



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

lotissements

Question écrite n° 36424

Texte de la question

M. Philippe Cochet appelle l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, sur les difficultés qui découlent pour les lotisseurs de l'application des dispositions de l'article R. 442-18 du code de la construction, régissant les conditions de la délivrance du permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots. En effet, lors de la vente d'une parcelle de terrain à bâtir située dans un lotissement, une promesse de vente signée avec l'acquéreur prévoit une double condition suspensive relative à l'obtention, d'une part, du permis de construire et, d'autre part, à celle des financements bancaires nécessaires à l'opération. Bien entendu, la plupart des acquéreurs passent par des financements bancaires et les établissements financiers exigent, pour entériner l'offre de prêt, que le permis de construire soit délivré. L'article R. 442-18 subordonnant la délivrance du permis de construire à l'exécution des travaux d'aménagement par le lotisseur, ce dernier se trouve contraint à exposer d'importants investissements tels que l'achat du terrain et des travaux d'aménagement, sans avoir aucune certitude quant à l'aboutissement de l'opération, qui peut échouer en raison du refus de crédit aux acquéreurs. Compte tenu de la situation du marché immobilier, la dépense que doit engager le lotisseur (acquisition puis l'aménagement du lotissement) apparaît aujourd'hui comme totalement démesurée par rapport à l'incertitude pesant sur l'obtention des financements par les acquéreurs. Dans ces conditions, ne serait-il pas souhaitable de modifier les dispositions de l'article R. 422-18 du code de l'urbanisme afin de permettre la délivrance des permis de construire dès que le lotisseur a obtenu le permis d'aménager, afin de dissocier l'obtention du permis de construire de l'exécution des travaux d'aménagement par le lotisseur, et ce d'autant plus que la délivrance du permis de construire n'implique aucune obligation d'achat pour l'acquéreur. Il reste bien entendu que le lotisseur reste tenu à la réalisation des travaux d'aménagement avant la vente définitive des parcelles de terrain. Il lui demande son sentiment sur cette question.

Texte de la réponse

La proposition de modifier l'article R. 442-18 du code de l'urbanisme subordonnant la délivrance du permis de construire à l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement permettrait en effet au lotisseur d'engager de moindres dépenses, tout en restant tenu à la réalisation des travaux d'aménagement avant la vente définitive des parcelles de terrain. La réglementation existante en matière de lotissement fait actuellement l'objet de nombreuses réflexions et analyses qui portent notamment sur les délais de validité des permis d'aménager et de construire. Il n'est pas prévu, dans l'immédiat, de disjoindre le permis de construire et l'achèvement de l'aménagement du lotissement. Toutefois, le Gouvernement, conscient des difficultés qu'engendre la conjoncture économique actuelle, procède à une étude attentive des remarques étayant cette proposition. Celles-ci seront prises en compte dans les discussions qui précéderont toute décision de modification du code de l'urbanisme en matière de lotissement. Le projet de loi portant engagement national pour l'environnement prévoit en effet d'autoriser le Gouvernement à prendre des ordonnances visant à apporter au régime des permis de construire et des autorisations d'urbanisme, tel que réformé par l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005, les corrections que la mise en oeuvre de cette réforme pourrait faire apparaître nécessaires. Ce projet de loi sera

discuté prochainement au Parlement.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Cochet](#)

Circonscription : Rhône (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 36424

Rubrique : Urbanisme

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

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

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 25 novembre 2008, page 10093

Réponse publiée le : 19 mai 2009, page 4857