

Réforme des lotissements / + 30% de constructibilité ?

Le décret n° 2012-274 du 28 février 2012 vient préciser le champ d'application des formalités d'autorisation d'un lotissement

Le nouveau champ d'application du permis d'aménager un lotissement : une place résiduelle pour la « DP lotissement »

La nouvelle définition du champ d'application du permis d'aménager qui ajoute le critère de la présence « d'équipements communs internes aux lotissements » réduit encore la place des lotissements soumis à déclarations préalables. Le champ d'application du permis d'aménager s'élargit d'autant et l'administration reprend ainsi la main pour contrôler de manière plus intense la viabilisation des terrains divisés en vue d'y bâtir.

Dans sa nouvelle rédaction, l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme dispose que :

« Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements (...) qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement (...) »

Par cette incise, un nombre important d'opérations immobilières d'ampleur

limitée vont se voir exclues du régime simplifié de déclaration préalable de lotissement. En effet, dès lors que l'opération de division visant à la production de terrains à bâtir comportera un **équipement commun** (il pourrait par exemple s'agir d'un simple branchement commun à deux lots au réseau public d'électricité), **le régime du permis d'aménager s'appliquera**, avec tous ses effets sur la commercialisation.

La loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire : un miroir aux alouettes ?

Hors les zones protégées, la loi du 20 mars 2012 conduira à une augmentation de 30% des droits à construire des bâtiments d'habitation résultant des règles d'urbanisme (gabarit, hauteur, emprise au sol) à compter du **21 décembre 2012**.

Les communes ou groupements de communes disposent d'un délai pour s'opposer à l'application de la majoration de 30% sur leur territoire. **En l'absence de délibération contraire, la majoration s'appliquera à la date sus mentionnée.**

La procédure (ordre chronologique) à respecter par les EPCI ou les communes est la suivante :

- mise à disposition du public d'une note d'information sur les effets de la majoration avant le

20 septembre 2012 (6 mois après la promulgation de la loi) ;

- délai d'un mois laissé au public pour formuler ses observations ;
- synthèse des observations du public par le maire ou le président de l'EPCI ;
- délibération refusant l'application de la majoration sur la totalité du territoire ou une partie de celui-ci ;
- **en l'absence de ladite délibération**, la majoration s'applique 8 jours après la présentation de la synthèse des observations du public.

Les communes et EPCI pourront revenir sur leur décision d'acceptation à tout moment par délibération de leur organe délibérant.

A noter :

• **Le décret n° 2012-490 du 13 avril 2012** prévoit que l'obligation d'attester du respect de la réglementation thermique en vigueur s'imposera à tous les travaux de réhabilitation soumis à autorisation de construire déposée à partir du 1^{er} janvier 2013.

• **Le décret n° 2012-489 du 13 avril 2012** donne la possibilité aux vendeurs d'expédier leurs **déclarations d'intention d'aliéner (DIA) de manière dématérialisée**. L'expédition par voie électronique constitue une alternative à l'envoi par LRAR ou au dépôt contre décharge.

Département Droit public immobilier

Vianney RIVIERE,
Avocat

Jean GOURDOU,
Professeur agrégé de droit public

Olivier BONNEAU,
Docteur en droit public

Muriel JUAN,
Master droit public des affaires

Grégoire DE MONTALEMBERT
Master droit public fondamental

Contact : ob@riviereavocats.com