

## **ORDONNANCE « RELATIVE A CERTAINES CORRECTIONS A APPORTER AU REGIME DES AUTORISATIONS D'URBANISME »**

### **-TEXTE DE PRESENTATION-**

Le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, a présenté le 21 décembre en Conseil des Ministres, une ordonnance qui apporte un certain nombre de corrections au régime du permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme.

Cette ordonnance, prise en application de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, lève un certain nombre de difficultés nées de la mise en œuvre de la réforme du permis de construire entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007.

Le droit applicable au lotissement, principal mode de production de terrains aménagés, est simplifié et clarifié au service d'une sécurisation juridique accrue des opérations.

La détermination des formalités applicables aux lotissements s'est notamment avérée particulièrement complexe. La soumission d'une opération de lotissement à permis d'aménager ou à déclaration préalable nécessitait en effet une comptabilisation des lots à bâtir créés pendant 10 ans. Désormais, tout lotissement portant création de voies, espaces ou équipements communs est soumis à permis d'aménager, quel que soit le nombre de lots créés. La procédure de déclaration préalable est ainsi réservée aux lotissements sans travaux.

La définition même d'une opération de lotissement au regard des autres opérations de division foncières est par ailleurs clarifiée. Il en va de même pour la détermination du périmètre de l'opération.

La réalisation d'établissements recevant du public (ERP) ou d'immeubles mixtes intégrant de tels établissements est accélérée, sans qu'il soit porté atteinte aux exigences de respect des normes de sécurité et d'accessibilité des bâtiments aux handicapés.

La possibilité d'accorder un permis de construire pour un ERP dont l'intégralité des aménagements intérieurs n'est pas connue au moment de la demande de permis de construire est en effet introduite, étant entendu que l'établissement ne pourra toutefois pas être ouvert avant délivrance d'une autorisation complémentaire.

Enfin, certaines ambiguïtés relatives à l'instauration des servitudes dites de « cour commune » sont levées. Cette servitude, qui permet de déroger aux règles de prospect et favorise par là-même la densification du tissu urbain, pourra être établie même si le document d'urbanisme, s'il existe, ne le prévoit pas ou en l'absence de document d'urbanisme.

Cette réforme du régime des autorisations d'urbanisme fera l'objet d'un décret d'application qui comportera en outre diverses mesures contribuant notamment à l'allègement des procédures et l'accélération de la réalisation des projets.