



**Règles d'urbanisme applicables aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1er mars 2012 :**

- décret n°2011-1771 du 5 décembre 2011
- décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011
- décret n° 2012-274 du 28 février 2012

**1/ Relèvement du seuil de la déclaration préalable de 20 m<sup>2</sup> à 40 m<sup>2</sup> pour les extensions de constructions existantes.**

Ainsi, il est désormais possible de construire une extension d'un bâtiment existant dont la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup> sans obtention d'un permis de construire mais sur simple déclaration préalable.

Sont modifiés les articles R 421-14, R 421-17 et R 431-2 du Code de l'urbanisme.

**Ce nouveau régime s'applique si les conditions cumulatives suivantes sont remplies :**

- la commune dispose d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu,
- l'extension de construction projetée se situe dans une zone urbaine.

**A défaut et dès lors que la surface de l'extension projetée (surface de plancher ou emprise au sol) excède 20 m<sup>2</sup>, un permis de construire doit être obtenu.**

**En outre, l'obtention d'un permis de construire reste obligatoire lorsque la surface de l'extension projetée est comprise entre 20 m<sup>2</sup> et 40 m<sup>2</sup> et qu'elle a pour effet de porter la surface de plancher ou l'emprise au sol de la construction au-delà de 170 m<sup>2</sup> si elle est à usage autre qu'agricole et 800 m<sup>2</sup> si elle est à usage agricole rendant également obligatoire le recours à un architecte (article R. 431-2 du Code de l'urbanisme). C'est la totalité de la surface qui doit être prise en compte et non la seule surface de l'extension.**

**2/ Les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur ne sont plus soumis à permis de construire.** (Article R. 421-14 du Code de l'urbanisme)

**3/ La surface de plancher** remplace les surfaces hors œuvre nette et brute (SHON et SHOB) et a pour objet de déterminer :

- les formalités nécessaires à la réalisation d'un projet de construction
- et l'obligation de recourir à un architecte.

**« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : »**

- des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules,
- des combles non aménageables,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments,

- des caves ou celliers annexes à des logements si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et
- de 10% des surfaces de plancher d'habitations desservies par des parties communes intérieures. » (article R. 112-2 du Code de l'urbanisme)

La circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions peut utilement être consultée sur [http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/cir\\_34719.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/cir_34719.pdf)

Une fiche de calcul de la surface de plancher est également disponible sur [http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Fiche\\_calcul\\_surface.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Fiche_calcul_surface.pdf)

**4/ L'emprise au sol** est une notion complémentaire de la surface de plancher dont l'objet est de déterminer

- si le projet de construction n'est soumis à aucune formalité au titre du droit de l'urbanisme,
- requiert une déclaration préalable ou
- doit faire l'objet d'une demande de permis de construire
- l'obligation de recourir à un architecte.

Elle vise essentiellement à maintenir un contrôle préalable sur des constructions exclues du calcul de la surface de plancher telles que les constructions non closes (aires de stationnement de véhicules, hangars..)

**L'emprise au sol** « est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » (article R. 420-1 du Code de l'urbanisme).

Elle comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris ;
- les éléments en débords de la construction : auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises etc ... ;
- les éléments en surplomb de la construction : balcons, loggias, coursives etc...

**5/ Relèvement du seuil de dispense de formalité de 2 m<sup>2</sup> à 5 m<sup>2</sup> pour les travaux de construction** (article R. 421-2 du Code de l'urbanisme)

Toute construction nouvelle répondant aux critères suivants est dispensée de formalité :

- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 m,
- une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup> et
- une surface de plancher inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup>.

## **6/ Nouveaux formulaires de demandes d'autorisation d'urbanisme**

De nouveaux formulaires de demandes d'autorisation d'urbanisme ont été créés par arrêté du 10 février 2012 et sont utilisables à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012.

## **7/ La réforme du lotissement**

La nouvelle réforme relative aux lotissements engagée par l'ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 a été concrétisée par le décret n° 2012-274 du 28 février 2012 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme.

Ces textes venus clarifier et simplifier le régime applicable aux lotissements, seront applicables aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées **à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012.**

### **La nouvelle définition du lotissement :**

#### **1/ La définition du lotissement**

Tout d'abord, le décret précité apporte des modifications concernant la définition même des lotissements puisque le nouvel article L. 442-1 du Code de l'urbanisme dispose que « *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* ».

Il s'agit ici d'une **vraie simplification** puisque le Code ne fait **plus référence à des notions complexes**, dont les interprétations pouvaient être sujet à débat, telles que celles d'opération d'aménagement foncier ou celles des mutations ou de partage et **la condition de temps « de moins de 10 ans » est supprimée.**

**Les critères de lots et de durée sont ainsi supprimés. Un lotissement existe dès le premier détachement de lot.**

Désormais, la demande de lotissement peut donc concerner soit **une unité foncière**, définie comme étant « *un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision* » (Conseil d'état, 27 juin 2007, Commune de Chambéry, n° 264667), soit **plusieurs unités foncières contiguës** (appartenant à différents propriétaires).

De plus, des modifications ont été apportées concernant **la finalité** même du lotissement. Dans le régime précédent, l'objectif du lotissement était l'implantation d'un bâtiment. Or, la notion de bâtiment pouvait poser des difficultés puisque, même si tous les bâtiments requièrent un permis de construire, tous les permis de construire ne concernent pas des bâtiments (ex. : abri de jardin).

**Le nouvel article L. 442-1 du Code de l'urbanisme dispose que la division a pour objet de « créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis », permettant ainsi d'inclure des infrastructures qui étaient, jusque là, exclues du champ d'application des lotissements.**

#### 2/ Les exclusions de la définition de lotissement

L'article R. 442-1 du Code de l'urbanisme prévoit effectivement des cas dans lesquels certaines divisions, en vue de construire, en vue de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne sont pas considérées comme des lotissements. Des exclusions du champ d'application du domaine des lotissements existaient déjà mais **le décret précité a ajouté les cas suivants :**

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.

#### 3/ La définition d'un périmètre du lotissement

Un nouvel article L. 442-1-2 du Code de l'urbanisme est venu créer et préciser la notion de périmètre du lotissement, qui 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 est intéressant de relever que le périmètre du lotissement ne comprend pas seulement **les lots** (parcelle issue d'une division foncière réalisée en vue de construire sur celle-ci) mais également **les voies, espaces et équipements communs** ainsi que **des parties déjà bâties**.

**L'intégration des parties déjà bâties** peut être justifiée par leur sous densité au regard du coefficient d'occupation des sols. Leur prise en compte dans le périmètre du lotissement permettrait alors de donner des droits à construire supérieurs aux lots créés, hormis le cas où un plan local d'urbanisme aurait institué un contrôle des divisions en application de l'article L. 123-1-11 du Code de l'urbanisme.

#### **Le régime des lotissements**

Concernant le régime des lotissements, l'ordonnance et surtout le décret précités apportent des simplifications, notamment en clarifiant les cas de soumission au régime de la **déclaration préalable** et à celui du **permis d'aménager**.

#### 1/ Le permis d'aménager

Dans sa nouvelle rédaction, l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme dispose que *« 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 aux lotissements ;*

- *ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ».*

**Pour répondre à l'objectif de simplification du régime applicable aux lotissements, les critères numériques, à savoir « sur une période de moins de dix ans » et « de créer plus de deux lots à construire », ont été supprimés.**

Dès lors, **sont soumis à permis d'aménager les lotissements**, tels qu'ils sont définis à l'article L. 442-1 précité, **qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ou dès qu'ils sont situés dans un site classé ou secteur sauvegardé**. Dans ce dernier cas, le permis d'aménager pourra concerner un lotissement constitué par **un seul lot** puisque la seule localisation dans un lieu classé ou sauvegardé justifie le recours à cette procédure.

Par ailleurs, de nombreuses modifications concernent la procédure du permis d'aménager.

Tout d'abord, concernant **le contenu de la demande de permis d'aménager**, il est prévu que le pétitionnaire demande l'accord du lotisseur lorsque son projet de lotissement se situe à l'intérieur d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager (article R. 442-3 du Code de l'urbanisme).

Le contenu des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme est modifié pour tenir compte des dernières exigences législatives et réglementaires, notamment en matière d'incidences sur les sites Natura 2000, de contrôle des dispositifs d'assainissement non collectif et d'information sur la puissance électrique nécessaire (article R. 441-6 du Code de l'urbanisme).

De plus, le décret apporte des précisions concernant la délivrance des autorisations de construire en lotissement autorisé par un permis d'aménager. L'article R. 442-18 du Code de l'urbanisme est ainsi complété : *« le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé : 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 ».*

**La délivrance des permis de construire sur les lots devient possible dès la délivrance du permis d'aménager pour les projets ne portant pas sur une maison individuelle, moyennant un différé des travaux à la réalisation des réseaux internes aux lotissements.**

## 2/ La déclaration préalable

Même si le champ d'application de la procédure de déclaration préalable des lotissements reste inchangé, la réforme a tout de même apporté des modifications.

Sont soumis à déclaration préalable, les lotissements ne prévoyant pas la réalisation de travaux (de création ou d'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes aux lotissements).

Le décret précité apporte une nouveauté en prévoyant qu'une demande de déclaration préalable de lotissement *« peut ne porter que sur une partie d'une unité foncière »* (article R. 441-9 du Code de l'urbanisme).

Ensuite, il est prévu une **procédure de régularisation d'une division qui aurait dû faire l'objet d'une déclaration préalable** et qui peut être effectuée **au moment du dépôt de la demande de permis de construire sur un lot**. Ainsi, comme l'indique l'article R. 442-2, *« 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 ».*

## 3/ Les délais d'instruction

Les délais d'instruction de droit commun en matière de déclaration préalable et de demande de permis d'aménager restent inchangés (1 mois pour les déclarations préalables et 3 mois pour les demandes de permis d'aménager - article R. 423-23 du Code de l'urbanisme).

Le décret précité réforme les cas de **modification de ces délais** (articles R. 423-24 à R. 423-33 du Code de l'urbanisme).

Entre autre, il est précisé que « *le délai d'instruction prévu par le b et le c [relatif au permis d'aménager] de l'article R. 423-23 est majoré de deux mois :*

a) *Lorsqu'il y a lieu de consulter une commission départementale ou régionale ;*

b) *Lorsqu'il y a lieu de consulter le ministre chargé de l'agriculture en application de l'article L. 643-4 du code rural ;*

c) *Lorsqu'il y a lieu d'instruire une dérogation en application du quatrième alinéa de l'article L. 111-3 du code rural.*

*Ces majorations de délai ne sont pas cumulables avec celle prévue par l'article R. 423-24 » (article R. 423-25 du Code de l'urbanisme).*

Il convient de noter que le délai applicable pour les déclarations préalables n'est pas concerné par ces cas de majorations.

En matière de permis d'aménager également, une augmentation du délai d'instruction à six mois est prévue par l'article R. 423-28 du Code de l'urbanisme dans les cas suivants :

a) *Lorsqu'un permis porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;*

b) *Lorsqu'un permis de construire ou d'aménager porte sur un projet situé dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ;*

c) *Lorsqu'un permis de construire porte sur des travaux relatifs à un établissement recevant du public et soumis à l'autorisation prévue à l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation ;*

d) *Lorsqu'un permis de construire porte sur des travaux relatifs à un immeuble de grande hauteur et soumis à l'autorisation prévue par l'article L. 122-1 du même code. »*

De plus, lorsque le permis doit être précédé d'une autorisation de défrichement, l'article R. 423-29 du Code de l'urbanisme prévoit désormais **3 délais d'instruction différents** : 7 mois, lorsque le défrichement fait l'objet d'une reconnaissance de la situation et de l'état terrains, 9 mois lorsqu'une enquête publique est obligatoire et 3 mois lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune des démarches précédentes.

#### 4/ La stabilité du droit des sols

Sur ce point, l'article L. 441-14 du Code de l'urbanisme dispose 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 ».*

Si le délai de 5 ans est conservé, sa computation a été modifiée selon que le lotissement est soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager. En effet, le régime est aujourd'hui plus souple pour les lotissements soumis à déclaration préalable puisque le délai court à compter de la décision de non-opposition à cette déclaration (intervenant à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de dépôt de la déclaration). Jusqu'à présent il courrait à compter de la déclaration d'achèvement des travaux.

#### 5/ La répartition de surface de plancher

Outre la prise en compte de la substitution de la surface de plancher à celles de surface hors-œuvre brute (SHOB) et surface hors-œuvre nette (SHON) et du versement pour sous densité (article R. 442-10-1 du Code de l'urbanisme), l'article R. 442-10 précise **le régime de la libre répartition de la surface de plancher par le lotisseur.**

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.**

Pour les lotissements **soumis à déclaration préalable, lorsqu'un coefficient d'occupation des sols (COS) 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 dans les conditions définies dans les deux alinéas précédents, la surface de plancher maximale autorisée pour chaque lot résulte de **l'application du COS à la superficie de chaque lot.**

Même si le Code prévoit une certaine liberté de répartition de la surface de plancher dans les lotissements soumis à déclaration préalable lorsqu'un COS est fixé, il convient d'attirer l'attention sur le fait que le nouveau formulaire CERFA 13702\*02 relatif aux déclarations préalables de lotissements accorde peu de place au pétitionnaire pour présenter son projet et éventuellement la répartition de surface de plancher entre les différents lots (contrairement au précédent formulaire).

Un document de présentation de la réforme du lotissement et une fiche technique sont disponibles sur :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/LOTISSEMENTS%20mars%202012.pdf>

et

[http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/fiche\\_technique\\_ordonnance\\_correctif\\_reforme\\_ADS.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_technique_ordonnance_correctif_reforme_ADS.pdf)