



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 13ème législature

### lotissements

Question écrite n° 16280

#### Texte de la question

M. William Dumas attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables, sur la réforme du droit de l'urbanisme entrée en vigueur le 1er octobre 2007. En effet, cette réforme a considérablement étendu le champ d'application de la procédure de lotissement. Dès le premier détachement d'un terrain à bâtir d'une propriété, le cédant (vendeur ou 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, possibilité de se voir imposer des travaux de viabilité dès la première vente, obligation de conclure la promesse de vente sous condition de non-opposition de la commune à la déclaration préalable, impossibilité de délivrer un permis de construire avant l'expiration du délai de non-opposition à la déclaration préalable, impossibilité de détacher un terrain à bâtir dans toutes les zones du PLU où les lotissements sont interdits, impossibilité de subdiviser plus tard le terrain détaché sans arrêté modificatif de lotissement. Devant toutes ces difficultés, ne pourrait-on pas en 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 seulement pour les détachements ayant pour effet de créer, sur une période de dix ans, plus de deux lots à construire ? Aussi, il lui demande ses intentions en la matière.

#### Texte de la réponse

Depuis l'entrée en application de la réforme des autorisations d'urbanisme le 1er octobre 2007, toute division foncière constitue un lotissement, à l'exclusion de certains détachements particuliers mentionnés aux articles R. 442-1 et R. 442-2 du code de l'urbanisme. Toute division foncière constitutive de lotissement est soumise à permis d'aménager ou à déclaration préalable. L'assujettissement à l'une ou l'autre de ces autorisations est fonction, d'une part du nombre de lots, et d'autre part de la réalisation de voies ou espaces communs. La réforme des autorisations d'urbanisme introduit une réelle simplification du régime des lotissements, car dans le nouveau dispositif, seuls les lotissements prévoyant la réalisation de voies ou d'espaces communs ou situés en site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, sont soumis à permis d'aménager. Tous les autres, quel que soit le nombre de lots issus de la division, sont soumis à simple déclaration. À cet égard, il convient de rappeler qu'auparavant, toute division en vue de construire aboutissant à la création de plus de deux lots sur une période de moins de dix ans, était soumise à une autorisation de lotir, procédure plus lourde. Cette mesure a fait l'objet d'un large consensus, tant dans les milieux professionnels que parmi les élus. Pour le reste, le nouveau régime n'impose aucune formalité supplémentaire, que ce soit en matière de bornage, de garanties d'achèvement ou de conditions de délivrance des autorisations de construire. Enfin, le règlement du plan local d'urbanisme ne peut s'opposer aux divisions foncières. Les interdictions qu'il comporte ne peuvent porter que sur les constructions et installations et en aucun cas sur les procédures de division.

#### Données clés

**Auteur :** [M. William Dumas](#)

**Circonscription :** Gard (5<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 16280

**Rubrique :** Urbanisme

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

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

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

**Question publiée le :** 5 février 2008, page 904

**Réponse publiée le :** 17 juin 2008, page 5120