Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET D'EURE ET LOIR

Direction Départementale des Territoires
de l'Eure et Loir

Fiche pratique : Jurisprudence : services concessionnaires pour une DP division

SERVICE CONCESSIONAIRE POUR UNE DP DIVISION

Cette fiche pratique aborde la problématique relative aux services concessionnaires pour une DP division. Deux visions y sont présentées.

<u>Vision 1 : Monsieur BAFFERT</u> (consultant en urbanisme, ancien chef de bureau du droit de l'urbanisme au Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer)	La DP acte une division foncière et non une constructibilité ou la faisabilité d'un projet (gestion du foncier). La constructibilité, et donc la desserte par les réseaux publics, est examinée au dépôt du PC. En résumé, un refus L.111-11 est toujours possible si la commune sait préciser que les réseaux publics ne desservent pas les parcelles créées par division foncière ou si, en cas d'insuffisance ou d'inexistence, la commune n'est pas en mesure de programmer les travaux requis. Dans ce cas uniquement (avis du maire), un refus peut être fondé. Le choix entre déclaration préalable et permis d'aménager peut s'avérer délicat dans le cas des petits lotissements d'un ou deux lots. Les textes en vigueur soumettent à la délivrance d'un permis d'aménager les projets impliquant la construction de plus de deux lots sur une période de moins de dix ans et comprenant des équipements communs (article R.421-19). Désormais, les divisions de terrain en vue de l'implantation de bâtiments seront toujours des lotissements. Elles seront soumises à déclaration préalable si elles ne comprennent ni voie, ni espace commun, ni équipement commun, et à un permis d'aménager dans le cas contraire. À ce stade, la puissance publique n'a pas à vérifier que le terrain est desservi par les réseaux, mais uniquement qu'il est situé dans une zone constructible. **Extrait journée d'actualité du 14/05/2009 : Intervention M. BAFFERT** **<u>À la question</u>**: Est-il illégal de refuser une déclaration préalable

	dans les parties de zone U où les réseaux n'existent pas ? **<u>Réponse de M. BAFFERT</u>** : Un refus fondé sur l'absence de réseau peut être annulé par le tribunal administratif. Vous n'avez pas à vérifier ce point au moment de la déclaration préalable. Il est d'ailleurs illégal de déclarer des terrains en zone U sans faire de réseau. **<u>À la question</u>** : L'article L.111-4 (recodifié L.111-11) ne s'applique-t-il pas aux DP ? **<u>Réponse de M. BAFFERT</u>** : L'article L.111-4 (recodifié L.111-11) s'applique mais pour autant que le projet nécessite le réseau. Ce n'est qu'au moment de la délivrance du permis de construire que l'insuffisance du réseau peut être déterminée, et non lors de la division. La loi sur l'électricité interdit de refuser un branchement. Le refus d'accorder la DP doit être fondé sur d'autres motifs que l'absence d'électricité. Il faut arrêter de faire de l'urbanisme de réseaux. L'alinéa 1er de cet article permet un refus uniquement dans des cas où l'installation projetée nécessite un réseau d'une importance telle que des questions techniques peuvent entraîner des retards dans le branchement. (Loi n°2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, JORF n°35 du 11 février 2000 p.2143).
<u>Vision 2 : Question parlementaire n° 80 285 de M. FURST (publiée au JO du 26 mai 2015)</u>	Monsieur Laurent FURTS interroge Mme la Ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur les obligations qui découlent d'une division foncière. En effet, selon qu'elle appelle ou non la création de voies, espaces ou équipements communs, la division foncière en vue d'implanter des bâtiments relève soit du permis d'aménager, soit de la déclaration préalable. Lorsqu'une telle opération relève du permis d'aménager, il ne fait guère de doute que le terrain loti doit être vendu viabilisé. **Il souhaiterait toutefois savoir si cette obligation de viabilisation s'applique aussi lorsque l'opération relève de la simple déclaration préalable.** **<u>Réponse</u>** : En application des articles R. 421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme, un lotissement ne peut pas être soumis à déclaration préalable, dès lors que des travaux de création ou d'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots sont nécessaires. Si des travaux doivent être réalisés par le lotisseur, le lotissement doit en effet être précédé de la délivrance d'un permis d'aménager. Par conséquent, les lots situés à l'intérieur du périmètre d'un lotissement « déclaré » sont déjà équipés. Ils sont donc, par définition, vendus viabilisés. Cette vision permet de conclure qu'un lotissement créé par DP pourrait être autorisé que si les réseaux publics sont existants et suffisants.