

LE PERMIS D'AMENAGER CHAMP D'APPLICATION ET EXCLUSIONS

CAUE de l'AIN BOURG EN BRESSE Le 9 avril 2019

(Document n° 1)

Intervenant : **Pierre JEANNIN**, Consultant senior

Cabinet URBALISE CONSEIL EURL – 155, Cours BERRIAT CS 70022 – 38028
GRENOBLE Cedex 1 - Mel : urbalise-conseil@orange.fr – Tél. : 06.83.06.99.69

LE LOTISSEMENT – TITRE I

CAUE 01 – 9 avril 2019

- I) Champ d'application du lotissement – Exclusions et définition du Lotissement
- II) Les critères à retenir pour le lotissement ;
- III) Les notions essentielles du lotissement
- IV) La Loi CAP – les modalités de recours à l'architecte ;

LE LOTISSEMENT – TITRE I

CAUE 01 – 9 avril 2019

- V) Les pièces du permis d'aménager (PA)
- VI) La rédaction des pièces de la déclaration préalable de division (DP) ;
- VII) Le délai d'instruction de la demande de PA ou de la DP ;
- VIII) Les formalités postérieures à l'obtention du permis d'aménager.

Historique du permis d'aménager

LE CONTRÔLE DES DIVISIONS FONCIERES - 1.1) **LES DIVISIONS EN GENERAL**

- Introduction générale :
- La liberté de diviser le sol constitue une des caractéristiques du droit de propriété résultant de l'article 544 du code civil qui confère au propriétaire le droit de disposer de son bien librement :
- Article 544 du code civil : « *La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements* ».
- Le contrôle administratif procédural des divisions foncières a été généralisé en France par les lois du 14 mars 1919 (création du lotissement) et du 19 juillet 1924 sous la forme d'une autorisation préalable. Le lotissement est donc une des procédures de contrôle la plus ancienne se présentant, au fil du temps, comme une opération d'urbanisme et d'aménagement.
- Le lotissement est la plus ancienne procédure d'aménagement.

LE CONTRÔLE DES DIVISIONS FONCIERES - 1.1) LES DIVISIONS EN GENERAL

- L'histoire de la procédure de lotissement qui à l'origine constituait des opérations patrimoniales a connu plusieurs grandes étapes :
- 1) La réforme introduite par la Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, entrée en vigueur au **1er janvier 1978** a perduré jusqu'au 1^{er} octobre 2007 (nombre de lots 2 ou 4).
- 2) La réforme des autorisations d'urbanisme issue de la réforme de l'ordonnance n° 2005-1527 entrée en vigueur le **1er octobre 2007** donne une définition légale aux lotissements, conserve les mêmes principes généraux (nombre de lots issus de la division supérieur à deux), introduit la notion de voies et espaces communs en instaurant les procédures de permis d'aménager et celle de la déclaration préalable.

LE CONTRÔLE DES DIVISIONS FONCIERES - 1.1) LES DIVISIONS EN GENERAL

- 3) Les corrections de la réforme apportées par l'ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 sont entrées en vigueur le 1er mars 2012 suite aux nombreuses critiques des professionnels et de la doctrine qui ont considéré que cette réforme posait autant de questions qu'elle n'en a résolues. Elle consacre le **lotissement objet** - division de terrains à bâtir - par opposition au lotissement effet de l'ancienne réforme (suppression du délai de 10 ans) ;
- Le seul critère retenu pour relever du permis d'aménager est fondé soit sur la localisation du projet dans un secteur protégé (site patrimonial remarquable, abords des monuments historiques ou site classé) , soit un critère matériel lié à l'existence ou non de travaux d'aménagement ou d'équipements communs.
- - La correction de la correction de la réforme s'est concrétisée par le décret n° 2014-253 du 27 février 2014, entrée en vigueur le 1er avril 2014 a eu pour objet d'ajouter la notion de « **réseaux communs à plusieurs lots** destinés à être bâtis» au critère matériel du champ d'application ainsi que celle de « **propres au lotissement** », mettant ainsi fin à la notion « d'équipements internes » du lotissement .
- Et encore quelques petits décret !

- A) Les divisions en vue de l'implantation de bâtiment :
- Toute division d'une unité foncière en vue de l'implantation de bâtiments est soumise à une procédure de lotissement (L.442-1 du CU).
- A) Les divisions en propriété :
- Pour apprécier, ce type de division, on retient la notion **d'unité foncière** définie par la jurisprudence :
- « *Ilot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelle appartenant au même propriétaire ou à la même indivisions* » (CE, 27 juin 2005, 264667).

LE CONTRÔLE DES DIVISIONS FONCIERES - 1.2) LES DIVISIONS NON DESTINEE A L'IMPLANTATION DE BATIMENTS (Code rural, L.111-5-2)

- **B) La notion de bâtiment :**
- **Il n'existe pas dans le code de l'urbanisme une définition légale de la notion de bâtiment qui permet de le différencier de la « construction », de l'« ouvrage » ou de l'« installation ».**
- **Il doit s'agir de constructions d'une réelle importance. Des abris légers de jardin ne peuvent constituer des bâtiments au sens de la réglementation des lotissements (Cass. Crim. 12 février 1985, n° 84-93835).**
- **Voir à ce sujet la fiche technique n° 13 relatif au « lexique national de l'urbanisme ».**

Les divisions foncières relevant du lotissement peuvent impacter la forme urbaine

De la composition urbaine à la
division « sauvage »

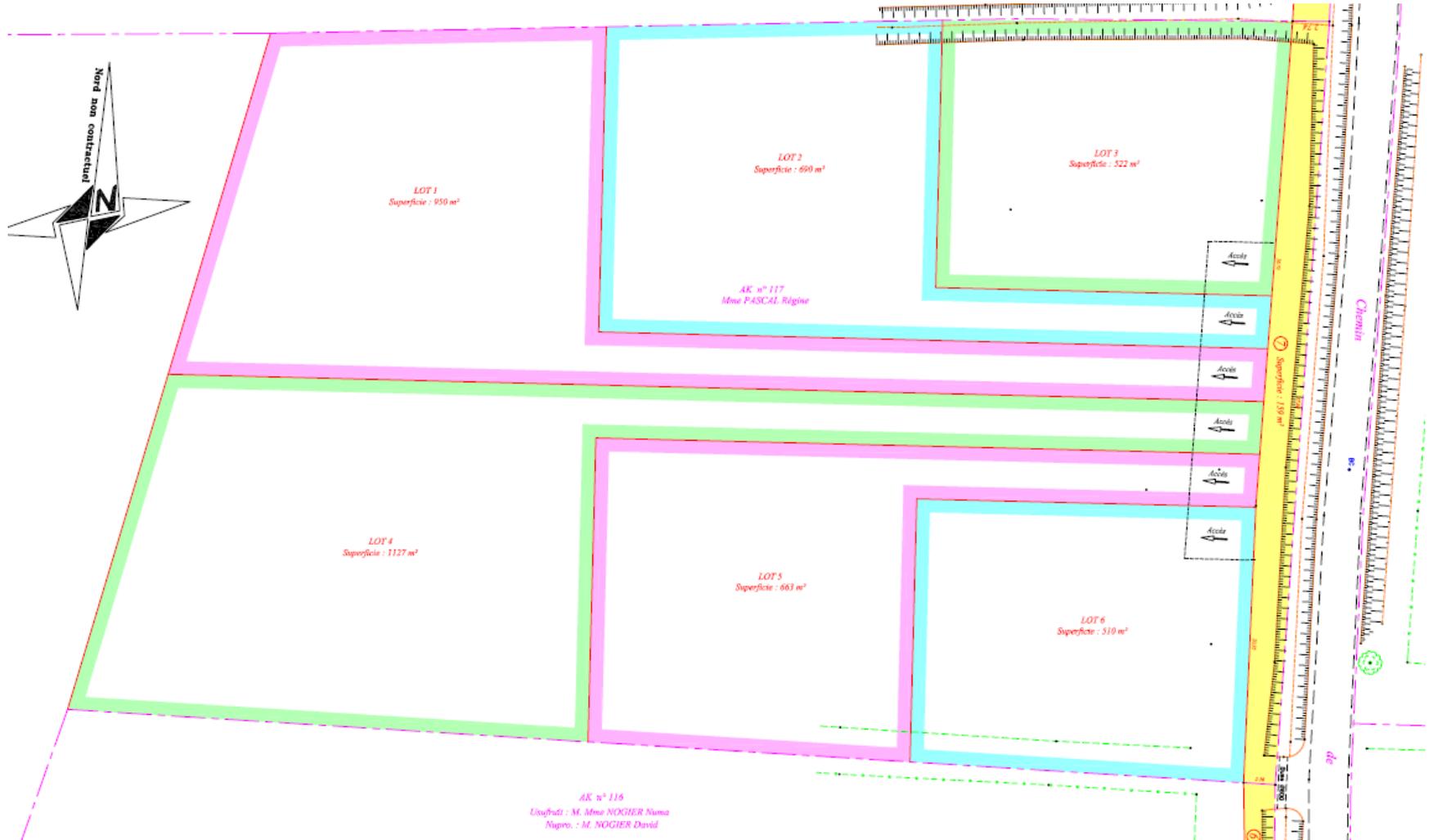
Exemple de PA – hypothèses d'implantation des constructions



1.1 : Exemple de PA – hypothèses d'implantation des constructions



Divisions ayant pour seul objet d'échapper au permis d'aménager !



Les divisions en raison de leur objet ne sont pas soumises à la procédure de lotissement

LE CONTRÔLE DES DIVISIONS FONCIERES - 1.2) LES DIVISIONS NON DESTINEE A
L'IMPLANTATION DE BATIMENTS (Code rural et de la P., L.111-5-2)

**A) Les divisions contrôlées par l'article L.123-17 CODE RURAL
ET DE LA PECHE MARITIME :**

- L'article L.121-1 distingue plusieurs modes d'aménagement foncier rural et agricole qui ne constituent pas des divisions foncières relevant du lotissement. Cela recouvre :
 - **les échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux ;**
 - **la mise en valeur des terres incultes ;**
 - la réglementation et la protection des boisements ;
 - **l'aménagement foncier agricole**

LE CONTRÔLE DES DIVISIONS FONCIERES - 1.2) LES DIVISIONS NON DESTINEE A L'IMPLANTATION DE BATIMENTS (L.115-3 du CU)

B) Les divisions contrôlées par l'article L.115-3 du CU :

Cet article, entré en vigueur le 1^{er} avril 1986, introduit un contrôle de certaines divisions qui bien que **n'étant pas réalisées en vue de l'implantation de bâtiments**, **doivent être précédées d'une déclaration préalable**. La délimitation se fait par délibération du conseil municipal.

- Dans l'imprimé CERFA n° 13702*05 le prévoit à la rubrique 4.

4 - Le projet

- Division en vue de construire
- Division dans une commune qui a institué le contrôle des divisions dans le cadre de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme.

LE CONTRÔLE DES DIVISIONS FONCIERES - 1.2) LES DIVISIONS NON DESTINEE A
L'IMPLANTATION DE BATIMENTS (L.115-3 du CU)

B) Les divisions contrôlées par l'article L.115-3 du CU :

- Ce contrôle ne peut être instauré que pour assurer la protection des zones naturelles des PLU. Les zones agricoles ne peuvent bénéficier de cette protection.
- La jurisprudence a estimé que ce contrôle ne saurait légalement concerner **un terrain qui ne serait pas identifié par le document d'urbanisme comme nécessitant une protection particulière** en raison de sa qualité patrimoniale, naturelle ou paysagère (TA Grenoble, 18 décembre 2002, n° 01102237 et n° 0200508). Il s'agit de protéger des espaces naturels sensibles.
- **Les circonstances qu'un tel contrôle des divisions foncières permettrait d'éviter des divisions intempestives ou encore répondraient à des impératifs d'absorption des eaux pluviales et d'assainissement des eaux usées ne peuvent être utilement invoquées** » (TA Nice, 7 janvier 2005, Préfet du var, n° 0303148, BJDU, n° 1/2005).

LE CONTRÔLE DES DIVISIONS FONCIERES - 1.2) LES DIVISIONS NON DESTINEE A L'IMPLANTATION DE BATIMENTS

C) Les lotissements-jardins (L.115-6) :

- Dans un passé lointain, ils étaient assujettis à une autorisation de lotissement. Cette ancienne obligation a été abrogée par la réforme des lotissements introduit par le décret du 26 juillet 1997. **Ces divisions relèvent donc désormais d'une division agricole, quand bien même les acquéreurs des lots d'un lotissement-jardin auraient édifié des abris de jardins** (Cass. Crim. 12 février 1985, Bull. n° 72).
- Même s'ils ne relèvent désormais d'aucune autorisation, il est encore possible de prévoir de nouvelles opérations de lotissement-jardin. La seule condition légale figure à l'article L.115-6 du code de l'urbanisme consiste **en l'interdiction « d'édifier des constructions à usage d'habitation, d'industrie, de commerce ou d'artisanat ».**
- **En toute logique, le maintien des règles d'urbanisme ou leur péremption à l'issue du délai de dix ans prévue à l'article L.442-9 n'est pas applicable aux lotissements-jardins**

**Les divisions qui sont exclues de
tout contrôle (R.442-1)**

1.3) LES DIVISIONS FONCIERES NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT

- Le code de l'urbanisme dans un but de **simplification** ou parce que ces divisions sont **encadrées par d'autres procédures**, exclut du champ d'application des lotissements **un certain nombre de division, même si elles sont réalisées en vue de l'implantation de bâtiments.**
- Ces divisions sont listées à **l'article R.442-1** du code de l'urbanisme dont le champ d'application a été étendu par la réforme de 2007. Il s'agit des divisions principales suivantes :
 1. - **Divisions « primaires » du permis d'habilitation (a) ;**
 2. - **Divisions effectuées dans le cadre d'un remembrement soumis à approbation administrative (b) ;**
 3. - **Divisions effectuées par l'aménageur d'une zone d'aménagement concerté (c) ;**
 4. - **Divisions effectuées dans le cadre d'un permis de construire valant division parcellaire (R.431-24)- d ;**
 5. **Etc.**

1.3) LES DIVISIONS FONCIERES NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT -

A) Les divisions primaires du R.442-1, a) :

- Ces montages d'opération regroupent aussi la notion de permis d'habilitation.
- En effet, en application de l'article R.442-1, « **ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager :**

a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ;

C'est l'obtention du permis qui permet de faire la division foncière.

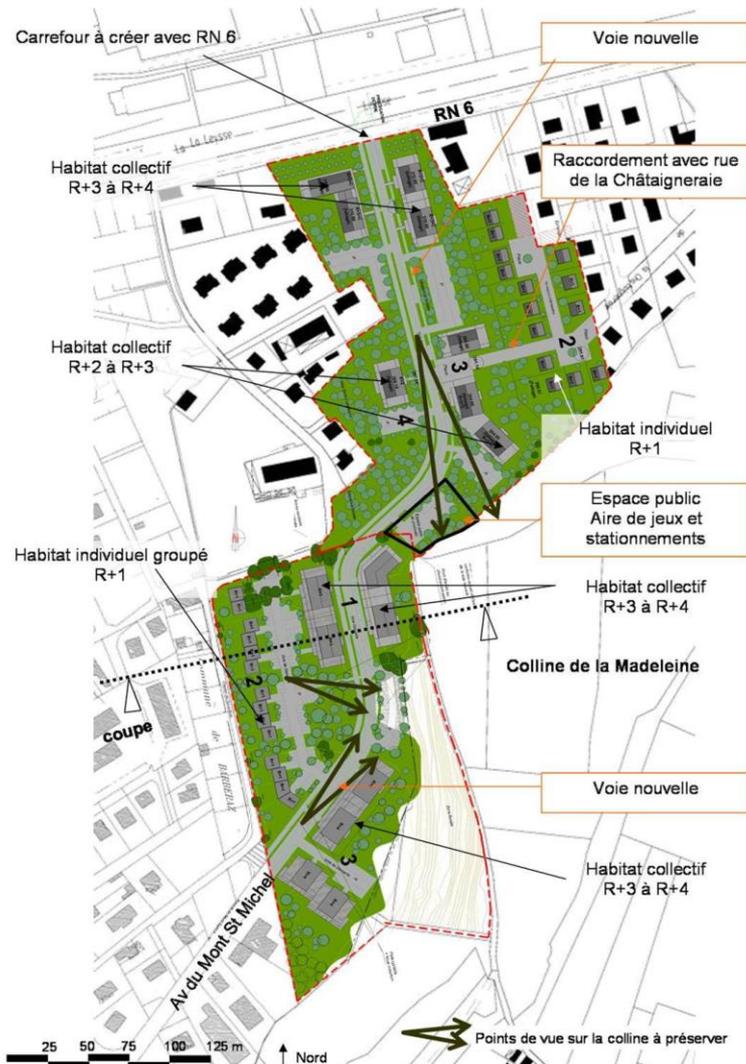
1.3) LES DIVISIONS FONCIERES NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT -

A) Les divisions primaires du R.442-1, a) - suite :

- Ces divisions concernent les détachements de parties d'une propriété foncière, par ventes ou locations (baux à construction, baux emphytéotiques) qui interviennent postérieurement à l'obtention par le futur acquéreur ou locataire, d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager.
- L'habilitation **donnée par le propriétaire** revêt la forme d'un **accord** autorisant le **futur acquéreur ou locataire à déposer une demande de permis.**
- Il s'agit du **mode normal de réalisation d'opération immobilière** où la vente est faite sous la condition suspensive de l'obtention du permis sollicité. Elle n'intervient que lorsque le permis est devenu définitif.

Exemple de montage d'opération par division primaire

PRINCIPES D'ORGANISATION DU PROJET D'AMENAGEMENT



- Une réflexion d'ensemble portant sur le quartier

- 350 logements nouveaux dont 70 logements sociaux

1.3) LES DIVISIONS FONCIERES NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT -

A) Les divisions primaires du R.442-1, a) - suite :

La souplesse introduite par la réforme de 2007 a consisté :
à ne pas **limiter l'exclusion aux seules opérations de logement**,
mais à **toutes les autres catégories de destination listées à l'article R.123-9** (commerce, bureau, hébergement hôtelier, industrie, artisanat, agricole ou forestier, entrepôt, équipement public ou d'intérêt collectif, etc.) et aux **nouvelles destinations** prévues à l'article **R.151-27** et **sous-destinations du R.151-28** ;

- Pour les opérations de logement, à limiter l'exclusion aux seuls permis construire portant sur la création d'un « **groupe de bâtiment ou d'un immeuble autre qu'une maison d'habitation individuelle** ».
- Pour l'appréciation de la maison individuelle, l'article R.423-23 du CU renvoie à l'article R.231-1 du CCH : **Immeuble à usage d'habitation ne comptant pas plus de deux logements destinés au même maître d'ouvrage** ». Cette définition concerne aussi les « immeubles à usage professionnel et d'habitation » et à « l'ensemble des ouvrages d'un particulier construisant pour lui-même » (CAA Lyon, 5/2/2013, 12LY02315).

1.3) LES DIVISIONS FONCIERES NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT -

A) Les divisions primaires du R.442-1, a) - Assiette foncière :

La suppression de la mention « sur une partie de la propriété » par le décret du 28 février 2012 rend plus complexe le dispositif sans que cela remette en cause l'**assiette du terrain sur lequel doit être déposée la demande de permis** (de construire ou d'aménager) préalablement à la division.

- Une jurisprudence de la Cour Administrative d'Appel de Lyon a confirmé que lorsqu'une division entre dans le cadre du champ d'application des divisions dites « **primaire** », la demande de permis de construire doit être instruite au regard de **l'assiette de terrain tel qu'il sera issu de la division, et non au regard de l'unité foncière d'origine** (CAA Lyon, 12 novembre 2013, commune de Chaponost, n° 13LY00584).
- Une même **unité foncière** peut donc faire l'objet **d'une ou plusieurs divisions primaires successives ou simultanées** en prenant **certaines précautions** dans la présentation de la demande de permis de construire en l'état actuel de la rédaction de l'article R.442-1, a).

1.3) LES DIVISIONS FONCIERES NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT -

A) Les divisions primaires du R.442-1, a) - suite Assiette foncière :

- A1) Sur le plan pratique, ce dispositif de division primaire s'applique :

- En matière de demande de permis de construire : le plan de masse de la demande doit faire apparaître **l'unité foncière globale et la partie du terrain d'assiette de l'opération** immobilière. Ce plan de masse fera apparaître clairement la division primaire et la mention de l'article applicable précisé également dans la notice (pièce n° PC 4) pour justifier la division primaire.

- Ainsi, un document graphique validé par l'autorité compétente permettra d'opérer la division foncière. La seule condition est que le projet ne porte pas sur une maison individuelle.

- A2) Pour la demande de permis d'aménager : **Au titre des documents graphiques à produire, la demande de PA doit comporter la pièce n° PA 3, lorsque « la demande ne concerne pas la totalité de l'unité foncière », le plan de l'état actuel précise « la partie de celle-ci qui n'est pas incluse dans le projet d'aménagement ».**

1.3) LES DIVISIONS FONCIERES NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT -

A) Les divisions primaires du R.442-1, a) – Notion de maison individuelle :

- A3) C'est l'article L.231-1 du CCH qui définit la maison individuelle comme un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte (habitation et locaux professionnels) ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître d'ouvrage.
- **Cette définition est confirmée par la jurisprudence (CAA LYON, 5 février 2013, cne de Bellefond, n° 12LY02315 ; voir également CAA Marseille, 21 avril 2016 n° 14MA01558).**
- **Lorsque le projet porte sur la réalisation d'une maison individuelle, la délivrance du permis de construire ne permet pas de faire la division. Une DP division doit être préalable au dépôt de la demande de permis.**

1.3) LES DIVISIONS FONCIERES NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT

B) Les divisions effectuées dans le cadre d'une AFU autorisée ou constituée d'office (R.442-1, b) :

- Le b) de l'article R.442-1 du code de l'urbanisme prévoit l'exclusion **du champ d'application du lotissement** :
« *a) les **divisions** effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une **association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office** régie par le chapitre II du titre II du livre II* » ; [L.322-1 et s.]

Les **AFU soumises à approbation administrative** et notamment l'AFU de projet instaurée par la Loi ALUR du 24 mars 2014 à l'article L.322-12 du code de l'urbanisme qui sont dans tous les cas **approuvées par le préfet**, ne relèvent d'aucune autre procédure au titre de l'urbanisme.

Attention : Les aménagements fonciers agricoles ne peuvent désormais conduire à créer des opérations d'aménagement destinées à l'implantation de constructions autres qu'agricoles

Le contexte et les possibilités :

Comment urbaniser ce secteur ?



Questions : Gestion des bassins de rétention, les obligations de mixité sociale, la création de voies et d'espaces communs.

1.3) LES DIVISIONS FONCIERES NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT - AFU

- **L'AFU est dite « libre »** si elle fait l'objet du **consentement unanime** de l'ensemble des propriétaires inclus dans son périmètre. Elle n'est soumise à aucune intervention de l'administration, en dehors de la formalité de dépôt des statuts en préfecture. Elle a le statut de **personne morale de droit privé**.
- Par le passé, et avant la réforme de 2007, les AFU libres étaient déjà soumises à autorisation de lotissement en application de l'ancien article R.315-2 du code de l'urbanisme.
- Aujourd'hui, l'article R.421-19, b) a reconduit cette autorisation préalable avec une restriction importante qu'il convient de préciser : Cet article soumet à permis d'aménager « *les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III (L.322), lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs* ».

Dans le cas où l'AFU prévoit des travaux d'équipement, elle est soumise à formalité de permis d'aménager et c'est l'AFU constituée qui déposera la demande de PA.

1.3) LES DIVISIONS FONCIERES NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT - AFU

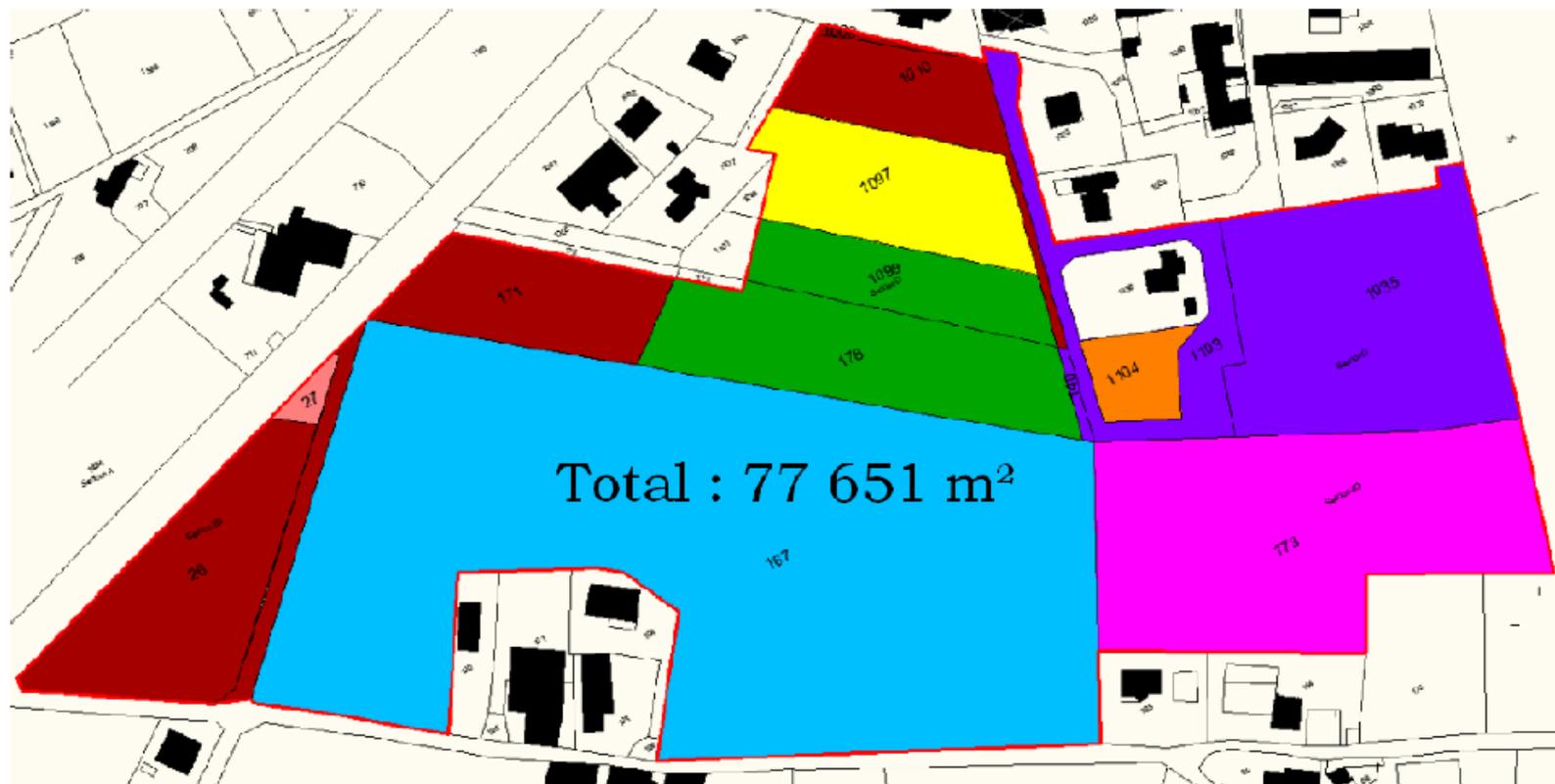
- **Les AFU libres** qui ne créent ni voies, ni espaces communs sont dispensées de tout régime d'autorisation ou de déclaration préalable en application du principe posé par l'article R.421-18 selon lequel les aménagements sont dispensés de toute formalité s'ils ne figurent pas expressément sur les listes positives et exhaustives dressées par les articles R.421-19 et R.421-23 (Voir chapitre II ci-après).
- **les AFU autorisées** : Lorsque l'accord unanime des propriétaires ne peut être obtenu, l'autorité administrative peut autoriser en application de l'article L.322-4, avec l'autorisation d'une majorité qualifiée des propriétaires, et après enquête publique, une **AFU autorisée** de remembrement en vue de « *parvenir à une meilleure utilisation du sol eu égard notamment aux prescriptions d'urbanisme* » en application de l'article R.332-6 du code de l'urbanisme.
- **Comme le remembrement procède d'un intérêt général, l'autorité administrative peut aussi constituer « d'office » (sans aucune majorité qualifiée) une AFU de remembrement, « à défaut d'accord amiable entre les propriétaires ou de constitution d'une association foncière libre ou autorisée »** en application de l'article L.322-4..

1.3) LES DIVISIONS FONCIERES NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT - AFU

- Les AFU autorisées ou constituées d'office ont le caractère **d'établissements publics à caractère administratif**, ce qui leur confère des **prérogatives de puissance publique** mais les soumet en contrepartie à un **contrôle de l'administration** (approbation préfectorale du plan de remembrement, percepteur est obligatoirement le trésorier, respect du code des marchés publics pour la passation des contrats).
- On peut dire que l'AFU autorisée ou constituée d'office constitue une **procédure d'expropriation à l'amiable**. En effet, à chacune des étapes de la procédure, le ou les propriétaires récalcitrants peuvent toujours être intégrés dans le montage de l'opération. S'ils refusent, ils sont alors obligés de se démunir de leur bien au profit d'une personne publique ou privée titulaire du droit de délaissement, selon un prix fixé par le juge de l'expropriation.
- L'AFU autorisée se déroule en deux phases : une phase de **création** (projet d'aménagement et programme de travaux d'équipement) et une phase de **réalisation** (principalement le plan de remembrement et les règles d'urbanisme propres à l'AFU).

AFU – Parcellaire avant remembrement

*Un foncier non maîtrisé
Avec 7 propriétaires*



1.3) LES DIVISIONS FONCIERES NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT -

C) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une ZAC (R.442-1, C) :

Pour simplifier, on peut dire que depuis la réforme introduite par la Loi SRU de décembre 2000, la « **ZAC est un lotissement qui vaut PUP** » et plus.

Les ZAC sont définies, en application de l'article L.311-1, comme :

"Les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés".

1.3) La ZAC (zone d'aménagement concerté)



1393.06 ZAC Du jardin des Poètes
VUE D'ENSEMBLE

1.3) LES DIVISIONS FONCIERES NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT -

C) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une ZAC (R.442-1, C) :

- En application de l'article R.311-6 du CU, l'aménagement et l'équipement de la ZAC sont :
 - *« soit conduits directement par la personne publique qui a pris l'initiative de sa création ;*
 - *soit concédés, par cette morale, dans les conditions définies par les articles L.300-4 à L.300-5-2 », c'est-à-dire après mise en concurrence formalisée selon les modalités définies aux articles R.300-5 à R.300-17 du CU.*
- Enfin, en application de l'article L.115-4, les divisions effectuées à l'intérieur du périmètre de la ZAC par l'aménageur sont soumises à l'obligation de bornage avec *« la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat ».*
- *Lorsque la ZAC est supprimée en application de l'article R.311-12, le régime des divisions retombe dans le droit commun.*

1.3) LES DIVISIONS FONCIERES NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT -

D) Les divisions effectuées dans le cadre d'un **PC valant division parcellaire** du R.442-1, d) :

- Il y a permis de construire chaque fois qu'une ou plusieurs personnes demandent l'autorisation de réaliser notamment des constructions (de bâtiments ou de maisons individuelles) sur un même terrain :
 - Même si ce terrain doit être divisé **pendant le chantier ou après l'achèvement des constructions** ;
 - Même si les constructions doivent être réalisées par des **constructeurs différents, demandeurs communs du permis ou bénéficiaires d'un transfert partiel du permis de construire.**
- La **construction** des bâtiments **s'accompagne de la division** et le **constructeur est en même temps le diviseur** ; La division des lots ou emprise des futurs bâtiments (en propriété ou en jouissance) pouvant intervenir avant l'achèvement de l'ensemble du projet.

1.3) LES DIVISIONS FONCIERES NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT -

D) Les divisions effectuées dans le cadre d'un **PC valant division parcellaire** du R.442-1, d) :

« Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre :

[...]

- d) Les divisions effectuées conformément à un permis de construire valant divisions parcellaires prévu à l'article R.431-24 ».

• **Définition :**

Art. R.431-24 – *Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété.*

1.2) Le Permis de construire valant division (PCVD) – Plan de masse



1.2) Le Permis de construire valant division (PCVD) - façades



1.3) LES DIVISIONS FONCIERES NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT -

D) Les divisions effectuées dans le cadre d'un **PC valant division parcellaire** du R.442-1, d) – suite :

- **Il y a lotissement** (soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable) **chaque fois qu'une ou plusieurs personnes souhaitent diviser un terrain pour vendre ou attribuer des lots à des personnes qui demanderont ensuite des permis de construire distincts, notamment pour y réaliser des maisons individuelles.**
- Il y a **permis de construire** lorsque le maître d'ouvrage souhaite lui-même concevoir et implanter les constructions ou bâtiments mais aussi les réaliser pour les vendre soit en l'état futur d'achèvement soit après l'achèvement des bâtiments.
- Dans l'hypothèse où le titulaire souhaite diviser le terrain d'assiette de l'opération « **avant l'achèvement de l'ensemble du projet** » et donc avant l'achèvement des constructions, il doit recourir à l'article R.431-24. Si la division intervient après cet achèvement, elle s'opère dans le cadre du droit commun de la libre division des terrains bâtis.

1.3) LES DIVISIONS FONCIERES NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT -

D) Les divisions effectuées dans le cadre d'un PC valant division parcellaire du R.442-1, C) - suite :

- Ces opérations de divisions et constructions ne constituent pas un lotissement en application de l'article R.442-1.
- Pour autant, le mode de gestion des espaces ou équipements communs de l'opération immobilière **est géré comme dans une opération de lotissement soumis à permis d'aménager** : obligation de créer une **association syndicale de gestion**, **sauf** si le régime de la **copropriété** est instauré (R.431-24).
- Sur le plan pratique, le **projet architectural** du permis de construire valant division parcellaire est obligatoirement établi par un **architecte** (L.431-1).

1.3) LES DIVISIONS FONCIERES NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT -

Un Permis de Construire valant division parcellaire peut-il faire l'objet d'un transfert partiel à une pluralité d'acquéreur ? Rép. Min. n° 79416 du 22 mars 2011.

- Le transfert partiel d'un PC valant division à une pluralité de titulaires est admis par la réglementation depuis que le nouvel article R431-24 du code de l'urbanisme a supprimé l'exigence de l'unicité de maître d'ouvrage posée par l'ancien article R. 421-7-1 abrogé.
- L'article R. 431-24 du code de l'urbanisme permet de réaliser des **opérations immobilières d'ensemble**, y compris des maisons individuelles dites groupées, dans le cadre d'un seul permis de construire. Ce permis de construire, dit permis de construire valant division, autorise, d'une part, la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain, d'autre part, la division de ce terrain selon le plan de division annexé à la demande.
- *Enfin, chaque fois qu'un propriétaire divise un terrain au profit d'une **pluralité d'acquéreurs de lots qui édifieront chacun une maison individuelle**, il doit effectivement engager une **procédure de lotissement** au sens de l'article L. 442-1 préalablement à la vente des lots ou à leur attribution en jouissance.*
- Ce type de montage souvent pratiqué par des constructeurs de maisons individuelles sera donc requalifié en opération de lotissement !

1.3) LES DIVISIONS FONCIERES NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT -

E) les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont destinés à être démolis (R.442-1, alinéa e) :

- Sur ce point, la législation a été assouplie. Dès lors que le **terrain est bâti**, peu importe le **devenir du bâtiment existant**. Il peut y avoir changement de destination, extension du bâtiment, voire implantation d'un nouveau bâtiment, le terrain bâti divisé sera toujours exclu du champ d'application du lotissement.
- Par ailleurs, la division du terrain bâti ne constitue pas un lotissement quel que **soit l'âge du bâtiment**. Le délai de dix ans existant dans l'ancienne réglementation a été supprimé par la réforme des autorisations d'urbanisme entrée en vigueur le 1er octobre 2007.
- La seule condition pour qu'il soit pris en compte, c'est que **le bâtiment existe au moment de la division et qu'il ne soit destiné à être démoli**. On peut aussi ajouter que ce bâtiment doit avoir été **régulièrement édifié**.

1.3) LES DIVISIONS FONCIERES NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT -

E) les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont destinés à être démolis (R.442-1, alinéa e) – suite :

- **Trois précisions** s'imposent sur la notion de terrains bâtis visés à l'alinéa e) de l'article R.442-1 **pour la définition d'un bâtiment** :
- Le juge administratif le définit comme une « **construction couverte et close** » comportant à la fois des murs et une toiture (CE, 20 mars 2013, n° 350209) en cohérence avec les décisions des juridictions d'appel (CAA Lyon, 23 juin 1998, n° 95985 ; CAA Marseille 8 décembre 2005, n° 02MA01240) ;
- Un terrain est considéré comme supportant un bâtiment au sens de l'article, à partir de la mise **hors d'eau de la construction et non du dépôt de la DAACT** (Q/R DGUHC) ;
- La **division d'un terrain bâti ne donnera lieu à aucune formalité** (Q/R DGUHC), même si cela a pour effet de créer un lot constructible.

1.3) LES DIVISIONS FONCIERES NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT -

E) les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont destinés à être démolis (R.442-1, alinéa e) – suite :

- **Que se passe-t-il en cas démolition du bâtiment existant ?**
- Avant la correction du champ d'application du lotissement, si pour n'importe quel motif volontaire ou involontaire (démolition ou sinistre), le bâtiment venait à être détruit, alors le régime de la déclaration préalable trouvait à s'appliquer préalablement au dépôt du permis de construire, sans aucune possibilité de régulariser la division.
- Ceci expliquait l'exigence des notaires de réclamer systématiquement la déclaration préalable même en cas de divisions de propriété bâtie.
- La correction de la réforme entrée en vigueur le 1er mars 2012, en instaurant l'article R.442-2, permet de régulariser toute division qui aurait dû faire l'objet d'une déclaration préalable. Le permis de construire doit simplement le mentionner et dans la notice (PC MI n° 4) et aussi à la rubrique 4.2 « *Nature des travaux envisagés* » en indiquant que le permis de construire vaudra déclaration préalable de division en application de l'article R.442-2. Cela ne marche pas dans les abords des monuments historique car PA obligatoire.

1.3) LES DIVISIONS FONCIERES NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT -

E) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont destinés à être démolis (R.442-1, alinéa e) – suite :

Dans le cas d'une division de terrain bâti, il est **nécessaire de prévoir une clause relative à l'entretien des voies et des réseaux propres à l'ensemble immobilier (L.115-2)**.

- Si la division d'une propriété bâtie ou d'un ensemble immobilier bâti est libre et n'est soumise à aucune formalité préalable au titre des procédures d'urbanisme, dès lors qu'aucun bâtiment n'est destiné à être démolé ou qu'aucun terrain nu constructible n'est créé, le code de l'urbanisme instaure une obligation de gestion et d'entretien des voies et réseaux en application de l'article L.115-2 du code de l'urbanisme.

- Article L.115-2 du code de l'urbanisme : « *Tout acte ou promesse de vente d'un ou plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel consécutif à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un ensemble immobilier bâti doit comporter une clause prévoyant les modalités de l'entretien des voies et réseaux propres à cet ensemble immobilier bâti. A défaut de stipulation, cet entretien incombe au propriétaire de ces voies et réseaux* ».

1.3) LES DIVISIONS FONCIERES NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT -

F) les détachements de terrains d'une propriété en vue d'un rattachement à la propriété contigu (R.442-1, alinéa f) :

- Cette exclusion qui entre dans l'esprit d'intérêt général que revêt le remembrement foncier s'applique même si cette opération a pour effet de rendre constructible un terrain qui ne l'aurait pas été sans ce rattachement.

G) les détachements de terrains à l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique (R.442-1, alinéa g) :

Il s'agit des divisions ou cessions « forcées » résultant de la puissance publique et qui échappent de ce fait à la volonté du propriétaire. La déclaration d'utilité publique (DUP) valant procédure de division au titre du code de l'urbanisme.

1.3) LES DIVISIONS FONCIERES NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT -

H) les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L.230-1 à L.230-6 du code de l'urbanisme (R.442-1, alinéa h) :

Il s'agit des cas de cessions résultant de la puissance publique. Elles ne sont pas des cessions forcées dans la mesure où le propriétaire peut refuser la vente ou la cession à la collectivité.

Cela concerne, les terrains faisant l'objet d'un droit de délaissement en application de l'article L.230-1 :

- Les terrains concernés sont ceux visés à l'article L.424-1 : dès l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP (1°), mise à l'étude d'un projet de travaux publics (2°) et prise considération d'une opération d'aménagement (3°) ;
- Les terrains concernés par un emplacement réservé en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme (servitude de mixité sociale, d'attente de projet d'aménagement, pré-localisation de voie et espaces verts) ;
- Les terrains réservés par un POS ou un PLU et bénéficiant d'un droit de délaissement en application de l'article L.152-2 ;
- Les terrains situés dans le périmètre de création d'une ZAC en application de l'article L.311-2.

1.3) LES DIVISIONS FONCIERES NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT -

I) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L.332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificatives pour 2010, ou de l'application de l'article L.332-11-3 (R.442-1, alinéa i) :

Il s'agit des **cessions de terrains en paiement** soit de la participation du PAE (programme d'aménagement d'ensemble) instauré avant le 1er mars 2012 et toujours en vigueur, soit au titre de la convention de PUP (projet urbain partenarial).

Les **cessions gratuites des 10 %** pour création de voirie exigées en application de l'article R.332-15 étant inapplicables depuis la décision du conseil constitutionnel de 2010 (Cons. Cons. N° 2013-33 du 22/09/2010) qui annulé le d) du 2° de l'article L.332-6-1, le décret a été actualisé.

Le lotissement et contrôle des divisions

Les limites du contrôle des règles d'urbanisme en cas de division parcellaire :

- Les auteurs d'un document d'urbanisme ne peuvent fixer des règles interdisant ou limitant la faculté reconnue aux propriétaires de procéder à la division d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (CE, 27 juillet 2012, M. Hoffmann, n° 342908, BJDU 6/12, p. 446).
- En effet, cette faculté participe de leur droit à disposer de leurs biens.

Partie 2 : Le lotissement – contrôle des divisions

L'absence de contrôle des règles d'urbanisme en cas de division parcellaire :

– L'obligation de surface minimale en cas de parcelle détachée a été annulée par le Conseil d'Etat (CE, 2 août 2011, n° 334287, M. A c/ cne de Meyreuil). L'abrogation de l'ancien article L.111-5 n'a pas été rétablie par la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003 :

Plusieurs cours administratives d'appel avaient considérées comme légales les règles suivantes :

- « *les nouveaux découpages fonciers doivent laisser aux constructions existantes, sur le terrain faisant l'objet de la division ou du lotissement, aux fins d'aménagement ou de construction. Les prospectes et les surfaces de lots doivent être également être respectés en cas de division (...)* » - CAA Versailles, 28/12/2008, Orgerus) ;
- « *la division d'une terrain bâti (...) doit satisfaire aux conditions suivantes : (...) chaque lot, bâti ou non, doit être issu d'une division n'aboutissant pas à la création d'au moins un lot bâti de superficie inférieure à la norme de division des terrains non bâtis (CAA Versailles, 14/03/2008, Bessancourt) ;*
- « *L'abrogation des dispositions de l'article L.111-5 du code de l'urbanisme par la Loi SRU n'a pas eu pour effet de remettre en cause les règlements des POS qui prévoient des règles inspirées de ladite disposition abrogée (CAA Marseille, 9/10/2009, commune de Meyreuil).*

Le lotissement – contrôle des divisions

L'absence de contrôle des règles d'urbanisme en cas de division parcellaire :

- Pour le Conseil d'Etat, le **maire ne pouvait pas, après l'abrogation de l'article L.111-5 du CU, opposer l'article litigieux ou même ses principes du règlement du POS à la demande de permis de construire. En effet, « si le plan d'occupation des sols peut fixer au titre de l'article L.123-1 du CU, dans sa rédaction antérieure à la Loi SRU du 13 décembre 2000, des règles relatives à la superficie minimale des terrains, le fait de tenir compte pour apprécier cette superficie des droits à construire déjà utilisés sur des parcelles détachées ne pouvait résulter que d'une disposition législative expresse ».** Or, celle-ci n'a pas été rétablie par la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003 (CE, 2 août 2011, n° 334287, M. A c/ cne de Meyreuil).

- Lorsqu'il y a eu division foncière dans une commune dotée **d'un POS avec une taille minimale des parcelles constructibles**, le fait pour tenir compte pour apprécier cette superficie des droits à construire déjà utilisés ne peut résulter que d'une disposition législative expresse inexistante depuis l'abrogation de l'ancien article L.111-5 (CE, 13 juin 2012, Mme Riva, n° 351356).

- **AUCUNE DISPOSITION D'UN PLU NE PEUT INTERDIRE, LIMITER OU SOUMETTRE A DES CONDITIONS PARTICULIERES LES DIVISIONS FONCIERES**

LE LOTISSEMENT – EXCLUSIONS DU CHAMP D'APPLICATION

- Fin (partielle) pour le titre I
- Merci de votre attention ...

Pierre JEANNIN, Urbaniste-consultant – le 8 AVRIL 2019