ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Transformer des lotissements-jardins en terrains constructibles

Question orale n° 594

Texte de la question

Mme Stella Dupont appelle l'attention de M. le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires sur les difficultés rencontrées par des citoyens de sa circonscription qui veulent transformer des lotissements-jardins en terrains constructibles. Ces citoyens d'Angers et de Rochefort-sur-Loire sont contraints par le cahier des charges restrictif des logements en lotissements-jardins qui interdit toutes constructions. À ce titre, un projet de vente de terrains pour la réalisation d'un immeuble de 30 appartements est à l'arrêt. Ces contraintes vont à l'encontre de l'ambition collective d'atteindre d'ici à 2050 zéro artificialisation nette, conformément aux objectifs de la loi Climat et résilience du 22 août 2021. Il était toutefois possible, jusqu'en 2007, par le biais de l'ancien article R. 315-52 du code de l'urbanisme, de transformer les lotissements-jardins en lotissements à usage d'habitation dans le cas où ils se trouvaient à l'intérieur d'une zone affectée à l'habitation par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu. Cet article a été supprimé lors de la réforme des autorisations d'urbanisme en 2007 et cette disposition spécifique aux lotissements-jardins n'a pas été reprise dans le nouveau code. Par ailleurs, la réponse ministérielle à une question écrite datant de 2009 précise qu'il est possible pour les colotis de rendre leurs terrains constructibles si, par une délibération prise à l'unanimité, ils modifient les documents approuvés du lotissement et s'ils décident de solliciter un permis d'aménager. Elle lui demande donc de bien vouloir lui préciser l'interprétation et l'application de la législation actuelle et l'interroge sur la possibilité d'étudier un assouplissement des restrictions pesant sur les lotissements-jardins.

Texte de la réponse

TRANSFORMATION DES LOTISSEMENTS-JARDINS
M. le président . La parole est à Mme Stella Dupont, pour exposer sa question, n° 594, relative à la transformation des lotissements-jardins.

Mme Stella Dupont . J'appelle votre attention, monsieur le ministre délégué chargé des transports, sur les difficultés rencontrées par des citoyens du Maine-et-Loire, d'Angers et de Rochefort-sur-Loire notamment, qui veulent transformer en terrains constructibles des lotissements-jardins, dont le cahier des charges interdit toute construction. Un projet d'immeuble comprenant trente appartements est ainsi à l'arrêt. Certes, il importe de préserver un équilibre, mais cette contrainte va à l'encontre de l'ambition collective d'atteindre l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici à 2050, conformément aux objectifs de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Jusqu'en 2007, il était possible, par le biais de l'article R. 315-52 du code de l'urbanisme, de transformer les lotissements-jardins en lotissements à usage d'habitation s'ils se trouvaient dans une zone affectée à l'habitation par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document d'urbanisme en tenant lieu : l'article a été supprimé lors de la réforme des autorisations d'urbanisme et cette disposition n'a pas été reprise.

Par ailleurs, la réponse ministérielle à une question écrite datant de 2009 précise qu'il est possible pour les

colotis de rendre leurs terrains constructibles si, par une délibération prise à l'unanimité, ils modifient les documents approuvés du lotissement et s'ils décident de solliciter un permis d'aménager. J'aimerais donc que vous m'apportiez des précisions concernant l'interprétation et l'application de la législation, et que nous examinions la possibilité, puisque nous parlons beaucoup de simplification en ce moment, d'un assouplissement – dans le respect, encore une fois, d'un juste équilibre – des restrictions pesant sur les lotissements-jardins.

M. le président . La parole est à M. le ministre délégué chargé des transports.

M. Patrice Vergriete, *ministre délégué chargé des transports .* Comme vous l'avez évoqué, madame la députée, les lotissements-jardins avaient à l'origine une vocation agricole et culturale, bien qu'ils puissent se trouver dans des zones affectées à l'habitat. L'ordonnance du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, ainsi que son décret d'application, ont refondu et clarifié les dispositions applicables à ces lotissements : je vous confirme donc que ces derniers n'entrent pas dans le cadre de la procédure de lotissement, qui ne concerne que les divisions foncières en vue d'implanter des bâtiments.

Lorsque les lotissements-jardins sont classés par le PLU, ou autre document en tenant lieu, en zone urbanisée ou à urbaniser, les colotis peuvent rendre leurs terrains constructibles dans les conditions que vous avez mentionnées – la délibération devant être prise à l'unanimité dans la mesure où les documents du lotissement, notamment le cahier des charges, peuvent contenir des clauses de nature contractuelle.

Par ailleurs, concernant les procédures de lotissement du code de l'urbanisme, dans le prolongement des annonces formulées par le Premier ministre en matière de logement, le Gouvernement envisage à moyen terme de faciliter la remobilisation de lotissements, notamment par des divisions foncières et des actions de densification. À cette occasion, l'évolution des règles d'urbanisme concernant les lotissements-jardins pourra faire l'objet d'une réflexion approfondie.

M. le président . La parole est à Mme Stella Dupont.

Mme Stella Dupont . Merci, monsieur le ministre : nous aurons donc l'occasion de revenir sur ce dossier important, car, je le répète, il convient de trouver un équilibre entre la préservation des espaces verts que constituent ces jardins historiques et la densification des centres urbains partout en France.

Données clés

Auteur : Mme Stella Dupont
Circonscription : Maine-et-Loire (2e circonscription) - Renaissance
Type de question : Question orale
Numéro de la question : 594
Rubrique : Aménagement du territoire
Ministère interrogé : Transition écologique et cohésion des territoires
Ministère attributaire : Transition écologique et cohésion des territoires

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 20 février 2024
Réponse publiée le : 28 février 2024, page 1181
La question a été posée au Gouvernement en séance, parue dans le journal officiel le 20 février 2024