

LE LOTISSEMENT

DROIT PUBLIC IMMOBILIER

I. TEXTES APPLICABLES

Les nouveaux textes ont été introduits par :

- Ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme
- Décret n°2012-274 du 28 février 2012 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme

Ce nouveau régime est applicable aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du **1^{er} mars 2012**.

II. CHAMP D'APPLICATION DU LOTISSEMENT ET DETERMINATION DE LA PROCEDURE D'AUTORISATION A SUIVRE

II.1. CHAMP D'APPLICATION

⇒ Principes

La nouvelle rédaction de l'article L. 442-1 du Code de l'urbanisme prévoit :

«Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».

Les critères énoncés par cette disposition doivent être cumulativement remplis pour que l'opération de division soit constitutive d'un lotissement.

- 1^{er} critère : la division d'une ou plusieurs unités foncières

Alors que l'ancien texte visait la propriété foncière, la nouvelle rédaction introduit la notion d'unité foncière définie par la jurisprudence en ces termes : « *îlot de propriétés d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision*¹ ». Cette notion d'unité foncière suppose donc que les terrains ne soient pas séparés par la propriété d'un tiers qu'il s'agisse d'un terrain, d'une voie publique ou privée.

Il est désormais confirmé que le lotissement peut être la division de plusieurs unités foncières à la condition qu'elles soient contiguës. La rédaction confirme la possibilité de co-lotissement à l'exclusion des lotissements dits « multi-sites ».

- 2^{ème} critère : le nombre de terrains issus de la division

Comme c'était le cas depuis la réforme de 2007, toute division foncière, en propriété ou en jouissance, d'un terrain destiné à être bâti est constitutive d'un lotissement.

- 3^{ème} critère : l'existence d'un terrain destiné à être bâti

¹ CE, 1^{ère} et 6^{ème} sous-section, 27 juin 2005, Commune de Chambéry, n°264667

Le nouveau texte remplace le terme « implantation de bâtiment » par « terrain destiné à être bâti ».

Cette notion recouvre l'implantation de bâtiment nouveau (avec ou sans démolition préalable) ou des travaux d'extension au sol d'une importance telle qu'ils puissent être assimilés à l'implantation de nouveaux bâtiments.

Il se pose la question de savoir si cette nouvelle terminologie implique toujours que l'on apprécie l'intention de construire sur les terrains issus de la division ou s'il suffit que le terrain soit constructible pour que l'on puisse considérer que le terrain est destiné à être bâti ?

Notons que, comme c'était le cas précédemment, l'extension d'un bâtiment (par exemple la surélévation) n'est pas assimilable à une implantation de bâtiment et ne fait pas entrer, par conséquent, la construction dans le champ d'application du lotissement.

- Le délai de référence de 10 ans n'est plus un critère du lotissement

L'ancienne définition du lotissement visait l'opération qui avait pour « objet ou pour effet » la création de lots à bâtir sur une période de 10 ans. Le délai de référence de dix ans pour la comptabilité des lots a été supprimé entraînant par voie de conséquence la disparition du lotissement « effet ». La nouvelle définition ne vise maintenant que la division ayant pour objet le détachement d'un ou plusieurs lots à bâtir.

⇒ **Exceptions : opérations non constitutives de lotissement (cf fiche suivante)**

Selon l'article R.442-1 nouveau du code de l'urbanisme :

« 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 ;

b) 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 III ;

c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ;

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

e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;

f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë ;

g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;

h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 ;

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 rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3 ».

II.2. DETERMINATION DE LA PROCEDURE D'AUTORISATION APPLICABLE

Depuis le 1^{er} octobre 2007, l'autorisation de lotir a disparu. Désormais, lorsque la division d'un terrain est constitutive d'un lotissement, cette division doit être précédée soit d'un permis d'aménager soit d'une déclaration préalable selon certains critères.

En application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme issu du décret du 28 février 2012:

« Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements :

- **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 »*

L'article R. 421-23 prévoit par ailleurs que : *«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 (...).».

La réforme entrée en vigueur le 1^{er} mars **supprime le critère du nombre de lots**. Il ressort de la combinaison de ces deux textes que doivent désormais être précédés d'un permis d'aménager les divisions qui répondent aux conditions alternatives suivantes :

- soit prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement
- soit sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé.

A NOTER

L'ordonnance a substitué les termes **« voies, espaces ou équipements communs »** aux termes **« voies et espaces communs »** afin d'intégrer dans le champ d'application du permis d'aménager et donc de soumettre à un contrôle plus fort de l'administration, les divisions foncières s'accompagnant notamment de la nécessité de réaliser des travaux sur les **réseaux** (électricité, gaz, etc..) qui jusqu'à l'entrée en vigueur des nouveaux textes étaient soumis à simple déclaration préalable.

Ainsi, dès lors qu'une division foncière créant au moins un lot destiné à être bâti s'accompagne de la nécessité de réaliser des travaux sur les réseaux (branchement des réseaux d'assainissement, électricité, etc...), elle sera soumise à permis d'aménager.

II.3. DETERMINATION DU PERIMETRE DU LOTISSEMENT : PRINCIPE DE SOUPLASSE

L'article L 442-1-2 nouveau du code de l'urbanisme prévoit que: *«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 et les équipements 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 est désormais permis au lotisseur de **fixer librement le périmètre du lotissement**, qu'il soit soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable, dès lors que ce périmètre *« comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte et les équipements communs à ces lots »*.

Cette liberté dans le choix du périmètre du lotissement est en outre assortie de la possibilité d'inclure volontairement dans ce périmètre **des parties déjà bâties** afin de faciliter la gestion de la densité et **d'optimiser les droits à construire** sur le lotissement dans l'hypothèse notamment où les parties bâties seraient édifiées en sous-densité.

Le lotisseur bénéficiera ainsi d'une grande liberté pour définir le périmètre du lotissement.

III. REGIME DU LOTISSEMENT SOUMIS A PERMIS D'AMENAGER

⇒ Demande de permis d'aménager

- Contenu de la demande

Le contenu de la demande de permis d'aménager en lotissement est détaillé aux articles R.441-1 et suivants et R.442-3 à R.442-8 du Code de l'urbanisme.

La demande de permis d'aménager doit notamment préciser :

- l'identité du ou des demandeurs
- la localisation et la superficie du terrain à aménager
- la nature des travaux
- le nombre maximum de lots et la surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est envisagée dans l'ensemble du lotissement

Par ailleurs, il est précisé qu'en matière de lotissement, sont notamment joints à la demande de permis d'aménager :

- le plan du terrain faisant apparaître la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative.
- Un projet architectural, paysager et environnemental
- Un projet de règlement s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur
- Une garantie d'achèvement lorsque le lotisseur souhaite procéder à une cession des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits par le permis d'aménager.
- La production d'un engagement par le lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs au cas où la propriété, la gestion et l'entretien des espaces communs leur seraient dévolus.

- Délais d'instruction

Le délai d'instruction de droit commun pour un permis d'aménager est de trois mois (article R. 423-23). Ce délai peut être prorogé dans les hypothèses visées aux articles R.423-24 (par exemple, lorsque le projet est soumis à un régime d'autorisation soumis à une autre législation).

⇒ Régime juridique

- Répartition de la surface constructible entre les différents lots

En application de l'article R. 442-9, lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est applicable, la surface de plancher maximale autorisée ne peut être supérieure à celle qui résulte de l'application de ce coefficient à la totalité du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de lotir. Elle peut être répartie librement entre les différents lots, sans tenir compte de l'application du coefficient d'occupation des sols à la superficie de chaque lot.

En application de l'article R 442-10, pour les lotissements soumis à permis d'aménager, la surface de plancher maximale autorisée peut être répartie entre les différents lots soit par le permis d'aménager, soit par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots.

En l'absence de répartition par le permis d'aménager ou par le lotisseur lors de la vente des

lots, la surface de plancher maximale autorisée pour chaque lot résulte de l'application du coefficient d'occupation des sols à la superficie de chaque lot.

- Commercialisation et délivrance des permis de construire

- Commercialisation

Il existe un régime très strict et très encadré de contrôle de la commercialisation des lots issus de lotissement autorisé par un permis d'aménager (ce régime ne joue pas pour les lotissements soumis à déclaration préalable).

⇒ *Avant la délivrance d'un permis d'aménager*

Aucune promesse de vente ne peut être consentie.

Aucun acompte ne peut être accepté (article L. 442-4 du Code de l'urbanisme).

⇒ *Après obtention du permis d'aménager*

Une promesse de vente peut être conclue mais il ne peut s'agir que **d'une promesse unilatérale de vente** (article L. 442-8 du code de l'urbanisme). La promesse de vente indique la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison (article L 442-8).

Le promettant peut obtenir le versement d'une **indemnité d'immobilisation dont le montant ne peut excéder 5%**. Cette indemnité est remise au bénéficiaire si les conditions suspensives stipulées dans la promesse ne sont pas réalisées. La condition principale, outre le financement, tient à la réalisation des travaux prescrits.

S'agissant de l'interdiction de vendre des lots avant achèvement des travaux, si le code de l'urbanisme ne prévoit plus expressément l'interdiction de vendre avant l'achèvement des travaux comme le mentionnait l'ancien article R. 315-32, ce principe demeure et résulte implicitement de l'article R. 442-13 du code selon lequel :

«Le permis d'aménager ou un arrêté ultérieur pris par l'autorité compétente pour délivrer le permis autorise sur sa demande le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits, dans l'une ou l'autre des hypothèses suivantes :

a) Le demandeur sollicite l'autorisation de différer, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant la construction des bâtiments, la réalisation du revêtement définitif de ces voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs ainsi que les plantations prescrites ;

Dans ce cas, cette autorisation est subordonnée à l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans les délais que fixe l'arrêté et, si le lotisseur n'est pas une collectivité publique, à la consignation à cette fin, en compte bloqué, d'une somme équivalente à leur coût, fixé par ledit arrêté, ou à la production d'une garantie d'achèvement desdits travaux établie conformément à l'article R. 442-14 ; le déblocage de la somme représentative du montant des travaux peut être autorisé en fonction de leur degré d'avancement par l'autorité qui a accordé l'autorisation de lotir ;

b) Le lotisseur justifie d'une garantie d'achèvement des travaux établie conformément à l'article R. 442-14.

Dans ce cas, l'arrêté fixe la date à laquelle l'organisme garant prévu à l'article R. 442-14 devra mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article R. 442-15».

Aussi, la vente d'un lot de lotissement autorisée ne peut pas intervenir avant l'exécution des prescriptions imposées au lotisseur par le permis d'aménager, **sauf si l'autorité compétente lui a permis d'y procéder avant exécution de tout ou partie des travaux considérés.**

Trois hypothèses peuvent se présenter :

- 1- soit les travaux sont achevés avant la commercialisation. Cela nécessite pour l'aménageur de pouvoir mobiliser et avancer les fonds qui correspondent au coût des travaux.
- 2- soit le lotisseur sollicite « *l'autorisation de différer, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant la construction des bâtiments, la réalisation du revêtement définitif desdites voies, l'aménagement des trottoirs ainsi que les plantations prescrites. Dans ce cas, cette autorisation est subordonnée à l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans les délais prescrits et à la consignation à cette fin, en compte bloqué, d'une somme équivalente à leur coût, ou à la production d'une garantie d'achèvement desdits travaux* ». (article R 442-13a).
- 3- soit, quel que soit le stade d'avancement des travaux, lorsque le lotisseur justifie d'une garantie d'achèvement.

Le lotisseur peut donc procéder à la vente définitive, soit à l'achèvement complet des travaux, soit s'il y a été expressément autorisé par le permis d'aménager ou un arrêté ultérieur, à compter de l'achèvement des travaux autres que de finition ou à compter de l'autorisation de vente par anticipation, indépendamment du stade d'avancement des travaux.

- Délivrance des permis de construire

La détermination de la date de délivrance des permis de construire en matière de lotissement comportant la réalisation de travaux doit s'apprécier au regard de **l'article R. 442-18** du code de l'urbanisme qui envisage désormais trois possibilités :

Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé :

- a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;
- b) 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. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;

c) 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 possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Ce dernier alinéa a été introduit par le décret du 28 février 2012.

⇒ *Principe*

L'obtention du permis est possible lorsque tous les travaux d'aménagement sont achevés et qu'il a été procédé à la constatation de l'achèvement.

⇒ *Exceptions*

○ *Cas de la vente ou location anticipée*

Dans le cas d'une autorisation de procéder à la vente avant exécution des travaux, l'obtention un permis est possible à condition que *les équipements desservant les lots soient achevés*.

Il faut noter que l'ancien texte (avant 2005) visait la "réalisation de plates-formes des voies desservant le terrain faisant l'objet de la demande et les réseaux compris sous celle-ci" (ancien article R. 315-39-1 alinéa 2) alors que le nouveau texte vise " *les équipements desservant le lot*".

Dans cette hypothèse, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements desservant son lot. Ce certificat est joint à la demande de permis de construire.

On peut noter que le lotisseur déclare sous sa seule responsabilité que les équipements desservant le lot sont achevés et que l'administration n'a pas à contrôler la véracité de cette attestation. Néanmoins, la responsabilité du lotisseur est susceptible d'être engagée en cas de fausse déclaration devant le juge civil ou devant le juge pénal (article L. 480-4-1 du Code de l'urbanisme²).

○ *Cas de la délivrance du permis de construire avant achèvement du lot pour les constructions autres que les maisons individuelles*

Depuis le 1^{er} mars 2012, la délivrance du permis de construire est également possible dès que le permis d'aménager est délivré à condition que le permis ne soit mis en œuvre qu'à l'achèvement des équipements desservant le lot.

Cette exception n'est cependant pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du CCH.

Cet assouplissement permettra aux constructeurs de purger les délais de recours et de retrait contre les permis de construire pendant que les équipements seront en cours de réalisation, ce qui de gagner du temps dans le délai de réalisation des opérations de construction.

⇒ **Subdivisions de lots provenant d'un lotissement**

Conformément à l'article R. 442-21 du Code de l'urbanisme, les subdivisions de lots soumis à permis d'aménager sont assimilées aux modifications de lotissements visées aux articles L. 442-10 et L. 442-11.

En pratique, cela signifie que la subdivision de lots provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager nécessite l'accord préalable des deux tiers des propriétaires détenant ensemble les

² L'article L.480-4-1 dispose : «*Est puni d'une amende de 18 000 euros et, en cas de récidive, d'une amende de 45 000 euros le fait de vendre ou de louer des terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement sans avoir obtenu un permis d'aménager ou sans avoir respecté les obligations imposées par l'article L. 442-3, lorsque le lotissement est soumis à une déclaration préalable, ou sans s'être conformé aux prescriptions imposées par le permis d'aménager ou par la décision prise sur la déclaration préalable.*

Lorsque les prescriptions imposées n'ont pas été respectées, le tribunal peut en outre impartir un délai au lotisseur pour mettre les travaux en conformité avec lesdites prescriptions, sous peine d'une astreinte prononcée et exécutée dans les conditions prévues par les articles L. 480-7 et L. 480-8.

Si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, les travaux n'ont pas été mis en conformité, l'autorité compétente peut faire effectuer les travaux d'office, aux frais et risques financiers de l'aménageur».

trois quart au moins de la superficie du lotissement ou des trois quart des propriétaires détenant ensemble au moins les deux tiers de la superficie du lotissement.

Depuis le 1^{er} mars 2012, ne sont cependant pas assimilées à des modifications les subdivisions :

- Qui consistent à détacher une partie d'un lot pour la rattacher à une propriété contiguë ;
- Qui interviennent dans la limite du nombre maximal de lots autorisés, et résultent d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager, d'un permis valant division ou d'une division primaire dès lors que le lotisseur atteste de son accord sur cette opération par la délivrance d'une attestation.

IV. LE LOTISSEMENT SOUMIS A DECLARATION PREALABLE

⇒ Dépôt de la déclaration préalable

- Contenu du dossier

Articles R.441-9 et R.441-10 du Code de l'urbanisme.

Lorsque le lotissement est soumis à déclaration préalable, le dossier de déclaration est très simplifié par rapport au permis d'aménager.

- Délai d'instruction

Le délai d'instruction de droit commun pour une déclaration préalable est de un mois (article R.423-23). Ce délai peut être prorogé dans les hypothèses visées aux articles R.423-24 (par exemple, lorsque le projet est soumis à un régime d'autorisation soumis à une autre législation).

⇒ Régime juridique

- Répartition de la surface constructible entre les différents lots

L'article R.442-10 alinéa 2 du Code de l'urbanisme tel que modifié par le décret du 28 février dispose:

« [...] Pour les lotissements soumis à déclaration préalable, lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est applicable, la surface de plancher maximale autorisée peut être répartie par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots.

En l'absence de répartition par le lotisseur dans les conditions définies dans les deux alinéas précédents, la surface de plancher maximale autorisée pour chaque lot résulte de l'application du coefficient d'occupation des sols à la superficie de chaque lot».

- Commercialisation des terrains et délivrance des permis de construire

Il est désormais expressément précisé par l'article R 442-18 que les règles de délivrance du permis de construire sur un lot de lotissement ne concerne que les lotissements soumis à permis d'aménager.

- Subdivision de lots provenant d'un lotissement

Pas de contrainte.

- Stabilisation des règles d'urbanisme (depuis 2012)

L'article L 442-14 du code de l'urbanisme prévoit que:

« 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 Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

Il est désormais expressément précisé que le mécanisme de stabilisation des règles d'urbanisme opposables à une demande de permis de construire organisé par l'article L 442-14 s'applique également au lotissement déclaré. Dans ce cas, le délai de stabilisation de 5 ans court à compter de la date de non opposition à la déclaration préalable.

- Régularisation possible

L'article R.442-2 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité depuis le 1^{er} mars 2012 de régulariser une division foncière intervenue sans déclaration préalable. En effet, ce texte prévoit que dans ce cas, la demande de permis de construire peut tenir lieu de la déclaration préalable de lotissement dès lors que la demande indique que le terrain est issu d'une division.

Pour toutes questions votre notaire est à votre disposition, n'hésitez pas à nous contacter par e-mail sur contact@cheuvreux-notaires.fr ou par téléphone au 01 44 90 14 14.