

1127

# Réforme des autorisations d'urbanisme

## Lotissement : une réforme nécessaire mais inachevée ?

### Avant-propos



**D**ans son rapport établi dans le cadre des travaux d'un groupe d'experts intervenant sous l'égide du GRIDAUH et du professeur Étienne Fatôme, le professeur Jérôme Tremeau n'hésitait pas à constater que « les nombreuses incertitudes qui accompagnent le nouveau régime [du lotissement], les difficultés d'application concrète, l'absence de position administrative claire et stable, constituent autant d'obstacles à la satisfaction des principes juridiques qui gouvernent la légistique ». Il ajoutait qu'à « cet égard, le ministère lui-même, qui prépare un projet d'ordonnance sur le sujet, est conscient de l'impossibilité de conserver la réglementation actuelle et de son manque de cohérence » (*AJDA 2010, p. 1180*).

Cette ordonnance a été publiée le 23 décembre 2011 et accompagnée d'un décret du 28 février 2012, pour une entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> mars 2012. Plus de mille cinq cents jours auront donc été nécessaires pour corriger des erreurs rapidement et à juste titre dénoncées, mais un seul sera accordé pour savoir mettre en œuvre la réforme...

Des progrès doivent néanmoins être appréciés par le juriste qui découvre une base légale aux exceptions au lotissement, voit disparaître le terme « effet » de la définition du lotissement - dont le maintien surprenait avec la disparition des seuils. Est désormais consacré le lotissement à un lot (*C. urb., art. L. 442-1*), ce qui obligera peut-être les dictionnaires usuels à oublier la définition donnée à cette opération - le morcellement d'une propriété foncière par lots en vue de construire des habitations - ... La consécration - après des décennies d'utilisation administrative et jurisprudentielle - de la notion d'unité foncière est également à saluer, comme la clarification du champ d'application des autorisations.

Des regrets seront cependant exprimés. Pourquoi ignorer les difficultés que pose le bornage - imposé aux lotissements d'habitations ou mixtes (qui comportaient au moins trois lots) par la loi SRU - dans le cadre de simples divisions d'un ou deux lots ? Pourquoi laisser la profession notariale avec une simple doctrine administrative (*Rép. min. n° 79416 : JOAN Q, 22 mars 2011, p. 2878 ; JCP N 2011, n° 13, act. 343*) prohibant - en raison d'un détournement du lotissement - les transferts partiels du permis valant division dans le cadre de la réalisation d'habitations individuelles, alors que les projets de textes, finalement abandonnés ou remis à plus tard, manifestaient la volonté de régler cette difficile question ?

Toutefois, cette réforme étant d'ores et déjà en vigueur, il importe de la comprendre et de la maîtriser ; c'est l'objectif assigné au présent dossier.

Damien Dutrieux

consultant au Cridon Nord-Est,  
maître de conférences associé à l'université de Lille 2