

Table des matières

Recours à l'architecte : non prise en compte des bâtiments existants non modifiés.....	1
PVR / montant erroné dans arrêté.....	2
Lotissement / classement de lots invendus en zone agricole.....	2
CU négatif / terrain en zone urbaine.....	3
Certificat d'urbanisme en cours de validité : cas particulier d'application du PLU nouvellement approuvé.....	4
Commission municipale d'urbanisme.....	5
Arrêté de vente des lots par anticipation / PA modificatif ?.....	5
Changement de destination / création SP / PC ou DP ?.....	6
Drive boulangerie / CDAC ?.....	7
Isolation des façades / construction sur limite.....	8

annexes :

- tableau recours architecte
- circulaire 1er juillet 1985
- fiche lotissement
- extrait étude impact loi ALUR

Recours à l'architecte : non prise en compte des bâtiments existants non modifiés

Vous souhaitez savoir si la construction d'une maison de 110 m² sur un terrain comportant une maison existante de 133 m² nécessite un architecte.

La réponse est non car les deux constructions sont distinctes. Il ne ressort pas du code de l'urbanisme que les constructions existantes sur le terrain doivent être prises en compte dans le calcul du seuil de recours à l'architecte lorsque ces constructions existantes ne sont pas modifiées.

Le recours à l'architecte est obligatoire si :

- modification d'une construction existante de plus de 150 m² ou si les modifications de l'existant portent la surface de plancher au delà de 150m²,
- une construction neuve de plus de 150 m²
- plusieurs constructions neuves simultanées dont le total excède 150 m²

Cf articles [L. 431-3](#) et [R. 431-2](#) du code de l'urbanisme.

Je vous joins également un tableau synthétique établi par le ministère.

PVR / montant erroné dans arrêté

Question : une DP de division indique le montant estimé des travaux pour la PVR en chiffres et en lettres ; le montant en lettres est erroné. Quelle conséquence pour la commune ? Comment rectifier ?

A mon sens, pas de conséquence pour la commune car :

- le fait générateur de la PVR sera le permis de construire et non la DP de division (car la DP de division n'engendre pas de travaux en elle-même, contrairement à un permis d'aménager) : le montant sera donc indiqué dans l'arrêté de PC le cas échéant ; cf article [L. 332-28](#) et [article A. 424-5](#)

A toutes fins utiles voir les articles [L. 332-11-1](#) et [L. 332-11-2](#) du code de l'urbanisme (abrogés en décembre 2014) relatifs à la PVR.

Extraits : "*Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie.*" "*La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain. Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire.*"

- le montant erroné indiqué en lettres est supérieur au montant exact indiqué en chiffres : il n'y a donc pas de risque contentieux à ce sujet de la part du redevable. De plus, l'arrêté de DP de division vise la DCM qui fixe le montant de la PVR : si le montant indiqué dans la DCM correspond à la somme en chiffres indiquée dans la DP, il y a manifestement une erreur matérielle dans la somme indiquée en lettres dans la DP.

Lotissement / classement de lots invendus en zone agricole

Question: La commune peut-elle classer en zone agricole deux lots d'un lotissement autorisé en 2000 ?

Le permis d'aménager donne des droits à son bénéficiaire, à savoir le droit de le mettre en œuvre (= diviser et exécuter le programme des travaux) mais il ne donne pas de droit à construire sur les lots, sous réserve de la cristallisation des règles plus favorables pendant 5 ans à compter de la DAACT (cf [article L. 442-14](#)) et d'un certificat d'urbanisme en cours de validité (cf [article L. 410-1](#)). En dehors de ces deux cas, les lots d'un lotissement peuvent devenir inconstructibles selon le droit commun de l'évolution du document d'urbanisme.

Extrait de la circulaire du 1er juillet 1985 (ci-jointe)

Lorsqu'un lotissement est autorisé, cela signifie que les terrains que le projet vise à équiper peuvent recevoir des bâtiments. Un terrain compris dans un lotissement est donc dès ce moment constructible, sinon l'autorisation de lotir serait refusée en application de l'article R. 315-28. Toutefois, cette autorisation ne confère pas un droit à construire pour l'avenir et les règles d'urbanisme ou les servitudes applicables peuvent évoluer et rendre ainsi inconstructibles des

terrains situés dans un lotissement autorisé. Une telle conséquence du principe d'application de la règle la plus stricte en cas de contrariété de règlements est heureusement assez rare.

Dans de tels cas toutefois, le lotisseur peut se voir indemnisé pour les travaux qu'il a été autorisé à réaliser inutilement.

Mais l'acquéreur d'un lot devenu inconstructible n'avait à ce jour aucun droit au maintien de la constructibilité du bien acquis, en application du principe de non-indemnisation des servitudes d'urbanisme figurant à l'article L. 160-5.

Seul un certificat d'urbanisme positif lui garantissait que les dispositions d'urbanisme qu'il contenait ne seraient pas remises en cause à l'occasion d'une demande de permis de construire déposée dans un délai variant dorénavant de douze à dix-huit mois à compter de sa délivrance.

CU négatif / terrain en zone urbaine

Vous souhaitez savoir dans quelle mesure la commune peut délivrer un CUB négatif sur un terrain situé en zone urbaine et non desservi par les réseaux.

1) Il ressort de cet arrêt du Conseil d'Etat que la circonstance que le terrain se situe en zone urbaine ne s'oppose pas à la délivrance d'un CUB négatif si le terrain n'est pas desservi par les réseaux :

CE 26 décembre 2012, [n°351680](#) :

qu'il appartient à l'autorité compétente pour délivrer le certificat d'urbanisme d'apprécier si les équipements publics existants ou prévus susceptibles de desservir le terrain concerné permettent ou non la construction sur ce terrain ; que , si elle estime que tel n'est pas le cas, cette autorité peut, sous le contrôle du juge, déclarer que le terrain est inconstructible ou non utilisable pour cette opération, alors même qu'aucune règle d'urbanisme n'imposerait le refus de toute construction ou autorisation

2) Pour décider si le terrain est desservi par les réseaux, il convient d'associer ces deux articles du code de l'urbanisme :

- article [L. 111-11](#) : *Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés (...)*

- article [L. 332-15 alinéa 4](#) : *L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.*

Ainsi, en ce qui concerne les réseaux d'eau et d'électricité :

- Si ces deux réseaux se situent à moins de 100 m du terrain d'assiette, un raccordement aux frais du pétitionnaire est possible avec son accord : le CUb sera alors positif sous cette réserve.
- Si l'un ou l'autre des ces deux réseaux se situent à plus de 100 m, le raccordement n'est plus possible et une extension des réseaux publics serait nécessaire pour desservir le terrain. Le CUb sera positif si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés et le CUb sera négatif dans le cas contraire.

En ce qui concerne le réseau d'assainissement :

Si le terrain n'est pas desservi par ce réseau, le CUb sera négatif si le règlement du PLU impose le raccordement au réseau collectif et si la commune n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les travaux d'extension doivent être exécutés. Le CUb sera positif si le règlement du PLU n'interdit pas (explicitement ou implicitement) les assainissements autonomes ou si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les travaux d'extension du réseau d'assainissement doivent être exécutés.

3) **Concernant l'accès du terrain à la voie publique :** pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès à la voie publique. Cet accès peut se faire par une servitude de passage mais à mon sens, si la servitude de passage ne figure pas sur le plan joint à la demande de CUb, ce dernier sera négatif.

Certificat d'urbanisme en cours de validité : cas particulier d'application du PLU nouvellement approuvé

Arrêt du CE [n°380438](#) du 18 décembre 2017 :

*8. Considérant qu'il résulte de la combinaison des articles L. 111-7, L. 123-6 et L. 410-1 du code de l'urbanisme que tout certificat d'urbanisme délivré sur le fondement de l'article L. 410-1 a pour effet de garantir à son titulaire un droit à voir toute demande d'autorisation ou de déclaration préalable déposée dans le délai indiqué examinée au regard des règles d'urbanisme applicables à la date de la délivrance du certificat ; que figure cependant parmi ces règles la possibilité de se voir opposer un sursis à statuer à une déclaration préalable ou à une demande de permis, lorsqu'est remplie, à la date de délivrance du certificat, l'une des conditions énumérées à l'article L. 111-7 du code de l'urbanisme ; qu'une telle possibilité vise à permettre à l'autorité administrative de ne pas délivrer des autorisations pour des travaux, constructions ou installations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme ; **que, lorsque le plan en cours d'élaboration et qui aurait justifié, à la date de délivrance du certificat d'urbanisme, que soit opposé un sursis à une demande de permis ou à une déclaration préalable, entre en vigueur dans le délai du certificat, les dispositions issues du nouveau plan sont applicables à la demande de permis de construire ou à la déclaration préalable ;***

Commission municipale d'urbanisme

Vous souhaitez savoir dans quelles conditions une **commission municipale d'urbanisme** se constitue, se réunit et quel est son rôle.

Je vous informe que cette commission **ne figure pas dans le code de l'urbanisme**. Elle n'est donc pas intégrée dans les procédures d'urbanisme et par conséquent un refus de permis ne peut en aucun cas être fondé sur l'avis défavorable de cette commission ou sur la nécessité de consulter au préalable cette commission, par exemple.

Il semblerait que les commissions d'urbanisme soient créées sur le fondement de l'article [L. 2143-2 du CGCT](#) qui dispose :

*Le conseil municipal peut créer des **comités consultatifs** sur tout problème d'intérêt communal concernant tout ou partie du territoire de la commune. Ces comités comprennent des personnes qui peuvent ne pas appartenir au conseil, notamment des représentants des associations locales.*

Sur proposition du maire, il en fixe la composition pour une durée qui ne peut excéder celle du mandat municipal en cours.

Chaque comité est présidé par un membre du conseil municipal, désigné par le maire. Les comités peuvent être consultés par le maire sur toute question ou projet intéressant les services publics et équipements de proximité et entrant dans le domaine d'activité des associations membres du comité. Ils peuvent par ailleurs transmettre au maire toute proposition concernant tout problème d'intérêt communal pour lequel ils ont été institués.

Le CGCT ne relevant pas de mon domaine de compétence, je ne peux vous en dire plus.

Arrêté de vente des lots par anticipation / PA modificatif ?

L'article [R. 442-13](#) du CU dispose : "le permis d'aménager ou un arrêté ultérieur pris par l'autorité compétente pour délivrer le permis autorise sur sa demande le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits, dans l'une ou l'autre des hypothèses suivantes (...)"

Vous souhaitez savoir si l'arrêté autorisant la vente par anticipation en cas de différé des travaux de finition doit se faire sous forme d'arrêté de PA modificatif.

La réponse est non. En effet, il ne ressort d'aucune disposition du code de l'urbanisme que "l'arrêté ultérieur" nécessite un PA modificatif. Aucune remarque en ce sens non plus dans la fiche du ministère ci-jointe.

En fait, la demande du lotisseur de procéder à la vente par anticipation ne constitue pas une modification du projet d'aménagement (voir cadre 6 du *cerfa* permis modificatif : "description des modifications apportées à votre projet"). Voir les exemples de modification de PA dans la fiche ci-jointe.

Par conséquent la demande se fait sur courrier libre et la décision se fait sous forme d'arrêté qui n'est pas un arrêté de PA modificatif.

Changement de destination / création SP / PC ou DP ?

Vous souhaitez savoir si le changement de destination d'un garage en studio nécessite un PC ou une DP. Le garage existant se situe en zone U et le changement de destination a pour effet de **créer une surface de plancher de 30 m2.**

La construction existante se situe en zone U : ce changement de destination, bien que créant une SP supérieure à 20 m, reste soumis à DP (car inférieure à 40 m2).

Cf :

- article [R. 421-14](#) :

Sont soumis à **permis de construire** les travaux suivants, exécutés sur des **constructions existantes**, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

a) Les travaux ayant pour effet la **création d'une surface de plancher** ou d'une emprise au sol **supérieure à vingt mètres carrés** ;

b) Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, **les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés** ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à [l'article R. 431-2](#) ;

- [article R. 421-17](#) :

Doivent être précédés d'une **déclaration préalable** lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des [articles R*421-14 à *R. 421-16](#) les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les **changements de destination des constructions** existantes suivants :

f) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

– une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

– une **surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.**

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à [l'article R*431-2](#) du présent code.

Drive boulangerie / CDAC ?

Vous souhaitez savoir si un drive mis en place par une boulangerie (commande sur place sur des bornes, pas de commande par internet possible) est soumis à CDAC.

L'article [L. 752-1 du code du commerce](#) dispose :

Sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets ayant pour objet : (...) 7° La création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile.

Je n'ai pas trouvé de jurisprudence correspondant à votre cas ; les jurisprudences concernent des drives classiques (commandes en ligne).

Comme le 7° de l'article L. 752-1 a été créé par la loi ALUR, je me réfère à l'exposé des motifs de cette loi :

Extrait de [l'exposé des motifs de la loi 2014-366](#) du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové :

"Au carrefour entre le « e-commerce » et la grande surface, les grandes enseignes alimentaires développent de plus en plus l'activité de « drive » qui consiste, pour les consommateurs, à **commander et à payer leurs courses sur internet et à aller les chercher en voiture** sur une aire de livraison située à proximité d'une surface de stockage. Ces implantations échappent à toute législation en matière commerciale : considérées comme espace de stockage, ces surfaces de vente sont exemptées de demande d'autorisation commerciale car la vente a lieu juridiquement chez le client. Néanmoins, elles s'implantent dans des zones qui n'ont pas nécessairement de vocation commerciale dans les PLU, elles sont génératrices de flux de transport (marchandises et personnes) importants et ne s'inscrivent pas dans la planification territoriale de l'urbanisme, et peuvent bouleverser les équilibres des territoires. Il apparaît nécessaire de soumettre ces projets à la législation relative aux autorisations commerciales. A ce titre il est prévu de modifier les articles **L. 752-1 et suivants** afin de soumettre les points de retrait automobile à cette législation."

Ainsi, d'après l'exposé des motifs, l'article L. 752-1 (7°) ne concerne que les drives associés à la commande par internet.

Vous trouverez ci-joint un **extrait de l'étude d'impact** de la loi dont il ressort également que les drives sont liés à un achat en ligne.

Par conséquent à mon sens le cas de la boulangerie qui met en vente via des bornes sur place n'est pas concernée par l'article L. 752-1.

Je précise qu'aucun article du code du commerce ne contient le mot "borne".

Je vous invite néanmoins à contacter la personne de la préfecture chargée des CDAC pour confirmer, si vous avez ses références.

Isolation des façades / construction sur limite

Vous souhaitez savoir comment traiter une DP pour isolation extérieure des façades (14 cm) d'une construction existante sur limites séparatives.

Qu'il s'agisse d'une limite séparative avec le domaine public ou avec une propriété privée, la DP ne peut être accordée en l'état.

- **limite avec le domaine public** : L'article [R. 431-13](#) dispose : "*Lorsque le projet de construction porte sur une dépendance du domaine public, le dossier joint à la demande de permis de construire comporte une pièce exprimant l'accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public.*"

Cependant cette pièce n'est exigible que pour les PC ; elle ne figure pas dans le bordereau des pièces de la DP , vous ne pouvez donc pas la demander.

Par conséquent il convient d'utiliser l'article [R. 423-1](#) selon le quel "*Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés : a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux (...)*" pour s'opposer à la DP qui empiète sur le domaine public, à moins que le pétitionnaire fournisse spontanément l'accord du gestionnaire pour une occupation temporaire.

- **limite avec une propriété privée** : ici encore il faut utiliser l'article R. 423-1 précité pour s'opposer à la DP qui empiète sur la propriété voisine, à moins que le pétitionnaire fournisse spontanément un justificatif : une servitude ou un contrat de vente de la bande de terrain concernée.

Voir aussi : Réponse JOAN n°[63000](#) du 13 décembre 2016 extrait :

"Mais un projet d'isolation thermique extérieure empiétant sur une parcelle voisine n'appartenant pas au porteur de projet pourra aboutir en obtenant l'accord du propriétaire de la parcelle concernée, soit en concluant un contrat de vente, soit en établissant une servitude privée sur la lanière de terrain concerné. La loi ne prévoit pas non plus la possibilité de s'affranchir des règles relatives à l'occupation du domaine public. Il est donc nécessaire d'obtenir de la collectivité compétente une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concernés. "

TABLEAU RÉCAPITULATIF DU RECOURS A L'ARCHITECTE POUR LES PERSONNES CONSTRUISANT POUR ELLES-MÊMES OU MODIFIANT POUR ELLES-MÊMES DEPUIS LE 1^{er} MARS 2017

		En droit commun	En zone U des POS/ PLU
Construction nouvelle soumise à PC			
Surface de plancher inférieure ou égale à 150 m ²		PC sans architecte	
Surface de plancher supérieure à 150 m ²		PC avec architecte	
Extension sur une construction existante inférieure ou égale à 150 m ² de surface de plancher			
Si la surface de plancher future, après extension, est ≤ 150 m ²	Extension d'une surface de plancher Supérieure à 5 m ² et inférieure ou égale à 20 m ²	Déclaration préalable	
	Extension d'une surface de plancher Supérieure à 20 m ² et inférieure ou égale à 40 m ²	PC sans architecte	Déclaration préalable
	Extension supérieure à 40 m ² de surface de plancher	PC sans architecte	
Si surface de plancher future, après extension, est > 150 m ²	Extension d'une surface de plancher Supérieure à 5 m ² et inférieure ou égale à 20 m ²	Déclaration préalable	
	Extension d'une surface de plancher Supérieure à 20 m ² et inférieure ou égale à 40 m ²	PC avec architecte *	
	Extension supérieure à 40 m ² de surface de plancher	PC avec architecte *	
Extension sur une construction existante supérieure 150 m ² de surface de plancher			
Extension d'une surface de plancher au-dessus de 5 m ² et inférieure ou égale à 20 m ²		Déclaration préalable	
Extension d'une surface de plancher supérieure à 20 m ² et inférieure ou égale à 40 m ²		PC avec architecte	Déclaration préalable
Extension supérieure à 40 m ² de surface de plancher		PC avec architecte	

* : en application du dernier alinéa de l'article R.431-2 du code de l'urbanisme

Circulaire du 1er juillet 1985 relative au transfert de compétences en matière de lotissement (BOMULTE n° 85/36)

Circulaire du 1^{er} juillet 1985 relative au transfert de compétences en matière de lotissement (BOMULTE n° 85/36)

Sommaire

Introduction

1. Rappel de l'objet et du champ d'application de l'autorisation de lotir.
 - 1.1. L'objet de l'autorisation.
 - 1.2. Le champ d'application de l'autorisation.
2. La demande.
 - 2.1. Présentation de la demande
 - 2.2. Contenu de la demande.
 - 2.3. Nombre d'exemplaires.
 - 2.4. Dépôt, enregistrement, transmissions et publicité de la demande.
3. L'instruction de la demande.
 - 3.1. Détermination du service instructeur.
 - 3.2. L'ouverture de l'instruction.
 - 3.3. La requête en instruction.
 - 3.4. L'instruction.
 - 3.4.1. La concertation préalable
 - 3.4.2. L'examen technique du projet.
 - 3.4.3. L'enquête publique.
 - 3.4.4. L'avis du maire ou du président de l'établissement public intercommunal de coopération.
 - 3.4.5. L'avis conforme du commissaire de la République.
 - 3.4.6. Les consultations.
 - 3.4.7. Les délais de consultation et d'instruction de la demande.
 - 3.4.7.1. Les délais pour les consultations et avis.
 - 3.4.7.2. Les délais d'instruction.
 - 3.4.8. La clôture de l'instruction.
4. La décision.
 - 4.1. L'autorité compétente pour statuer.
 - 4.2. Forme et contenu de la décision.
 - 4.3. Notification, transmissions et caractère exécutoire de la décision.
 - 4.4. L'autorisation de lotir tacite.
 - 4.5. La publicité de l'autorisation.
 - 4.6. Les effets de l'autorisation.
 - 4.7. La caducité de l'autorisation.
5. Le contrôle de l'autorisation de lotir.
 - 5.1. Droit de visite et vérification sur place.
 - 5.2. Le contrôle de l'exécution des prescriptions.

6. Cession des lots.

7. L'édification des constructions sur les lots.

7. 1. Stabilisation des droits en faveur des acquéreurs de lots.

7.2. Conditions de délivrance du permis de construire.

8. Les modifications du lotissement.

La loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, a défini les conditions dans lesquelles le transfert de compétences s'opère en matière d'urbanisme. Son article 68 I, modifié par la loi du 22 juillet 1983 introduit un article L. 315-1-1 dans le code de l'urbanisme organisant la nouvelle répartition des pouvoirs en matière d'autorisations et actes relatifs aux lotissements.

Conformément à cet article L. 315-1-1, le décret n° 84-228 du 29 mars 1984 relatif aux lotissements et divisions de propriété, entré en application le 1^{er} avril 1984, détermine les formes conditions et délais dans lesquels l'autorisation de lotir est instruite et délivrée

Au-delà de la simple adaptation des procédures à la nouvelle répartition des compétences, ce décret a été l'occasion de procéder à quelques modifications visant à améliorer les services rendus aux administrés et accroître les garanties qui leur sont offertes à l'occasion des opérations de lotissement.

La présente circulaire a pour objet de commenter le nouveau dispositif de compétence institué par la loi et de vous donner toutes instructions pour la mise en oeuvre des modifications intervenues, en vue d'améliorer encore le fonctionnement de cette procédure, qui conditionne de façon déterminante l'activité de la construction puisque chaque année plus de 80 000 logements sont réalisés sur des lots aménagés en fonction d'autorisations de lotir. 40 % des constructions individuelles s'effectuent en lotissement et rien ne doit être négligé pour un fonctionnement qui satisfasse aux critères de rapidité, de simplicité, de souplesse, tant dans l'aménagement que dans la commercialisation des lotissements.

Les nouvelles dispositions liées à la décentralisation de l'autorisation et des actes relatifs au lotissement ne sont pas abordées lorsqu'elles sont communes à l'ensemble des autorisations et actes relatifs à l'occupation ou à l'utilisation du sol. Sur ces différentes questions, je vous renvoie à ma circulaire du 6 juin 1984 relative au transfert de compétence en matière de permis de construire, notamment en ce qui concerne le champ d'application et les conditions du transfert de compétence.

De même les présentes instructions ne remettent pas en cause l'ensemble des instructions et circulaires relatives à l'autorisation de lotir qui vous ont été adressées par le passé.

Les circulaires du 4 novembre 1977, la note technique du 22 décembre 1977 et la circulaire du 3 août 1978 demeurent largement applicables dans leur ensemble, sauf lorsque des développements de la présente circulaire modifient les interprétations qu'elles contenaient ou les précisent comme par exemple en ce qui concerne le champ d'application de la réglementation du lotissement

1. - Rappel de l'objet et du champ d'application de l'autorisation de lotir

1.1. - L'objet de l'autorisation

L'autorisation de lotir a pour objet de contrôler et d'organiser, le cas échéant, la division de tout ou partie d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments.

L'autorisation peut à ce titre imposer des travaux d'aménagement, et tel est bien le cas le plus fréquent.

En outre, pour régir les rapports complexes entre les lotisseurs, les lotis et l'autorité compétente et pour assurer la conformité du lotissement aux divers éléments de la légalité, deux sortes de documents peuvent être nécessaires : des plans et un règlement.

Le contrôle varie selon la nature de chacun de ces documents :

Le règlement n'est pas nécessaire pour de très petits lotissements, mais s'il est nécessaire, il est soumis au contrôle de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation ;

Les plans ne sont pas tous et dans tous les cas nécessaires : il en va ainsi du plan parcellaire ;

Les autres documents, destinés à régir les rapports entre les colotis et, le cas échéant, le lotisseur, ne sont transmis à l'autorité compétente que pour information. Il s'agit du cahier des charges, qui a depuis le 1^{er} janvier 1978 un caractère purement contractuel, et des statuts de l'association syndicale du lotissement.

1.2. - Le champ d'application de l'autorisation

Le champ d'application de la réglementation relative aux lotissements n'a pas été modifié par les textes récents. Il est défini à l'article R. 315-1.

Cette définition est issue du décret du 26 juillet 1977 qui a fait l'objet de la circulaire n°77-160 du 4 novembre 1977 relative à l'application des textes réglementaires portant réforme des lotissements et divisions de propriété et de celle du 3 août 1978 relative au champ d'application de la réglementation des lotissements et des divisions de propriété.

L'ensemble des développements consacrés au champ d'application de l'autorisation de lotir contenus notamment dans la circulaire du 3 août 1978 demeure valable.

Toutefois, compte tenu de l'évolution rendue nécessaire par la pratique et de la jurisprudence du Conseil d'Etat intervenue depuis sa rédaction, cette circulaire nécessite une mise à jour concernant le sort réservé au surplus d'une propriété ayant fait l'objet de deux détachements précédés uniquement de certificats d'urbanisme demandés en application de l'article R. 315-54, lorsque le propriétaire ou le futur acquéreur de ce surplus (troisième lot) manifeste son intention d'y bâtir moins de dix ans après le détachement du premier terrain.

La circulaire du 3 août 1978 (n° 323 A et n° 332 A b) précisait que, dans un tel cas, un permis de construire sur ce surplus ne peut être délivré compter de la date de l'acte ayant entraîné le premier détachement parce que l'autorisation de lotir doit précéder la division et qu'aucune autorisation en régularisation ne peut être accordée.

Or, si le Conseil d'État a confirmé sa jurisprudence selon laquelle un permis de construire ne peut être légalement délivré pour une construction à édifier sur un terrain compris dans un lotissement non autorisé, il a précisé que par « lotissement non autorisé » il fallait entendre une division de propriété qui n'a fait l'objet ni de l'autorisation prévue par les textes en vigueur au moment de sa réalisation, ni d'une régularisation ultérieure sous l'empire des dispositions législatives et réglementaires qui ont pu lui succéder.

Conformément à cette jurisprudence et aux positions que J'ai été amené à prendre à l'occasion des questions écrites qui m'ont été posées à ce sujet (cf. question écrite n° 28-840. M. Renault; JOAN du 29 août 1983), il résulte qu'il est possible, après deux détachements non soumis à autorisation, de délivrer une autorisation de lotir sur tout ou partie du reliquat, si les règles nationales ou locales d'urbanisme en vigueur au moment où elle est délivrée ne s'y opposent pas.

Le commentaire relatif au n° 332 A b de la circulaire précitée doit être supprimé et le dernier paragraphe du n°323 A doit être modifié comme suit « il est souhaitable d'informer le propriétaire qui, à l'occasion du détachement d'un deuxième terrain pris en compte, ne demande qu'un certificat d'urbanisme en application de l'article R. 315-54, qu'un permis de construire en vue de l'implantation d'un bâtiment sur tout ou partie du reliquat ne pourra être accordé que si une autorisation de lotir a été délivrée préalablement (là moins que l'opération projetée ne soit pas soumise à autorisation de lotir en application de l'article R. 315-2 du code de l'urbanisme cf. paragraphe 2.3. de la circulaire précitée). Cette autorisation peut alors ne porter que sur tout ou partie du reliquat, elle ne concerne pas les terrains précédemment détachés ».

2. - La demande

2.1. - Présentation de la demande

Conformément à l'article R. 315-4 qui n'a pas été modifié, la demande est présentée Soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à réaliser l'opération sur le terrain.

Ainsi que le prévoit l'article R. 315-44. également inchangé, la demande est établie sur un formulaire national dont le modèle est fixé par arrêté ministériel. Cet arrêté est codifié à l'article A. 315-2. Le formulaire de demande porte le numéro PC. 15 1.

L'administration centrale continue à éditer ce formulaire et à en assurer la diffusion gratuite par l'intermédiaire des directions départementales de l'équipement, afin qu'il soit disponible dans les mairies et les établissements publics de coopération intercommunale compétents.

2.2. - Contenu de la demande

La demande précise l'identité et l'adresse du demandeur, la situation et la superficie de l'îlot de propriété et celle de la partie lotie si elle diffère de la précédente, le nombre maximum de lots, la surface de plancher hors oeuvre nette maximale dont la construction est envisagée dans l'ensemble du lotissement et l'identité du propriétaire au cas où celui-ci n'est pas l'auteur de la demande. Outre ces renseignements portés sur le formulaire, le dossier joint comprend tout ou partie des pièces énumérées aux articles R. 315-5, R. 315-6 et R. 315-9 dans les conditions et selon les modalités prévues par ces articles.

2.3. - Nombre d'exemplaires

L'article R. 315-10 nouveau fixe à cinq le nombre d'exemplaires de la demande et du dossier joint, pour tenir compte des transmissions générées par le nouveau partage de compétences.

Ce même article prévoit que, à condition que cela soit justifié, des exemplaires supplémentaires peuvent être réclamés afin qu'il puisse être procédé simultanément à la consultation des différents services, personnes publiques ou commissions intéressés par le projet.

2.4. - Dépôt, enregistrement, transmissions et publicité de la demande

Conformément au principe du « guichet unique » institué par les articles L. 42 1 - 2-3 et R. 315-11, toutes les demandes sont désormais déposées uniquement en mairie quelle que soit l'autorité compétente pour statuer.

Un numéro d'enregistrement est affecté en mairie à chacune des demandes. La structure de ce numéro fixée par l'article A. 490-1 est identique à celle d'un numéro d'enregistrement d'une demande de permis de construire (circulaire du 6 juin 1984, paragraphe 2.2.2) mais les deux lettres préimprimées sur les formulaires de demandes d'autorisation de lotir sont LT.

Les transmissions auxquelles donne lieu un dépôt de demande d'autorisation de lotir sont effectuées dans les mêmes conditions que celles prévues en matière de permis de construire aux articles L. 315-1-1 et R. 315-11 (cf. circulaire du 6 juin 1984, paragraphe 2.2.3).

Comme pour le permis de construire, dans les quinze jours qui suivent le dépôt de la demande et pendant la durée d'instruction de celle-ci, le maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de dépôt de demande d'autorisation de lotir. Cet avis comprend les mentions suivantes : nom du demandeur, numéro et date d'enregistrement de la demande, adresse et superficie du terrain, surface hors oeuvre nette maximale à construire sur l'ensemble du lotissement, nombre de lots projetés, destination du lotissement.

Cette publicité est destinée à informer les tiers qu'une demande d'autorisation est en cours d'instruction mais elle n'implique en aucun cas pour eux un droit d'accès au dossier ni un droit à s'immiscer dans le déroulement de la procédure d'instruction. Le dossier ne leur sera accessible qu'après que l'arrêté ait été pris.

En cas de dépôt de demande modificative en cours d'instruction, il convient de procéder à un nouvel affichage uniquement si cette demande modifie l'une des mentions prévues de l'avis affiché en application de l'article R. 315-11 quatrième alinéa.

3. - L'instruction de la demande

3.1. - Détermination du service instructeur

Pour les autorisations de lotir délivrées au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale, le service instructeur mentionné dans le code de l'urbanisme est celui auquel est confiée l'instruction de l'ensemble des autorisations (en application de l'article R. 490-2). Les conséquences de cet article sont commentées avec précision dans la circulaire du 6 juin 1984, paragraphe 2.3. 1. 1.

Lorsque le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale choisit son service instructeur, il doit tenir compte du fait que l'instruction d'un dossier de lotissement requiert souvent, outre des compétences juridiques, des compétences techniques permettant d'une part de mesurer les possibilités d'insertion du lotissement dans la commune et d'autre part d'apprécier avec exactitude la nature et l'importance des équipements internes nécessaires à l'accueil des bâtiments à venir et

des équipements induits par sa réalisation en prenant en compte l'incidence sur les coûts des prescriptions arrêtées.

Selon son statut et ses modalités d'intervention, ce service peut se voir confier le suivi des chantiers pour l'application de l'article R. 315-41, mission qui nécessite de bonnes connaissances en matière de réalisation de VRD. Un tel lien se révèle utile à l'occasion du certificat d'achèvement constatant la bonne exécution des travaux.

Lorsque la décision relève de la compétence de l'État, le service instructeur dans tous les cas est la direction départementale de l'équipement, en application de l'article R. 315-25-1.

3.2. - L'ouverture de l'instruction

Dès réception du dossier, le service instructeur s'assure qu'il est bien compétent pour instruire la demande, c'est-à-dire que l'autorité pour le compte de laquelle il l'instruit est compétente pour statuer sur la demande. Dans le cas où un dossier lui aurait été transmis par erreur, il doit le réorienter dans les plus brefs délais.

Il examine ensuite la recevabilité de la demande, c'est-à-dire vérifie l'obtention de l'autorisation de défrichement ou de coupe et abattage d'arbres lorsqu'elle est nécessaire, et si la demande est bien présentée par le propriétaire du terrain ou son mandataire ou par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à réaliser l'opération sur le terrain. Dans le cas où le demandeur n'a pas qualité pour présenter la demande, il convient de l'en informer sans délai.

Enfin, le service vérifie que le dossier est complet et si, compte tenu des consultations auxquelles il doit procéder, le nombre d'exemplaires fourni par le demandeur est suffisant.

Si le dossier est incomplet, l'autorité compétente pour statuer ou, en cas de délégation de signature en application de l'article L. 421-2-1 le service instructeur, dans les quinze jours de la réception de la demande, invite le demandeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale, à fournir les pièces manquantes ou exemplaires supplémentaires dans les conditions prévues pour le dépôt de la demande d'autorisation (art. R. 315-16). Copie de cette lettre est adressée au commissaire de la République lorsque la décision relève de la compétence du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale (art. R. 315-22), au maire et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la décision relève de la compétence de l'Etat (art. R. 315-25-3).

Si le dossier est complet, ou lorsqu'il le devient, l'autorité compétente pour statuer, ou en cas de délégation de signature le service instructeur, fait connaître au demandeur, dans les quinze jours de la réception en mairie de la demande ou des pièces complémentaires, par une lettre de notification adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, le numéro d'enregistrement de la demande et la date à laquelle, compte tenu du délai réglementaire d'instruction, la décision devra lui être notifiée.

Le délai d'instruction part de la date de la décharge ou de l'avis de réception postal de la demande et du dossier en mairie ou des pièces complétant ce dossier (art. R. 315-15 et R. 315-16). Dans cette lettre de notification, l'autorité compétente ou le service instructeur avise le demandeur que si aucune décision ne lui a été adressée avant la date qui lui est notifiée, il pourra, conformément à l'article R. 315-21, saisir l'autorité compétente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, et que si aucune décision ne lui a été notifiée dans le délai d'un mois à compter de la date de réception de cette lettre, la lettre de notification de délai vaudra autorisation de lotir (cf. paragraphe 4.4 ci-après).

Lorsque l'autorisation ne peut être acquise tacitement dans les cas prévus au nouvel article R. 315-21-1, le demandeur en est informé par la lettre de notification du délai d'instruction de la demande (art. R. 315-15).

Copie de la lettre de notification est transmise au commissaire de la République lorsque la décision relève de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (art. R. 315-22), au maire et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la décision relève de la compétence de l'Etat (art. R. 315-25-3).

3.3. - La requête en instruction

L'article R. 315-17 nouveau prévoit la possibilité pour le demandeur qui n'aurait pas reçu, dans les quinze jours suivant le dépôt de sa demande, la lettre lui notifiant le délai d'instruction de sa demande ou une lettre l'invitant à fournir des pièces complémentaires ou des exemplaires supplémentaires de sa demande, de saisir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal,

l'autorité compétente pour requérir l'instruction de sa demande dans le délai réglementaire. Il adresse copie de cette lettre au commissaire de la République si celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

Si l'autorité compétente ou le service instructeur n'adresse pas la lettre de notification ou celle réclamant les Pièces manquantes au demandeur dans les huit jours, le délai d'instruction part de la date de l'avis de réception postal de la mise en demeure

Cette possibilité nouvelle complète les garanties offertes par les procédures au demandeur de l'autorisation de lotir: son application devrait toutefois demeurer exceptionnelle car il ne s'agit en aucun cas d'un mode de fonctionnement normal pour une administration

L'essentiel des commentaires figurant au paragraphe 2.3.2.3. de la circulaire du 6 juin 1984 est applicable à la requête en instruction de l'autorisation de lotir, à la différence près que, en matière de lotissement, aucune décision tacite n'est obtenue directement à l'issue du délai d'instruction. Il est fait alors application de l'article R. 315-21 commenté ci-dessous.

3.4. - L'instruction

3.4.1. - La concertation préalable

L'examen d'un dossier de création de lotissement commence en fait dès avant son dépôt en mairie. La réalisation d'un lotissement dans une commune constitue selon sa taille, celle de la commune, et l'importance du mouvement d'urbanisation une opération dont les conséquences peuvent être importantes pour l'évolution de la collectivité locale. C'est pourquoi le dépôt d'une demande de lotissement n'est dans la plupart des cas que l'aboutissement d'une concertation préalable entre les différents partenaires publics et privés concernés par le projet : lotisseur, élus, administration, maître d'oeuvre (urbaniste, architecte, géomètre, paysagiste ...). Cette concertation, au demeurant déjà recommandée par la circulaire du 4 novembre 1977, permet notamment d'apprécier l'impact de l'opération par rapport aux objectifs d'urbanisme, par exemple le rapport de présentation du plan d'occupation des sols lorsque la commune est dotée d'un tel document.

Une fois la compatibilité avec les objectifs de la collectivité vérifiée, cette concertation porte utilement sur :

- les principes généraux d'aménagement, et notamment ceux de l'espace public lorsqu'il en est prévu un, l'insertion dans le site, la qualité architecturale, la répartition entre les espaces réservés à des équipements ou des usages collectifs et ceux destinés à une utilisation privée,
- le programme de l'opération et son financement : il convient alors d'examiner quels sont les équipements privés et publics à réaliser, comment ils seront financés, comment sera répartie la charge financière des équipements publics dont la réalisation est rendue nécessaire par l'opération et de déterminer si, compte tenu de l'importance du projet, l'opération doit être réalisée en plusieurs tranches.

Les équipements ne doivent pas être surdimensionnés et d'une façon générale doivent correspondre à la fonction qui sera la leur (ex. : différenciation des voiries selon leur utilisation effective : primaire, secondaire). Prévoir des équipements surdimensionnés aboutit à un accroissement du coût de réalisation mais également de fonctionnement, sans pour autant améliorer la qualité du lotissement, bien au contraire.

Les participations demandées au lotisseur qui excéderaient celles qui peuvent être légalement mises à sa charge seraient sujettes à répétition. Cette procédure peut amener son bénéficiaire à rembourser intégralement les participations illégales et engager la responsabilité de l'autorité ayant pris la décision.

L'ensemble de ces questions doit être examiné en prenant en compte, d'une part, le respect des impératifs financiers du lotisseur et, d'autre part, la charge foncière qui pèsera sur les acquéreurs de lots :

- la gestion ultérieure des équipements communs : la commune peut s'engager à transférer dans son domaine tout ou partie de ces équipements, ou souhaiter voir se constituer une association syndicale.
Il est souhaitable que dès ce moment la commune détermine sa position quant à l'intégration ultérieure ou non des équipements aux réseaux communaux ;
- la nécessité ou non d'élaborer un règlement, et dans l'affirmative, les règles complémentaires à celles existant déjà doivent y figurer.

Bien que cette concertation ne soit pas obligatoire, l'ensemble de ces questions gagne évidemment à être abordé préalablement au dépôt du dossier d'autorisation; la composition de celui-ci peut en dépendre.

3.4.2. - L'examen technique du projet

Lorsque cette concertation a eu lieu, l'instruction réglementaire en est alors grandement facilitée et accélérée sur beaucoup de points. Le service instructeur vérifie alors le contenu du dossier, la mise en forme des principes retenus au terme de la négociation, et le respect des règles d'urbanisme applicables au terrain : c'est le but de l'examen technique du projet, notamment au regard des règles de fond applicables : plan d'occupation des sols, article R. 315-28, voire articles L. 111-1-2 ou L. 111-1-3 en l'absence de POS.

L'article R. 315-18 nouveau, sixième alinéa, prévoit la possibilité d'instruire d'office des adaptations mineures ou les dérogations lorsqu'elles sont légalement possibles.

Cette disposition permet non seulement d'instruire les adaptations mineures ou les dérogations sollicitées pour la réalisation de l'opération d'aménagement, mais également d'instruire dès le stade de l'instruction de l'autorisation de lotir, celles qui concernent les bâtiments pour lesquels des demandes de permis de construire seront déposées ultérieurement (surface minimale de parcelle, règles d'implantation des bâtiments ...) et qui peuvent figurer dans une des pièces du dossier (plan masse, règlement...).

3.4.3. - L'enquête publique

Conformément au décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, sont soumis à enquête publique les projets de lotissements permettant la construction de plus de 5 000 mètres carrés de surface hors oeuvre nette sur le territoire d'une commune non dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un plan d'occupation des sols (ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu) ayant fait l'objet d'une enquête publique.

Les modalités de cette enquête sont prévues par le nouvel article R. 315-18-1.

Le décret précité a abrogé la disposition contenue dans l'article R. 315-18 qui prévoyait la possibilité pour le service chargé de l'instruction de proposer à l'autorité compétente pour statuer sur la demande d'autorisation de lotir de prescrire une enquête publique.

3.4.4. - L'avis du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale

Lorsque la décision relève de la compétence de l'Etat, le maire fait connaître son avis au responsable du service de l'État dans le département chargé de l'urbanisme qui le communique, s'il est défavorable, au commissaire de la République (art. R. 315-25-2).

Dans le cas où la commune a délégué sa compétence à un établissement public de coopération intercommunale, le maire fait connaître son avis au président de cet établissement (art. R. 315-24).

De même, le président de l'établissement public de coopération intercommunale fait connaître son avis au responsable du service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département lorsque cet établissement est normalement compétent mais que la décision est prise au nom de l'État dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 421-2-1 (art. R. 315-25).

Dans tous ces cas, l'avis du maire et, le cas échéant, celui du président de l'établissement public de coopération intercommunale doit être dûment motivé s'il est défavorable ou si, étant favorable, il est assorti d'une demande de prescriptions particulières.

L'avis du maire est particulièrement importante en matière d'autorisation de lotir parce qu'il est le mieux à même de juger de l'effet de la réalisation du projet sur l'espace communal et sur les équipements existants.

Lorsque l'autorisation de lotir relève de la compétence de la commune mais que son instruction a été confiée à un service autre que ceux de la commune, il est utile que le maire fasse connaître ses orientations au service instructeur, car il serait paradoxal que le service placé sous son autorité et agissant en concertation avec lui dispose de moins d'éléments de sa part que le service instructeur pour le compte de l'État.

L'avis du maire et, le cas échéant, celui du président de l'établissement public de coopération intercommunale sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande (art. R. 315-24, R. 315-25 et R. 315-25-2).

3.4.5. - L'avis conforme du commissaire de la république

L'avis conforme du commissaire de la république est recueilli lorsque le transfert de compétence est intervenu, mais que le projet se situe sur une partie du territoire communal non couverte par un plan d'occupation des sols, un plan d'aménagement de zone ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, opposable aux tiers. Il en est de même lorsque le projet se situe dans un périmètre où des mesures de sauvegarde peuvent être appliquées (art. R. 315-23) (cf. circulaire du 6 juin 1984, paragraphe 2.3.3.2.2.).

Dans les communes de Paris, Marseille et Lyon, le maire d'arrondissement émet un avis sur toutes les autorisations d'utilisation du sol dans l'arrondissement délivrées par le maire de la commune (cf. circulaire du 6 juin 1984, paragraphe 2.3.3.2.5.).

3.4.6. - Les consultations

L'article R. 315-18 prévoit, de façon plus précise qu'auparavant, le régime des consultations. Il appartient au service instructeur de consulter, au nom de l'autorité compétente pour statuer, les personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet de lotissement; il recueille auprès de ceux-ci les accords, avis ou décisions prévus par les lois ou règlements en vigueur.

Les consultations sont généralement semblables à celles applicables en matière de permis de construire pour lesquelles il est renvoyé au manuel du permis de construire, ainsi qu'au paragraphe 2.3.3.2. de la circulaire du 6 juin 1984 précitée, à l'exception des passages consacrés aux commissions consultatives qui n'ont pas été maintenues après le 30 juin 1984 (commission départementale d'urbanisme, conférence permanente de permis de construire notamment).

Les consultations prévues à l'ancien article R. 315-45 ont été abrogées, car elles étaient incompatibles avec la décentralisation des compétences en matière d'urbanisme et la règle de constructibilité limitée introduite par l'article 38 de la loi du 7 janvier 1983.

3.4.7. - Lesdélais de consultation et d'instruction de la demande

3.4.7.1. 3.4.7.1. - Les délais pour les consultations et avis

D'une façon générale, les personnes publiques, services ou commissions consultés disposent d'un délai d'un mois, à compter de la réception de la demande d'avis, pour faire connaître leur réponse. Faute de réponse dans ce délai, leur avis est réputé favorable (art. R. 315-18).

Ce délai normal d'un mois peut être majoré à la demande de l'architecte des bâtiments de France sans pouvoir excéder quatre mois lorsqu'un service ou une commission est consulté en application des lois visées à l'article R. 315-18, cinquième alinéa, relatives aux monuments historiques, aux sites, aux réserves naturelles ou aux zones de protection du patrimoine architectural et urbain.

La commission départementale d'aménagement foncier dispose d'un délai de deux mois pour donner sa réponse.

3.4.7.2. - Le délai d'instruction

Le délai de base n'a pas été modifié, il demeure fonction de l'importance du projet mais le seuil applicable est précisé. Ce délai est de trois mois lorsque le nombre de lots destinés à l'implantation de bâtiments n'est pas supérieur à cinq, et à cinq mois dans autres cas.

il est uniformément de cinq mois quelle que soit la taille du lotissement, lorsqu'il est procédé à la consultation d'une commission nationale ou de la commission départementale d'aménagement foncier et lorsque l'architecte des bâtiments de France a fait connaître son intention d'utiliser un délai supérieur à un mois en application du cinquième alinéa de l'article R. 315-18.

Cette nouvelle définition du seuil est mieux adaptée à la nature du lotissement que la précédente qui faisait référence à un nombre de bâtiments.

Le délai est majoré de deux mois lorsque le projet est soumis à une enquête publique.

Conformément à l'article R. 315-20, si au cours de l'instruction du dossier, il s'avère que le délai d'instruction notifié au demandeur doit être majoré, l'autorité compétente pour statuer, ou le service instructeur par délégation, fait connaître au demandeur, par une lettre rectificative, la date avant laquelle la décision devra lui être notifiée. Ce peut être notamment le cas lorsque l'architecte des bâtiments de France fait connaître son intention d'utiliser un délai supérieur à un mois.

Ces délais réglementaires constituent bien entendu des délais maxima qu'il convient de réduire dans toute la mesure du possible et plus particulièrement dans le cas où un examen du dossier a eu lieu préalablement au dépôt de la demande.

3.4.8. - La clôture de l'instruction

Au terme de l'instruction, le service instructeur rédige un projet de décision contenant éventuellement les descriptions auxquelles il propose de subordonner la délivrance de l'autorisation, qu'il transmet à l'autorité compétente pour statuer, accompagné d'un dossier comportant les différents avis ou accords et d'une façon générale, tous les éléments d'informations en sa possession nécessaires à la prise de décision.

Lorsque le commissaire de la République est l'autorité compétente pour prendre une décision, le directeur départemental de l'équipement joint, au projet de décision qu'il lui transmet, son avis, qui constitue un avis de synthèse de l'instruction à laquelle il a procédé (art. R. 315-25-4).

Dans le cas où le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est compétent pour prendre la décision, le service instructeur peut de même à sa demande ou de sa propre initiative accompagner sa proposition des observations utiles.

L'autorité compétente pour statuer n'est évidemment pas liée par les propositions du service instructeur à moins qu'elles résultent nécessairement d'un ou plusieurs avis conformes. Les développements de la circulaire du 6 juin 1984 à cet égard (paragraphe 2.3.6.) sont applicables au lotissement.

4. - La décision

4.1. - L'autorité compétente pour statuer

La circulaire du 6 juin 1984 relative au transfert de compétence en matière de permis de construire traite largement dans sa première partie du champ d'application de ce transfert (conditions, exceptions ...). Ces règles étant communes à toutes les autorisations d'occupation du sol, il convient de s'y reporter pour les questions relatives à la détermination de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de lotir.

Lorsque la commune est compétente pour délivrer l'autorisation, la décision est prise par le maire au nom de la commune. Dans le cas où la commune a délégué sa compétence à un établissement public de coopération intercommunale, la décision est prise par son président au nom de cet établissement. Dans les autres communes, ainsi que dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 421-2-1, elle est prise par le commissaire de la République au nom de l'État.

Dans les agglomérations nouvelles, les lotissements de plus de trente logements sont autorisés dans tous les cas par le commissaire de la République, seule autorité compétente au nom de l'État à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. Mais dans les communes membres d'un syndicat d'agglomération nouvelle, les autorisations de lotir relevant de la compétence décentralisée et situées hors des périmètres d'urbanisation sont délivrées par le président de ce syndicat, au nom de celui-ci, lorsqu'ils comprennent plus de trente logements.

Lorsque le maire ou le président de l'établissement public est intéressé à la délivrance de l'autorisation, soit en son nom personnel soit comme mandataire, le conseil municipal désigne un autre de ses membres pour la délivrer (cf. circulaire du 6 juin 1984, paragraphe 2.4.2.2.). Cette disposition n'a évidemment pas lieu de s'appliquer lorsque le maire sollicite l'autorisation de lotir au nom de la commune pour la réalisation d'un lotissement communal

Ces différentes autorités peuvent déléguer leur signature dans les conditions rappelées au paragraphe 2.4.2. 1. de la circulaire du 6 juin 1984. Notamment, le commissaire de la République ne peut déléguer sa signature au directeur départemental de l'équipement dans le cas où celui-ci et le maire ont émis des avis en sens opposé (art. R. 315-40).

4.2. - Forme et contenu de la décision

L'autorité compétente se prononce par vole d'arrêté, ainsi que le prévoit l'article R. 315-26. Il n'y a pas de forme particulière pour cet arrêté, ni en conséquence de modèle national.

Si la décision porte rejet de la demande, si elle est assortie de prescriptions ou s'il s'agit d'un sursis à statuer, elle doit être motivée. Il en est de même lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure est nécessaire (art. R. 315-26).

Conformément au décret n° 83-1025 du 28 novembre 1983, la décision ou sa notification doit mentionner les délais et voies de recours, faute de quoi lesdits délais ne seraient pas opposables (cf. circulaire du 15 octobre 1984).

Les conditions de l'autorisation, les prescriptions dont elle peut être assortie ainsi que la définition des travaux jugés nécessaires par l'autorité compétente pour son octroi sont énumérées dans l'article R. 315-29 qui n'a pas été modifié depuis le décret n°77-860 du 26 juillet 1977, et contient ainsi l'ensemble des obligations que l'autorité compétente peut imposer au lotisseur « en tant que de besoin ».

4.3. - Notification, transmissions et caractère exécutoire de la décision

L'arrêté d'autorisation et, le cas échéant, les pièces annexes sont notifiés au demandeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

Lorsque l'autorisation est délivrée par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, copie de la décision est transmise au représentant de l'État dans le département. Cette transmission est accompagnée du dossier et des pièces d'instruction ayant servi à la délivrance de l'autorisation.

Une mention certifiant que cette transmission est effectuée doit figurer sur l'arrêté d'autorisation (art. R. 315-31-2), ce qui permet d'informer son destinataire du caractère immédiatement exécutoire de la décision.

Lorsque la décision a été prise au nom de l'État, elle est exécutoire dès sa notification au demandeur.

Copie en est transmise, pour leur information, au maire et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale et au directeur départemental de l'équipement (art. R. 315-31-4).

Lorsque la décision est prise par le président de l'établissement public de coopération intercommunale au nom de celui-ci, outre la transmission au représentant de l'État, copie de la décision est transmise au maire de la commune (art. R. 315-31-3).

4.4. - L'autorisation de lotir tacite

Le décret du 29 mars 1984 n'a pas modifié le régime de décision tacite de l'autorisation de lotir : à défaut de décision expresse intervenue à l'issue du délai réglementaire l'instruction, le demandeur peut saisir l'autorité compétente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. Il envoie copie de cette lettre au commissaire de la République s'il n'est pas l'autorité compétente, afin de permettre le contrôle de légalité de l'éventuelle décision tacite.

Si la décision ne lui est pas notifiée dans le délai d'un mois à compter de la réception de sa lettre, le demandeur bénéficie d'une autorisation tacite de lotir, excepté dans les cas prévus à l'article R. 315-21-1.

Contrairement au permis de construire, l'autorisation de lotir tacite n'est donc pas directement acquise à l'issue du délai d'instruction, mais résulte d'une mise en demeure non suivie d'effet au bout d'un mois.

Le bénéficiaire de cette autorisation a tout intérêt, avant d'entreprendre les travaux, à prendre contact avec le service instructeur pour s'assurer de la légalité de la décision tacite le cas échéant intervenue. Si elle est illégale, elle peut en effet être rapportée par l'autorité compétente dans le délai de recours contentieux.

En cas d'autorisation tacite, le commissaire de la République, s'il n'est pas l'autorité compétente, reçoit sans délai le dossier et les pièces d'instruction en l'état (art. R. 315-31-3), afin de pouvoir exercer le contrôle de légalité.

Le nouvel article R. 315-21-1 a introduit une liste d'exceptions à l'obtention de l'autorisation tacite. Les cas mentionnés dans cette liste sont similaires à ceux dans lesquels un permis de construire ne peut être obtenu tacitement. Le fait qu'une autorisation de lotir ne puisse être acquise tacitement ne doit pas avoir d'effet quant à la durée de l'instruction, dont les délais doivent rigoureusement être respectés. Ce non-respect des délais d'instruction est d'ailleurs susceptible d'engager la responsabilité de l'autorité compétente.

4.5. - La publicité de l'autorisation

L'arrêté d'autorisation est publié au fichier immobilier par les soins de son bénéficiaire. Celui-ci doit aviser l'autorité, qui l'a délivré, de l'accomplissement de cette formalité.

Mention de l'autorisation de lotir doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de la décision d'octroi et pendant toute la durée du chantier, dans les conditions prévues aux articles R. 315-42 et A. 315-3.

Lorsqu'aucune décision expresse n'est intervenue, les pièces à afficher sont une copie de la lettre de notification de délai d'instruction ou une copie de l'avis de réception postal de la requête en instruction prévue à l'article R. 315-17, accompagnée d'une copie de la lettre de mise en demeure prévue à l'article R. 315-21.

L'inobservation de cette formalité d'affichage constitue une infraction sanctionnée pénalement par une amende de 1 200 F à 3 000 F, taux actuel des amendes pour les contraventions de cinquième catégorie (note 1)

(1) Actualisation du montant des amendes : voir article 131-13 du Code pénal.

La publicité en mairie est effectuée par vole d'affichage et par une mise à disposition du public de l'arrêté d'autorisation, du dossier de demande et des annexes de l'arrêté.

Les conditions dans lesquelles cette publicité doit être effectuée pour être régulière et constituer le point de départ du délai d'un éventuel recours pour excès de pouvoir sont fixées aux articles A. 315-3 et A. 315-4 ; elles sont similaires à celles qui sont précisées par les textes et la jurisprudence relatifs au permis de construire, tant en ce qui concerne l'affichage de la décision que l'accès aux pièces du dossier.

4.6. - Les effets de l'autorisation

L'autorisation de lotir est un acte administratif individuel créateur de droit pour son bénéficiaire : celui-ci est autorisé à réaliser les travaux conformément aux prescriptions contenues dans l'arrêté puis à procéder aux divisions prévues en vue de la construction. Cependant, elle ne confère pas le droit à construire sur les lots, sous les réserves des nouvelles dispositions analysées au paragraphe 7. 1. ci-dessous. C'est aussi une décision à caractère réglementaire dans la mesure où est approuvé un règlement complétant les règles d'urbanisme applicables.

4.7. - La caducité de l'autorisation

Le régime de caducité de l'autorisation de lotir, institué à l'article R. 315-30, est inchangé : l'autorisation devient caduque si les travaux d'aménagement ne sont pas commencés dans un délai de dix-huit mois à compter de la notification de l'arrêté ou de la date à laquelle l'autorisation est acquise tacitement.

Il en est de même si lesdits travaux ne sont pas achevés dans le délai fixé par l'arrêté. Ce délai est au maximum de trois ans, ou de six ans en cas de réalisation par tranches. En cas d'autorisation tacite, les travaux doivent être achevés dans ce délai maximum, calculé à compter de la date à laquelle l'autorisation est réputée accordée.

Lorsque l'autorisation est devenue caduque, l'opération ne peut être poursuivie qu'en ce qui concerne les tranches dont les travaux d'aménagement ont été menés à terme. La caducité entraîne les effets inverses de délivrance de l'autorisation : d'une part les travaux ne peuvent plus être entrepris ou poursuivis, d'autre part le lotisseur doit cesser toute démarche en vue de la commercialisation des lots non compris dans les tranches dont les travaux ont été menés à terme dans le délai imparti. S'il entend poursuivre la réalisation de l'opération, il doit solliciter une nouvelle autorisation.

Toutefois, en application de l'article R. 315-31, il n'y a pas de caducité de l'autorisation de lotir si l'arrêté d'autorisation ou un arrêté ultérieur a prévu la faculté pour le lotisseur de procéder à la vente ou à la location des lots dans les conditions prévues à l'article R. 315-33 b. Il n'est pas nécessaire pour cela que le lotisseur ait effectivement procédé à la vente ou à la location d'un ou plusieurs terrains.

Cette disposition s'applique également lorsque le lotisseur a été autorisé à procéder à la vente ou à la location des lots dans les conditions prévues à l'article R. 315-33 a.

5. - Le contrôle de l'autorisation de lotir

5.1. - Droit de visite et vérification sur place

Le contrôle des conditions de réalisation d'une opération de lotissement est important, particulièrement lorsque le lotissement constitue un nouveau quartier de la commune. Afin de faciliter ce suivi, l'article R. 315-41 a conféré à l'autorité ayant délivré l'autorisation le droit, avant l'achèvement des travaux, de visiter les lieux à tout moment et de procéder aux vérifications qu'elle juge utiles. Ce droit est étendu aux délégués de l'autorité compétente notamment au service instructeur à qui incombe généralement cette tâche.

L'article L. 316-4 prévoit des sanctions pénales à l'encontre de toute personne ayant fait obstacle à ce droit de visite.

Ces visites et vérifications en cours d'exécution des travaux sont dans bien des cas indispensables pour s'assurer que les travaux sont exécutés conformément aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation, certaines de ces vérifications ne pouvant plus être faites une fois le chantier terminé (ouvrages enterrés par exemple).

5.2. - Le contrôle de l'exécution des prescriptions

L'exécution des prescriptions imposées dans l'arrêté d'autorisation fait l'objet d'un certificat la constatant, demandé par le bénéficiaire de l'autorisation.

5.2. 1. La demande du lotisseur, formulée à l'issue des travaux entrepris, est déposée dans tous les cas à la mairie, guichet unique conformément à l'article L. 421-2- 1.

Les transmissions auxquelles donne lieu le dépôt de cette demande de certificat s'effectuent dans les mêmes conditions que celles prévues pour la demande d'autorisation de lotir elle-même.

5.2.2. Le contrôle de l'exécution des travaux porte sur l'ensemble des prescriptions contenues dans l'arrêté d'autorisation à l'exception de celles concernant les travaux de finition lorsque l'exécution différée de ces travaux a été autorisée en application de l'article R. 315-33 a. Il ne saurait donc porter sur des prescriptions nouvelles non prévues lors de l'autorisation. Ce contrôle vise essentiellement à s'assurer que le résultat auquel devaient aboutir ces prescriptions a bien été atteint par la réalisation des travaux effectués.

Il doit être effectué sérieusement, la délivrance d'un certificat inexact étant de nature à engager la responsabilité de l'autorité qui le délivre.

Un certificat unique est délivré pour l'ensemble du lotissement à moins que la réalisation par tranche n'ait été autorisée, auquel cas un certificat peut être délivré pour chacune des tranches.

Ce certificat doit être délivré dans le délai d'un mois à compter de la requête. Ce délai constitue un délai maximum qui pourra, dans bien des cas, et notamment lorsque le chantier a été suivi régulièrement, ne pas excéder quelques jours.

Bien qu'il n'y ait pas d'obtention d'un certificat tacite à l'issue de ce délai d'un mois, celui-ci doit être impérativement respecté. Tout allongement de ce délai se traduit le plus souvent, pour le lotisseur, par un accroissement important de ses frais financiers, qui outre les difficultés engendrées pour la réalisation de l'opération, est constitutif d'un préjudice pouvant engager la responsabilité de l'auteur de ce retard.

5.2.3. L'autorité compétente pour délivrer le certificat est l'autorité compétente à la date à laquelle il est demandé.

Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé depuis plus de six mois, la décision est donc prise par le maire au nom de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou par le commissaire de la République au nom de l'Etat lorsque la décision se rapporte à un lotissement entrant dans le cadre du quatrième alinéa de l'article L. 421-2-1.

Copie de la décision prise par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est transmise au représentant de l'État dans le département, au titre du contrôle de légalité. Le certificat est complété, avant envoi au bénéficiaire, par une mention précisant qu'une copie est transmise au représentant de l'Etat.

Lorsque le certificat est délivré au nom de l'établissement public de coopération intercommunale, copie en est transmise également au maire de la commune par le président de cet établissement.

Dans les communes qui ne disposent pas d'un plan d'occupation des sols approuvé depuis six mois et dans le cas où la décision est prise au nom de l'État en application du quatrième alinéa de l'article L. 421-2- 1, c'est le commissaire de la République qui délivre le certificat. Il envoie copie au maire de la commune et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale.

En raison de l'évolution du nombre de communes dotées d'un POS approuvé et des délais de réalisation d'une opération de lotissement, l'autorité compétente pour statuer peut être différente de celle qui a autorisé le lotissement concerné. Dans ce cas, l'article R. 315-36 prévoit que le dossier de l'autorisation de lotir est transmis à l'autorité chargée de délivrer le certificat ; cette transmission s'effectue sans délai afin de permettre le respect du délai d'un mois imparti à l'autorité compétente pour procéder aux vérifications nécessaires et délivrer le certificat.

5.2.4. Le certificat mentionnant l'exécution des prescriptions imposées par l'arrêté d'autorisation est délivré « sur papier libre, sans frais et en double exemplaire », aucune forme particulière n'étant donc exigée.

En cas d'inexécution de prescriptions imposées par l'arrêté d'autorisation, le certificat est refusé par décision motivée, prise dans le même délai, mais si cette inexécution est très partielle, il est préférable chaque fois que possible de laisser au lotisseur la possibilité d'achever rapidement l'exécution des travaux.

6. - Cession des lots

Les textes régissant les conditions dans lesquelles le lotisseur peut procéder à la commercialisation des lots n'ont que peu été modifiés. Je vous renvoie donc à ce sujet aux instructions contenues dans la note technique en date du 22 décembre 1977 qui demeurent globalement valables.

Le principe posé à l'article R. 315-32 est qu'aucune mutation entre vifs ou location concernant des terrains compris dans un lotissement ne peut être effectuée avant l'intervention de l'arrêté autorisant le lotissement et l'exécution des prescriptions imposées au lotisseur par ledit arrêté

Toutefois, le lotisseur peut, par dérogation, être autorisé à vendre ou à louer des lots du lotissement avant l'exécution de tout ou partie des travaux, s'il présente certaines garanties prévues à l'article R. 315-33. En pratique, dès lors que ces garanties existent et sont estimées suffisantes, il convient de considérer que l'autorisation de vente anticipée doit être accordée.

A la liste des travaux dont le différé peut être autorisé et qui figure à l'article R. 315-33 a le décret n° 84-228 du 29 mars 1984 a ajouté, pour des motifs de précision la mise en place des équipements dépendant des trottoirs (lorsqu'il en est prévu) c'est-à-dire des équipements qui ne peuvent être mis en place qu'une fois les trottoirs aménagés : lampadaires, mobilier urbain...

Cette faculté est accordée par l'arrêté d'autorisation de lotir ou par un arrêté ultérieur pris par l'autorité compétente au moment où la demande en est faite. Cette demande, lorsqu'elle n'est pas présentée en même temps que la demande d'autorisation de lotir, est déposée en mairie et fait l'objet des mêmes transmissions qu'une demande d'autorisation de lotir.

Il n'y a pas de délai imparti par les textes pour accorder l'autorisation de différer les travaux de finition, lorsque la demande n'est pas jointe au dossier de demande d'autorisation de lotir. Toutefois, le non-respect d'un délai raisonnable est susceptible d'engager la responsabilité de l'autorité qui la délivre.

Dans le cas où l'autorisation de différer les finitions a été accordée, le lotisseur ne peut procéder à la vente ou à la location de lots que lorsque le certificat d'achèvement des travaux, à l'exception de ceux différés prévu à l'article R. 315-36 a lui est délivré. Ce certificat vaut alors autorisation de vendre ou de louer.

En cas de difficulté ultérieure, la mise en jeu de la garantie constituée relève des acquéreurs de lots qui sont les principaux intéressés. Mais la collectivité publique ayant délivré l'autorisation ne peut se désintéresser de la non-exécution des prescriptions qu'elle a imposées. C'est pourquoi les articles R. 315-35 et R. 315-37 ont été quelque peu modifiés pour élargir aux nouvelles autorités compétentes les prérogatives prévues en la matière, concurremment aux acquéreurs des lots.

7. - Stabilisation des droits en faveur des acquéreurs de lots

L'article R. 315-39 détermine les conditions dans lesquelles un permis de construire peut être accordé dans un lotissement. Deux modifications ont été introduites dans ce dispositif.

7.1. - Stabilisation des droits en faveur des acquéreurs de lots

La première de ces modifications vise à apporter des garanties supplémentaires aux lotisseurs et acquéreurs des lots en

stabilisant les droits à construire sur les terrains compris dans un lotissement.

Lorsqu'un lotissement est autorisé, cela signifie que les terrains que le projet vise à équiper peuvent recevoir des bâtiments. Un terrain compris dans un lotissement est donc dès ce moment constructible, sinon l'autorisation de lotir serait refusée en application de l'article R. 315-28.

Toutefois, cette autorisation ne confère pas un droit à construire pour l'avenir et les règles d'urbanisme ou les servitudes applicables peuvent évoluer et rendre ainsi inconstructibles des terrains situés dans un lotissement autorisé. Une telle conséquence du principe d'application de la règle la plus stricte en cas de contrariété de règlements est heureusement assez rare.

Dans de tels cas toutefois, le lotisseur peut se voir indemnisé pour les travaux qu'il a été autorisé à réaliser inutilement.

Mais l'acquéreur d'un lot devenu inconstructible n'avait à ce jour aucun droit au maintien de la constructibilité du bien acquis, en application du principe de non-indemnisation des servitudes d'urbanisme figurant à l'article L. 160-5.

Seul un certificat d'urbanisme positif lui garantissait que les dispositions d'urbanisme qu'il contenait ne seraient pas remises en cause à l'occasion d'une demande de permis de construire déposée dans un délai variant dorénavant de douze à dix-huit mois à compter de sa délivrance.

Cette garantie demeure, mais un tel certificat est facultatif. Aussi le décret du 29 mars 1983 a-t-il généralisé la stabilisation des droits en ajoutant la phrase suivante au deuxième alinéa de l'article R. 315-39 « ... Dans les dix-huit mois à compter de la date de délivrance dudit certificat le permis de construire ne peut être refusé sur le fondement des règles intervenues postérieurement à l'arrêté autorisant le lotissement sous réserve de l'application de celles résultant de la mise en concordance prévue au premier alinéa de l'article L. 315-4 ».

Cette nouvelle disposition introduit donc une exception au principe selon lequel un permis de construire est délivré conformément aux règles en vigueur au moment où la décision est prise.

Le délai de dix-huit mois se compte à partir du jour de la délivrance du certificat mentionnant l'exécution des prescriptions imposées par l'arrêté d'autorisation, exception faite des travaux de finition (lorsque l'exécution différée de ces derniers a été autorisée en application de l'article R. 315-33 a). Il en va de même pour le certificat mentionnant l'exécution des travaux y compris les finitions.

C'est la date figurant sur le récépissé de dépôt de la demande de permis de construire qui doit être prise en compte et non celle à laquelle la décision intervient pour apprécier si le délai de dix-huit mois n'est pas écoulé

Pendant cette période de dix-huit mois, ce sont donc les règles d'urbanisme en vigueur au jour de la délivrance de l'autorisation de lotir qui doivent être appliquées, ainsi que les règles du lotissement, le cas échéant modifiées entre-temps dans les conditions prévues à l'article L. 315-3.

A l'issue de ce délai, c'est à nouveau le principe de l'application de la règle la plus stricte qui joue en cas de divergence entre le règlement du lotissement et les autres règles d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme, obtenu pendant cette période de dix-huit mois, ne saurait prolonger l'application de cette disposition dérogatoire. Il ne pourrait qu'informer le demandeur des règles applicables au terrain, considérées au jour de sa délivrance.

Une période relativement longue peut s'écouler entre le jour de la délivrance de l'autorisation de lotir et l'expiration du délai de dix-huit mois : quatre ans et demi, voire même sept ans et demi en cas de réalisation par tranches. Aussi une telle stabilisation des règles ne pouvait-elle être absolue, compte tenu des possibilités d'évolution de ces règles prévues par la loi. C'est pourquoi est réservé explicitement le cas où, en application de l'article L. 315-4, premier alinéa, les règles du lotissement ont été mises en concordance avec un plan d'occupation des sols. Ce sont alors ces nouvelles règles qui s'appliquent

Cette disposition entre en vigueur à compter du 1^{er} avril 1984 trouve application notamment dans le cas où le lotissement a été autorisé par anticipation sur les règles du futur plan d'occupation des sols en cas de révision avant le 1^{er} octobre 1983 et dans le cas où antérieurement au 1^{er} octobre 1984 un lotissement a été autorisé dans une zone qui ne peut être considérée comme « partie actuellement urbanisée de la commune » au sens de l'article L. 111-1-2.

7.2. - Conditions de délivrance du permis de construire

La seconde modification introduite à l'article R. 315-39 a pour objet de hâter la délivrance des permis de construire afin de faciliter à la fois la réalisation et la commercialisation rapide du lotissement, et la construction sans délais excessifs des lots acquis.

Déjà l'article R. 315-39 prévoit la faculté, pour les acquéreurs de lots, de solliciter un permis de construire avant même que celui-

ci puisse être délivré. Cette possibilité trouve notamment application lorsque le lotisseur a été autorisé à vendre ou à louer par anticipation. Une telle disposition a pour objet d'éviter le cumul du délai de réalisation des travaux par le lotisseur et du délai nécessaire à l'instruction des permis.

Ces dossiers de demande de permis de construire ne peuvent donc être déclarés irrecevables, mais doivent faire l'objet d'un début d'instruction dès leur réception (examen technique du projet, lancement des consultations ...). Il n'est toutefois pas possible de fixer le délai d'instruction de ces demandes, en raison du défaut de certificat d'achèvement des travaux, ce qui entraîne une demande de pièce complémentaire en application de l'article R. 421-13. Il est toutefois utile d'informer le demandeur que son dossier est instruit et que la décision ne pourra lui être notifiée qu'après la délivrance du certificat prévu à l'article R. 315-36 a ou la production par le lotisseur de l'attestation prévue au dernier alinéa de l'article R. 315-39 commenté ci-dessous.

Les permis de construire déposés et instruits dans ces conditions devraient donc être délivrés le lendemain de la délivrance du certificat prévu à l'article R. 315-33 a.

Désormais les permis de construire peuvent également, sous certaines conditions, être délivrés six mois avant la date prévue par l'arrêté autorisant la vente anticipée pour la mise en jeu de la garantie d'achèvement.

Cette nouvelle disposition peut d'abord conduire, à la demande du lotisseur et en accord avec son garant, à fixer une date relativement proche de mise en jeu de la garantie, en tout cas beaucoup plus proche que les dates actuellement retenues qui sont généralement calculées à partir des trois années pendant lesquelles les travaux peuvent être effectués.

Pour que cette nouvelle disposition présente un réel intérêt, l'arrêté autorisant la vente anticipée peut, si le lotisseur le souhaite et en accord avec son garant, fixer deux dates distinctes pour la mise en jeu de la garantie : la première correspondant à la date à laquelle les travaux, à l'exception des travaux dont le différé peut être autorisé, doivent être réalisés, et la seconde correspondant à la date à laquelle l'ensemble des travaux doit être achevé, y compris les finitions différées. Les permis de construire peuvent être délivrés six mois avant la première de ces dates, à condition que les travaux effectués dans l'ensemble du lotissement soient suffisamment avancés pour permettre l'implantation des bâtiments.

Le texte du dernier alinéa de l'article R. 315-39 précise les travaux qui doivent être effectués : les réseaux sous plate-forme réalisés doivent au moins comprendre l'eau, les fourreaux d'électricité et l'assainissement collectif lorsqu'il y a lieu, ainsi que les autres passages de réseaux prévus le cas échéant. Ces travaux doivent être installés dans les conditions normales d'avancement d'un chantier. Ils doivent inclure le réseau principal et les amenées au droit des lots, faute de quoi on ne pourrait considérer la plate-forme elle-même comme achevée, mais il n'est évidemment pas nécessaire que les branchements eux-mêmes soient réalisés, ceux-ci étant généralement effectués par les constructeurs des lots. S'agissant de l'électricité, la présentation par les lotisseurs de la convention signée avec EDF et de la consignation de l'avance à laquelle ces travaux donnent lieu, sont à considérer comme un état d'avancement suffisant du réseau prévu, dès lors que les passages sous plate-forme ont été réalisés.

Le demandeur du permis de construire doit fournir l'attestation du lotisseur certifiant la réalisation de ces équipements. Ce certificat engage la responsabilité du lotisseur en cas de déclaration erronée quant à l'exécution des travaux.

En principe, le service chargé du suivi des lotissements visite les chantiers en cours de réalisation afin de s'assurer que les travaux sont effectués conformément aux prescriptions contenues dans l'arrêté d'autorisation en vue de délivrer le certificat d'achèvement. Dans ces cas, il n'y a pas lieu de procéder à un contrôle spécial pour vérifier que les travaux nécessaires à la délivrance des permis de construire ont bien été réalisés.

Dans le cas où le service instructeur ne dispose d'aucun élément d'information sur l'état d'avancement des travaux, il pourra effectuer une vérification sur place s'il le juge utile : elle doit alors être opérée rapidement et ne doit pas entraîner de retard dans l'instruction de la demande de permis de construire.

En tout état de cause, la délivrance anticipée des permis de construire n'est qu'une possibilité. Il appartient au service instructeur d'apprécier si les travaux avancent normalement et si l'achèvement du lotissement est en bonne voie.

8. - Les modifications du lotissement

Les diverses possibilités d'évolution des lotissements prévues aux articles L. 315-3 et L. 315-4 sont inchangées.

- La jurisprudence aide à préciser la notion de modification des documents d'un lotissement telle que la prévoit l'article L. 315-3 du code de l'urbanisme. Il en résulte que l'accord des colotis est nécessaire s'il s'agit bien d'une modification du

règlement, du plan parcellaire ou, pour les lotissements autorisés avant le 1^{er} janvier 1978, du cahier des charges, par exemple dans les cas suivants :

- l'exclusion de certains lots du lotissement (CE 9 décembre 1966, Société Provence-Logis) ;
- la modification des limites et surfaces de lots (CE 13 octobre 1967, SCI Le Méditerranée : 6 décembre 1968, ministère de l'équipement c/Quilfen, 10 janvier 1969, ministère de l'équipement c/époux Brigant) ;
- la division d'un lot, entraînant la modification du plan du lotissement (CE 13 juillet 1968, Henri, 11 février 1970, Hirtz) ;
- l'agrandissement d'une construction édifiée par un propriétaire, impliquant également la modification du plan parcellaire (CE 23 décembre 1970, Mroczek) ;
- la construction par le propriétaire d'un lot d'un second édifice d'habitation alors que le cahier des charges n'autorisait qu'une seule maison d'habitation et des bâtiments secondaires au fond du jardin qui ne pouvaient comprendre que des réserves, remises, écuries, poulailler (Cass. civ. 3, 8 février 1977) ;
- la jonction ou le regroupement de plusieurs lots (CE 18 juin 1969, Société artistique du Cap Bénat ; 29 avril 1970, consorts ; 4 novembre 1970, Bon et St Jacob) ;
- le déplacement et la division d'un espace vert ayant le caractère de partie commune (même arrêt) ;
- une dérogation aux règles de prospect (CE 2 novembre 1966, époux Turpin) ;

l'attribution d'une affectation commerciale à une parcelle réservée à l'habitation (CE 21 janvier 1970, Peckstadt).

Le nouveau régime de compétence en matière de POS ou de lotissement est applicable.

Les modifications des lotissements, dans les conditions prévues à l'article L. 315-3, sont instruites et autorisées par l'autorité compétente en matière de lotissement au moment où la demande de modification est déposée en mairie.

Il en est également ainsi en application de l'article R. 315-48 dans le cas de subdivision de lots, à l'exception de celles qui, conduisant à la création de plus de deux nouveaux lots, ne relèvent pas de la procédure de l'article L. 315-3 du code de l'urbanisme mais doivent être précédées d'une autorisation de lotir portant sur le périmètre de l'ensemble des nouveaux lots créés. Cette autorisation ne doit pas porter atteinte aux droits des colotis. Sous réserve de l'appréciation du juge, il semble possible de penser que cette atteinte ne peut résulter des modifications liées obligatoirement l'apparition des nouveaux lots. Ainsi la diminution de surface ne saurait, semble-t-il, porter atteinte aux droits des colotis, que si elle était telle que la surface des nouveaux lots créés soit nettement inférieure à la surface minimale des lots existants

premier et deuxième alinéas de l'article L. 315-4, sont prises par l'autorité compétente pour Les décisions de mise en concordance du lotissement avec un POS approuvé, en application des autoriser le lotissement, ainsi que le prévoit l'article R. 315-47. Il en est de même pour les subdivisions de lots mentionnés à l'article R. 315-49.

Ce nouveau régime de compétence est également applicable aux modifications des documents et cahiers des charges des îlots remembrés en cas de destructions par suite d'actes de guerre, ainsi qu'aux divisions de propriétés antérieures à 1919 (art. R. 315-50 et R. 315-51).

En revanche, la décision d'incorporation des documents réglementaires d'un lotissement à un POS opposable, dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L. 315-4, relève de l'autorité compétente pour publier, approuver et donc modifier ou réviser ce POS, comme le prévoit l'article R. 315-53.

Le respect de ces instructions conditionne une bonne poursuite de la mise en oeuvre de la décentralisation des autorisations et actes relatifs au lotissement, dans le respect des nouvelles responsabilités locales et en vue d'un meilleur fonctionnement de cet outil opérationnel qui constitue le mode privilégié d'extension des communes petites et moyennes.

Je vous demande de porter cette circulaire à la connaissance des autorités locales compétentes et des responsables des organismes professionnels concernés dans votre département.

Vous me saisirez sous le timbre de la direction de l'urbanisme et des paysages, sous-direction des affaires juridiques et de l'usager, bureau des autorisations (UP/J3) des difficultés éventuelles d'application des présentes instructions.

L'INSTRUCTION DES LOTISSEMENTS : LES SUITES DE LA DÉCISION À COMPTER DU 1^{er} MARS 2012

Sommaire

1. SUIVI DE CHANTIER ET ACHÈVEMENT DES TRAVAUX (LOTISSEMENTS SOUMIS À PERMIS D'AMÉNAGER)...	2
1.1. Déclaration d'ouverture de chantier (DOC).....	2
1.2. Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).....	2
1.3. Récolement des travaux.....	2
1.4. Commercialisation des lots.....	2
1.4.1. Différé de travaux de finition.....	3
1.4.2. Vente des lots par anticipation avant exécution des travaux.....	3
1.4.3. Garanties bancaires d'achèvement.....	3
1.4.4. Travaux non-réalisés dans les délais impartis.....	4
2. INSTRUCTION DES PERMIS DANS LES LOTISSEMENTS.....	4
2.1. Réglementation applicable.....	4
2.2. Conditions de délivrance des permis de construire.....	5
3. ÉVOLUTIONS DU LOTISSEMENT.....	7
3.1. Nature des évolutions.....	7
3.2. Modifications d'un lotissement autorisé.....	8
3.3. Transfert.....	10
3.4. Prorogation.....	11
3.5. Retrait.....	11

Les suites de la décision concernent le suivi du chantier, l'achèvement des travaux, la commercialisation des lots, les conditions de délivrance des permis de construire et les évolutions pouvant affecter le lotissement.

1. SUIVI DE CHANTIER ET ACHÈVEMENT DES TRAVAUX (LOTISSEMENTS SOUMIS À PERMIS D'AMÉNAGER)

1.1. Déclaration d'ouverture de chantier (DOC)

Le commencement des travaux d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager en cours de validité doit faire l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier conformément à l'article [R.424-16](#) du code de l'urbanisme, en 3 exemplaires sur le modèle [CERFA n°13407](#).

Le lotisseur doit indiquer :

- la date d'ouverture du chantier (en cas de litige sur la date de commencement réel des travaux, elle ne fait pas foi pour l'appréciation du délai de validité) ;
- si le chantier est ouvert pour l'ensemble des travaux ou pour une tranche seulement ;

Attention :

Le fait de réaliser les travaux par tranche ne prolonge pas le délai de validité ; il ne peut y avoir une interruption des travaux pendant une durée supérieure à 1 an.

- s'il a été autorisé à différer les travaux de finition.

1.2. Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)

Les travaux du lotissement sont soumis au droit commun du contrôle de conformité en application des articles [R.462-1](#) à [R.462-10](#) du code de l'urbanisme.

Le bénéficiaire atteste de l'achèvement et de la conformité des travaux en adressant à la mairie une DAACT conformément au modèle [CERFA n°13408](#).

Si le lotisseur a été autorisé à différer les travaux de finition du lotissement, le bénéficiaire doit déposer en mairie une DAACT partielle, en précisant les aménagements achevés. Une fois les travaux de finition réalisés, il devra déposer une DAACT portant sur l'intégralité des travaux du lotissement.

En cas d'autorisation de commercialisation des lots dès l'achèvement de leurs équipements de desserte, le lotisseur peut déposer plusieurs DAACT successives. Ces DAACT permettent, le cas échéant, au lotisseur d'obtenir des levées partielles de la garantie bancaire qu'il a souscrite, à hauteur du montant des travaux réalisés.

Le dépôt de la DAACT contribue à clore de manière définitive un an après son dépôt, les délais de recours en annulation, en application de l'article [R.600-3](#) du code de l'urbanisme.

1.3. Récolement des travaux

Le récolement des travaux autorisés par le permis d'aménager s'effectue conformément aux articles [R.462-6](#) à [R.462-9](#) du code de l'urbanisme, soit :

- dans un délai de **3 mois** à compter de la réception en mairie de la DAACT, lorsque le récolement est facultatif ;
- dans un délai de **5 mois** lorsque le récolement est obligatoire (article [R.462-7](#) du code de l'urbanisme) ;
- le récolement est notamment obligatoire lorsque le lotissement est situé dans un site classé, ou dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN), par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ou par un plan de prévention des risques miniers (PPRM).

Toutefois, le récolement n'est pas obligatoire lorsque le plan de prévention n'impose pas d'autre règle que le respect de normes paracycloniques ou parasismiques ou l'obligation de réaliser une étude préalable permettant de déterminer l'aptitude du terrain à recevoir la construction compte tenu de la destination de celle-ci.

1.4. Commercialisation des lots

En principe, la vente définitive des lots ne peut intervenir qu'après l'achèvement complet des travaux du lotissement. Le lotisseur est alors autorisé à vendre ou à louer les lots après exécution des éventuelles prescriptions imposées dans l'arrêté accordant le permis d'aménager.

Toutefois le lotisseur peut être autorisé, par arrêté, à vendre ou à louer les lots avant l'achèvement de l'intégralité des travaux du lotissement, en application de l'article [R.442-13](#) du code de l'urbanisme, dans deux cas de figure :

le différé des travaux de finition ou la vente ou location des lots par anticipation.

1.4.1. Différé de travaux de finition

Cette possibilité, prévue à l'article R.442-13 a), permet au lotisseur d'éviter la dégradation des ouvrages lors de l'édification des constructions sur les lots.

Les travaux de finition qui peuvent être différés sont :

- le revêtement définitif des voies ;
- l'aménagement des trottoirs et la pose de leurs bordures ;
- la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs ainsi que les plantations.

L'autorisation est donnée par l'autorité compétente dans le permis d'aménager ou par un arrêté ultérieur.

La demande de différé des travaux de finition comprend :

- l'engagement du lotisseur d'achever les travaux de finition avec une date de réalisation (à défaut, il appartient à l'autorité compétente de fixer la date de réalisation des travaux de finition) ;
- la consignation en compte bloqué d'une somme équivalente au coût des travaux ou la production d'une garantie bancaire d'achèvement.

Le différé de travaux de finition accordé postérieurement à l'arrêté du PA ne peut être prorogé.

À savoir :

Le déblocage de la somme représentative du montant des travaux peut être autorisé en fonction de leur degré d'avancement par l'autorité qui a accordé l'autorisation.

Si le lotisseur est une collectivité publique, la garantie financière n'est pas exigée.

1.4.2. Vente des lots par anticipation avant exécution des travaux

Cette possibilité, prévue à l'article R.442-13 b) permet au lotisseur de procéder à la vente des lots ou à la location des lots par anticipation avant l'exécution de tout ou partie des travaux du lotissement.

Attention :

La délivrance des permis de construire sera subordonnée à la réalisation des travaux de desserte des lots, sauf cas particulier des permis autres qu'individuels (article R.442-18 c) du code de l'urbanisme) (cf. § 2.2)

Le lotisseur doit cependant justifier d'une garantie bancaire d'achèvement des travaux couvrant l'intégralité des travaux à réaliser.

Dans ce cas, l'arrêté fixe la date à laquelle l'organisme garant prévu à l'article R.442-14 devra mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article R.442-15. Le lotisseur pourra obtenir de son garant la levée partielle de cette garantie au fur et à mesure de la réalisation des travaux.

Les lotissements communaux sont soumis au même régime que les lotissements privés. Les mêmes pièces sont exigibles pour pouvoir vendre les lots par anticipation.

Une attestation de la trésorerie générale qui précise que le montant des premières ventes servira de garantie financière n'est pas suffisante.

1.4.3. Garanties bancaires d'achèvement

La garantie de l'achèvement des travaux est donnée par une banque, un établissement financier ou une société de caution mutuelle.

Cette intervention peut prendre la forme :

- soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au lotisseur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux, cette convention devant stipuler au profit des futurs attributaires de lots le droit d'en exiger l'exécution ;
- soit d'une convention aux termes de laquelle la caution s'oblige envers les futurs attributaires de lots, solidairement avec le lotisseur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux.

1.4.4. Travaux non-réalisés dans les délais impartis

Lorsque les travaux ne sont pas achevés dans les délais impartis, la garantie peut être mise en œuvre par les attributaires de lots, l'association syndicale, le maire de la commune, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet.

Le garant doit alors verser les sommes nécessaires à l'achèvement des-dits travaux :

- soit à une personne qu'il aura choisie pour se substituer au lotisseur défaillant ;
- soit à une personne désignée par le maire, le président de l'EPCI, le préfet ou l'association syndicale ;
- à défaut, le versement est fait à une personne désignée par autorité de justice.

2. INSTRUCTION DES PERMIS DANS LES LOTISSEMENTS

2.1. Réglementation applicable

En plus des dispositions réglementaires du lotissement, l'ensemble des règles du PLU ou du POS est applicable : accès, implantation des constructions, emprise au sol ,etc.

Ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent, après application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

=> **La surface de plancher dans l'emprise du lotissement**

Le permis d'aménager fixe la surface de plancher maximale autorisée. Elle est calculée par application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme lorsqu'il existe, à l'assiette du lotissement (en incluant les voies et espaces communs), selon les zones, les servitudes et-ou les contraintes applicables au terrain.

En application de la loi ALUR, les dispositions relatives aux surfaces minimales de terrain et au COS ne sont plus applicables dans les communes couvertes par un PLU. Elles restent cependant applicables dans les communes couvertes par un POS.

Dans les communes couvertes par un PLU, il sera fait application des différentes règles applicables dans la zone pour vérifier si la surface de plancher maximale prévue est réalisable (vérification du « gabarit »). Seront ainsi examinées les règles relatives aux implantations, à la hauteur, à l'aspect architectural, etc.

Le lotisseur peut décider de répartir la surface de plancher entre les lots, dès sa demande de permis d'aménager.

Il peut aussi répartir la surface de plancher ultérieurement, lors de la vente des lots ou de la location. Dans ce cas, le lotisseur devra fournir un certificat aux acquéreurs leur indiquant la surface de plancher constructible de leur lot. Ce certificat devra être joint à la demande de permis de construire déposée par l'attributaire du lot.

Dans les communes couvertes par un POS, si le lotisseur ne répartit pas la surface de plancher, le COS devra être appliqué lot par lot au moment de l'instruction de la demande de permis de construire.

Attention au cas particulier des emprises au sol éventuellement fixées par les PPR

=> **La densité fiscale**

En cas d'institution du versement pour sous densité, la densité fiscale peut également être répartie, si le lotisseur le souhaite, par le permis d'aménager ou lors de la cession ou de la location des lots.

Si la répartition de la densité fiscale est effectuée lors de la cession ou de la location des lots, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat indiquant la surface de plancher résultant du seuil minimal de densité attachée à son lot. Ce certificat est ensuite joint à la demande de permis de construire.

En l'absence de répartition par le lotisseur, le seuil minimal de densité est appliqué à la superficie de chaque lot.

=> **Les droits à construire en lotissement**

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le PLU ou le POS sont appréciées au regard de l'ensemble du projet de lotissement, sauf si le règlement du document d'urbanisme s'y oppose.

En lotissement autorisé, les demandeurs bénéficient d'un droit au maintien des règles du PLU existant au jour de la délivrance du permis d'aménager pendant un délai de 5 ans à compter de la notification de la DAACT (article L.442-14 du code de l'urbanisme ; Rép. ministérielle n° 50415 de M. Guy Teissier). Passé ce délai, les nouvelles règles issues du PLU ou du POS s'appliquent aux permis de construire, dès lors qu'elles sont plus contraignantes que celles du lotissement (cf. **Fiche ADS n° 2.2.1.1 - Les lotissements : décision et effets du permis d'aménager depuis le 1er mars 2012**)

En lotissement déclaré, les demandeurs bénéficient également de la stabilisation des droits à construire sur un délai de 5 ans, à compter de la non-opposition à la déclaration préalable.

Outre le règlement du PLU, du POS ou le RNU, le permis de construire doit respecter les documents à caractère réglementaire du lotissement s'ils existent et si leurs dispositions ne sont pas devenues caduques. En effet, les règles du lotissement disparaissent à l'issue d'un délai de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager dans les communes dotées d'un POS ou d'un PLU (article L. 442-9 du code de l'urbanisme).

Si les colotis avaient demandé et obtenu le maintien des règles du lotissement avant le 27 mars 2014 date de publication de la loi ALUR, ces règles ont cessé de s'appliquer immédiatement à cette date.

Dans les communes dépourvues de POS ou de PLU approuvé, qu'il s'agisse de communes sans document d'urbanisme ou de communes uniquement dotées d'une carte communale, l'ensemble des règles des lotissements reste applicable sans limite de validité dans le temps.

À savoir :

Concernant la caducité des POS, il est fait application du droit des colotis, pendant 5 ans.

Au-delà de ce délai de 5 ans : il conviendra d'appliquer les dispositions relatives au RNU sauf si un nouveau document d'urbanisme est approuvé. Il y aura alors application du nouveau document d'urbanisme, en plus du règlement du lotissement. En cas de divergence, c'est le document le plus restrictif qui s'applique.

=> **Obligation de bornage**

Les lots issus d'un lotissement doivent faire l'objet d'un bornage. Le descriptif du terrain résultant du bornage du lot doit être mentionné dans la promesse ou le contrat de vente. L'absence de cette mention peut fonder une action en annulation de la vente (**articles L.115-4 et 5 du code de l'urbanisme**).

L'obligation de procéder au bornage constitue une sécurité juridique importante pour les acquéreurs. Le bornage permet en effet d'éviter qu'un permis de construire soit ultérieurement annulé à cause d'une incertitude sur la limite exacte du terrain.

2.2. Conditions de délivrance des permis de construire

Les conditions de délivrance des permis de construire en lotissement autorisé sont régies par l'article R.442-18 du code de l'urbanisme.

Article *R442-18 :

Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut-être accordé :

a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;

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.

=> Les permis de construire dans un lotissement peuvent être délivrés

- dès la non contestation de l'achèvement des travaux : DAACT totale (article R.442-18 a) ;
- « lorsque les travaux sont réalisés en tranche, les permis de construire peuvent être délivrés sur la base d'une DAACT partielle non contestée » ;
- lorsque le lotissement a fait l'objet d'un arrêté de différé des travaux de finition : dès la non contestation de la DAACT partielle hors travaux de finition (article R.442-18 a) ;
- lorsque le lotissement a fait l'objet d'un arrêté de vente par anticipation avant l'exécution de tout ou partie des travaux : le permis de construire peut être accordé dès lors que les équipements desservant le lot sont achevés. Le lotisseur doit fournir à l'acquéreur du lot, un certificat attestant que les travaux de desserte du lot sont réalisés (article R.442-18 b). Ce certificat est joint à la demande de permis de construire ;
- dès la délivrance du permis d'aménager, pour les projets autres que des maisons individuelles, sans attendre la DAACT, mais le bénéficiaire du permis de construire ne pourra mettre en œuvre son permis que lorsque les travaux desservant son lot seront réalisés (article R.442-18 c) ;

cette possibilité ne concerne pas les maisons réalisées individuellement ou dans le cas d'un permis groupé, pour lesquelles les permis de construire seront délivrés dans les conditions prévues aux a et b de l'article R.442-18 du code de l'urbanisme (cf. QE JOAN n° 51402 M. Alain Chrétien) .

Remarque :

Qu'il y ait récolement ou non, le permis doit être délivré dans le délai d'instruction. L'administration doit toutefois refuser le permis si elle conteste la DAACT.

=> Pour les lotissements soumis à déclaration préalable

Une demande de permis de construire peut être déposée sur les lots concernés dès la décision, tacite ou expresse, de non-opposition à la déclaration préalable

=> Cas particulier des lotissements délivrés sous forme d'arrêté de lotir

Le décret n°2007-817 du 11 mai 2007, qui a modifié l'article 26 du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007, s'applique aux seules constructions autorisées par un permis de construire délivré avant le 1er octobre 2007 et achevées après cette date, à l'exclusion des lotissements.

Pour les lotissements déposés avant le 1er octobre 2007, l'ancien régime continue de s'appliquer pour le contrôle de conformité des travaux prévus dans l'arrêté de lotir. Le lotisseur doit obtenir un certificat d'achèvement des travaux

partiel ou total (ancien article R.315-36) pour vendre les lots.

En cas de vente par anticipation, les permis de construire peuvent être délivrés dans les 6 mois qui précèdent la date de fin des travaux prévue dans l'arrêté de lotir, sous réserve qu'une attestation soit jointe au permis de construire. Cette attestation certifie pour chaque lot que les plates-formes des voies desservant le terrain ainsi que les réseaux sont réalisés.

À savoir :

Est considérée comme une maison individuelle, un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage (L.231-1 du code de la construction et de l'habitation).

Attention :

L'absence de DAACT ne peut pas justifier une demande de pièces manquantes auprès d'un demandeur de permis de construire. Cette pièce relève en effet du lotisseur et non de l'acquéreur. Par conséquent, si le lotisseur n'a pas déposé de DAACT, la demande de permis de construire présentée par l'acquéreur doit faire l'objet d'un refus.

3. ÉVOLUTIONS DU LOTISSEMENT

Les modifications du lotissement s'appliquent à tous les lotissements quelle que soit la date de leur autorisation.

3.1. Nature des évolutions

a) Champ d'application des modifications possibles

La modification peut porter sur tout ou partie des documents du lotissement. La modification peut ainsi porter sur :

- le permis d'aménager : exemple la surface maximale autorisée ;
- le règlement ;
- le plan de masse ;
- le plan de division parcellaire (CE 13/10/67 SCI Le Méditerranée n° 58575) ;
- les superficies des lots, leur affectation, leur constructibilité ;
- le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé ;
- le périmètre du lotissement :
 - o réduction seulement (CE 17/10/80 M. Bert n° 9.255);
 - o extension = création d'un autre lotissement (JOAN 12/11/75 M. M. Lejeune p. 8231 ; [note technique du 5 avril 2017](#) relative à l'entrée en vigueur du décret n° 2017-252 du 27 février 2017 relatif à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement)
- la subdivision de lots en propriété ou en jouissance (L.442-12 et R.442-21) sauf en cas de détachement d'une partie d'un lot pour le rattacher à un lot contigu ou en cas de subdivision de lots « initiaux » dans la limite du nombre de lots maximum autorisé.

La modification des documents d'un lotissement autorisé est effectuée dans les conditions prévues aux articles [L.442-10 à L.442-12](#) et R 442-19 à R 442-21.

b) Ne constituent pas des modifications

- la réunion de 2 lots contigus (sauf si les documents du lotissement en disposent autrement) ([Rép. ministérielle n° 5414, JO Sénat 08/06/82, M. F. Palmero, p. 2624](#)) ;
- la construction d'un bâtiment unique sur 2 lots (sauf si les documents du lotissement s'y opposent) (CE 06/04/79 Association pour la protection et l'embellissement du site de la Baule-Escoublac n° 02.422 ; CE 21/01/81 Ministère de l'Environnement et du Cadre de vie c/SCI la Hune n° 12.891) ;

c) Subdivisions de lots

En application de l'article R.442-21 du code de l'urbanisme, sont aussi assimilées à des modifications de lotissement, les subdivisions de lots, sauf :

- lorsqu'elle consiste à détacher une partie d'un lot pour la rattacher à un lot contigu (pas de procédure nécessaire) ;
- lorsqu'une nouvelle procédure porte sur la division (permis d'aménager, déclaration préalable, permis valant division, division primaire) dans la limite du nombre maximal de lots autorisés dans le permis d'aménager sur simple accord du lotisseur.

Le lotisseur doit alors produire une attestation matérialisant son accord sur la subdivision. Cette attestation doit être jointe, selon le cas, à la demande de permis d'aménager, à la demande de permis de construire valant division ou à la déclaration préalable portant sur l'opération de subdivision du lot.

3.2. Modifications d'un lotissement autorisé

Il y a deux types de modification :

- la modification des documents d'un permis d'aménager en cours de validité ;
- la modification des documents d'un lotissement après l'achèvement des travaux.

a) Modification d'un permis d'aménager en cours de validité

Un permis d'aménager en cours de validité peut faire l'objet d'un modificatif. Une demande de modification doit alors être formulée par le lotisseur sur un imprimé spécifique (CERFA n°13411*05).

Si le lotisseur a déjà procédé à la vente de lots, les colotis doivent alors se prononcer sur la modification du permis d'aménager, dans les formes et selon la procédure prévue à l'article L.442-10 pour la modification des documents du lotissement.

L'instruction d'une demande de permis modificatif procède des mêmes délais que l'instruction d'un permis d'aménager initial. Il peut en outre justifier de nouvelles consultations.

Le permis modificatif sera accordé si le nouveau projet est conforme à la réglementation applicable sur la commune.

La décision est prise dans les mêmes formes et par la même autorité compétente que le permis initial, sauf changement de compétence (ex : maire devenu compétent au nom de la commune suite à l'approbation d'un document d'urbanisme).

Elle doit prendre en compte l'ensemble des éléments du dossier modifié **et comporter les modifications cohérentes des différentes pièces**. Le dossier comportera les pièces nouvelles modifiées à annexer qui complètent ou se substituent à celles de l'arrêté initial.

Attention :

La modification ne peut pas porter sur l'extension d'un lotissement. Il s'agit d'un nouveau lotissement qui doit faire l'objet d'une nouvelle demande.

Une déclaration préalable ne peut pas faire l'objet d'un modificatif.

À savoir :

Pour un lotissement autorisé sous forme d'arrêté de lotir, dont le dossier a été déposé avant le 1er octobre 2007, une demande de modificatif relèvera de la procédure de permis d'aménager dès lors qu'il y a des équipements, des voies ou espaces communs. Le dossier de demande de permis d'aménager modificatif doit être considéré comme un nouveau dossier à part entière. Il est enregistré et instruit conformément aux dispositions applicables depuis le 1er octobre 2007.

b) Modification des documents d'un permis d'aménager qui est achevé

Les documents du permis d'aménager peuvent être modifiés après la DAACT non contestée. Il n'existe pas de formulaire spécifique, la demande sera formulée sur papier libre. Il n'y a pas de délais d'instruction.

c) Qui peut demander une modification du lotissement ?

➤ **La modification à l'initiative des colotis (article L.442-10)**

Les modifications doivent être justifiées par des motifs d'intérêt général et non par des motifs ayant trait à l'intérêt particulier d'un des colotis (CE 27 janvier 1978 « époux Fourcade »).

Elles doivent être compatibles avec la réglementation d'urbanisme, répondre à un motif d'urbanisme (ne pas avoir pour seul but la régularisation d'une situation irrégulière) ou porter sur une règle générale (elle doit excéder le seul but de régulariser une construction en infraction ou irrégulière (CAA Bordeaux 27/06/2006 Melle Brossard n° 03BX00739)).

Elles ne doivent pas remettre en cause la cohérence d'ensemble des projets. Il convient à ce sujet de vérifier la cohérence entre les différentes pièces, par exemple le plan de composition et le règlement pour l'implantation des annexes.

L'absence de contradictions entre les différents articles du règlement doit également être vérifiée.

Les demandes de modifications formulées à l'initiative des colotis résultent d'un accord réalisé à la majorité qualifiée. Celle-ci est constituée par les 2/3 des propriétaires détenant ensemble la moitié de la superficie ou inversement.

Qu'entend-on par propriétaire ?

- propriétaire = propriétaire des lots (donc les surfaces occupées par les équipements communs ne sont pas à prendre en compte dans le calcul des surfaces) (Cass. civ. 3ème ch.03/10/2001 pourvoi n° 00-10.550 - CE 17/10/80 M. Dandeville n° 05.398)
- un titulaire d'une promesse de vente = un propriétaire (CAA Marseille 04/05/99 M. Pianfetti n° 96MA11718)
- une copropriété = un propriétaire (CE 28/02/96 SCI Tennis Park n° 105846)
- pour une propriété indivise = accord de tous les membres de l'indivision (CE 12/02/86 Me Lavarde / M.Andrieux n° 51295)
- pour le CE, une personne possédant plusieurs lots compte pour un seul coloti, quel que soit le nombre de lots lui appartenant ; à la différence de la Cour de Cassation qui comptabilise par lot (le lotisseur est favorisé s'il y a eu peu de commercialisation)
- pour l'autorité administrative = application de la théorie du propriétaire apparent mais vigilance de l'administration (CE 17/05/91 M. et Mme Faverole n° 78.407)

Une des modalités de recueil de l'accord des colotis consiste à réunir l'ensemble des propriétaires en assemblée générale, après leur avoir communiqué au préalable un dossier explicatif faisant apparaître l'état du document du lotissement concerné, avant et après modifications. L'ensemble des colotis est alors en capacité de se prononcer, par vote, sur les modifications projetées. L'accord de la majorité qualifiée des colotis peut aussi prendre la forme de signatures pour approbation, apposées par les propriétaires sur le document explicatif précité.

La position des colotis peut aussi être recueillie sur papier libre. Les colotis sont alors conduits à signer une feuille d'émargement, comprenant notamment leur nom et la superficie de leur lot, au travers de laquelle ils expriment leur accord ou leur désaccord sur la modification ainsi que leurs éventuelles observations.

Tous les colotis doivent être informés et plus particulièrement les propriétaires dont la parcelle est directement concernée par la modification du lotissement. Leur désaccord sur la modification n'influe pas sur la décision si la majorité qualifiée est réunie (CE 07/10/1988, Époux Trullen n° 56.117).

L'information doit être explicite, afin que les colotis puissent apprécier la portée exacte des modifications. Cela signifie notamment qu'il convient d'indiquer précisément quelles sont les dispositions du document du lotissement modifiées et l'objectif poursuivi (CE 23/12/1970, n° 79657).

Pendant les 5 années qui suivent l'achèvement du lotissement, la modification ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible (art. L.442-10 du code de l'urbanisme) ; les espaces verts et la voirie ne sont pas considérés comme des lots constructibles.

L'autorité administrative qui prend la décision doit vérifier que les règles de forme ont été respectées. La modification est prononcée par arrêté par l'autorité compétente. En cas de refus, celui-ci doit être motivé par un motif d'intérêt général en rapport avec l'urbanisme (CE 26/06/87, M. Moulis n° 63985)

➤ À l'initiative de l'autorité compétente

L'article [L. 442-11](#) permet à l'autorité compétente de mettre en concordance les documents du lotissement et notamment le règlement et le cahier des charges (approuvé ou non approuvé), avec le document d'urbanisme intervenu postérieurement à la décision de lotissement, permis d'aménager ou déclaration préalable. Il n'y a pas de limitation à l'ampleur des modifications (CE 24/07/81, Mme Wollbrett, n° 06466). Tout ou partie des documents peuvent être modifiés (CE 31/01/92, Copropriété « résidence du château », n° 72064).

La modification est soumise à enquête publique et à délibération du conseil municipal.

La procédure peut être mise en œuvre parallèlement à l'approbation du PLU, les enquêtes sont alors conjointes.

Les modifications apportées doivent être strictement limitées à ce qui est nécessaire pour mettre en concordance les documents du lotissement et le PLU.

➤ Dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique (DUP)

Une opération soumise à déclaration d'utilité publique (DUP) peut s'avérer incompatible avec les règles d'un lotissement. Dans ce cas, l'enquête publique préalable à la DUP doit porter à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la modification des documents régissant le lotissement. La DUP emporte alors modification de ces documents (art. [L. 442-13](#) du code de l'urbanisme).

Il ne peut être procédé à une DUP à la seule fin de modifier les documents du lotissement.

3.3. Transfert

Un permis d'aménager portant sur un lotissement, à la différence d'une déclaration préalable, peut être transféré [Cerfa n°13412*05](#).

Si l'ensemble des conditions requises est respecté, l'autorité compétente ne peut pas s'opposer au transfert du permis d'aménager.

3.4. Prorogation

Un permis d'aménager portant sur un lotissement peut être prorogé deux fois d'une année, dans les conditions prévues aux articles [R.424-21](#) et [R.424-22](#).

3.5. Retrait

Un permis d'aménager ou une décision de non-opposition portant sur un lotissement peut être retiré pour illégalité par l'autorité qui l'a délivré dans les conditions fixées par l'article [L.424-5](#).

Ces décisions peuvent également être retirées sur demande expresse de leur bénéficiaire à tout moment.

Fondements législatifs et réglementaires
<p>➤ Code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none">• Article L. 442-9 et suivants• Article R. 151-21• Article R. 442-12 et suivants• Article R. 462-1 et suivants
Fiches connexes
<p>➤ Fiche 2.2.1.1 - L'instruction des lotissements : décision et effets du permis d'aménager</p> <p>➤ Fiche 2.2.1.2 - L'instruction des lotissements : décision et effets de la déclaration préalable</p> <p>➤ Fiche 7.7 - Retrait</p> <p>➤ Fiche 7.7 - La prorogation / la péremption</p> <p>➤ Fiche 7.9 - Le transfert de permis</p> <p>➤ Fiche 9.1 - La déclaration attestant de l'achèvement des travaux</p> <p>➤ Fiche 9.2 - Le récolement</p>

Mesure 4 : Intégration des « drive » dans le champ des autorisations d'aménagement commercial

I DIAGNOSTIC

La généralisation de l'accès à internet et l'évolution des comportements des consommateurs ont conduit ces dernières années les enseignes de la grande distribution à développer et promouvoir une nouvelle forme de commerce au moyen du concept de « drive ».

Il s'agit, le plus souvent, pour le consommateur d'effectuer ses achats sur internet avant de procéder au retrait en voiture, dans un entrepôt, aménagé à cet effet, des biens de consommation dont il s'est déjà porté acquéreur.

En janvier 2013, la revue spécialisée « LSA » recensait sur le territoire national 2010 « drive », contre 700 en octobre 2011, dont 560 (soit plus du quart) créés rien qu'entre septembre 2011 et septembre 2012. Le lancement d'un comparateur de prix inter-drive, le 13 mai dernier, a mis en évidence le foisonnement de ces équipements et la guerre des prix qu'ils se livrent pour attirer le consommateur. A cette occasion, ce sont plus de 2 200 « drive » qui ont été recensés.

Il existe **différentes formes d'organisation de « drive »** :

- celles qui fonctionnent sans entrepôt dédié, à savoir le « *drive picking* » (intégré au magasin des rayons duquel proviennent directement les articles livrés/retirés) et le « service drive » (le client se rend à l'accueil de son super ou hypermarché pour retirer les achats commandés par internet) ;
- celles qui nécessitent des entrepôts dédiés, à savoir le « *drive accolé* » (à côté du bâtiment principal, accolé ou à moins de 300 m) et le « *drive solo* » (implanté en un lieu éloigné des autres points de vente de l'enseigne).

En l'absence de surface de vente dans le concept de « drive » (l'acte de vente ayant lieu au domicile du client), les « *drive accolés et solo* » échappent à la législation relative à l'**autorisation d'aménagement commercial** et ne sont soumis qu'aux autorisations classiques de l'urbanisme : permis de construire, déclaration préalable⁵³.

La création d'un « drive » n'est soumise qu'à la législation relative à la délivrance du permis de construire et de la déclaration préalable (code de l'urbanisme), et uniquement dans la mesure où elle emporte création d'un bâtiment ou le changement de destination d'un magasin existant (« *drive solos et accolés* »).

⁵³ Pour les « drive » qui naissent de l'utilisation des surfaces de réserves d'un magasin existant par une modification de l'aménagement intérieur ou de la destination.

II OBJECTIFS POURSUIVIS ET DISPOSITIF LEGISLATIF PREVU

Objectifs poursuivis

La volonté de soumettre les « *drive* » à autorisation d'exploitation commerciale répond à un objectif de régulation de ce nouveau concept commercial que constitue le « *drive* ». Il s'agit de tenir compte tant de l'ampleur du phénomène que de la rapidité avec laquelle il gagne l'ensemble du territoire.

Il s'agit également de permettre aux élus, à l'échelle d'un territoire pertinent, d'anticiper l'installation des « *drive* » pour qu'ils s'insèrent au mieux dans la dynamique territoriale, comme c'est le cas pour les projets commerciaux déjà soumis à autorisation⁵⁴

Depuis trois ans environ, et à un rythme qui tend à s'accélérer, les enseignes de la grande distribution procèdent à un véritable maillage du territoire par des implantations désordonnées d'entrepôts, loin de toute considération d'aménagement du territoire ou de développement durable. De plus, alors que ces implantations peuvent avoir des impacts sur une zone de chalandise dépassant largement le territoire de la commune d'implantation, les communes voisines n'ont de fait aucun droit de regard sur ces projets. C'est ainsi que les élus peuvent cumuler plusieurs « *drive* » à l'entrée de leur ville sans en avoir autorisé un seul et en discordance avec les projets d'aménagement et de développement économique dans lesquels ils ont pu investir pour leur commune.

L'ampleur du phénomène s'apprécie notamment au regard du nombre d'ouvertures de « *drive* », du nombre de consommateurs, ainsi qu'en termes de chiffres d'affaires :

- au 31 décembre 2012, 20 % des Français avaient déjà utilisé le « *drive* » ;
- entre janvier 2012 et février 2013, il s'est ouvert l'équivalent de 5 « *drive* » par jour, tandis que 87 ouvertures étaient annoncées rien que sur le mois de janvier 2013 ;
- le panier moyen est de 90 € en « *drive* » contre 44 € en hypermarché ;
- le « *drive* », toutes formes d'organisation confondues, représentait un chiffre d'affaires de 0,5 milliard d'Euros en 2011, de 2 milliards en 2012, et devrait atteindre les 6 milliards en 2015.

L'objectif est de :

- limiter les excès et dérives du phénomène des « *drive* », constatés en particulier en termes d'aménagement du territoire et de développement durable ;
- permettre que ces projets soient appréhendés à une échelle territoriale pertinente, en prévoyant leur examen par les commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC), compte tenu de leur impact sur l'aménagement du territoire, les flux de circulation et le tissu commercial de leur zone d'implantation.
- corriger, autant que faire se peut, le déséquilibre instauré de fait au profit des « *drive* ».

⁵⁴ Projet de création ou d'extension de surfaces de vente supérieures à 1000m².

Dispositif législatif en projet

Il est ainsi proposé de modifier le code de commerce, partie législative, en ces termes :

- Ajout d'un 7° à l'**article L752-1**, pour soumettre les « drive » à autorisation d'exploitation commerciale : « 7° La création ou l'extension d'un point de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique Organisé pour l'accès en automobile » ;
- Ajout d'un III à l'**article L752-3**, pour introduire dans le code de commerce une définition du concept de « drive » : « III- u sens du présent code, constituent des points de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique organisés pour l'accès en automobile les installations, aménagements ou équipements pour le retrait par la clientèle de marchandises commandées par voie télématique ainsi que les pistes de ravitaillement attenantes» ;
- Introduction du « drive » dans l'**article L752-5** relatif à l'abus de position dominante : « En cas d'exploitation abusive d'une position dominante ou d'un état de dépendance économique de la part d'une entreprise ou d'un groupe d'entreprises exploitant un ou plusieurs magasins de commerce de détail, ou un point de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, le maire peut saisir l'Autorité de la concurrence afin que celle-ci procède aux injonctions et aux sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 464-2 » ;
- Introduction du « drive » dans l'**article L752-15** (in fine) relatif à la non-cessibilité de l'autorisation d'exploitation commerciale : « L'autorisation préalable requise pour la création de magasins de commerce de détail et pour la création d'un point de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique n'est ni cessible ni transmissible » ;
- Création d'un **article L752-16** : «Pour les points de retrait par la clientèle d'achats au détail mentionnés à l'article L.752-3, l'autorisation est accordée par piste de ravitaillement et par mètre carré d'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées au retrait des marchandises » ;
- Introduction du « drive » à l'**article L752-23** (alinéa 2) relatif aux exploitations illicites et au contrôle : « Les agents habilités à rechercher et constater les infractions aux articles L. 752-1 à L752-3 en vertu de l'article 9 de la loi n° 89-1008 du 31 décembre 1989 relative au développement des entreprises commerciales et artisanales et à l'amélioration de leur environnement économique, juridique et social, constatant l'exploitation illicite d'une surface de vente, au regard du présent titre, établissent un rapport qu'ils transmettent au préfet du département d'implantation du magasin.
- Il en est de même en ce qui concerne les points de retrait automobile par la clientèle d'achats au détail mentionnés à l'article L.752-3, les agents habilités constatent l'exploitation illicite d'une surface d'emprise au sol ou d'un nombre de pistes de ravitaillement non autorisé.

Le préfet peut mettre en demeure l'exploitant concerné de ramener sa surface commerciale à l'autorisation d'exploitation commerciale accordée par la commission d'aménagement commercial compétente, dans un délai d'un mois. Sans préjudice de l'application de sanctions pénales, il peut, à défaut, prendre un arrêté ordonnant, dans le délai de quinze jours, la fermeture au public des surfaces de vente ou des points de retrait automobile par la clientèle

d'achats au détail exploitées illicitement, jusqu'à régularisation effective. Ces mesures sont assorties d'une astreinte journalière de 150 euros par mètre carré exploité illicitement.

En ce qui concerne les points de retrait par la clientèle d'achats au détail, la surface mentionnée à l'alinéa précédent est égale à la somme des surfaces visées à l'article L752-16.

Est puni d'une amende de 15 000 euros le fait de ne pas exécuter les mesures prises par le préfet et prévues au deuxième alinéa.

III LES MODALITES D'APPLICATION DU PRESENT ARTICLE SONT DETERMINEES PAR DECRET EN CONSEIL D'ETAT ».IMPACTS DES DISPOSITIONS ENVISAGEES

a) Incidences micro et/ou macro-économiques

Soumettre les implantations de *drive* au régime de l'autorisation d'exploitation commerciale permettra d'intégrer ce nouveau format de distribution de façon harmonieuse dans le paysage commercial.

Favoriser une meilleure localisation des « drive » pour soutenir les synergies et la diversité de l'offre dans les espaces urbanisés

On observe, trop fréquemment, notamment en ce qui concerne les « *drive solo* », des implantations fondées sur le seul critère de l'accessibilité routière, sans considération des logiques d'aménagement du territoire, de prospective urbaine et de développement durable. En outre, la lutte pour les parts de marché que mènent les enseignes de la grande distribution les conduit trop souvent à multiplier les implantations pour superposer les aires d'attraction, voire à implanter des « *drive* » aux abords directs de leurs concurrents et réciproquement ce qui est rarement compatible avec les intérêts du territoire en termes d'équilibre et d'aménagement.

Ainsi, la réforme proposée permettra aux commissions départementale et nationale d'aménagement commercial d'encourager la localisation des « *drive* » au sein des zones urbanisées, dans les zones commerciales existantes, à proximité des lieux de vie et d'activités habituellement fréquentés par les consommateurs.

De fait, cet encouragement des implantations en milieu urbain contribuera l'émergence de phénomènes de synergies avec les activités économiques et commerciales traditionnelles ; alors que les implantations actuelles visent seulement à capter les flux de circulation, sans contribuer au développement d'une dynamique en lien avec les activités environnantes.

Réguler le développement d'un format de distribution qui bénéficie d'un avantage concurrentiel au regard des activités commerciales classiques.

Les implantations de type « *drive* », au regard des activités commerciales traditionnelles échappent au régime d'autorisation préalable des activités commerciales « traditionnelles ».

Pour les surfaces commerciales, ce régime impose aux opérateurs économiques de réaliser des efforts en termes d'aménagement du territoire, d'insertion paysagère et de développement durable lors de l'implantation de leurs activités (par exemple, l'intégration des places de stationnement en sous-sol pour lutter contre l'imperméabilisation des sols).

Or, à ce jour, les « *drive* » échappent à ces exigences et bénéficient, par conséquent, de coûts d'entrées sur le marché moins élevés que les opérateurs « classiques ».

Coûts et bénéfices financiers pour chaque catégorie de personnes physiques et morales concernées

Concernant les « *drive* solos », on observe très fréquemment des implantations isolées, situées en dehors du tissu urbain des communes où ils sont implantés. Le développement de ces activités commerciales contribue au développement des déplacements motorisés et encourage les dépenses des ménages liées à la consommation de carburants.

Ainsi, la localisation préférentielle de ces activités dans les secteurs urbanisés devrait encourager la limitation des flux de circulation, et les dépenses qui leur sont associées.

L'intégration dans le champ de l'autorisation d'exploitation commerciale de ce nouveau format de distribution aura pour effet d'accroître les coûts administratifs préalables à l'implantation d'activités commerciales de type « *drive* ».

En effet, l'obtention d'une autorisation d'exploitation commerciale implique la constitution de dossiers administratifs qui visent à anticiper les effets des projets en termes d'aménagement du territoire, de développement durable et de protection des consommateurs. La réalisation de ces dossiers est généralement assurée par des cabinets de conseils privés.

Cependant, les projets de « *drive* » sont portés par les enseignes de la grande distribution qui disposent déjà de la compétence et de l'expérience nécessaire à l'élaboration de ce type de dossiers.

Incidences sociales

L'impact des établissements de type « *drive* » sur l'emploi varie selon la typologie étudiée de ce format de distribution. Pour mémoire, on distingue :

- Le « *drive* » dit « *solo* », qui est un entrepôt construit sur un site indépendant avec une emprise foncière d'environ 5 000 m² dont 2 000 m² de bâti et le reste constitué de parking et de voies de circulation. Il s'agit d'une création d'activité pure. Le site est en effet géré par une enseigne à part entière avec un directeur d'enseigne et ses propres équipes, tout en bénéficiant tout de même des synergies du groupe auquel l'établissement est rattaché. 20 à 30 emplois seraient créés en moyenne pour ce type d'établissement.
- Le dit « *accolé* », qui est un entrepôt d'environ 2 000 m² de bâti accolé à l'hypermarché ou au supermarché existant. Il fonctionne et est approvisionné de manière autonome par rapport à l'hypermarché ou au supermarché existant. 15 emplois seraient créés en moyenne.
- Le « *drive* » dit « *store picking* » : ce modèle consiste à préparer la commande directement dans les rayons de l'hypermarché ou du supermarché. Le nombre de créations d'emplois serait variable en fonction du volume de commandes. Cela pourrait être quasi-nul, dans le cas où les commandes ne seraient pas suffisantes, le personnel habituel du magasin étant suffisant. En revanche, des postes dédiés pourraient être créés en cas d'activité soutenue.

Pour apprécier ces éléments, il convient de préciser que :

- quel que soit le type de « *drive* » les contrats de travail proposés sont plutôt à durée déterminée ;
- le « *solo* » qui constitue le format le plus recruteur est aussi le format le moins important parmi les « *drive* ». En effet, la répartition estimée entre les différents formats est la suivante : pour un total de 2010 unités recensées en janvier 2013, on compterait 206 solos (10 %), 1 292 accolés (65 %) et 512 points de retrait (25 %). Toutefois, tous formats confondus, le nombre total de « *drive* » évolue très rapidement et sans discontinuer.

Ces considérations ne doivent pas faire oublier que les « *drive* » captent pour partie l'activité des hypermarchés, et donc *in fine* certains de leurs emplois. Certains distributeurs mènent également des réflexions dans le sens d'une automatisation plus importante des activités des « *drive* ». Enfin, certaines enseignes ont entamé des opérations de mutualisation entre les magasins classiques et les « *drive* » en termes de logistique, entreposage et d'emplois induits.

Incidences environnementales

L'absence de régulation des implantations de « *drive* » incite la grande distribution à multiplier, très rapidement, le développement de ce nouveau format de distribution. Or, la multiplication, parfois désordonnée d'un point de vue urbanistique, de ces implantations a un réel impact sur l'aménagement du territoire. En effet, si les « *drive* accolés » prennent place au sein de zones commerciales déjà constituées ou au sein de bâtiments accueillant un supermarché ou un hypermarché, et dont la/les activités ont déjà été soumises à autorisation, les « solos » sont trop souvent implantés sur la base de considérations opportunistes sans bénéficier de réflexions approfondies en termes d'aménagement du territoire et de développement durable.

Ces implantations sommaires privilégient le seul aspect stratégique de leur emprise foncière, notamment en termes d'accessibilité et d'importance des flux routiers qui fréquentent le secteur. En effet, le « *drive* » change la façon d'appréhender le commerce : on ne pense plus en termes de zone de chalandise, mais en zone de flux.

En sus des flux générés par les clients, la logistique qu'impose le « *drive* » entraîne à son tour des flux de livraison importants, générateurs de nuisances.

De plus, les « *drive* » solos aboutissent à une emprise au sol, tout aussi importante qu'un supermarché de taille moyenne.

Ainsi, l'intégration des « *drive* » dans le champ d'application des dispositions de l'article L750-1 et suivants du code de commerce imposera aux professionnels du secteur des réflexions analogues à celles relatives aux implantations de magasins.

A l'instar des points de vente traditionnels de la grande distribution, les implantations futures de « *drive* » bénéficieront de l'expertise des commissions d'aménagement commercial afin de proscrire le mitage du territoire, les projets excessivement consommateurs de foncier, et exclusivement fondés sur le développement des déplacements motorisés.

b) Évaluation des conséquences pour les administrations publiques concernées

A raison de deux emplois en équivalent temps plein par département, environ 200 agents qui se consacrent tous les ans à l'instruction des dossiers d'aménagement commercial et au secrétariat des commissions départementales d'aménagement commercial. Ces agents sont rattachés aux ministères de l'intérieur (secrétariat des CDAC) et de l'urbanisme et de l'environnement (instruction des dossiers).

A ces effectifs s'ajoutent les dix-sept agents du bureau de l'aménagement commercial de la direction générale de la compétitivité de l'industrie et des services au niveau central (ministère de l'artisanat, du commerce et du tourisme).

En 2012, ces effectifs ont permis aux commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC) de rendre dans les délais légaux 1 150 décisions et à la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) de prononcer 277 décisions, le taux de recours des décisions des CDAC auprès de la CNAC s'élevant en moyenne à 20 % chaque année.

L'examen des projets portant sur la création et l'extension d'établissements de type « *drive* » par les CDAC et, par voie de recours, la CNAC entraînerait immédiatement les conséquences suivantes :

- environ 240 demandes supplémentaires formulées devant les CDAC par an ;
- environ 48 recours supplémentaires exercés devant la CNAC par an : ce chiffre a été calculé en fonction du nombre moyen de recours formés annuellement devant la commission nationale.

Le contrôle des implantations de « *drive* » impliquera une augmentation de charge pour les effectifs mobilisés pour la mise en œuvre de la législation en matière d'aménagement commercial.

Cependant, à moyen terme, on peut penser que le rythme actuellement constaté de création de « *drive* » est appelé à ralentir. Actuellement, les projets portant sur la création de « *drive* » sont effectivement nombreux dans la mesure où les enseignes se livrent une bataille acharnée pour prendre position sur le territoire. Une fois cette période passée, les possibilités de développer de nouvelles activités de ce type tendront à diminuer.

c) Impact sur l'égalité en termes d'égalité entre les femmes et les hommes

Sans objet.

d) Impact sur les personnes en situation de handicap

Les personnes en situation de handicap en mesure de conduire un véhicule trouvent dans le concept « *drive* » un moyen d'effectuer leurs achats dans des conditions plus adaptées que celles proposées par des établissements de type supermarché ou hypermarché, au travers :

- la commande en ligne depuis le domicile ou le lieu de travail ;
- la livraison des achats directement dans le coffre du véhicule du consommateur.

Cependant, la présente disposition ne remet pas en cause le concept de « *drive* ».

IV MESURES DE MISE EN ŒUVRE ET MODALITES D'APPLICATION

Pour la mise en œuvre de la mesure envisagée, il conviendra de modifier :

- le décret n°2008-1212 du 24 novembre 2008 relatif à l'aménagement commercial ;
- l'arrêté du 21 août 2009 fixant le contenu de la demande d'autorisation d'exploitation.

CHAPITRE II : MESURES RELATIVES A LA MODERNISATION DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX (ARTICLES 59 A 64)

Ce chapitre porte sur la modernisation des documents de planification à l'échelle communale et intercommunale.

L'enjeu est de favoriser la couverture territoriale par un PLU ou un autre document en tenant lieu. Actuellement seuls 64 % des communes sont dotées d'un tel outil de planification (soit 60 % du territoire).

Le projet de loi prévoit plusieurs groupes de mesures pour répondre aux enjeux :

- prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat (section 1)
- modernisation des cartes communales (section 2) :
 - o évaluation environnementale (mesure 1) ;
 - o prescription de l'élaboration d'une carte communale par délibération du conseil municipal et annexion des services d'utilité publique (mesure 2).
- compétence des communes en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme (section 3) :
 - o compétence ADS pour les communes couvertes par une carte communale (mesure 1) ;
 - o réduction du seuil de mise à disposition gratuite des services déconcentrés de l'Etat en matière d'ADS (mesure 2).
- révision et transformation du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme (section 4) ;
- transfert de compétence, modernisation du PLU communautaire et évolution des périmètres des PLU (section 5) :
 - o transfert de compétences (mesure 1) ;
 - o modernisation du PLU communautaire (mesure 2) ;
 - o conséquence de l'évolution du périmètre des EPCI sur les PLU (mesure 3) ;