



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

lotissements

Question écrite n° 66953

Texte de la question

M. Jean Grenet 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, le nouvel article L. 442-1 prévoit que le propriétaire d'une unité foncière bâtie qui détache de sa propriété et vend un terrain à bâtir en conservant le reliquat bâti est considéré comme lotisseur et réalise alors une "opération d'aménagement". Le nombre de lots à bâtir ne semble plus pris en compte, 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 lots issu d'une division foncière. Dès lors, la division d'une propriété déjà bâtie en vue de l'implantation de nouveaux bâtiments relève-t-elle d'un lotissement et est-elle à ce titre soumise à déclaration préalable ? Dans cette hypothèse, il s'agit de savoir quelles sont les autorisations nécessaires pour réaliser une division foncière. C'est pourquoi il le prie de bien vouloir indiquer l'interprétation à donner dans ce cas de figure.

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 bâtis détachés en vue de l'implantation de bâtiments. Les terrains bâtis ne seront pris en compte que si les bâtiments doivent être démolis.

Données clés

Auteur : [M. Jean Grenet](#)

Circonscription : Pyrénées-Atlantiques (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 66953

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 décembre 2009, page 11930

Réponse publiée le : 27 avril 2010, page 4792