

Le permis d'aménager un lotissement

Le permis d'aménager un lotissement est une procédure d'aménagement opérationnelle qui peut être d'initiative d'une personne privée ou publique. Pour une collectivité locale, lorsqu'elle est à son initiative, elle peut maîtriser son développement local tant sur la quantité que sur sa qualité et peut être envisagé comme une alternative à la ZAC pour les petites opérations.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a notamment modifié les règles relatives à la caducité des règles d'urbanisme des documents régissant les lotissements, les règles de quorum et la mise en concordance des documents du lotissement avec le PLU.

1. Définition générale

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager (R421-19 du code l'urbanisme) :

- les lotissements,
- les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre,
- la création, le réaménagement ou l'agrandissement d'un terrain de camping,
- la création, le réaménagement ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares(...)

L'originalité de ce « permis d'aménager » réside aussi dans le fait qu'il est susceptible de viser simultanément la construction, la démolition, la division foncière et l'aménagement dans le cadre d'un seul et même projet.

2. Champ d'application ¹

Un lotissement dépend de deux procédures : la déclaration préalable (article L.442-3 du code de l'urbanisme). avant division et le **permis d'amé-**

nager. Ce dernier s'avère plus à même de garantir la qualité urbaine lorsqu'il s'agit de lotir pour densifier un tissu pavillonnaire, puisque les équipements, réseaux, voirie et espaces communs sont prévus d'emblée.

L'article R.421-19 a placé dans le champ d'application du permis d'aménager « les lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ; ou qui sont situés dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement ».

On appelle cette autorisation le "permis d'aménager un lotissement".

Depuis le 1er mars 2012, l'article L.442-1 du code de l'urbanisme définit le lotissement comme l'opération d'aménagement qui a pour effet 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 (L441-1 à 3 du CU).

Depuis la loi ALUR, il n'est désormais plus possible de maintenir en vigueur le règlement d'un lotissement après l'écoulement d'un délai de dix ans. Les règles d'urbanisme contenues dans

¹ articles R.421-19 et suivants du Code de l'urbanisme

les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu (art L442-9).

De plus, afin de permettre la densification des lotissements, le seuil requis de propriétaires pour proposer ou accepter la modification des documents du lotissement est revu. Il correspond désormais à la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie.(art L442-10).

De même, l'autorité compétente peut, après enquête publique et adoption d'une délibération, modifier tout ou partie des documents du lotissement pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, notamment au regard de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.(art L442-11).

3. Mise en œuvre

La demande est présentée par un ou plusieurs demandeur(s) et peut porter sur tout ou partie d'une propriété (art R441-1 CU). En outre, il est désormais possible de solliciter une autorisation de lotir sur plusieurs unités foncières, à condition qu'elles ne forment qu'un seul îlot, assiette de l'opération d'aménagement projetée. Il y a lotissement si l'une au moins des unités foncières élémentaires fait l'objet d'une division en vue de bâtir. Les règles d'urbanisme sont appréciées sur la globalité de l'îlot, ce qui pourra en particulier être mis à profit par les propriétaires de terrains situés dans une zone à urbaniser où les occupations du sol ne sont admises que pour des opérations d'aménagement (ou de construction) portant sur une superficie importante.

La demande précise l'identité du ou des demandeurs, la localisation et la superficie du ou des terrains à aménager, la nature des travaux ainsi que les éléments, fixés par arrêté, nécessaires au calcul des impositions.

Le projet d'aménagement comprend une notice précisant (art R441-3) :

- L'état initial du terrain et de ses abords et indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;
- Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :
 - a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;
 - b) La composition et l'organisation du projet, la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules ;
 - c) L'organisation et l'aménagement des accès au projet ;
 - d) Le traitement des parties du terrain situées en limite du projet ;
 - e) Les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets.

- Un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords faisant apparaître les constructions et les plantations existantes, les équipements publics qui desservent le terrain, ainsi que, dans le cas où la demande ne concerne pas la totalité de l'unité foncière, la partie de celle-ci qui n'est pas incluse dans le projet d'aménagement ;

- Un plan coté dans les trois dimensions faisant apparaître la composition d'ensemble du projet et les plantations à conserver ou à créer.

Le dossier joint à la demande de permis d'aménager comprend en outre l'étude d'impact ou la notice d'impact, lorsqu'elle est prévue en application du code de l'environnement.

La surface de plancher maximale autorisée ainsi que (nouveau loi ALUR) les majorations des règles relatives au gabarit et à la densité peuvent être réparties 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. (art R442-10).

L'instruction

Le délai de droit commun prévu pour l'instruction d'une demande de permis d'aménager est de trois mois (art R423-23 du CU). Il court à compter du dépôt en mairie du dossier complet. Si des pièces manquent, l'administration dispose d'un mois pour les réclamer. Le demandeur bénéficie d'un délai de trois mois pour fournir les pièces manquantes faute de quoi la demande est réputée rejetée. Ce délai

peut être majoré sous certaines conditions limitatives prévues aux articles R423-24 et suivants du Code de l'urbanisme. La décision d'octroi ou de refus de permis d'aménager est notifiée par lettre recommandée avec AR ou par courrier électronique.

Si aucune décision expresse n'a été notifiée à l'expiration du délai imparti, le demandeur pourra se prévaloir d'une autorisation tacite d'aménager. Ainsi, et sauf cas limitativement énumérés, l'aménageur peut désormais se prévaloir d'une décision tacite. Dans cette hypothèse, l'administration peut, dans le délai de deux mois à compter de l'intervention du permis tacite, fixer par arrêté, les prescriptions et les participations exigibles du bénéficiaire du permis d'aménager (art. L.424-6).

La validité de l'autorisation

Les travaux devront impérativement être commencés dans le délai de deux ans suivant la date de l'obtention de la décision et/ou ne pas être interrompus pendant plus d'un an passé ce délai. À défaut, la décision est caduque. Si les travaux ne peuvent être entrepris dans le délai de deux ans, la décision peut être prorogée pour un an, à la demande de son bénéficiaire (art R424-17 du CU).

4. intérêts et limites de l'outil

Le recours au lotissement peut s'envisager comme une alternative à la ZAC, notamment pour les petites opérations.

Les lotissements ont souvent des formes urbaines standards et banalisés et des espaces publics réduits au minimum. Une attention particulière doit être portée à la qualité urbaine et paysagère.

Textes de référence

Code l'urbanisme : articles L.441-1 à L.441-3, et articles R.421-19 à R.421-22.

- Décret n° 2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
- 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 apportées au régime de autorisations d'urbanisme.
- Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.
- Circulaire n° 2007-1 du 6 janvier 2007 relative à la réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme.

Pour en savoir plus :

Lætitia Flohart Savary ,DREAL Haute Normandie

Sophie Duplessy, CEREMA DTer Normandie Centre

L'ensemble des fiches «outils fonciers » sont téléchargeables via l'onglet aménagement urbanisme / foncier sur le site internet de la DREAL Haute Normandie.

<http://www.haute-normandie.developpement-durable.gouv.fr/>