



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Déclarations préalables de division

Question écrite n° 26396

Texte de la question

M. Jean-Jacques Ferrara attire l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme qui dispose que toute division en vue de bâtir constitue un lotissement. « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». En application des articles L. 442-2 et L. 442-3 sont soumis au régime de la déclaration préalable, les divisions ne comportant pas d'équipements communs. Or, depuis quelques temps, les communes de Corse constatent que leur sont présentées en instruction des déclarations préalables de division portant sur des opérations de plusieurs lots, ce qui pose deux problèmes. Premièrement, le délai d'instruction de ce type d'autorisation est généralement d'un mois (rares sont les cas de majoration) or les services gestionnaires des réseaux routiers, eau, assainissement et électricité n'ont pas le temps de répondre. Les déclarations préalables sont alors favorables tacites alors qu'elles peuvent comporter plusieurs accès. Deuxièmement, le recours à la découpe de terrain sous forme de « drapeaux » afin de s'exonérer d'un permis d'aménager devient fréquent et donc fortement préjudiciable à l'aménagement raisonné du territoire. Dans ces conditions, serait-il possible de majorer les délais d'instruction des déclarations préalables de division à deux mois voire trois mois ? Il lui demande s'il ne serait pas souhaitable, face à cette dérive de procédure, de supprimer la déclaration préalable de division et de ne conserver que le permis d'aménager.

Texte de la réponse

Les délais réglementaires d'instruction des autorisations d'urbanisme sont déterminés de sorte à concilier, d'un côté, la nécessité pour l'administration de procéder à la vérification de la conformité des projets aux règles qui leur sont applicables et, de l'autre, l'impératif ne pas retarder inutilement la réalisation de ces projets. La déclaration préalable constitue une procédure simplifiée, au dossier allégé et n'appelant pas, sauf en cas d'opposition, de décision expresse. Son délai d'instruction est donc plus court que celui applicable aux demandes de permis. Aux termes du a) de l'article R. 423-23 du Code de l'urbanisme, le délai de droit commun est d'un mois, sans qu'il y ait lieu de distinguer selon que la déclaration porte sur une construction ou sur un lotissement. Le Code de l'urbanisme ne prévoit que de très rares cas de majoration de ce délai, motivés par la consultation obligatoire d'instances ou d'autorités appelées à formuler un avis ou à donner un accord. La consultation des gestionnaires de réseaux n'est pas obligatoire mais l'autorité compétente peut toujours le faire notamment lorsque le projet est susceptible de présenter des difficultés particulières liées à la gestion de ces réseaux publics. Si elle devait devenir obligatoire, cette consultation ne pourrait se limiter aux lotissements puisque la question de la desserte par les réseaux publics intéresse l'ensemble des projets soumis à déclaration préalable, en application du deuxième alinéa de l'article L. 111-11 du code précité. De plus, une telle obligation entraînerait un allongement général des délais d'instruction au détriment des constructeurs et des aménageurs, ce qui n'est pas opportun en particulier à l'heure actuelle où il est nécessaire de favoriser la reprise rapide de l'activité du secteur de la construction dans le contexte de crise sanitaire. Plutôt qu'une intervention par la voie réglementaire, il convient d'organiser localement les modalités d'instruction avec les gestionnaires de réseaux,

par exemple en définissant de manière concertée des priorités d'examen des dossiers. Plus globalement, l'optimisation de l'instruction doit surtout passer par une profonde modernisation des processus. C'est ainsi que la dématérialisation du dépôt et de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, programmée par la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) pour le 1er janvier 2022 mais possible dès à présent, permettra de réduire les coûts, notamment ceux liés aux échanges et aux transmissions, le temps passé par les agents instructeurs ainsi que les délais de transmission aux opérateurs consultés, même à titre facultatif. Enfin, si la création de lotissement en « drapeau » permet à chacun des co-lotissés de disposer d'un accès qui lui est propre, cela ne signifie pas que le lotissement ne comportera pas d'autres espaces ou équipements communs (espaces verts, aires de stationnements, canalisations, réseaux, etc.). En application du a) de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme, il sera dès lors soumis à l'obligation d'obtenir un permis d'aménager, régime qui s'impose également face à la déclaration préalable lorsque le lotissement entraîne une simple division foncière mais qu'il se situe dans un espace protégé (site classé). En conséquence, il n'est pas envisagé de procéder à une modification du Code de l'urbanisme afin d'allonger les délais d'instruction ou de supprimer le régime déclaratif du lotissement.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Jacques Ferrara](#)

Circonscription : Corse-du-Sud (1^{re} circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 26396

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : [Ville et logement](#)

Ministère attributaire : [Ville et logement](#)

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 18 mai 2020

Question publiée au JO le : [4 février 2020](#), page 772

Réponse publiée au JO le : [30 juin 2020](#), page 4614