



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

lotissements

Question écrite n° 18425

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. Le propriétaire d'une unité foncière bâtie qui détache de sa propriété et vend un terrain à bâtir en conservant le reliquat bâti est désormais lotisseur et réalise une "opération d'aménagement" au sens du nouvel article L. 442-1. Il lui demande de bien vouloir lui apporter les réponses aux questions suivantes qui méritent d'être précisées : le périmètre de ce lotissement est-il l'ensemble de la propriété initiale ou se réduit-il au seul terrain à bâtir détaché ? Le lotisseur peut-il librement répartir la surface hors oeuvre nette résiduelle entre le reliquat bâti qu'il conserve et le terrain nu qu'il détache ? Il lui demande, enfin, si, le reliquat bâti conservé se trouvant en situation de surdensité, le terrain nu détaché se retrouve pénalisé de ce fait et dispose alors d'une constructibilité moindre, même dans l'hypothèse où le plan local d'urbanisme n'a pas institué le mécanisme de contrôle de la constructibilité résiduelle, en cas de division d'un terrain bâti prévu par l'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme.

Texte de la réponse

Selon l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme, le lotissement est une opération d'aménagement qui a pour objet ou pour effet de diviser le sol, en vue de l'implantation de bâtiments. Ainsi vise-t-il, essentiellement, à procéder à un partage du sol avant que la question de l'édification des constructions ne soit examinée. Lorsqu'ils ne comportent pas la création de voies ou d'espaces collectifs nouveaux, les lotissements sont soumis à une simple déclaration préalable. La déclaration doit indiquer « la localisation et la superficie du ou des terrains » devant faire l'objet de la division, ainsi que « la description du projet de division » (art. R. 441-9 du code de l'urbanisme). Aucune disposition du code de l'urbanisme spécifique aux lotissements ne prévoit que la surface d'une construction préexistante, située sur la partie du terrain initiale conservée par le propriétaire, doive être déduite systématiquement des droits à construire applicables aux lots issus de la division. En conséquence, la surface hors oeuvre nette (SHON) dont le ou les futurs lots vont bénéficier, résultera de l'application du coefficient d'occupation des sols à chacun de ces lots. Une exception peut être faite, dans l'hypothèse où une commune a décidé de faire application des dispositions de l'article L. 1123-1-1 du code de l'urbanisme. Celles-ci précisent, en effet qu'« un plan local d'urbanisme peut prévoir que si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés ». Dans ce cas, la SHON du lotissement, tel qu'envisagé plus haut, est réduite de la surface déjà existante sur le terrain bâti, bien que l'unité foncière de référence pour l'opération à venir, exclut le reliquat supportant la construction. En outre, le texte précise que seule une mention expresse au sein du document de planification permet de faire jouer ce contrôle de constructibilité résiduelle limitée à une période de dix ans. Passé ce délai, le terrain nu issu du détachement retrouve l'intégralité des droits à construire, en application d'un calcul strict du coefficient d'occupation des sols, la répartition de la surface hors oeuvre nette s'effectuant toujours selon le libre choix de l'aménageur entre les différents lots à bâtir (art. R. 442-9 du code de l'urbanisme).

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 : 18425

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Écologie, développement et aménagement durables

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 mars 2008, page 1736

Réponse publiée le : 22 décembre 2009, page 12253