

Les autorisations d'urbanisme : pratiques et évolutions depuis 2007

- la déclaration préalable
- le permis valant division
- la densification
- les évolutions attendues



La déclaration préalable

Déclaration Préalable – Lotissement

1. Rappel Législatif
2. Pièces constitutives du dossier de DP Lotissement
3. Nouveau formulaire de la DP Lotissement
4. Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)
5. Les évolutions juridiques

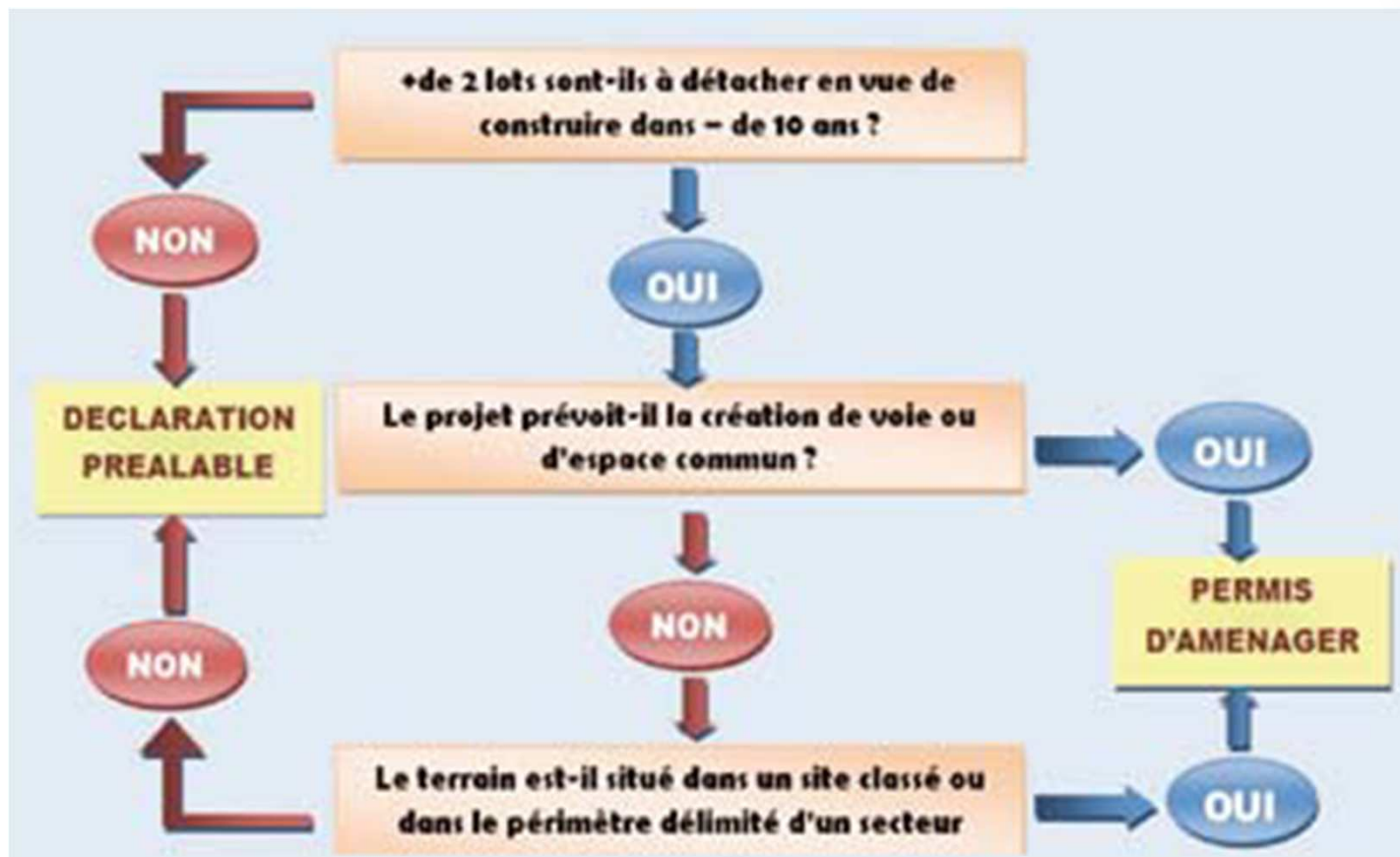
Rappel Législatif

- L'article L 442-1 du code de l'urbanisme définit le lotissement :

« Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, 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. »

- Doivent être précédés d'une DP, les lotissements autres que ceux qui doivent faire l'objet d'un Permis d'Aménager suivant le R421-19 du code de l'Urbanisme

Rappel Législatif




Pièces constitutives du dossier de DP

- Pièce DP 1 : Plan de situation permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune (R431-36a)

PLAN DE SITUATION
Echelle 1/25000
Commune de
Lieu dit :

DP-1

Propriété de



Référence dossier :

The image shows a topographic map of the Solesmieu area. A red star is placed on the map, indicating a specific location. The map includes various geographical features such as roads, rivers, and elevation contours. Labels on the map include 'Solesmieu', 'Montgaudet', 'la Roche', 'Couvaloup', and 'les Verchères'. A scale bar indicates 0.4 km.



Géofoncier

Pièces constitutives du dossier de DP

➤ Pièce DP 9 :

Plan sommaire d'état des lieux (plan topographique)

➤ Pièce DP 10 :

Un croquis et un plan côté dans les 3 dimensions

 *R441-10b*

Souvent, les pièces DP9 et DP10 sont représentées sur un seul et unique document intitulé « plan topographique et de division »

Pièces constitutives du dossier de DP



Pièces constitutives du dossier de DP



Pièces constitutives du dossier de DP

- Le plan topographique doit obligatoirement comporter les altitudes du terrain naturel.

Une DP déposée avec la division sur extrait cadastral est illégale car non côté dans les 3 dimensions.

- Il est vivement recommandé de déclarer des superficies bornées dans les DP.

- Respect des prospects et éventuels minimum de superficie de lot,
- Limite les recours du voisinage ,
- Important pour déterminer les droits à construire.

L'article L111-5-3 impose le bornages des lots divisés destinés à la construction.

Nouveau formulaire des DP Lotissement

- Fixé par arrêté du 10 Février 2011 et publié au JO le 18 Février 2011.

L'ancien formulaire peut toujours être utilisé,

- Volonté de simplification : réussi 2 pages au lieu de 7 mais problèmes de manque d'informations :

- Manque le nombre de lots,
- Plus de possibilité de noter la SHON et donc de la répartir (R442-9),
- Pas de courte description du projet,
- DP9 obligatoire que dans le cas de bâtiment existant sur le terrain divisé (*contraire au code de l'urbanisme R441-10b*)

 *La DP 10 prend donc plus d'importance.*

DAACT

- Obligatoire dans le cadre d'une DP lotissement,
- Imprimé CERFA des DAACT (13408*01) prévoit un encadré intitulé « Division effectuée le »,
- C'est la date de mutation qui compte,
- La DAACT a pour effet de cristalliser les règles d'urbanisme et la constructibilité pendant une durée de 5 ans (L442-14), d'où son importance.

Les évolutions juridiques

- Une ordonnance est prévue d'ici fin d'année 2011,
- Changement annoncé concernant les DP et les PA :
 - Notion du nombre de lot disparaît,
 - Notion des 10 ans est supprimée,

Création de partie commune	➡	Permis d'Aménager
Pas de partie commune	➡	Déclaration préalable

Le permis valant division

LE PERMIS VALANT DIVISION

Rappel du texte :

L'article R. 431-24 du code de l'urbanisme

Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le 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 ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.

LE PERMIS VALANT DIVISION

- Cet article permet de réaliser des opérations immobilières d'ensemble, notamment dans le cadre de la vente en état futur d'achèvement,

- y compris des maisons individuelles, dans le cadre d'un seul permis de construire.

Ce permis de construire, autorise :

1°) la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain,

2°) la division de ce terrain selon le plan de division annexé à la demande.

LE PERMIS VALANT DIVISION

L'article R. 442-1 du code de l'urbanisme exclut clairement du champ d'application de la procédure du lotissement les divisions effectuées, conformément à ce permis.

Par ailleurs, les dispositions de l'article R. 431-24 ne s'opposent pas à ce que la division foncière intervienne avant tout commencement de construction.

Par ailleurs, le transfert partiel 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.

LE PERMIS VALANT DIVISION

- Possibilité de réaliser des transferts partiels de permis de construire valant division mais uniquement sur un groupe de bâtiments ou un immeuble autre qu'une maison d'habitation individuelle

- Toute cession de droits à construire une maison individuelle, emportant cession de l'assiette de la construction à édifier, entre dans le champ d'application des lotissements et ne peut donc être autorisée dans le cadre d'une scission de permis de construire valant division.

LE PERMIS VALANT DIVISION

Les acquéreurs de lots à bâtir une maison individuelle ne peuvent être privés des garanties assorties à la procédure des lotissements :

- bornage,
- garantie d'achèvement des travaux de voirie et espaces communs,
- maintien des règles d'urbanisme pendant cinq ans.

LE PERMIS VALANT DIVISION

Conclusion

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.

La densification

La densification: pourquoi ?

- La loi (SRU ; taxe de sous densité.....)
- Economie d'espace ; préservation des terrains agricoles
- Economie pour la collectivité (la voirie ; les réseaux)
- Les transports en commun; les services
- L'entretien du patrimoine.

Quelques outils

- L'indication de COS dans les PLU n'est pas obligatoire.
- Le minimum de surface
- La régénération des droits à bâtir.
- L'article R123-10-1

Absence de COS dans les PLU

- L'indication du cos n'est pas obligatoire.
- Les droits à bâtir sont accordés en appliquant les autres règles d'urbanisme (constructions par rapport aux limites; hauteurs ; emprises au sol.....)

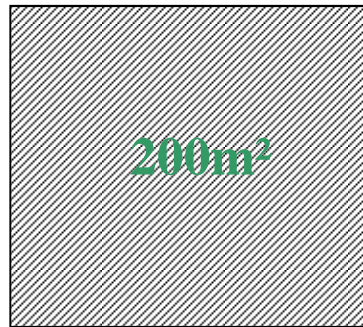
Le minimum de surface

- Ne peut être inscrit dans les PLU que pour des cas très particuliers :
 - Absence d'assainissement collectif.
 - Caractère particulier de la zone.

La régénération des droits à bâtir

- Toute division en vue de bâtir constitue un lotissement (dés le premier lot)
- Les droits à bâtir sont calculés sur la partie détachée sans tenir compte du bâti existant et quel que soit son âge.(sauf mention contraire du PLU)

La régénération des droits à bâtir (Exemple)



Cos = 0.20

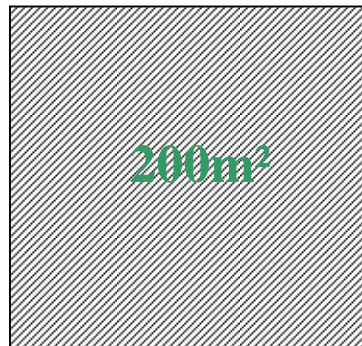
Parcelle = 1 000m²

Droits à bâtir total :

$0,20 \times 1\ 000 = 200\ \text{m}^2$

=> Droits à bâtir restant = 0

La régénération des droits à bâtir (Exemple)



500 m²

Cos = 0.20
Parcelle = 500m²

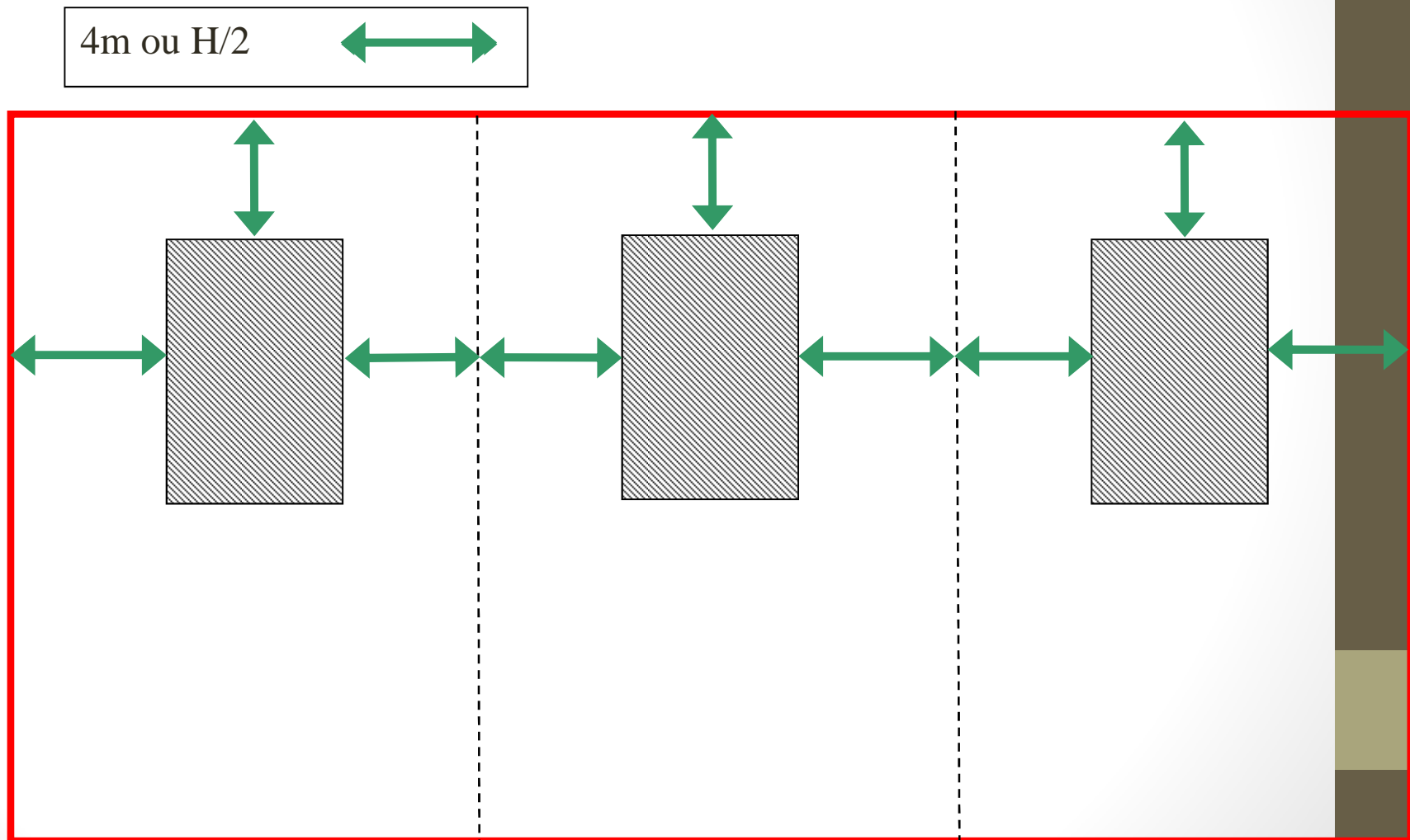
⇒ Droits à bâtir restant
 $0,2 \times 500 = 100 \text{ m}^2$

500 m²

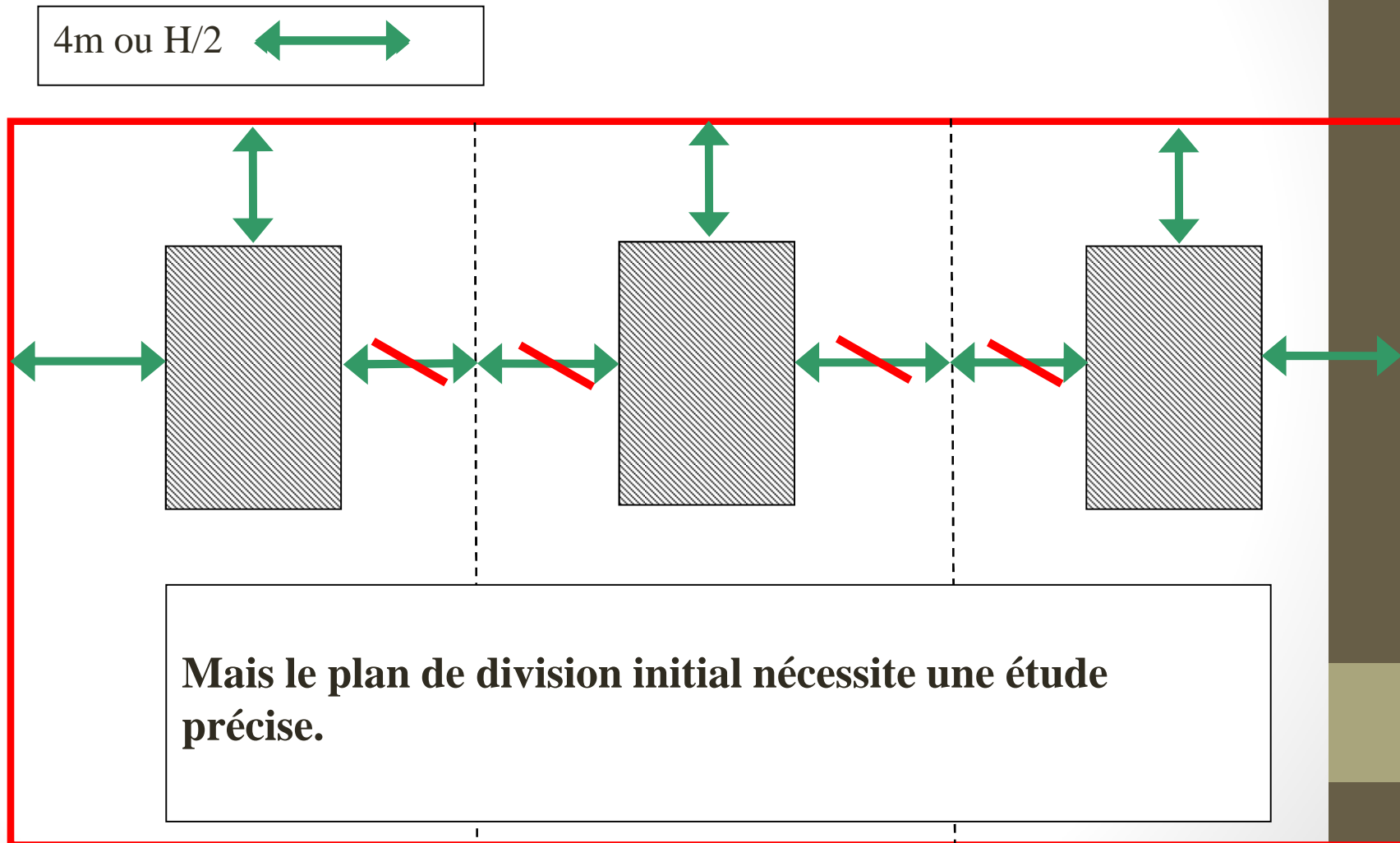
L'article R123-10-1

- Les règles d'urbanisme d'un projet sont appréciées de manière globale et notamment:
 - Le minimum de surface si il existe dans les POS (sauf écriture particulière du POS)
 - Les règles de distance à respecter par rapport aux limites (= Les prospects)

L'article R123-10-1 : Les prospects (Exemple)



L'article R123-10-1 : Les prospects (Exemple)



Grenelle 2 : Evolutions de l'Urbanisme

I / GRENELLE 2

- Qu'est-ce que Le Grenelle 2 ?

Loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010

Second volet après la loi du 3 août 2009 (Grenelle 1)

Objectifs plus précis

BATIMENT

- Les Maîtres d'ouvrage devront justifier de la prise en compte de la réglementation énergétique (décret à suivre...)
- Baux commerciaux sur + de 2000m² doit comporter une Annexe Environnementale (effectif au 1^{er} janvier 2012)

URBANISME

- Les PC, PA et DP ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matières renouvelables
- Remplacement des Directives Territoriales d'Aménagement par les DT d'aménagement et de développement durables
- Nouveaux objectifs des SCOT, PLU et Cartes Communales

URBANISME

- Dispositions particulières aux SCOT et PLU
- Simplification du droit : La loi autorise le gouvernement à procéder, PAR VOIE D'ORDONNANCE, à une nouvelle rédaction du Code de l'Urbanisme

ENVIRONNEMENT

- Réforme de la publicité
- Plan climat énergie territorial
- Entretien des Cours d'eau
- Eau Potable / Assainissement

PATRIMOINE

- Les ZPPAUP (10 en Isère) deviennent les AMVAP (Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine)
- www.legrenelle-environnement.fr

II / EVOLUTION URBANISME

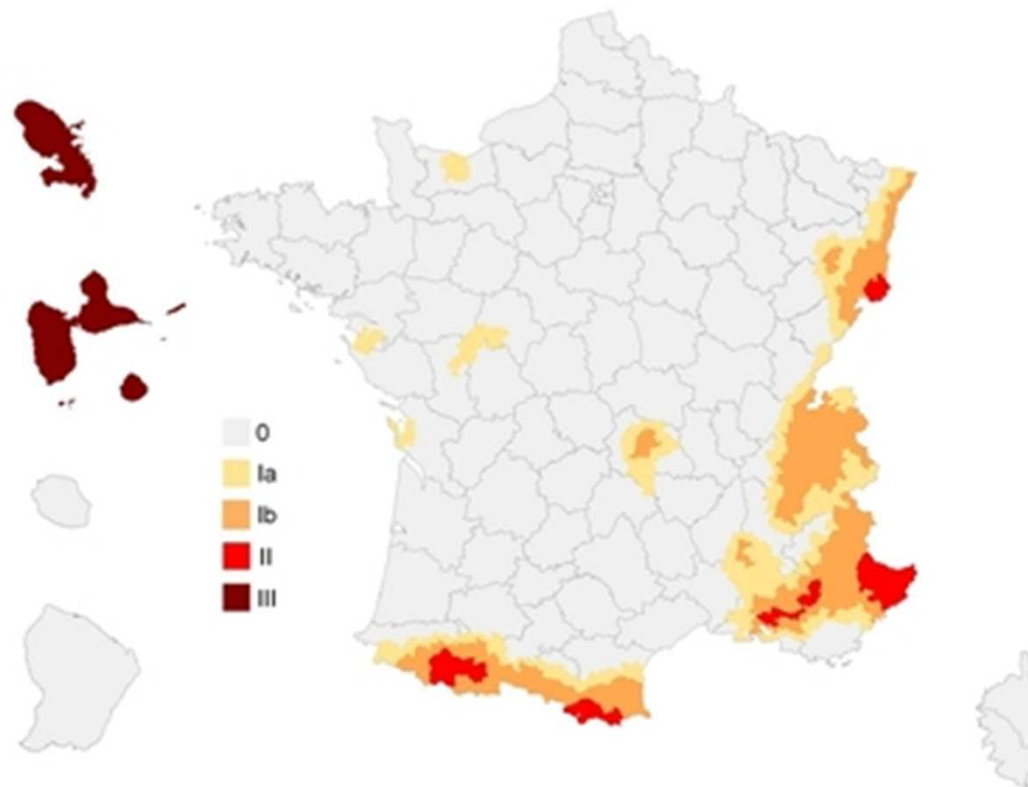
- Mesures annoncées le 27 mai
- Ordonnances présentées en conseil des ministres (modification code de l'urbanisme et application Grenelle 2)
- Autres mesures incorporées dans « des véhicules législatifs » avant la fin de l'année 2011 ?

MESURES ENVISAGEES

- Simplification de la définition des surfaces
- Amélioration du régime des PC/PA/DP
- Simplification des règlements des Plans Locaux d'Urbanisme
- Lutte contre les recours abusifs
- Mise en adéquation de la fiscalité de l'urbanisme et foncière avec les politiques urbaines

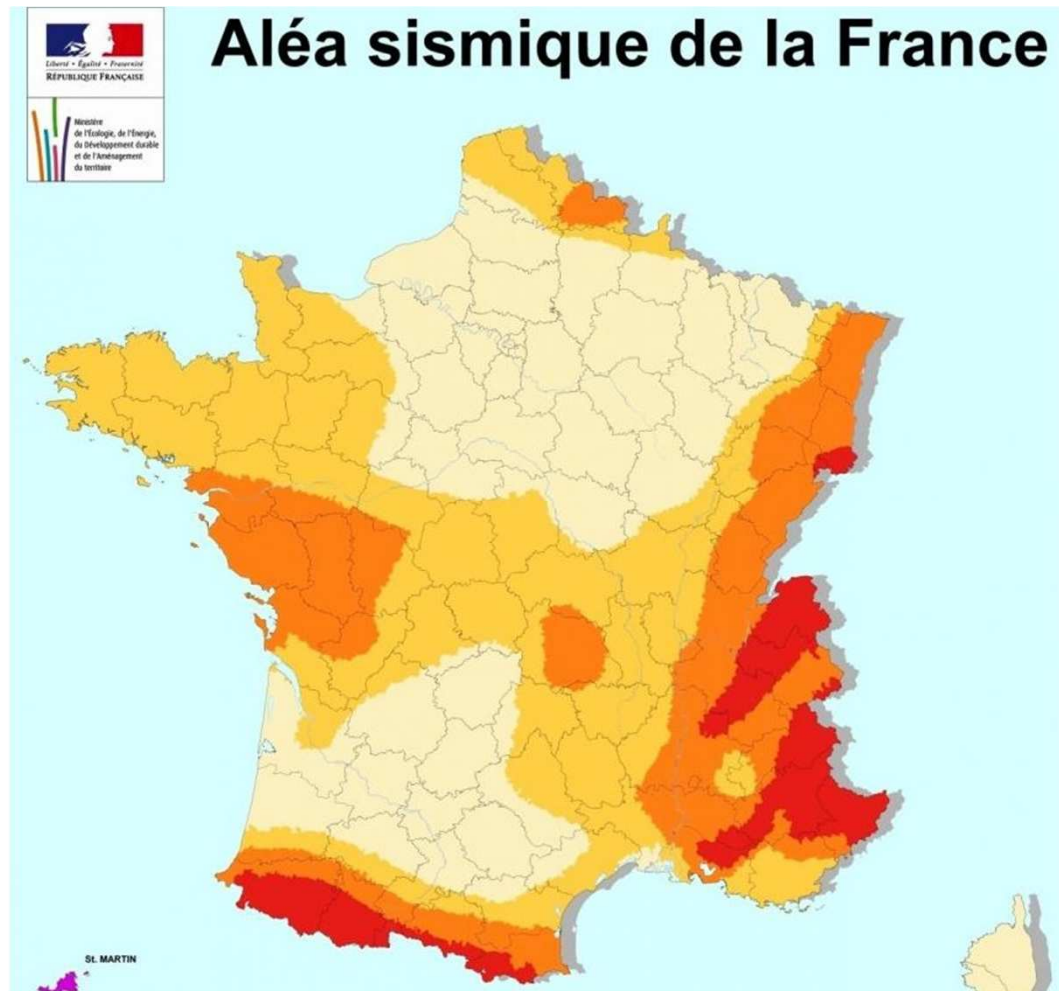
PREVENTION SISMIQUE

- Avant le 1^{er} mai 2011 (5000 communes)



PREVENTION SISMIQUE

- Après le 1^{er} mai 2011 (21000 communes)



MERCI DE VOTRE ATTENTION