

PRESENTATION DU 26-6-2012 AU SYNDICAT DES ARCHITECTES

« LES DERNIERES REFORMES EN MATIERE D'URBANISME »



DIRECTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN – SERVICE DES AUTORISATIONS D'URBANISME



LE LOTISSEMENT

TEXTES

[Ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011](#)

[Décret n°2012-274 du 28 février 2012](#)

Liste des articles modifiés ou créés

- L.442-1 : Clarifie la définition du lotissement
- L.442-1-1 : Donne une base légale aux exceptions
- L.442-1-2 : Définit le périmètre du lotissement
- L.442-2 : Supprime le nombre de lots comme critères pour déterminer si le lotissement doit faire l'objet d'un permis d'aménager
- L.442-12 : Clarifie le champ d'application de la procédure de modification du lotissement
- L.442-14 : Précise le point de départ du délai de 5 ans pendant lequel les dispositions d'urbanisme sont « cristallisées » pour les DP et pour les PA

- R.421-19 : Modifie les critères permis d'aménager//déclaration préalable
- R.441-9 : Précise que la DP lotissement peut ne porter que sur une partie d'unité foncière
- R.442-1 : Clarifie les exceptions au lotissement
- R.442-2 : Permet la régularisation au stade du PC d'une division non déclarée
- R.442-10 : Prévoit que le lotisseur peut répartir la SHON par attestation en DP ou qu'à défaut le COS s'applique au lot
- R.442-18 : Autorise la délivrance d'un PC dès l'obtention du PA mais avec différé de travaux
- R.442-21 : Facilite la subdivision de lot : elle ne constitue pas une modification du lotissement si subdivision de macro-lot avec accord du lotisseur ►entraîne la création d'une pièce nouvelle à joindre éventuellement à un projet de DP, PC ou PA divisant un macro-lot (modification des R.431-22, R.441-10 et R.442-3)

Le terrain d'assiette est défini

Unité(s) foncière(s) contiguës

Périmètre « à la carte » avec a minima les lots + espaces communs internes
Quelle que soit la procédure, le projet peut porter sur une partie seulement de l'unité foncière

Fin du lotissement « par effet »

La définition du lotissement n'oblige plus à prendre en compte les divisions effectuées sur une période de 10 ans

Les exceptions à la procédure du lotissement trouvent une base légale

Les critères pour déterminer la procédure PA//DP sont simplifiés

Plus de critère de nombre de lots

Plus de nécessité les décompter sur une période de 10 ans

Quelques définitions

Voies, espaces et équipements communs

Un espace commun (tel qu'énoncé à l'article R.421-19 a) du code de l'urbanisme) est un espace partagé (par opposition à l'espace privatif). La notion d'espaces communs est différente de la notion d'espaces ou d'équipements collectifs ou publics.

Elle renvoie ici à la création ou l'aménagement pour les besoins du lotissement de voies de circulation, d'accès, d'aires de stationnement, d'aires de jeux, d'espaces verts ...

Lorsqu'il s'agit d'une voie, elle doit être créée ou aménagée pour le lotissement et commune à plusieurs lots.

Seuls les espaces communs créés en même temps que la division sont pris en compte.

Quelques définitions

Les équipements communs internes au lotissement sont les équipements de viabilité réalisés dans le périmètre du lotissement, qui sont communs à plusieurs lots à bâtir, dont la réalisation est à la charge du lotisseur et dont la gestion doit être organisée par le lotisseur selon les modalités prévues par les articles R.442-7 et R.442-8 du code de l'urbanisme.

Il s'agit donc des travaux relatifs aux canalisations et réseaux réalisés par le lotisseur pour la desserte des lots.

Les travaux exécutés par les gestionnaires de réseaux ou par les constructeurs pour le raccordement de chaque lot ne doivent pas être pris en compte même s'ils empruntent des tranchées ou des parties de réseau communes.

Définition du lotissement

Ancienne rédaction du L. 442-1	Nouvelle rédaction du L. 442-1
<p>➤ - Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, <i>sur une période de moins de dix ans</i>, 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 locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.</p>	<p>➤- Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières <u>contiguës</u> ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.</p> <p>⇒ La définition du lotissement n'oblige plus à prendre en compte les divisions effectuées sur une période de 10 ans</p>

Perimètre du lotissement

➤ **Nouvel article L. 442-1-2**

« Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots.

Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées ».

Il s'agit de laisser la possibilité au lotisseur de gérer de manière souple les droits à construire dans le lotissement et de faciliter les projets denses. En effet, le lotisseur peut ainsi choisir d'inclure, le cas échéant, la surface de plancher résiduelle des parcelles déjà bâties.

Perimètre du lotissement

Exemple :

Le propriétaire d'une maison construite sur un terrain de 2400 m² décide de détacher un lot à bâtir de 800 m² .

Il conserve pour lui-même la maison sur une partie du terrain réduite à 1600 m². Le COS est de 0,2. La maison existante a une surface de plancher de 240 m².

Ce propriétaire a deux options :

- il n'inclut pas la partie de propriété bâtie qu'il conserve dans le périmètre du lotissement qui sera donc réduit au lot créé.

Ainsi sur ce lot ne pourra être construit qu'une maison de 160 m², du fait de l'application du COS de 0,2 à la superficie de leur lot .

- il décide que le périmètre du lotissement correspond à l'ensemble de sa propriété avant division (lot créé + reliquat bâti). Le lot créé aura une constructibilité de 240 m², car ils pourront bénéficier des droits à construire non consommés par

Cristalisation des droits à construire

➤ L. 442-14

● **Le permis de construire ne peut être refusé** ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues **dans un délai de cinq ans suivant :**

- 1° **La date de la non-opposition** à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une **déclaration préalable.**

- 2° **L'achèvement des travaux** constaté dans les conditions prévues par décret en CE, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un **permis d'aménager.**

Modification des documents du lotissement

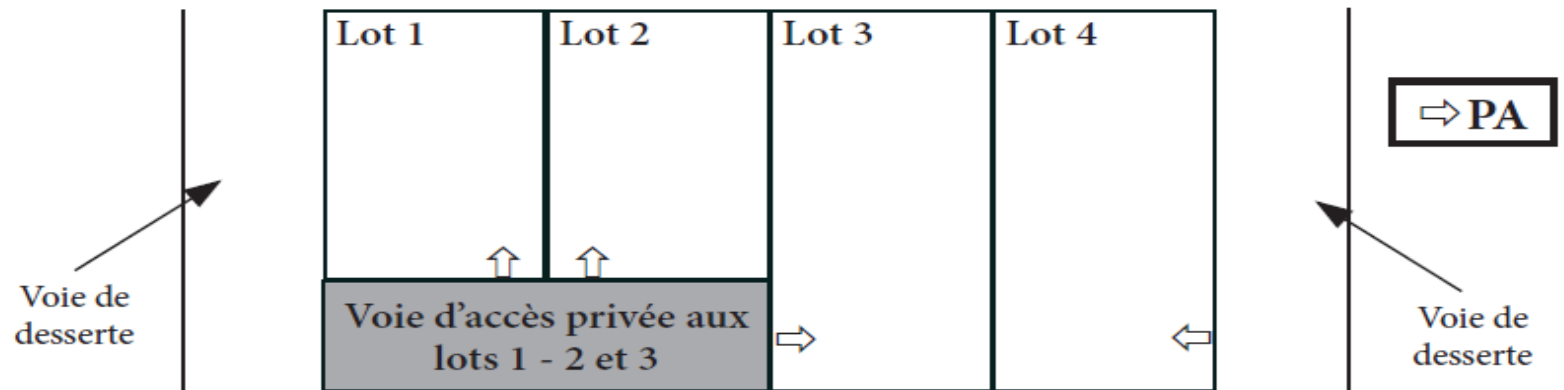
- L'article L 442-12 est modifié afin de préciser expressément que les modifications des documents du lotissement ne s'appliquent qu'aux divisions de propriétés et subdivision de lots provenant d'un lotissement légalement autorisé que ce soit **par un permis d'aménager ou par une autorisation de lotir** (régime en vigueur avant le 1^{er} octobre 2007).
- Ainsi, la nouvelle rédaction précise clairement **que les lotissements issus d'une déclaration préalable ne sont pas concernés par ce dispositif d'encadrement des modifications des lotissement autorisés.**

Lotissement soumis à permis d'aménager

Ancienne rédaction du R. 421-19 a)	Nouvelle rédaction du R. 421-19 a)
<p>- Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :</p> <p>a) Les lotissements :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ <i>Qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :</i>▪ Lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs▪ Ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.	<p>- Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :</p> <p>a) Les lotissements :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement▪ Ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé; <p>⇒ Plus de critère de nombre de lots</p> <p>⇒ Plus de nécessité de décompter sur une période de 10 ans</p>

Lotissement soumis à permis d'aménager

exemple : création de quatre lots avec une voie commune même si elle ne dessert pas tous les lots (hors site classé et sauvegardé).



Lotissement soumis à déclaration préalable

- Un extrait (pour rappel) de l'article R 421-23 qui reste inchangé :
Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :
 - a) les lotissements autres que ceux mentionnés au
a) de l'article R 421-19.
- **Les lotissements soumis à déclaration préalable ne concernent donc que les opérations sans travaux ni création d'équipements communs...**

Opérations non soumises à la procédure de lotissement

- Les anciens articles R 442-1 et R 442-2 ont été regroupés dans le seul et même article **R 442-1**, qui définit les neuf opérations de divisions qui ne constituent pas des lotissements et **ne sont donc soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager** :
 - Les « divisions primaires » (postérieurement à l'obtention d'un permis autres que maison individuelle).
 - Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une **AFU** autorisée ou constituée.
 - Les divisions effectués **par l'aménageur** à l'intérieur d'une ZAC.
 - Les divisions de terrains d'un PC valant division parcellaire.

Opérations non soumises à la procédure de lotissement

- Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.
- les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un **rattachement** à une propriété contiguë
- Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable
- Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques.
- Les détachements de terrains résultant des participations PAE/PUP.

Subdivision de lots: R;442-21

L'article R. 442-21 a été modifié et rédigé de la manière suivante :

➤ Les subdivisions de lots provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager sont assimilées aux modifications de lotissements **sauf** :

a) Lorsqu'elles consistent à détacher une partie d'un lot pour la rattacher à un lot contigu ;

b) Lorsque ces subdivisions interviennent dans la limite du nombre maximum de lots autorisés, et résultent d'une DP, d'un PA, d'un PC valant division dès lors que le lotisseur atteste de son accord sur cette opération par la délivrance d'une attestation.

➤ Cette dernière disposition a pour objet de faciliter la division de macro lots. Elle peut être mise en œuvre tant que le lotisseur est engagé dans le lotissement, soit parce qu'il n'a pas achevé les travaux soit parce qu'il possède encore une partie des lots ou des espaces du lotissement.

Répartition de la surface de plancher: R.442-10

➤ **Lotissement en PA :**

-La surface de plancher maximale autorisée peut être répartie entre les différents lots soit par le PA, soit par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots.

➤ **Lotissement en DP :**

-La surface de plancher maximale autorisée peut être répartie entre les différents lots par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots.

➤ En l'absence de répartition dans les conditions définies ci-dessus, la SP maximale autorisée pour chaque lot résulte de l'application du coefficient d'occupation des sols à la superficie de chaque lot.

Délivrance d'un PC sur un lot d'un lotissement R.442-18

● Le permis de construire peut être accordé :

- soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté par une DAACT.
- soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés (attestation fournie par le lotisseur)
- **soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés.**

Cette dernière possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle.

➤ Il s'agit de la possibilité de délivrer un PC, dès l'obtention du PA mais avec un différé de mise en œuvre du PC jusqu'à l'achèvement des travaux équipant le lot.

Délivrance d'un PC sur un lot d'un lotissement en DP

➤ Dès la décision de non opposition à la Déclaration Préalable de lotissement.

Important :

➤ Le nouvel article **R 442-2** est ainsi rédigé :

« Lorsqu'une construction **est édifée sur une partie d'une unité foncière qui a fait l'objet d'une division**, la demande de permis de construire **tient lieu de déclaration préalable de lotissement dès lors** que la demande indique que le terrain est issu d'une division »

➤ Autrement dit si une demande de permis de construire est déposée sur une parcelle issue d'une division qui aurait du faire auparavant l'objet d'une déclaration préalable de lotissement, il est désormais possible, en application du nouvel article R. 442-2, de considérer que la demande de permis de construire vaut régularisation de la déclaration préalable de division.

La clarification du régime du lotissement déclaré : DP

Plus de travaux du lotisseur en lotissement déclaré

Suppression de la DAACT

Point de départ de la cristallisation des droits fixé à la date de la non opposition

Possibilité explicite pour le lotisseur de répartir la surface de plancher par attestation

Application du COS au lot en cas d'absence d'attestation du lotisseur répartissant la surface de plancher

► La déclaration préalable de lotissement

