



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

lotissements

Question écrite n° 121386

Texte de la question

M. Paul Salen attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur le problème posé, aux communes, par les divisions foncières. En vertu de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme, la division foncière est ainsi définie : «Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments ». Le législateur a donc souhaité, depuis la réforme du 1er octobre 2007, que le nombre de lots issus d'une division foncière ne soit plus un critère de qualification du lotissement. Désormais, dès le détachement d'un seul lot à bâtir, il y a constitution d'un lotissement. En revanche, le nombre de lots est un critère permettant de déterminer à quel régime juridique est soumise l'opération de division : celui de la déclaration préalable ou celui du permis d'aménager. Il résulte des dispositions des articles R. 421-19 et R. 421-23 du code de l'urbanisme que : les divisions foncières qui ne prévoient pas la création de voies ou d'espaces communs nouveaux et qui ne sont pas situées dans un site classé ou un secteur sauvegardé, sont soumises à simple déclaration préalable, quel que soit le nombre de lots à construire issus de ces divisions ; les divisions foncières qui prévoient la création de voies ou d'espaces communs nouveaux, sont soumises à déclaration préalable, si elles créent au maximum deux lots à bâtir et à permis d'aménager si elles en créent plus ; les divisions foncières réalisées dans un site classé ou un secteur sauvegardé sont toujours soumises à permis d'aménager, quel que soit le nombre de lots et, qu'elles prévoient ou non, la création de voies ou d'espaces communs. Pour calculer le nombre de lots soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager, il convient de se reporter à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme, qui exclut un certain nombre de terrains de ce décompte. Pour autant, dans un certain nombre de situations, les communes se trouvent démunies pour refuser une autorisation pour la construction d'un bâtiment qui pourrait remettre en cause la logique locale d'aménagement urbain. Il semblerait opportun de pouvoir simplifier les dispositions réglementaires, notamment celles prévues par l'article R. 431 du code de l'urbanisme en rendant obligatoire, au moment de la demande, le fait de joindre un certain nombre de documents permettant d'apprécier l'impact réel du projet et laissant la faculté, aux communes, de s'opposer. En conséquence, il lui demande quel est son sentiment sur cette question et si une évolution du code de l'urbanisme est envisageable dans des délais raisonnables.

Données clés

Auteur : [M. Paul Salen](#)

Circonscription : Loire (7^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 121386

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 1er novembre 2011, page 11499

Question retirée le : 19 juin 2012 (Fin de mandat)