

Ordonnance « relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme »

Fiche technique

Etat actuel et enjeux	Innovations apportées par le texte
<p data-bbox="176 323 1117 352">Simplification et clarification du régime des lotissements</p> <p data-bbox="176 424 1117 719">La détermination de la formalité applicable aux lotissements est complexe. Elle nécessite notamment une comptabilisation des lots créés en vue de construire sur une période de 10 ans. Sont en effet soumis à permis d'aménager les lotissements créant plus deux lots sur une période de moins de 10 ans, dès lors que l'opération comporte des voies ou espaces communs. Les lotissements créant un ou deux lots sur une période de moins de 10 ans sont soumis à déclaration préalable, même s'ils comportent voies ou espaces communs. Les lotissements de plus de deux lots sans travaux sont également soumis à déclaration préalable.</p> <p data-bbox="176 1034 1117 1193">La définition des opérations foncières soumises à procédure de lotissement fait référence à la création de lots à bâtir sur une période de 10 ans. Cette référence est inutile compte-tenu de la refonte du régime d'autorisation des lotissements. La possibilité de procéder à un lotissement sur plusieurs unités foncières doit en outre être clarifiée.</p> <p data-bbox="176 1201 1117 1297">Par ailleurs, une énumération des divisions foncières qui ne relèvent pas de la procédure de lotissement figure dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme. Ces dispositions sont toutefois dénuées de base légale.</p> <p data-bbox="176 1369 1117 1398">Le périmètre des opérations de lotissement fait l'objet d'interrogations quant à</p>	<p data-bbox="1120 323 2049 352">Simplification et clarification du régime des lotissements</p> <p data-bbox="1120 424 2049 651">Le régime d'autorisation des lotissements est fixé uniquement en fonction de la réalisation ou non de travaux, sans référence au nombre de lots à bâtir créés. Un décret précisera en effet que les lotissements comportant des voies, espaces ou équipements communs sont soumis à permis d'aménager quel que soit le nombre de lots créés. Les lotissements sans travaux seront soumis à déclaration préalable. Il ne sera donc plus nécessaire de compter les lots créés sur une période de 10 ans.</p> <p data-bbox="1120 659 2049 962">Par ailleurs, dans la mesure où les lotissements déclarés se rapporteront uniquement à des opérations sans travaux, il est précisé que le délai de stabilisation des droits à construire de 5 ans démarre à compter de la décision de non opposition à la déclaration préalable et non à compter du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT). Une autre spécificité des lotissements déclarés est également prise en compte. Il est en effet précisé que les règles de modification des documents du lotissement ne concernent que les lotissements autorisés, à l'exclusion des lotissements déclarés, lesquels ne disposent pas de règlement.</p> <p data-bbox="1120 1034 2049 1161">Les divisions foncières réalisées en vue de construire constituent des lotissements, quelle que soit la période sur laquelle elles sont opérées. Ces divisions peuvent être réalisées sur plusieurs unités foncières, à condition toutefois que ces unités foncières soient contiguës.</p> <p data-bbox="1120 1201 2049 1297">Une base légale est conférée aux dispositions réglementaires du code de l'urbanisme excluant certaines divisions foncières de la procédure de lotissement.</p> <p data-bbox="1120 1369 2049 1398">Le périmètre du lotissement inclut sans ambiguïtés les voies, les espaces et les</p>

Etat actuel et enjeux	Innovations apportées par le texte
<p>l'inclusion ou non des voies et espaces communs et des lots d'ores et déjà bâtis.</p>	<p>équipements communs. Les lots déjà bâtis peuvent être inclus dans le périmètre du lotissement, si le lotisseur le souhaite. Les droits à construire non consommés par le lot bâti peuvent ainsi, le cas échéant, être reportés sur le reste du périmètre du lotissement, ce qui favorise la densification.</p>
<p>Accélération des projets d'établissement recevant du public (ERP)</p> <p>Le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue pour les ERP dans le code de la construction et de l'habitation. Le permis de construire sanctionne de ce fait la conformité du projet d'ERP aux règles constructives d'accessibilité et de sécurité qui portent pour partie sur les aménagements intérieurs de l'établissement.</p> <p>Or, ces aménagements intérieurs ne sont pas toujours entièrement connus au moment du dépôt de la demande de permis de construire. La délivrance du permis de construire est dans ce cas bloquée, alors même que l'autorité compétente est en capacité de se prononcer au regard de l'enveloppe du projet, de ses aménagements extérieurs, voire de l'essentiel des aménagements intérieurs.</p>	<p>Accélération des projets d'établissement recevant du public (ERP)</p> <p>Le permis de construire peut être accordé même si l'ensemble des aménagements intérieurs de l'ERP ne sont pas connus au moment de la demande de permis de construire.</p> <p>L'ouverture de l'établissement est toutefois dans ce cas subordonnée à l'obtention de l'autorisation complémentaire au titre du code de la construction et de l'habitation. Cette obligation est mentionnée dans le permis de construire accordé.</p> <p>Ainsi, le montage de projets complexes où l'ensemble des aménagements intérieurs n'est pas connu au stade de la demande de permis de construire, n'est plus ralenti.</p>
<p>Clarification des conditions de création des servitudes de cours communes</p> <p>Il ne fait pas de doute qu'un demandeur peut déroger aux règles de prospect en se prévalant d'une servitude de cours communes, lorsque le document d'urbanisme, s'il existe, le prévoit.</p> <p>Par contre, les interprétations divergent dès lors que le document d'urbanisme ne mentionne pas les servitudes de cours communes ou en l'absence de document d'urbanisme.</p>	<p>Clarification des conditions de création des servitudes de cours communes</p> <p>Il est clairement établi que les servitudes de cours communes peuvent être instituées en l'absence de document d'urbanisme ou en l'absence de mention de cette possibilité dans le document d'urbanisme s'il existe.</p> <p>Cette mesure facilitera les opérations de construction et surtout la réhabilitation de construction dans les centres anciens denses.</p>