



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

lotissements

Question écrite n° 65631

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 problèmes d'interprétation des nouveaux textes relatifs à la définition du lotissement. En effet, au sens du nouvel article L. 442-1 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". Cette nouvelle définition issue de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 ne prend plus en compte le nombre de lot à bâtir, de telle sorte qu'il semble que le lotissement apparaît constitué dès la division d'une propriété foncière avec la création d'un seul lot à bâtir. La définition du lotissement ne prend plus en compte le nombre de lot issu d'une division foncière. Dans l'hypothèse de l'implantation d'un deuxième ou plus généralement, d'un nouveau bâtiment sur un terrain déjà bâti, qu'en est-il de la division de ce dernier en vue de l'implantation de bâtiments ? Il s'agit pour les communes de savoir si la division d'une propriété déjà bâtie en vue de l'implantation de nouveaux bâtiments est ou non constitutive d'un lotissement et donc soumise à déclaration préalable, et pour les propriétaires de savoir précisément quelles sont les autorisations à obtenir avant de réaliser une division foncière. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui préciser si la division d'un terrain déjà bâti en vue de l'implantation d'un ou de nouveau(x) bâtiment(s) constitue un lotissement.

Texte de la réponse

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 dix ans, a eu pour effet la division d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. » Ainsi, depuis la réforme entrée en vigueur le 1er octobre 2007, le nombre de lots issus d'une division foncière n'est plus un critère de qualification du lotissement. 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. Ainsi, le a) de cet article dispose que les terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis, ne sont pas pris en compte pour déterminer le régime juridique d'une division foncière. Autrement dit, dans l'hypothèse de la division d'une propriété déjà bâtie, en vue de l'implantation de nouveaux bâtiments, seuls seront comptabilisés les lots non bâties détachés en vue de l'implantation de bâtiments. Les terrains bâties ne seront pris en compte que si les bâtiments doivent être démolis.

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 : 65631

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 1er décembre 2009, page 11343

Réponse publiée le : 27 avril 2010, page 4792