

Terrains à lotir

Suite à une question posée à M. le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables, sur la réforme de l'urbanisme entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007, il s'avère que cette dernière a considérablement étendu le champ d'application de la procédure de lotissement. En effet, dès le premier détachement d'un terrain à bâtir d'une propriété, **le cédant** (le vendeur ou donateur) **doit déposer en mairie une déclaration préalable de lotissement.**

De nombreux problèmes pour le cédant vont y découler :

- **Obligation** d'un bornage contradictoire puisqu'on cède un lot de lotissement

- **Possibilité** de se voir imposer des travaux de viabilité dès la première vente (renforcement du réseau de distribution d'eau, du réseau d'électricité)

- **Obligation** de conclure la promesse de vente sous condition de non-imposition de la commune à la déclaration préalable

- **Impossibilité** de délivrer un permis de construire avant l'expiration du délai de non-imposition à déclaration préalable

- **Impossibilité** de détacher un terrain à bâtir dans toutes les zones du PLU où les lotissements sont interdits

- **Impossibilité** de subdiviser ultérieurement le terrain détaché sans arrêté modificatif de lotissement après accord des colotis.

En conséquence il a été demandé au ministre compte tenu de toutes ces difficultés pratiques s'il ne serait pas envisageable de revenir à la définition traditionnelle du lotissement, en **rétablissant le seuil de 2 terrains à bâtir** sur une période de dix ans et en imposant une procédure de lotissement uniquement pour les détachements, ce qui aura pour effet de créer **sur une période de 10 ans plus de deux lots à construire.** Pour les détachements de deux premiers terrains, il suffirait d'une déclaration préalable de division, telle qu'elle existe à l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme, afin de bloquer les divisions qui ne sont pas faites en vue de bâtir, par exemple les divisions sauvages en zones classées naturelles par des marchands de bien peu scrupuleux.

Chers amis, la réponse du ministre ne nous donne pas totalement satisfaction ; il nous explique que la réforme du code de l'urbanisme a été menée dans le sens de la simplification et de la clarification des procédures administratives qui conduisent au regroupement des 11 procédures existantes en seulement 3 permis et une déclaration préalable.

Les dispositions relatives aux divisions de terrain ont été modifiées dans ce sens et ont fait l'objet d'une réelle simplification. La notion de lotissement a été précisée à l'article L.442-1 du code de l'urbanisme qui dispose que "constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet, ou qui, sur une période de moins de 10ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantations de bâtiments"

L'article R.442-2 précise que les lots supportant une construction qui n'est pas destinée à être démolie ne sont pas pris en compte pour le décompte du nombre de terrains issus d'une unité foncière.

Depuis le 1^{er} octobre 2007, les divisions de terrains en vue de construire sont donc soumises soit à déclaration préalable pour les plus simples, soit à permis d'aménager lorsque le projet prévoit la création de voies ou espaces communs ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé.

Les règlements de plans locaux d'urbanisme (PLU) qui interdisent les lotissements sont illégaux car les PLU ne peuvent comporter que des conditions de fond à octroi d'un permis de construire et il appartient à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de ne pas appliquer une disposition illégale. Voilà chers amis, je pense avoir retranscrit assez fidèlement la réponse de notre ministre ; je reste à votre disposition pour éclaircir s'il y a lieu les quelques zones d'ombre.

Francis Scortica



Francis SCORTICA

CONSEIL EN PROJET IMMOBILIER AUPRÈS DU PARTICULIER

Vous possédez un terrain !
Vous désirez réaliser un partage familial
Construire pour vous même
Réaliser un lotissement
Réaliser un investissement locatif
Réaliser une promotion immobilière

Mon expérience de plus de 20 ans
dans le montage d'opérations immobilières
est votre garant !

10 Avenue des Caillols - Résidence "Le Botticelli" 13012 Marseille

Téléphone : 04 91 49 31 31 - Télécopie : 04 91 49 32 51 - Portable : 06 13 61 40 21 - Courriel : francis@scortica.com - Web : www.scortica.com

CODE APE 741 G SIRET 782 945 067 00026 MEMBRE DE L'ARAPL N 21392 ASSOCIATION AGRÉÉE