



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

lotissements

Question écrite n° 65630

Texte de la question

M. Gilles d'Ettore attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les modalités d'instruction d'une demande de permis de construire en vue d'une division primaire. Les divisions dites primaires visées à l'article R. 442-1 d) du code de l'urbanisme ne constituent pas des lotissements. Il s'agit, selon cet article, des « divisions par ventes ou locations effectuées par un propriétaire au profit de personnes qu'il a habilitées à réaliser une opération immobilière sur une partie de sa propriété, et qui ont elles-mêmes déjà obtenu un permis d'aménager ou un permis de construire portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison d'habitation individuelle ». Le fait que, dans le cadre de la division primaire, un plan de division ne soit pas exigé dans le dossier de demande de permis de construire semble plaider pour une instruction du dossier de permis de construire sur la totalité du terrain d'assiette avant la division. Pourtant, la lecture stricte de l'article R. 442-1 d) ne semble pas permettre une telle interprétation. Les divisions dites primaires de l'article R. 442-1 d) du code de l'urbanisme échappent à la réglementation des lotissements et ne nécessitent ni déclaration préalable ni permis d'aménager. Il résulte de cette situation des incertitudes liées à la réforme du code de l'urbanisme issue principalement de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui préciser sur quelle assiette de la propriété la demande de permis de construire ou de permis d'aménager doit être déposée, de la totalité de l'assiette du propriétaire ou de la seule partie sur laquelle il a habilité la personne à réaliser une opération immobilière.

Texte de la réponse

L'article R. 442-1 (d) du code de l'urbanisme dispose que sont exclues du champ d'application du lotissement, les divisions de terrains effectuées au profit d'une personne qui, habilitée par le propriétaire à réaliser une opération immobilière sur une partie de sa propriété, a déjà obtenu pour ce faire un permis d'aménager ou un permis de construire portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison d'habitation individuelle. L'assiette de la demande de permis de construire ou de permis d'aménager que le constructeur ou l'aménageur a été habilité à déposer varie selon le type de permis. Dans le cas d'un permis de construire, l'assiette de la demande est obligatoirement constituée par l'unité foncière, c'est-à-dire l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à ce propriétaire. À la date de la demande, cette unité foncière correspond à la propriété initiale, puisque la division n'a pas encore été effectuée. Dans le cas d'un permis d'aménager, la demande peut porter soit sur la totalité de l'unité foncière, soit sur une partie seulement, conformément à l'article R. 441-1 du code de l'urbanisme. En effet, il convient d'éviter que le reliquat de la propriété d'origine soit considéré comme un lot de lotissement sur lequel des colotis auraient un droit de regard en application des articles L. 442-10 et L. 442-11 du code de l'urbanisme. Dans l'hypothèse où l'assiette du projet n'est pas constituée par la totalité de l'unité foncière, le dossier de demande de permis d'aménager devra néanmoins comprendre, comme prévu à l'article R. 441-4, un plan du terrain à aménager et de ses abords faisant apparaître, notamment, la partie de l'unité foncière qui n'est pas incluse dans le projet d'aménagement.

Données clés

Auteur : [M. Gilles d'Ettore](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 65630

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

[Date\(s\) clé\(e\)s](#)

Question publiée le : 1er décembre 2009, page 11342

Réponse publiée le : 6 juillet 2010, page 7649