



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réglementation

Question écrite n° 57341

Texte de la question

M. Dominique Baert attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, sur la survivance, notamment dans le Nord, d'une spécificité que sont les "lotissements-jardins" créés par arrêtés préfectoraux (issus de lois et d'ordonnances datant de la première partie du XXe siècle). Ceux-ci sont assortis d'une mention « interdiction de construire », récurrente dans chacun des arrêtés préfectoraux susvisés, également reprise dans les actes de ventes et les cahiers des charges liés aux cessions de terrain, ce qui la rend encore active aujourd'hui. Ainsi les parcelles loties sous cette procédure posent-elles aujourd'hui de réels problèmes dans la gestion des autorisations liées au droit des sols, et la remise en cause du bien-fondé de cette protection (en vue « d'une destination purement agricole et culturelle » instituée à l'époque) semble d'actualité, et s'imposer de fait notamment dans des « zones urbaines mixtes de densité élevée affectées à l'habitat ». Jusqu'à l'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme le 1er octobre 2007, l'article R. 315-52 du code de l'urbanisme précisait que les "lotissements-jardins" pouvaient être transformés en lotissements à usage d'habitation s'ils se trouvaient à l'intérieur d'une zone affectée à l'habitation par un plan local d'urbanisme : devait impérativement, dans ce cas, être constituée une association syndicale de propriétaires en vue de faire autoriser le projet de transformation du lotissement. Cet article est désormais abrogé, mais l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme maintient la possibilité pour l'autorité compétente (c'est-à-dire l'autorité compétente pour délivrer les permis d'aménager) de prononcer la modification de tout ou partie du cahier des charges ou du règlement d'un lotissement, si les deux tiers des propriétaires représentant les trois quarts de la superficie du lotissement ou les trois quarts des propriétaires représentant les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent (modification par arrêté municipal). Le rapport de présentation de l'ordonnance portant réforme des autorisations d'urbanisme indiquait qu'elle "replaçait dans le chapitre relatif aux règles générales les dispositions relatives aux lotissements-jardins qui figuraient dans le chapitre relatif aux lotissements". L'esprit du législateur était donc, d'évidence, de différencier les lotissements-jardins des lotissements soumis à autorisation d'urbanisme : le lotissement-jardin ne correspond pas à la définition actuelle du lotissement (destiné à l'implantation de bâtiments), et sa création ne semble plus à l'heure actuelle relever des procédures d'autorisations d'urbanisme. Aussi, en l'absence de jurisprudence, il convient d'être prudent et de considérer que l'article L. 442-10 ne s'applique pas, *a priori*, aux lotissements-jardins. Ainsi, s'il apparaît possible, selon les articles L. 442-10 et L. 442-11 du code de l'urbanisme actuel, de modifier le cahier des charges et le règlement des lotissements à usage d'habitation, il semblerait, sauf erreur ou omission, qu'aucune réponse n'ait pu être trouvée au regard de la réforme des autorisations d'urbanisme du 1er octobre 2007 concernant les modifications du cahier des charges d'un lotissement jardin. Il lui demande donc de bien vouloir lui préciser l'interprétation, et l'application de la législation actuelle, vis-à-vis de ces anciennes dispositions réglementaires. Il voudra bien lui expliciter les conditions de mutation, vers le droit commun, de ces "lotissements-jardins".

Texte de la réponse

L'ordonnance du 8 décembre 2005 portant réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme et son décret d'application ont procédé à un toilettage et à une clarification des dispositions applicables aux lotissements-jardins. Ils sont désormais exclus du champ d'application de la procédure des lotissements qui ne concerne que les seules divisions foncières en vue d'implanter des bâtiments. En conséquence, les articles L. 442-10 et L. 442-11 du code de l'urbanisme relatifs aux modifications des documents approuvés des lotissements ou à leur mise en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, ne s'appliquent pas aux lotissements-jardins. Lorsque les lotissements-jardins sont classés par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbanisée ou une zone à urbaniser, les colotis peuvent rendre leurs terrains constructibles si, par une délibération prise à l'unanimité, ils modifient les documents approuvés du lotissement et s'ils décident de solliciter un permis d'aménager. En outre, dans le cas où l'autorité publique a besoin de la totalité ou d'une grande partie des terrains d'un lotissement jardin afin d'y réaliser une opération d'utilité publique, elle peut engager une procédure d'expropriation. L'arrêté déclarant d'utilité publique cette expropriation rendra caducs les documents approuvés du lotissement.

Données clés

Auteur : [M. Dominique Baert](#)

Circonscription : Nord (8^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 57341

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Écologie, énergie, développement durable et mer

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et mer

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 9 février 2010

Question publiée le : 11 août 2009, page 7764

Réponse publiée le : 16 février 2010, page 1683