



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

lotissements

Question écrite n° 18424

Texte de la question

M. Bernard Roman attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables, sur les problèmes d'interprétation des nouveaux textes relatifs à la définition du lotissement, et notamment aux terrains à prendre en compte pour vérifier le nombre de terrains à bâtir issus d'une propriété foncière sur une période de dix ans. L'article R. 442-2 du code de l'urbanisme précise que ne sont pas pris en compte "les terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis". Si un terrain à bâtir a été détaché d'une propriété il y a moins de dix ans, il est comptabilisé à ce titre. Il lui demande si, dans l'hypothèse où, ultérieurement, ce terrain fait l'objet d'une opération de construction, il cesse d'être comptabilisé au titre des terrains issus de la propriété d'origine, à la date où est achevé le bâtiment qu'il supporte désormais.

Texte de la réponse

La comptabilisation du nombre de lots composant un lotissement résulte de l'application combinée des articles L. 442-1 et R. 442-2 du code de l'urbanisme. Le texte législatif précise que « constitue l'opération d'aménagement l'opération qui a pour objet ou qui sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division (...) d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments ». Les mentions réglementaires excluent, quant à elles, « les terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis » pour le décompte des lots exigés à l'alinéa a de l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire pour les lotissements nécessitant un permis d'aménager car ils créent plus de deux lots à construire. Il ressort que tout détachement, dès l'émergence du premier lot à construire, est constitutif d'un lotissement et nécessite a minima une déclaration préalable selon l'alinéa a de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme. En conséquence, la question relative au nombre de lots et à la présence de constructions sur le terrain considéré, permettant l'exclusion de certains d'entre eux, n'est pertinente que pour déterminer le type d'autorisation exigible, permis d'aménager ou déclaration préalable, dans la mesure où la division relève bien du régime du lotissement. Or, celui-ci, en application de la définition générale rédigée à l'article L. 442-1, suppose de prendre en considération les mutations ou cessions foncières réalisées sur les dix dernières années. Il ne suffit donc pas qu'un terrain détaché nu soit bâti pour qu'il sorte, ipso facto, du calcul effectué pour procéder au choix entre permis d'aménager et déclaration préalable. Il convient que le terrain bâti, postérieurement au détachement, soit issu d'une division remontant à plus de dix ans pour qu'il cesse de compter au nombre des lots dénombrés dans le cadre d'un permis d'aménager. Le critère décisif est bien celui de la date à laquelle est née l'unité foncière nouvellement bâtie et non la date de la fin de la construction édifiée sur ce terrain. Si tel n'était pas le cas, le permis d'aménager perdrait l'essentiel de sa raison d'être, sauf dans les cas où plus de deux lots à construire seraient créés simultanément.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Roman](#)

Circonscription : Nord (1^{re} circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 18424

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Écologie, développement et aménagement durables

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et mer

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 4 mars 2008, page 1736

Réponse publiée le : 8 décembre 2009, page 11706