

PERMIS DE CONSTRUIRE ET LOTISSEMENT

Le Permis de Construire (PC) et le lotissement sont deux outils de planification urbaine qui touchent plus particulièrement la construction.

Ces deux outils ont émergé face à trois constats problématiques : les abus de division de parcelles, le manque d'hygiène des rues de Paris, ainsi que l'étalement urbain.

Dans un contexte de multiplication des procédures, de lenteur administrative, ces outils ont été soumis à plusieurs modifications tant dans leur contenu que dans les acteurs qui les utilisent.

LOTISSEMENT

HISTORIQUE JURIDIQUE ET ORIGINE

- Avant la **loi du 19 Juillet 1924** : procédure issue du droit de propriété. Cette opération obéit à une logique privée : le propriétaire a le droit de lotir son terrain.
- **Loi du 19 Juillet 1924** : suite à de nombreux excès, décide de réglementer les divisions de propriété par une obligation de créer des équipements collectifs avant commercialisation des parcelles. Le lotissement constitue donc une opération d'urbanisme privée effectuée sous le contrôle de la puissance publique.
- Le **décret du 26 juillet 1977** confirme le caractère opérationnel du lotissement et son intégration dans l'aménagement global de la commune.
- La **loi de décentralisation du 7 janvier 1983** et le **décret du 29 mars 1984** instaurent le transfert de compétences de l'Etat au maire en matière de délivrance de l'autorisation de lotir.

DEFINITION

Un lotissement est la division d'un terrain en plusieurs propriétés destinées à être bâties. Cette opération nécessite la viabilisation de ces terrains.

C'est une opération d'urbanisme qui permet à une collectivité locale (le plus souvent une commune) d'urbaniser un secteur de son territoire en ayant recours à un promoteur privé (une collectivité peut également réaliser un lotissement, le "promoteur" est alors la puissance publique). C'est ce dernier qui construit les éléments de viabilité : routes et espaces verts, réseaux d'assainissement, d'éclairage public, d'adduction d'eau potable, etc. et qui se rémunère en vendant les parcelles aménagées. Cela évite à la collectivité de financer des investissements importants.

Le terme désigne aussi le quartier ainsi aménagé ; par exemple, le lotissement pavillonnaire.

4 conditions doivent être réunies pour un lotissement :

- la propriété foncière doit être à l'origine d'un seul tenant ;
- elle doit être composée au minimum de deux lots ;
- la nécessité de construire, d'implanter des bâtiments ;
- un délai de 10 ans.

ETAPES D'ELABORATION

Trois phases de création :

1. **Demande d'autorisation** : montage de dossier avec pièces justificatives :
 - Un projet de règlement (fixe les règles d'urbanisme dans le lotissement ainsi que les règles du PLU). Elle précise le projet architectural et paysager du futur lotissement, comprenant des dispositions relatives à l'environnement et à la collecte des déchets. Un décret fixe le seuil au delà duquel une opération est soumise à cette obligation.
 - Un cahier des charges (facultatif depuis 1958) : concerne les dispositions de droit privé
 - une note exposant l'opération précisant ses objectifs et indiquant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans le site, le respect de l'environnement et la qualité de l'architecture et pour répondre aux besoins en équipements publics découlant de l'opération projetée.
 - le plan de situation du terrain notamment par rapport à l'agglomération.
2. **Procédure d'instruction** des demandes d'autorisation au nom de la commune si elle a un PLU ou dans le cas contraire à la DDE.
3. **Décision** prise par arrêté du Maire si la commune possède un PLU approuvé. Dans les communes où ni carte communale, ni PLU n'ont été approuvés, la décision est prise par le Préfet au nom de l'Etat. L'avis du maire est important en raison de l'incidence que le lotissement a sur le projet communal.
4. **Publicité** : L'arrêté de lotissement doit être affiché sur le terrain dès la notification de l'accord pendant toute la durée du chantier et de manière visible de l'extérieur. Il doit être de plus publié en mairie.

Lorsqu'une commune fait partie d'un E.P.C.I. et qu'elle est dotée d'un PLU ou d'une carte communale, elle peut lui déléguer cette compétence

Certains terrains ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du nombre de terrains issus de la division d'une propriété foncière.

Une série d'opérations de divisions foncières ne constituent pas des lotissements (certaines opérations : de remembrement, de divisions d'immeubles à bâtir, de divisions primaires)

Le règlement du lotissement est facultatif. Il n'existe que si les règles applicables dans le lotissement sont plus contraignantes que celles du plan local d'urbanisme en vigueur sur la commune. Le règlement du lotissement est valable dix ans dans les communes dotées d'un PLU (ou POS s'il existe encore).

Une association syndicale libre peut être créée pour devenir propriétaire des équipements communs, pour les gérer et pour assurer la gestion et l'entretien des espaces et des équipements. De plus, elle a pour vocation de faire respecter l'ensemble des décisions prises par l'assemblée des colotis et les dispositions du règlement de construction. Elle peut, à cette fin, se porter partie civile ; elle peut engager les recours contre les colotis responsables de dégradations aux espaces et équipements communs.

La création d'une association syndicale libre n'est obligatoire que pour les lotissements de plus de 5 lots. Cette association regroupe les colotis et le lotisseur.

AVANTAGES

- En théorie, maîtrise de l'étalement urbain ;
- Accès à la propriété

INCONVENIENTS

- En pratique, incidence du paysage urbain ;
- Risque de n'avoir que des constructions à vocation résidentielle.

PERMIS DE CONSTRUIRE

HISTORIQUE JURIDIQUE ET ORIGINE

- **Décret du 26 mars 1852** relatif aux rues de Paris : « permis de bâtir », souci de sécurité publique et de salubrité.
- **Loi du 15 février 1902** : permis de construire (PC), une mesure de police de l'hygiène publique.
- **Loi Cornudet du 14 mars 1919** : (complétée en 1924) transformation du PC en mesure de police de l'urbanisme (dans toutes les communes de plus de 10 000 habitants).
- **Loi du 15 juin 1943** : naissance de la forme moderne du permis de construire. Le permis de construire devient obligatoire sur l'ensemble du territoire quelle que soit l'importance de la commune.
- **Loi n°61-1298 du 30 novembre 1961** : intégration du PC dans le «code de l'urbanisme et de l'habitation». (article R421-1)
- **La loi n°76-1285 du 31 décembre 1976** (suivie du décret du 12 octobre 1977) : précision du régime du PC. Il sera ensuite complété un an plus tard, en 1977 par la loi sur l'architecture.
- **1983 et les lois de décentralisation** et de transfert des compétences : le PC est délivré au nom de la commune si celle-ci possède un Plan Local d'Urbanisme (cf. : fiche PLU) approuvé. Dans le cas contraire, le maire délivre le PC au nom de l'Etat.

Le permis de construire fait l'objet de plusieurs réformes notamment en 2002, 2004 et 2005. Ces réformes visent d'une manière générale à simplifier les procédures d'obtention des permis de construire et de diminuer les délais.

La dernière réforme en date rentrera en vigueur le 1^{er} octobre 2007 (ses objectifs étant de clarifier le droit de l'urbanisme, simplifier les procédures et favoriser la qualité de l'urbanisme).

DEFINITION

- **Décret du 26 mars 1852** relatif aux rues de Paris : « permis de bâtir », souci de sécurité publique et de salubrité.
- **Loi du 15 février 1902** : permis de construire (PC), une mesure de police de l'hygiène publique.
- **Loi Cornudet du 14 mars 1919** : (complétée en 1924) transformation du PC en mesure de police de l'urbanisme (dans toutes les communes de plus de 10 000 habitants).
- **Loi du 15 juin 1943** : naissance de la forme moderne du permis de construire. Le permis de construire devient obligatoire sur l'ensemble du territoire quelle que soit l'importance de la commune.

- **Loi n°61-1298 du 30 novembre 1961** : intégration du PC dans le “code de l’urbanisme et de l’habitation”. (article R421-1)
- **La loi n°76-1285 du 31 décembre 1976** (suivie du décret du 12 octobre 1977) : précision du régime du PC. Il sera ensuite complété un an plus tard, en 1977 par la loi sur l’architecture.
- **1983 et les lois de décentralisation** et de transfert des compétences : le PC est délivré au nom de la commune si celle-ci possède un Plan Local d’Urbanisme (cf. : fiche PLU) approuvé. Dans le cas contraire, le maire délivre le PC au nom de l’Etat.

Le permis de construire fait l’objet de plusieurs reformes notamment en 2002, 2004 et 2005. Ces reformes visent d’une manière générale à simplifier les procédures d’obtention des permis de construire et de diminuer les délais.

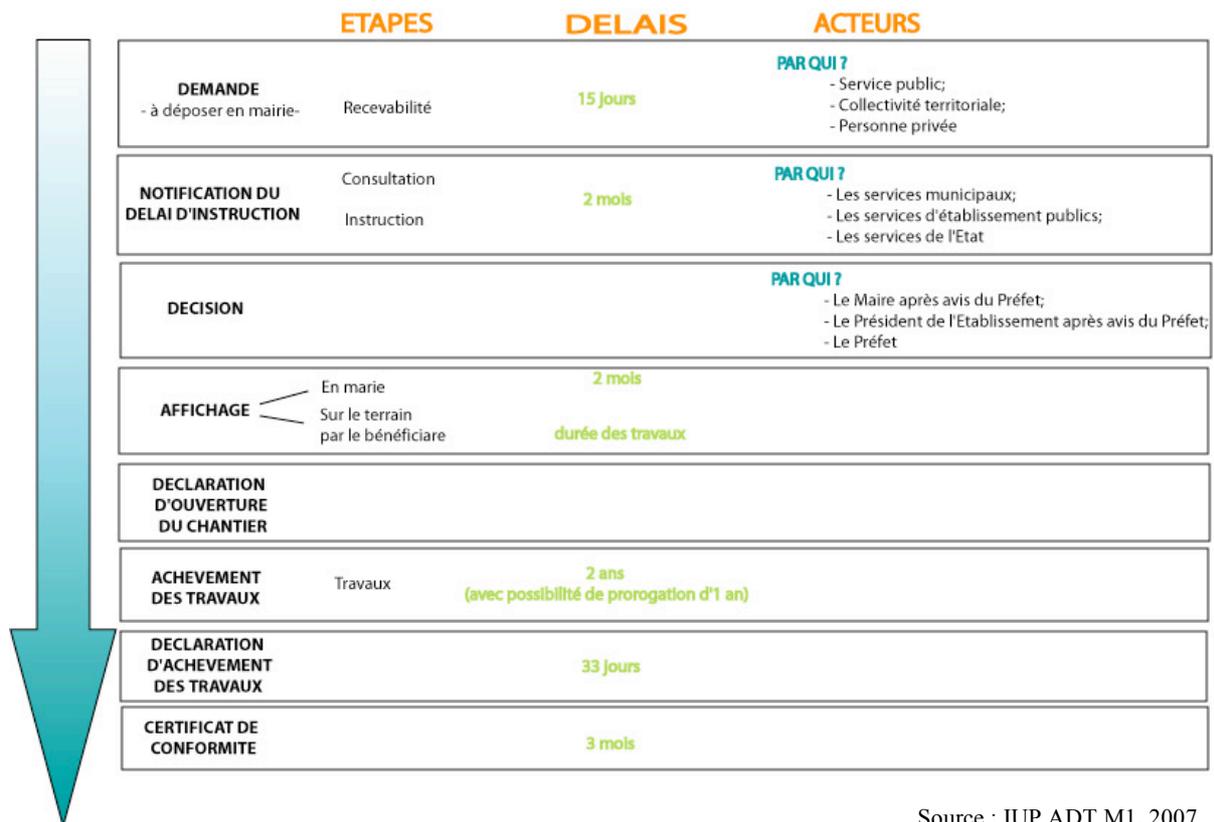
La dernière réforme en date rentrera en vigueur le 1^{er} octobre 2007 (ses objectifs étant de clarifier le droit de l’urbanisme, simplifier les procédures et favoriser la qualité de l’urbanisme).

ELEMENTS CONSTITUTIFS

Le dossier de permis de construire comprend :

- Le formulaire de demande de permis de construire ;
- Le plan de situation du terrain ;
- Le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier, coté dans les 3 dimensions, élaboré par un architecte si la construction dépasse 170 m² ;
- Les plans des différentes façades du ou des bâtiments ;
- Selon les cas, différentes pièces complémentaires dont la liste figure sur l’imprimé de demande de permis de construire.

Procédure, délais et acteurs



Source : IUP ADT M1, 2007

LA TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT (TLE)

Les personnes ayant obtenu un permis de construire doivent payer la taxe locale d'équipement et les taxes d'urbanisme appliquées dans la commune.

EN CAS DE LITIGE

Si vous êtes le demandeur du permis de construire, vous avez, en cas de refus de permis, deux possibilités de recours :

- le recours administratif,
- le recours contentieux (devant la justice).

REGARD DU TIERS SUR LE PROJET

Le projet peut être contesté par un tiers par recours administratif ou contentieux dans le délai de deux mois qui suit le dernier des deux affichages du permis en mairie et sur le terrain.

AVANTAGES

- Contrôle de l'étalement urbain
- Contrôle de l'aspect visuel des constructions
- Publication en mairie et affichage sur le terrain qui permet au tiers de se tenir informer et de contester le projet.

INCONVENIENTS

Décision unilatérale de la part du maire.

LIENS INTERNET

Pour télécharger les formulaires :

<http://www2.equipement.gouv.fr/formulaires/>