembre 2007, page 7951

**Réponse publiée le :** 16 mars 2010, page 2967