



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

Lotissements

Question écrite n° 38506

Texte de la question

M. Serge Bardy interroge Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les difficultés récurrentes que connaissent les géomètres en matière d'urbanisme et qui trouvent leur origine dans l'écriture de l'article 13 des plans locaux d'urbanisme. "Pour toute opération d'ensemble, il est exigé la création d'espace commun à concurrence de x % de la surface du périmètre aménagé". Compte tenu de la définition du lotissement, résultant de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme, les services de l'État ou des collectivités qui assurent l'instruction des demandes des déclarations préalables en matière de division foncière, considèrent, dès l'instant qu'il est créé au moins deux terrains à bâtir, qu'il s'agit d'une opération d'ensemble. En conséquence, ces services exigent le quota d'espace commun, ce qui *de facto* fait basculer le projet dans le régime du permis d'aménager. Cette interprétation très stricte et sans nuance est essentiellement fondée sur l'absence de définition au code de l'urbanisme de ce qu'est une opération d'ensemble. L'incidence première résulte dans la pratique en la création d'espaces dits communs et dont la vocation est de n'exister que sur le papier : il n'est pas créé dans la pratique aucun réseau ou voirie commune à ces lots. Ces situations produisent souvent des difficultés, lorsqu'il s'agit notamment de terrains à bâtir dans un contexte familial. Il l'interroge sur la définition faite dans les textes et dans la pratique de la notion d'opération d'ensemble ainsi que du seuil (nombre de lots ou constructions projetées) qui rendrait obligatoire la création d'espaces communs. En second lieu, et compte tenu de l'esprit du Grenelle de l'environnement, il l'interroge sur la pertinence de micro espaces communs - dont la collectivité refuse le transfert - et sur les problèmes que cela pose en matière d'économie de l'espace.

Texte de la réponse

Si l'article 13 des règlements des plans locaux d'urbanisme (PLU) est parfois utilisé pour prescrire la création d'un espace commun lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, il s'agit là d'une disposition facultative et d'une écriture spécifique retenue par certains PLU. Le code de l'urbanisme laisse en effet une grande liberté aux auteurs du PLU pour adapter les prescriptions réglementaires à leur contexte et à leurs objectifs et il n'est pas souhaitable de remettre en question cette souplesse. Toutefois, les difficultés d'application dont il est fait état sont réelles et il convient de rappeler qu'il appartient à chaque PLU de définir avec précision la nature des projets concernés et en particulier le seuil à partir duquel elles s'appliquent pour que celui-ci garantisse la pertinence du dispositif au regard des critères de développement durable et de gestion économe de l'espace et soit cohérent avec le parti d'aménagement retenu pour le secteur concerné. Des difficultés d'application récurrentes doivent conduire la collectivité compétente à s'interroger sur l'opportunité de procéder à une modification simplifiée de son règlement pour réajuster son dispositif réglementaire.

Données clés

Auteur : [M. Serge Bardy](#)

Circonscription : Maine-et-Loire (6^e circonscription) - Socialiste, républicain et citoyen

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 38506

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [24 septembre 2013](#), page 9866

Réponse publiée au JO le : [28 janvier 2014](#), page 864