

Droit de l'urbanisme

Leçon 1001 : Le permis d'aménager et le permis de démolir : Dissertation

Jessica MAKOWIAK

Table des matières

En savoir plus : Correction

Introduction : L'intitulé peut être ambigu, puisqu'une autre réforme du lotissement est intervenue en 2011-12 (dont il faut évidemment parler). Rappeler l'origine du lotissement (deuxième moitié du XIX^{ème} siècle, exode rural dû à l'industrialisation et urbanisation en périphérie des villes) et ses enjeux en termes de protection de l'environnement. Dès 1919, le législateur intervient (loi Cornudet), mais pour des motifs liés à l'hygiène et à la salubrité, en imposant notamment la réalisation d'équipements publics. A partir de 1924, un contrôle préalable du lotissement est instauré : c'est l'autorisation de lotir. Cette autorisation a été maintes fois modifiée. Finalement, l'ordonnance de 2005 supprime l'autorisation de lotir et le lotissement relève désormais du régime général du contrôle de l'utilisation des sols (livre IV du C. de l'urb.). A l'autorisation de lotir succèdent le permis d'aménager ou la déclaration préalable selon l'opération de lotissement envisagée. Avec une nouvelle définition du lotissement, l'ordonnance contribue à clarifier le régime juridique d'un tel aménagement (I), mais cette clarification est très instable (nouvelle ordonnance n° 2011-1916 venant modifier, notamment, la définition du lotissement). Quoiqu'il en soit la variabilité du régime juridique applicable a des conséquences sur le degré de contrainte pesant sur le pétitionnaire (II).

I – Un champ d'application précisément défini**A) Une définition du lotissement clarifiée ?****1. Les projets exclus du champ d'application du lotissement**

Certaines divisions de terrains ne constituent pas des « lotissements ». Pour plus de lisibilité, la liste en est dressée à l'art. **R. 442-1** du C. de l'urb. (modifié en dernier lieu par le décret 2012-274 du 28 février 2012). Mais le décret ne revient pas sur le principe d'une clarification, avec un système de liste définissant exhaustivement les divisions qui ne sont pas des lotissements. La loi (ordonnance de 2011) consacre même le principe (voir article **L. 442-1-1**).

2. La définition nouvelle du lotissement : une instabilité chronique

Selon l'art. **L. 442-1** du C. de l'urb. dans sa rédaction issue de la réforme de 2005-07, « *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* ».

Cette définition a donné lieu à des difficultés d'application pratique (voir le rapport sur le site du GRIDAUH mentionné dans la leçon 10). C'est pourquoi l'ordonnance de 2011 revient sur cette définition (article **L. 442-1** modifié) et supprime l'élément temporel (période de moins de 10 ans) et le nombre de lots (minimum 2, voir infra) servant à caractériser l'opération. Constitue désormais 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* ».

B) Un régime juridique nouveau**1. Le principe de la soumission à permis d'aménager : une liste exhaustive**

Cette liste est fixée à l'art. **R. 421-19** du C. de l'urb.. Il s'agissait, dans la rédaction issue de la réforme de 2005/07, des lotissements ayant pour effet sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :

Lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs (premier critère alternatif) Ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité (second critère alternatif).

L'ordonnance ne revient pas sur le principe de la liste exhaustive mais l'article **R. 421-19** est modifié pour tenir compte des changements introduits par l'ordonnance (décret du 28 février 2012).

Sont soumis à 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 Ou qui sont situés dans un site classé, « *en instance de classement* », ou dans un secteur sauvegardé (les éléments « *entre guillemets* » ont été ajoutés ou modifiés par le décret du 27 février 2014).

2. Les lotissements non listés à l'art. R. 421-19 : le régime de la déclaration préalable
C'est l'art. [R. 421-23](#) qui précise que les lotissements qui ne sont pas soumis à permis d'aménager sont soumis à déclaration préalable. Cet article reste inchangé, malgré l'intervention de l'ordonnance précitée de 2011 et de son décret d'application.

II – Des contraintes variables selon le régime juridique applicable

A) L'exigence d'un projet architectural, paysager et environnemental accompagnant le permis d'aménager

1. Les éléments exigés selon le droit commun du permis d'aménager (cf. R. 441-2 à -8 du C. de l'urb.).
2. Des éléments supplémentaires pour apprécier l'impact environnemental du lotissement. Ces éléments tiennent lieu de projet d'aménagement (exigé selon le droit commun).
Les données environnementales étaient en fait déjà exigées théoriquement depuis la loi SRU de 2000 (cf. art. L. 315-1-1 du C. de l'urb.), mais cet article n'a jamais été appliqué faute de décret d'application. Avec la réforme, un projet architectural, paysager et environnemental est exigé (cf. art. [R. 442-5](#)). NB : il est en outre possible que le lotissement soit soumis à étude d'impact au titre du Code de l'environnement. La réforme de 2011-2012 ne change pas l'état du droit en la matière.

B) Un dossier allégé pour les lotissements soumis à déclaration préalable

1. Le contenu de la demande et du dossier l'accompagnant.
2. L'absence de projet architectural et les difficultés éventuellement suscitées (en termes d'impact sur l'environnement).