

APPLICATION DE LA LOI ALUR

DOCUMENTS OFFICIELS

Service officiel d'information du Ministère

| | |
|---|----------------|
| 26 mars 2014 loi ALUR de quoi s'agit il | pages 2 et 3 |
| mai 2014 - PLU lutte contre l'étalement urbain | pages 4 à 8 |
| Mars 2014 Suppression du COS | pages 9 à 13 |
| Mai 2014 : les lotissements autorisés soumis à un permis d'aménager | pages 14 et 15 |
| Juin 2014 : les lotissements soumis à Déclaration Préalable | pages 16 à 19 |
| : | |
| Code de l'Urbanisme : | |
| Dispositions générales du code de l'urbanisme | pages 20 à 30 |
| Lotissements | pages 30 à 36 |
| Division de terrain - division de lot | pages 37 |



Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

le 26 03 2014

Où en est-on ?

La loi a été promulguée le 24 mars 2014. Elle a été publiée au [Journal officiel](#) du 26 mars 2014.

Saisi d'un recours déposé par plus de soixante députés et plus de soixante sénateurs le 24 février 2014, le Conseil constitutionnel, dans sa décision du 20 mars 2014, avait déclaré l'essentiel de la loi conforme à la Constitution (quelques dispositions ponctuelles ont été censurées).

Présenté en [Conseil des ministres](#) le 26 juin 2013 par Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement, il avait été adopté en première lecture avec modifications par l'Assemblée nationale le 17 septembre 2013, puis en première lecture avec modifications par le Sénat le 26 octobre 2013. Il avait été ensuite adopté en deuxième lecture avec modifications par l'Assemblée nationale le 16 janvier 2014, puis par le Sénat avec modifications le 31 janvier 2014. Le texte définitif du [projet de loi](#) avait été finalement adopté le 20 février 2014, le Sénat ayant adopté le 20 février 2014 et l'Assemblée nationale le 19 février 2014 le texte mis au point par la Commission mixte paritaire.

- [préparation - impact](#)
- [processus législatif](#)
- [évaluation](#)

De quoi s'agit-il ?

La loi vise à combattre la forte augmentation des prix des logements, la pénurie de logements et la baisse de pouvoir d'achat des ménages.

La loi renforce l'encadrement des loyers dans les zones dites "tendues". Elles correspondent aux 28 agglomérations de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements et soumises à ce titre à la taxe sur les logements vacants. Chacune de ces zones sera dotée d'un observatoire local des loyers, agréé par l'État. Le préfet prendra chaque année un arrêté qui fixera pour chaque catégorie de logement et par quartier, trois indicateurs de loyers : un loyer médian de référence, un loyer médian de référence majoré et un loyer médian de référence minoré.

Le texte prévoit également l'instauration d'une garantie universelle des loyers (GUL), destinée à protéger les propriétaires contre les risques d'impayés, à encourager la mise en location de logements vacants et à faciliter l'entrée des locataires dans le logement. Tous les logements du parc privé y compris les meublés sont éligibles à la garantie universelle des loyers. Ce dispositif entrera en vigueur au 1er janvier 2016. En

deuxième lecture, le Sénat a adopté un amendement qui renforce le caractère automatique du bénéfice de la GUL en prévoyant que le contrat de location devrait mentionner le renoncement du bailleur au bénéfice de la GUL.

Un nouvel établissement public administratif, l'Agence de la garantie universelle des loyers sera chargé :

- de mettre en place le dispositif de garantie universelle des loyers,
- d'administrer la garantie universelle des loyers,
- de définir les modalités d'organisation de l'accompagnement social des ménages en impayés de loyers.

Lors d'une mise en location le texte prévoit, afin de limiter les abus, qu'une liste des justificatifs exigibles d'un locataire sera déterminée. Un formulaire type pour le bail ainsi que pour l'état des lieux sera défini par décret pour améliorer la transparence et l'information de chacun. Cette mesure concernera également la location de meublés.

Pour les locataires qui signeront un bail après l'entrée en vigueur de la loi, le délai de préavis pour quitter son logement pourra, sous certaines conditions, être ramené à un mois dans les zones tendues.

Pour mettre fin aux dérives liées aux marchands de listes, les logements proposés au sein des listes devront faire l'objet d'un [mandat](#) d'exclusivité entre le marchand de liste et le propriétaire.

La loi crée le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières qui proposera au ministre de la justice des règles déontologiques pour l'ensemble des professions immobilières et définira le contenu des formations continues obligatoires.

Pour répondre à la crise du logement en préservant les espaces naturels et agricoles, le [projet de loi](#) entend favoriser la **densification des quartiers pavillonnaires**, donner un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols en favorisant le reclassement en zones naturelles des anciennes zones à urbaniser et enfin lutter contre l'étalement urbain par la maîtrise de l'urbanisme commercial (encadrement des "drive" notamment). Les plans locaux d'urbanisme seront élaborés à l'échelle de l'[intercommunalité](#) et non plus de la commune.

Pour lutter contre l'habitat indigne la loi prévoit que les personnes condamnées pour hébergement contraire à la dignité humaine pourront être condamnées à une interdiction d'achat de biens immobiliers destinés à la location pendant une période de cinq ans.

Par ailleurs pour contraindre les bailleurs qui louent des logements insalubres ou indignes à effectuer des travaux le texte prévoit une astreinte journalière fixée à 1 000 euros par jour de retard pour les bailleurs qui n'auraient pas effectué les travaux prescrits.

Dans le cadre de la prévention des expulsions, la loi crée pour les bailleurs personnes morales une obligation de signalement des impayés de loyers auprès des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (Ccapex) au moins deux mois avant assignation, sous peine d'irrecevabilité de celle-ci. Le rôle des Ccapex sera renforcé en matière de coordination, d'évaluation et de pilotage du dispositif de prévention des expulsions locatives et également en tant qu'instance d'examen des situations individuelles. L'habitat participatif sera encouragé et se verra doté de deux statuts juridiques possibles, coopérative d'habitants ou société d'autopromotion.

Les documents d'urbanisme seront autorisés à définir les terrains où les résidences mobiles ou démontables (yourte, tipi, mobile home, caravane...) pourront s'installer.

Dans le cadre de l'attribution des logements sociaux des mesures sont prévues pour simplifier les démarches (dépôt de la demande sur internet, constitution d'un dossier unique) et améliorer l'information dispensée aux demandeurs.

Enfin, un amendement voté par l'Assemblée nationale prévoit l'encadrement des locations meublées touristiques.

Le Sénat a adopté un amendement étendant la trêve hivernale du 15 octobre de chaque année au 31 mars de l'année suivante.

Le Sénat a également adopté un amendement qui prévoit le transfert de la compétence d'élaboration des PLU des communes vers les communautés de communes et d'agglomérations, sauf si un quart des communes représentant au moins 10 % de la population s'opposent à ce transfert. En deuxième lecture, l'Assemblée nationale a porté le seuil à 45% des communes représentant au moins 45% de la population.



Loi Alur : Lutte contre l'étalement urbain / mai 2014 1

L'étalement urbain et la consommation d'espace résultent de plusieurs causes cumulatives. Ces phénomènes s'expliquent notamment par l'insuffisance et l'inadaptation de l'offre par rapport à la demande de logements dans les grandes métropoles et par une propension des acteurs de la construction à opter pour la périurbanisation au détriment de l'intensification et du renouvellement des coeurs d'agglomération, essentiellement pour des raisons de faisabilité financière et de faiblesse d'une offre foncière adaptée.

Cette périurbanisation aboutit à un allongement des déplacements au quotidien, à une hausse des émissions de gaz à effet de serre, à une diminution et un mitage des espaces naturels et agricoles et à l'irréversibilité quasi systématique de l'imperméabilisation des sols.

La lutte contre l'étalement urbain est un des axes majeurs de la loi Alur auxquels contribuent les mesures présentées dans cette fiche.

La loi Alur renforce tout d'abord les obligations des schémas de cohérence territoriale (SCoT) et des plans locaux d'urbanisme (PLU) en matière d'analyse de la consommation d'espaces naturels ou agricoles et prévoit également que les SCoT et les PLU devront intégrer **une analyse des capacités de densification (1)** dans leur rapport de présentation.

La loi Alur renforce l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU en prévoyant que **le PLU (2) devra faire l'objet, pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone :**

- d'une modification avec délibération motivée**
- d'une révision pour les zones de plus de neuf ans**

On observe en effet aujourd'hui dans certains PLU un surdimensionnement des zones non équipées destinées à l'urbanisation future (zones 2AU). En effet, ces zones constituent parfois pour les communes des réserves foncières dépourvues de tout projet d'aménagement. Leur seule existence nuit souvent à une utilisation optimale des zones urbaines. Par leur souplesse d'utilisation, ou sous la pression des propriétaires fonciers, les zones 2AU sont souvent privilégiées pour permettre la croissance d'une commune ou d'un quartier par rapport à la recherche de solutions dans le tissu urbain existant. Ainsi, même si ce tissu urbain possède des potentialités, celles-ci peuvent rester inutilisées.

La commission départementale de consommation des espaces agricoles qui voit son rôle consacré et ses compétences étendues et le renforcement du principe de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT, qui contribuent également à la lutte contre l'étalement urbain, sont traitées dans des fiches spécifiques.

1. Objectifs de consommation économe de l'espace et analyse du potentiel de densification dans les SCoT et les PLU

Rappel du cadre législatif préexistant à la loi Alur

Le SCoT doit déjà, en application de la législation préexistante, prendre en compte l'objectif de consommation économe de l'espace et son corollaire, la meilleure gestion de la densité.

Il doit en premier lieu, dans le rapport de présentation (L.122-1-2), présenter « une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifier les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs ».

Au sein de son document d'orientation et d'objectifs (L. 122-1-5), le SCOT :

□□ doit fixer des « objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui peuvent être ventilés par secteur géographique » (L. 122-1-5 II) ;

□□ peut « imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau : l'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 111-4 [...] (ou la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées » (L. 122-1-5 IV) ;

□□ peut déterminer des secteurs où le PLU ne peut imposer une densité maximale de construction inférieure à un certain seuil (L. 122-1-5 VIII) en prenant en compte la desserte en transports collectifs et la protection environnementale ;

□□ peut imposer une densité minimale de construction (L. 122-1-5 IX) sous réserves de justifications particulières notamment en prenant en compte les transports en commun.

Le PLU, en application de la législation préexistante :

□□ doit présenter au sein de son rapport de présentation « une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » et justifier son projet d'aménagement et de développement durables « au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCoT [...] » (L.123-1-2) ;

□□ doit fixer « des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » par le biais de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) (L.123-1-3) ;

□□ peut « dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions » par le biais de son règlement (L. 123-1-5 III 3°).

Loi Alur : évolutions du cadre législatif

La loi Alur renforce les dispositions relatives à la lutte contre l'étalement urbain et favorables à la densification dans les SCoT et dans les PLU en intégrant systématiquement l'étude de la densification dans les rapports de présentation des SCoT et PLU et en

Loi Alur : Lutte contre l'étalement urbain / mai 2014 3

précisant les obligations du PLU en matière d'analyse et d'objectifs relatifs à la consommation d'espace.

Il s'agit ainsi d'inciter à mener un débat entre tous les acteurs locaux et la population sur la densité acceptable sur le territoire du SCoT et du PLU

La définition des secteurs de densification est intégrée au **rapport de présentation du SCoT**, secteurs que **les rapports de présentation des PLU** devront eux-mêmes spécifiquement analyser.

1.1. Le champ d'application

L'article L. 122-1-2 est modifié, il intègre un nouvel alinéa qui prévoit que **le rapport de présentation du SCoT « identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L. 123 1 2 ».**

En application de l'article L. 123-1-2 modifié, le **rapport de présentation du PLU « analyse la capacité de densification** et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers » .

La loi articule donc les 2 niveaux de planification sur ce sujet. En l'absence de SCoT, les PLU doivent faire l'effort de passer en revue les capacités résiduelles de densification ou de renouvellement du tissu urbain déjà constitué et de mettre en évidence les dispositions qu'ils prennent en faveur de leur mobilisation.

Lorsque le territoire est couvert par un SCoT, c'est celui-ci qui identifie les secteurs où une approche qualitative du territoire par le paysage et l'architecture démontre le potentiel et l'intérêt d'une densification et/ou d'une mutation du tissu existant, permettant aux PLU de concentrer les études plus fines de capacité sur ces secteurs.

Le rapport de présentation du PLU doit, dans le même ordre d'idée, établir un inventaire des capacités de stationnement ouvertes au public et des possibilités de mutualisation de ces espaces. Cette mesure est en effet en lien direct avec la lutte contre la consommation d'espace car elle vise à vérifier que les exigences du PLU en matière de stationnement sont calibrées en tenant compte des capacités existantes pour ne pas induire des consommations d'espaces excessives pour cet usage, au détriment des possibilités de constructions.

La loi Alur précise dans l'article L. 123-1-2 la durée sur laquelle doit porter **l'analyse de la consommation d'espace passée**. Cette présentation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, porte sur les « **dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision** du document d'urbanisme ». Cette analyse pourra s'appuyer sur les différentes sources accessibles en matière de consommation d'espace (cf. le site du CEREMA sur la consommation d'espace) et porter sur les années disponibles au moment de l'élaboration du diagnostic.

Loi Alur : Lutte contre l'étalement urbain / mai 2014 4

De plus, la loi Alur demande désormais au PADD du PLU de fixer un objectif **chiffré** de modération de la consommation d'espace, à l'instar de ce que doit faire le DOO du SCoT et en lien avec l'analyse de la consommation passée.

1.2. Entrée en vigueur

1.2.1 Entrée en vigueur immédiate

L'entrée en vigueur de ces dispositions est effective depuis le 27 mars 2014. **Toutes les procédures d'élaboration ou de révision d'un SCoT ou PLU initiées après la publication de la loi devront intégrer ces nouvelles mesures.**

Elles ne nécessitent pas de dispositions réglementaires d'application.

1.2. 2 Dispositions transitoires

L'article L. 122-1-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur antérieurement à la date de publication de la présente loi, **demeure applicable aux procédures en cours si le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu avant cette date (le 26 mars 2014).**

L'article L. 123-1-2 du même code, dans sa rédaction en vigueur antérieurement à la date de publication de la présente loi, **demeure applicable aux procédures en cours si le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu avant cette date (le 26 mars 2014)**, ou, lorsque ce débat n'est pas exigé, avant la date de notification aux personnes publiques associées.

Les SCoT et PLU déjà approuvés intègrent ces nouvelles dispositions dans un délai raisonnable. La portée de cette analyse de densification nécessitera une modification de l'ensemble du document lors de sa prochaine révision.

2. Ouverture à l'urbanisation d'une zone par révision ou modification motivée du PLU

La loi Alur renforce le contrôle de l'ouverture à l'urbanisation des zones dites « 2AU », c'est-à-dire des zones définies par l'article R.123-6 du code de l'urbanisme dans les termes suivants : « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

2.1. Le champ d'application

Les procédures de modification et révision du PLU pour ouvrir des zones à l'urbanisation sont modifiées.

Loi Alur : Lutte contre l'étalement urbain / mai 2014 5

2.1.1 Extension de l'obligation de révision du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de plus de 9 ans.

L'article L.123-13 est modifié. Est ajouté un 4° au I de l'article relatif à l'obligation de révision du PLU.

Le 4° de l'article L. 123-13 prévoit l'**obligation de réviser le PLU pour toute ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de neuf ans** sauf si la commune ou l'EPCI, directement ou par le biais d'un opérateur foncier, a réalisé des acquisitions foncières significatives.

Le I de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme issu de la loi Alur devient donc :

I.-Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

[...]

La date de création de la zone 2AU s'apprécie en fonction de la date de sa création initiale par le document d'urbanisme. Toutefois, une révision générale du PLU qui maintient une zone 2AU préexistante constitue pour celle-ci le nouveau point de départ du délai, à l'instar de ce qui est prévue pour le bilan du PLU par l'article L.123-12-1. Les acquisitions foncières prises en compte seront celles réalisées par la collectivité ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, quelle que soit l'ancienneté de ces acquisitions. Ainsi, une commune qui a acquis une part significative du foncier d'une zone 2AU ne se verra plus opposer cette disposition, y compris si elle ouvre la zone à l'urbanisation plus de 9 ans après avoir acquis les terrains.

Le caractère significatif des acquisitions n'est pas défini par la loi : chaque collectivité devra donc évaluer elle-même si ce critère est rempli. Pour cela, elle se référera aux objectifs de la mesure, tels que rappelés dans l'encadré ci-dessous. Dès lors que les acquisitions opérées sont de nature à démontrer l'intention de mettre en oeuvre le projet de territoire porté par le PLU, elles ont un caractère significatif.

Dans le même état d'esprit, il convient d'interpréter sagement la notion d'opérateur foncier. Un opérateur, quel que soit son statut et sa vocation principale, qui acquiert du foncier dans une zone 2AU pour mettre en oeuvre le projet du PLU pour cette zone en accord avec la collectivité compétente, doit être considéré comme répondant aux conditions posées par la loi.

L'objectif porté par Alur est de limiter le surdimensionnement des zones à urbaniser qui au final pèse sur la capacité à mobiliser les capacités de densification mais sans nuire aux projets concrets et aux opérations de construction en cours de montage.

2.1.2 Ajout d'une délibération motivée pour une modification du PLU visant à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone

L'article L 123-13-1 ajoute à la modification du PLU afin d'ouvrir une zone à l'urbanisation l'obligation d'une délibération motivée afin de « justifier l'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

L'article L. 123-13 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi Alur est donc le suivant :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement les orientations d'aménagement et de programmation **ou le programme d'orientations et d'actions.**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

La délibération motivée doit constituer une justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone au regard des capacités d'urbanisation résiduelles. Cet article vise à s'assurer que la collectivité a évalué au préalable que le projet n'aurait pas pu être réalisé, dans des conditions de faisabilité proches, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser déjà ouverte à l'urbanisation. Il s'agit de contribuer ainsi à limiter le poids de l'urbanisation périurbaine au détriment de l'utilisation rationnelle des dents creuses et secteurs inexploités des zones déjà urbanisées, en vérifiant que cette analyse a bien eu lieu.

La loi ayant introduit le principe de cette délibération à l'article L.123-13-1 qui est relatif au champ d'application et aux modalités d'engagement d'une procédure de modification, il convient que cette délibération motivée intervienne à cette étape.

2.2. Entrée en vigueur

2.2.1 Entrée en vigueur immédiate

Ajout d'une délibération motivée pour une modification du PLU visant à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone

L'article L 123-13-1 issu de la loi Alur est d'application immédiate depuis le 27 mars 2014.

Les auteurs d'un PLU qui initient une procédure de modification afin d'ouvrir une zone à l'urbanisation sont tenus de produire la délibération motivée prévue par cet article.

Il ne nécessite pas de disposition réglementaire d'application.

2.2. 2 Dispositions transitoires

L'article L 123-13-1 issu de la loi Alur n'est pas applicable aux procédures de modification des plans locaux d'urbanisme lorsque le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées antérieurement à la date de publication de la présente loi.

2.2.3 Entrée en vigueur différée

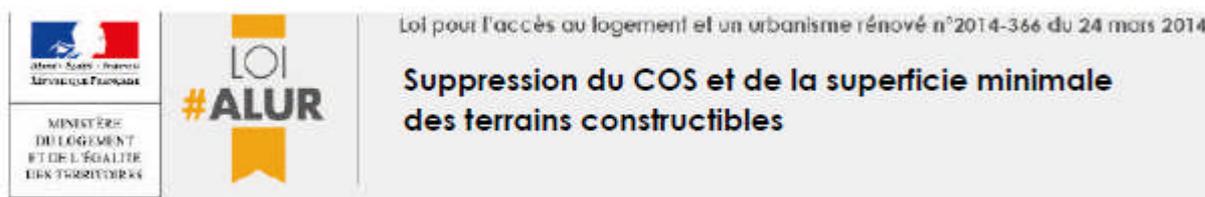
Extension de l'obligation de révision de PLU pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de plus de 9 ans : entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2015.

L'article L. 123-13 issu de la loi Alur a une application différée au 1^{er} juillet 2015. Il ne nécessite pas de disposition réglementaire d'application.

L. 123-13-1 s'appliquera jusqu'à cette date également aux zones 2AU de plus de 9 ans dans les conditions précisées aux 2.2.1 et 2.2.2 ci-dessus, si leur ouverture à l'urbanisation se fait dans le cadre d'une procédure de modification.

Au 1^{er} juillet 2015, les modifications engagées pour ouvrir une zone de plus de neuf ans à l'urbanisation devront être achevées. Si le PLU est toujours en cours de modification à

cette date, cette procédure ne pourra pas être menée à son terme et l'ouverture à l'urbanisation de la zone devra donner lieu à une procédure de révision en application de l'article L. 123-13.4°



Loi Alur : Suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles / mars 2014 /

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) **modifie l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme** et **supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU)**. Cette suppression se répercute également sur les outils qui pouvaient être mis en oeuvre sur la base des COS notamment sur les bonus de constructibilité ou « sur-COS », sur la mise en oeuvre du versement pour sous densité mais aussi sur la répartition de la surface de plancher maximale autorisée sur le périmètre d'un lotissement.

A l'usage, le COS s'est révélé être un outil réducteur et peu adapté. Son utilisation dans certains documents d'urbanisme a souvent eu pour objet de limiter a priori les droits à construire sans s'appuyer une véritable analyse et sur l'expression d'objectifs de qualité urbaine qui sont la base nécessaire pour définir un dispositif réglementaire adapté, gérant en particulier les conditions d'alignement par rapport à l'espace public, d'implantation et la dimension des constructions.

Par ailleurs, la possibilité d'exiger une **taille minimale** des terrains pour les rendre constructibles était subordonnée à l'existence de contraintes techniques d'assainissement non collectif ou à la nécessité de préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager. Elle s'est révélée peu efficace et souvent mal utilisée, et a contribué à une surconsommation d'espace **sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation de la qualité des secteurs concernés**.

Ces deux outils également peu compatibles avec les objectifs de mixité sociale, disparaissent **pour inciter les auteurs du PLU à établir un dispositif réglementaire qui traduise le projet de la collectivité à partir de l'ensemble des outils à leur disposition. Il s'agit en effet de privilégier la combinaison des outils permettant de formaliser une véritable réflexion sur les formes urbaines dans le règlement notamment les règles de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol, ou implantation par rapport aux limites séparatives.**

1. Le champ d'application

1.1 Suppression du COS et de la possibilité de fixer des tailles minimales de terrain
La suppression du COS et de la superficie minimale des terrains, deux éléments qui pouvaient figurer avant la loi ALUR dans le règlement concerne les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

Cette suppression doit être prise en compte dans les procédures en cours, y compris lorsque le projet de PLU a été arrêté. (Voir infra point 2.1.1)

S'agissant des documents en vigueur, ils pourront intégrer la suppression des deux dispositifs par le biais d'une modification. :

□ Les PLU procèdent par **modification simplifiée en application de l'article L. 123-13-3 du code de l'urbanisme**. Toutefois, la caducité des POS non mis en forme de PLU au 1^{er} janvier 2016 devrait inciter ses auteurs à procéder directement à une révision sous forme de PLU en application de l'article L. 123-13-1 du même code.

□ Les PSMV procèdent par **modification** en application de la procédure prévue à l'article R 313-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence d'une telle modification, il appartiendra à l'autorité chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme d'en écarter systématiquement l'application lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, ou permis d'aménager) ou d'une demande de certificat d'urbanisme et de ne se baser que sur les autres règles fixées par le PLU notamment en matière de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol, ou implantation par rapport aux limites séparatives.

En effet, aux termes de l'avis Marangio¹ et de l'article 16-1 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, il apparaît, d'une part, que les services instructeurs devront écarter l'application de ces règles lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'occupation des sols, d'autre part, que les collectivités territoriales devront opérer un véritable «toiletage» de leur document d'urbanisme. Ce principe a été réaffirmé par une jurisprudence récente du Conseil d'Etat, qui l'a indiqué très clairement dans son arrêt du 2 Août 2011 commune de Meyreuil², pour un sujet très proche : les règles de contrôle de la constructibilité résiduelle des terrains rendues possibles par l'ancien article L. 111-5 abrogé par la loi SRU doivent être écartées pour l'instruction des permis de construire si les POS qui les contiennent ne les ont pas supprimées.

Attention : cette suppression de base légale ne s'applique pas aux plans d'occupation des sols (POS) qui restent régis, en vertu de l'article L.123-19 du code de l'urbanisme, par

1 Conseil d'Etat, 9 mai 2005, n° 277280, JurisData n° 2005-068594

2 Conseil d'État, 2 août 2011, 7ème et 2ème sous-sections réunies, n° 334287

l'article L.123-1 dans sa rédaction antérieure à la loi « solidarité et renouvellement urbains » (SRU). Ces documents étant appelés à disparaître dans un délai maximal de 3 ans après la publication de la loi ALUR, le maintien de ces dispositions dans les POS permet aux collectivités concernées de se consacrer à l'élaboration d'un PLU pour aboutir à un document d'urbanisme plus abouti que le POS et qui formalise une véritable réflexion sur les formes urbaines dans le règlement en combinant les règles de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol, ou implantation par rapport aux limites séparatives.

1.2 La suppression du contrôle des divisions de terrains bâtis

Les auteurs d'un PLU qui ont choisi de fixer un COS ont pu également faire le choix d'instituer le mécanisme du contrôle des divisions de terrains bâtis de l'article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme

Ce mécanisme freinait considérablement les divisions foncières et les possibilités de densification des tissus pavillonnaires puisque le contrôle des divisions de terrains bâtis permettait au PLU de prévoir qu'en cas de détachement datant de moins de 10 ans, il ne pouvait être construit sur le terrain détaché que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas été consommés par la construction existante sur le terrain avant sa division.

Avec la suppression du COS, ce dispositif de contrôle de la constructibilité résiduelle (ou contrôle des divisions de terrains bâtis) prévu par l'article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme disparaît, y compris pour les POS.

Les PLU ou POS ayant institué un contrôle des divisions des terrains bâtis intègrent la suppression du dispositif par le biais d'une modification simplifiée en application de l'article L. 123-13-3 du code de l'urbanisme.

Les PSMV ne sont pas concernés par cette disposition.

En l'absence de modification, il appartient à l'autorité chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme d'en écarter systématiquement l'application lors de l'instruction d'un certificat d'urbanisme, d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de construire ou d'aménager.

1.3 Transformation du transfert de COS en transfert de constructibilité basé sur d'autres règles

Avec la suppression du COS, le transfert de COS prévu à l'article L. 123-4 du code de l'urbanisme disparaît.

L'objectif de protection de la qualité paysagère est toutefois préservé puisque **les transferts de constructibilité dans les zones les plus sensibles pourront continuer de perdurer selon d'autres règles que le PLU fixera lui-même.**

Les PLU ou POS ayant institué un transfert de constructibilité basé sur le COS intègrent la suppression du dispositif par le biais d'une **modification simplifiée** en application de l'article L. 123-13-3 du code de l'urbanisme.

Les PSMV peuvent procéder par **modification** en application de la procédure prévue à l'article R 313-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de modification, il appartiendra à l'autorité chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme d'en écarter systématiquement l'application lors de la délivrance d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable, sauf pour les conventions conclues antérieurement à la loi (voir infra 2.1.2).

1.4 Suppression du bonus de constructibilité accordé sur la base du COS

Les bonus de constructibilité respectivement accordés par les articles, L.123-1-11 pour les bâtiments à usage d'habitation, L. 127-1 pour les logements locatifs sociaux et L.128-1 pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ne peuvent plus se baser sur le COS.

Les bonus de constructibilité doivent découler des autres règles prévues par ces articles. Ces autres règles sont celles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour les bonus de constructibilité pouvant être accordés pour les bâtiments à usage d'habitation (L.123-1-11) ou logements locatifs sociaux (L. 127-1) et les règles de gabarit pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée (L.128-1).

Les PLU ou POS ayant institué un bonus de constructibilité basé sur le COS intègrent la suppression du dispositif par le biais d'une **modification simplifiée** en application de l'article L. 123-13-3 du code de l'urbanisme.

Les PSMV peuvent procéder par **modification** en application de la procédure prévue à l'article R 313-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de modification, il appartient à l'autorité chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme d'écarter systématiquement l'application d'un bonus de constructibilité basé sur le COS lors de la délivrance d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable y compris pour les demandes qui auraient été déposées avant la publication de la loi (infra 2.2.4).

1.5 Calcul du seuil minimal de densité (SMD) (Articles L 331-35 et suivants du code de l'urbanisme)

Concernant les communes ayant un PLU

Le seuil minimal de densité (SMD) fixé pour le calcul du versement pour sous densité (VSD) prévu aux articles L. 331-35 et suivants du code de l'urbanisme ne peut plus se baser sur le COS.

Il appartient aux collectivités de s'assurer que, conformément à l'article L. 331-37 du code de l'urbanisme, dans les secteurs où a été institué un seuil minimal de densité (SMD), celui-ci n'est pas inférieur à la moitié ni supérieur aux trois quarts de la densité maximale qui découle de l'application des règles relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives, à l'implantation par rapport aux voies, à l'emprise au sol et à la hauteur, prévues par le document d'urbanisme. Si le secteur englobe une vaste zone, il s'agira de s'assurer de la pertinence du SMD en procédant par sondage sur quelques terrains présentant des configurations parcellaires différentes.

Lorsque les dispositions de l'article précité ne sont plus respectées, les délibérations qui fixent le SMD ne trouvent plus à s'appliquer. Il appartient alors aux collectivités de délibérer dans les meilleurs délais pour fixer un nouveau SMD.

Enfin, la procédure de rescrit prévue à l'article L. 331-40 du code de l'urbanisme est désormais une procédure de droit pour les futurs demandeurs de permis de construire

situés dans les secteurs soumis au VSD.

Concernant les communes ayant un POS

Le SMD peut toujours être calculé en fonction du COS. La procédure de rescrit ne trouve pas à s'appliquer sauf si l'unité foncière se trouve également dans les cas ci-après :

- une partie de l'unité foncière est concernée par des terrains rendus inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives ;
- le seuil minimal de densité ne peut être atteint du fait de servitudes administratives qui frappent le terrain.

1.6 Répartition de la surface de plancher maximale autorisée sur le périmètre d'un lotissement

La répartition de la surface de plancher maximale autorisée sur le périmètre d'un lotissement ne pourra désormais être fixée qu'au regard de la combinaison des règles de densité. Quant à la superficie de plancher attribuée à chaque lot, elle sera répartie librement par le lotisseur lors du permis d'aménager ou lors de la vente ou de la location des lots.

2. Entrée en vigueur

2.1 Entrée en vigueur immédiate

2.1.1 Suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles

L'entrée en vigueur de la suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles (supra 1.1) issue des nouvelles dispositions de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme **est immédiate pour les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées au lendemain de la publication de la loi au Journal officiel.**

Dans ces conditions, il convient donc de tenir compte de la loi ALUR pour les PLU en cours d'élaboration, y compris ceux déjà arrêtés mais non encore approuvés. Dans ce dernier cas, la solution la plus sûre juridiquement est d'arrêter à nouveau le PLU après l'avoir modifié pour supprimer les dispositions relatives aux COS et la superficie minimale des terrains constructibles qui n'ont plus de base légale. Cette contrainte est une anticipation de la modification que devront tôt ou tard faire les collectivités territoriales pour supprimer les dispositions devenues illégales de leur PLU. Dans certains cas, si les modifications à faire sont très limitées et ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU, elles pourront être réalisées après l'enquête publique avant l'approbation, ceci sera possible si l'illégalité a été signalée par le commissaire enquêteur, dans les avis joints au dossier d'enquête publique (dont l'avis de l'Etat).

Les dispositions de loi ALUR relatives à la suppression du COS et à la possibilité de fixer des superficies minimales de terrain étant suffisamment claires et précises, elles sont applicables immédiatement et produisent leurs effets juridiques dès l'entrée en vigueur de la loi. Un décret en Conseil d'État toiletera la partie réglementaire du code de l'urbanisme afin de la mettre en conformité avec la loi : sera ainsi supprimée toute référence aux possibilités de fixer un COS ou une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du PLU. Dans l'attente du décret, la suppression du COS et de la possibilité de fixer des superficies minimales de terrain produit pleinement ses effets juridiques

Les COS et tailles minimales fixés par les POS restent cependant applicables (voir supra 1.1).

2.1.2 Suppression du contrôle des divisions de terrains bâtis

Dès l'entrée en vigueur de la loi, le mécanisme de contrôle de la constructibilité résiduelle (supra 1.2) disparaît. La parcelle détachée retrouve une constructibilité normale, ne pouvant plus être pénalisée par la prise en compte des droits à construire déjà utilisés sur le reliquat.

Cette suppression est effective immédiatement y compris pour les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées avant l'entrée en vigueur de la loi.

Elle est également effective pour les POS.

2.1.3 *Suppression du transfert de constructibilité basé sur le COS*

Dès l'entrée en vigueur de la loi, aucune convention de transfert de constructibilité basée sur le COS prévu par l'article L 123-4 du code de l'urbanisme ne peut être conclue (supra 1.3). Selon les termes de l'article L. 123-4 modifié ces conventions devront être basées sur « **d'autres règles** » que le PLU pourra intégrer par modification simplifiée. Toutefois, un dispositif transitoire est prévu (infra 2.2.2).

2.1.4 *Suppression du bonus de constructibilité accordé sur la base du COS*

Dès l'entrée en vigueur de la loi, les mécanismes de bonus de constructibilité accordés sur la base des articles L. 123-1-11 pour les bâtiments à usage d'habitation, L. 127-1 pour les logements locatifs sociaux et L.128-1 pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée **ne peuvent plus se baser sur le COS.**

Cette suppression est effective immédiatement y compris pour les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées avant l'entrée en vigueur de la loi Les demandeurs pourront déposer une nouvelle demande de permis de construire basée sur les autres règles de densité du PLU ou du POS si elles existent et si le PLU ou le POS es a prévues. Si le PLU calcule le bonus de constructibilité uniquement en fonction du COS, il ne pourra plus accorder de droits à construire supplémentaires tant qu'il n'aura pas déterminé une méthode de calcul alternative au COS. Pour les PLU ou les POS ayant déjà prévu des règles de bonification calculées sur le gabarit, la hauteur ou l'emprise au sol la suppression du COS est sans effet sur les demandes en cours.

2.1.5 *Versement pour sous -densité*

Dans les communes ayant un PLU, la procédure de rescrit s'applique de plein droit à compter de l'entrée en vigueur de la loi.

2.1.6 *Répartition de la surface de plancher maximale autorisée sur le périmètre d'un lotissement*

La suppression du COS pour répartir la surface de plancher maximale autorisée est effective à l'entrée en vigueur de la loi, elle ne nécessite pas de mesure réglementaire d'exécution!

2. 2 Dispositions transitoires

2.2.1 *Maintien des COS et taille minimales des terrains pour les demandes d'autorisations d'urbanisme en cours et dans les POS jusqu'à leur caducité.*

La suppression du COS et de la taille minimale des terrains (point 1.1) n'est pas opposable aux demandes de permis et aux déclarations préalables déposées avant la publication de la loi. L'article L. 123-1-5 dans sa version antérieure continuera de s'appliquer pour les demandes déposées jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi. Les COS et taille minimales continuent à s'appliquer dans les communes dotées d'un POS, sachant que les POS deviennent caducs le 1^{er} janvier 2016 ou au plus tard 3 ans après la publication de la loi ALUR si l'élaboration d'un PLU a été engagée avant le 1^{er} janvier 2016.

2.2.2 *Les conventions de transfert de COS*

Les conventions de transfert de COS prises en application de l'article L. 123-4 (point 1.3) conclues avant l'entrée en vigueur de la loi demeurent applicables aux demandes de permis et aux déclarations préalables.

2.2.3 *Validité des rescrits délivrés antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi*

Les rescrits délivrés antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi, en application du 2^{ème} alinéa de l'article L. 331-5 et du dernier alinéa de l'article L. 331-38 du code de l'urbanisme, **ne peuvent pas être remis en cause du fait de l'abrogation des COS.**

LOTISSEMENTS AUTORISÉS, SOUMIS A PERMIS D'AMENAGER



Loi Alur : Suppression du COS dans les quartiers de lotissement / mai 2014

1

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a privé d'effets juridiques les coefficients d'occupation des sols (COS) compris dans les règlements des plans locaux d'urbanisme (PLU).

Par conséquent, la surface de plancher maximale autorisée sur le périmètre d'un lotissement ne pourra désormais être fixée qu'au regard de la combinaison des règles de densité fixées par le règlement du PLU.

1. Le champ d'application

1.1. Lotissements autorisés après l'entrée en vigueur de la loi Alur

Le lotisseur doit préciser, dans sa demande de permis d'aménager, une surface de plancher maximale dont la construction est envisagée sur le périmètre de l'opération, en faisant abstraction du COS.

Cette surface de plancher maximale ne peut pas être supérieure à celle qui résulte de l'application des autres règles de densité prévues par le document d'urbanisme à la totalité du périmètre du lotissement.

Elle peut être répartie entre les différents lots, soit par le permis d'aménager, soit par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots.

1.2. Lotissements autorisés avant l'entrée en vigueur de la loi Alur

La loi Alur ne remet pas en cause les surfaces de plancher maximales constructibles fixées par les permis d'aménager accordés avant son entrée en vigueur, quand bien même ces surfaces ont été déterminées en tenant compte de l'application du COS au périmètre de l'opération d'aménagement.

La loi Alur n'a pas non plus d'effet rétroactif sur la répartition des possibilités de construire sur chacun des lots, définitivement établies par le lotisseur et approuvées par l'autorité compétente lors de la délivrance du permis d'aménager le lotissement.

Les lotisseurs peuvent également continuer à répartir la surface de plancher lors de la vente ou de la location des lots. Les certificats indiquant la surface de plancher constructible sur les lots demeurent exigibles au titre des demandes de permis de construire déposées sur les lots

Effet de la suppression du COS dans les quartiers de lotissement

Il est cependant possible de faire évoluer le lotissement, pour prendre en considération les incidences de la suppression du COS, notamment en termes d'opportunités nouvelles de densification.

□ Si les travaux du lotissement ne sont pas totalement achevés :

Le lotisseur peut, avec l'accord des colotis, demander un **permis d'aménager modificatif**, afin de faire évoluer la surface de plancher maximale constructible sur le périmètre de l'opération d'aménagement, dans la limite de la surface résultant de l'application des règles de densité du PLU. Le cas échéant, cette demande de permis d'aménager modificatif porte également sur la répartition de la surface de plancher maximale constructible entre les différents lots, lorsqu'elle a été fixée dans le permis d'aménager initial.

Toutefois, en cas de vente par anticipation, cette demande de modification ne peut porter que sur les lots qui n'ont pas encore été cédés. Les certificats d'achèvement des équipements de desserte des lots cédés par anticipation sont en effet assimilables à des déclarations attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) pour la partie des travaux du lotissement concernée.

La modification relative aux lots cédés s'effectue alors dans le respect de la procédure prévue à l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme (Cf. infra).

□ Si les travaux du lotissement sont totalement achevés :

Les colotis peuvent prendre l'initiative d'une modification du lotissement, dans les conditions prévues à l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme.

La demande est faite sur **papier libre**.

Les colotis se prononcent à la majorité qualifiée de la moitié d'entre eux détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie du lotissement ou des deux tiers d'entre eux détenant ensemble la moitié au moins de la superficie du lotissement.

Si le lotissement est achevé depuis moins de 5 ans, la modification n'est possible qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède encore au moins un lot constructible. La modification fait l'objet d'une décision de l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme.

2. Entrée en vigueur

La suppression du COS entre en vigueur immédiatement, s'agissant de la fixation et de la répartition de la surface de plancher maximale constructible sur les périmètres des lotissements autorisés par un permis d'aménager délivré à compter du 27 mars 2014.

Elle n'impacte pas les lotissements autorisés avant cette date. Ces lotissements peuvent toutefois faire l'objet d'un permis d'aménager modificatif, si le permis d'aménager est toujours en cours de validité.

Si les travaux sont totalement achevés, le permis d'aménager ne peut plus être modifié. Le lotissement peut cependant être modifié selon la procédure prévue à l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme.

LOTISSEMENT A CAHIER DES CHARGES NON APPROUVE



MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ

MINISTÈRE DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ

Mobilisation des terrains issus de lotissement (loi Alur)

PUBLIÉ LE 4 JUIN 2014

loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) [a revisité les procédures d'évolution des lotissements prévues dans le code de l'urbanisme](#), afin de favoriser la densification de ces quartiers.

Certains lotissements, notamment les plus anciens, ont été conçus sur la base de documents d'urbanisme restrictifs en termes de droits à construire. Ils recèlent des gisements fonciers, [situés dans des périmètres d'ores et déjà équipés](#).

Ces gisements sont **mobilisables** notamment pour le développement de l'offre de logements, via une densification dite « douce », **acceptable pour les colotis et respectueuse de la morphologie urbaine du lotissement**.

Cependant, cette densification par optimisation des droits à construire sur les lots (par exemple, les extensions de constructions existantes) ou par divisions des lots en vue de l'accueil de nouvelles constructions, peut se heurter à des difficultés liées aux conditions d'application des procédures d'évolution du lotissement.

Ces procédures ont pour objet de concilier d'une part l'intérêt général qui réside en la densification du tissu urbain existant, notamment en vue de la construction de logements, et **d'autre part le nécessaire respect de la volonté collective des colotis qui se sont unis dans une communauté de destins en acquérant leur lot**. Sans remettre en cause leur légitimité ainsi rappelée, le législateur a souhaité [clarifier et améliorer les procédures](#) afin de lever les freins à la densification des quartiers de lotissement.

[Ces clarifications et améliorations visent à tirer les conséquences de l'introduction de mesures réglementaires dans **les cahiers des charges de lotissement non approuvés**](#). Ces stipulations de nature réglementaire, complétant les règles du document d'urbanisme ou relevant de dispositions d'urbanisme au sens de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme, n'ont pas, en principe, leur place dans un document de nature contractuelle. Reste que les colotis peuvent librement insérer des règles de portée générale dans des cahiers des charges de lotissement. Le législateur a dans ce cas estimé que des procédures d'évolution des documents du lotissement, prévues par le code de l'urbanisme, devaient trouver à s'appliquer.

Consultez la fiche technique Alur :

[Mobilisation des terrains issus de lotissement \(PDF- 70.8 ko\)](#)



Loi Alur : Mobilisation des terrains issus de lotissement / Juin 2014 1

La loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a revisité les procédures d'évolution des lotissements prévues dans le code de l'urbanisme, afin de favoriser la densification de ces quartiers.

Certains lotissements, notamment les plus anciens, ont en effet été conçus sur la base de documents d'urbanisme restrictifs en termes de droits à construire. Ils recèlent donc des gisements fonciers, situés dans des périmètres d'ores et déjà équipés.

Ces gisements sont mobilisables notamment pour le développement de l'offre de logements, via une densification dite « douce », acceptable pour les colotis et respectueuse de la morphologie urbaine du lotissement.

Cependant, cette densification par optimisation des droits à construire sur les lots (par exemple, les extensions de constructions existantes) ou par divisions des lots en vue de l'accueil de nouvelles constructions, peut se heurter à des difficultés liées aux conditions d'application des procédures d'évolution du lotissement.

Ces procédures d'évolution du lotissement ont pour objet de concilier, d'une part l'intérêt général qui réside en la densification du tissu urbain existant, notamment en vue de la construction de logements, et d'autre part, le nécessaire respect de la volonté collective des colotis qui se sont unis dans une communauté de destins en acquérant leur lot. Sans remettre en cause leur légitimité ainsi rappelée, le législateur a souhaité clarifier et améliorer les procédures afin de lever les freins à la densification des quartiers de lotissement.

Ces clarifications et améliorations visent notamment à tirer les conséquences de l'introduction de mesures réglementaires dans les **cahiers des charges de lotissement non approuvés**. Ces stipulations de nature réglementaire, complétant les règles du document d'urbanisme ou relevant de **dispositions d'urbanisme au sens de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme**¹, n'ont pas, en principe, leur place dans un document de nature contractuelle. Reste que les colotis peuvent librement insérer des règles de portée générale dans des cahiers des charges de lotissement. Le législateur a dans ce cas estimé que les procédures d'évolution des documents du lotissement prévues par le code de l'urbanisme devaient trouver à s'appliquer.

¹ « (...) dispositions (...) relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords (...) ».

Mobilisation des terrains issus de lotissement

Loi Alur : Mobilisation des terrains issus de lotissement / Juin 2014 2

1. Le champ d'application

1.1. Caducité des documents du lotissement

L'article L. 442-9 du code de l'urbanisme prévoit que les **règles d'urbanisme** contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager (PA) si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Outre les règles issues des règlements et des cahiers des charges approuvés de lotissement, la loi Alur précise que **la caducité des documents du lotissement s'applique aux clauses de nature réglementaire des cahiers des charges non approuvés** par l'autorité administrative.

2 Exemple de clause de nature réglementaire : les règles relatives à la destination des constructions, à l'emprise au sol, aux prospects, à la hauteur, au stationnement

La loi Alur a de plus **supprimé la possibilité pour les colotis de demander le maintien des règles issues des documents du lotissement** à l'issue du délai précité de dix années à compter de la délivrance du PA.

La loi Alur a par ailleurs introduit une **nouvelle règle de caducité, applicable aux stipulations non réglementaires des cahiers des charges de lotissement non approuvés** ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination d'un immeuble. **La loi prévoit que ces stipulations cesseront de régir les rapports entre les colotis à compter du 26 mars 2019, sauf si le cahier des charges du lotissement est publié au bureau des hypothèques ou au livre foncier avant cette date.** Un décret sera publié pour établir une procédure d'information des colotis concernés. Cette procédure aura pour objet d'avertir les colotis de l'application de la date butoir du 26 mars 2019 à leur lotissement. Elle portera également à leur connaissance la possibilité de maintien des stipulations en cause, via publication du cahier des charges avant le 26 mars 2019.

1.2. Modification des documents du lotissement et subdivision de lot

L'article L. 442-10 du code de l'urbanisme prévoit que **les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis.** **Il en va de même des subdivisions de lots,** en vertu de l'article L. 442-12 du code de l'urbanisme. **Cet article assimile en effet les subdivisions de lots à des modifications des règles du lotissement.**

La loi Alur précise expressément que la **procédure de modification des lotissements s'applique aux stipulations de nature réglementaire des cahiers des charges non approuvés.** En revanche, elle prévoit que cette procédure ne s'applique pas aux parties communes, telles celles affectées aux espaces verts.

2 Exemples de clause de nature réglementaire : les règles relatives à la destination des constructions, à l'emprise au sol, aux prospects, à la hauteur, au stationnement.

Loi Alur : Mobilisation des terrains issus de lotissement / Juin 2014 3

Par ailleurs, la loi Alur a **réduit la majorité qualifiée requise pour recueillir l'accord des colotis sur la modification des documents du lotissement ou la subdivision d'un lot.** Cette majorité n'est plus des 2/3 des propriétaires détenant ensemble les 3/4 au moins de la superficie du lotissement et inversement. Elle est réduite à la moitié des propriétaires détenant ensemble les 2/3 au moins de la superficie du lotissement et inversement.

1.3. Mise en concordance des documents du lotissement avec le document d'urbanisme

L'article L. 442-11 du code de l'urbanisme prévoit que **l'autorité compétente peut, après enquête publique, modifier les documents du lotissement pour les mettre en concordance avec les dispositions d'un PLU** ou d'un plan d'occupation des sols (POS), approuvé postérieurement et dès lors bien souvent moins restrictif en termes de droits à construire.

La loi Alur précise sans ambiguïté que cette mise en concordance peut porter sur des stipulations de cahiers des charges de lotissement non approuvés.

2. Entrée en vigueur

2.1. Entrée en vigueur immédiate

2.1.1. Caducité des dispositions de nature réglementaire des documents du lotissement

L'application de la règle de caducité aux stipulations de nature réglementaire des cahiers des charges non approuvés est immédiate.

Il en va de même, s'agissant du droit au maintien des règles à l'issue du délai de 10 ans à compter de la délivrance du PA. Concernant les lotissements anciens, pour lesquels les colotis avaient exercé ce droit au maintien avant l'entrée en vigueur de la loi Alur, les règles du lotissement ne sont plus applicables depuis le 27 mars 2014.

2.1.2. Modification des documents du lotissement et subdivision de lot

L'application de la procédure de modification des documents du lotissement aux stipulations de nature réglementaire des cahiers de charges non approuvés s'applique depuis le 27 mars 2014. Cette application était toutefois d'ores et déjà admise par la jurisprudence (CE, n°70070, 10 mars 1989).

La réduction de la majorité qualifiée des colotis requise pour la modification des documents de lotissement et la subdivision de lot est également d'application immédiate.

2.1.3. Mise en concordance des documents du lotissement avec le document d'urbanisme

L'application de la procédure de mise en concordance des documents du lotissement avec les dispositions du document d'urbanisme, aux stipulations des cahiers de charges non approuvés, s'applique depuis le 27 mars 2014. Cette application était toutefois d'ores et déjà admise par la jurisprudence (CE, n°361934, 7 octobre 2013).

2.2. Dispositions transitoires

Caducité des stipulations de nature contractuelle restreignant les droits à construire, issues de cahiers des charges non approuvés de lotissement.

Les stipulations non réglementaires des cahiers des charges de lotissement non approuvés ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination d'un immeuble continuent à produire leurs effets jusqu'au 26 mars 2019.

Les colotis peuvent toutefois maintenir ces stipulations en publiant le cahier des charges du lotissement au bureau des hypothèques ou au livre foncier avant cette date.

CODE DE L'URBANISME

en bleu : Adjonctions apportées par la loi ALUR par rapport au code version 2012

Article L111-4

Modifié par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 132](#)

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.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

Article L111-5

2014 Modifié par [Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 13 JORF 14 décembre 2000](#)

La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement dans un cahier des charges, un acte ou une promesse de vente ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel.

Article L111-5-2

Modifié par [Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 6 \(V\) JORF 16 juillet 2006 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, **à la déclaration préalable** prévue par l'article [L. 421-4](#), **les divisions volontaires**, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.

L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du publi

Article L111-6

Modifié par [Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 5 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles [L. 421-1](#) à [L. 421-4](#) ou [L. 510-1](#), ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités.

Article L111-7

Modifié par [Loi n°2006-436 du 14 avril 2006 - art. 25 JORF 15 avril 2006](#)

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles [L. 111-9](#) et [L. 111-10](#) du présent titre, ainsi que par les articles [L. 123-6](#) (dernier alinéa), [L. 311-2](#) et [L. 313-2](#) (alinéa 2) du présent code et par l'article [L. 331-6 du code de l'environnement](#).

Article L111-8

Modifié par [Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 - art. 2 JORF 19 juillet 1985](#)

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

Article L111-10

Modifié par [Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 - art. 2 JORF 19 juillet 1985](#)

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article [L. 111-8](#), dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

SCOT PLU

Article L121-1

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

d) [Les besoins en matière de mobilité.](#)

1° bis **La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment** des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs [de l'ensemble des modes](#) d'habitat, d'activités économiques, touristiques ...

Article L121-5

Modifié par [Ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 - art. 3 JORF 5 juin 2004](#)

Les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, ainsi que les associations agréées mentionnées à l'article [L. 141-1 du code de l'environnement](#) sont consultées, à leur demande, pour l'élaboration des schémas de cohérence territoriale, des schémas de secteur et des plans locaux d'urbanisme. Elles ont accès au projet de schéma ou de plan dans les conditions prévues à l'article [4 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978](#) portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal.

Section II : Evaluation environnementale.

Article L121-10

Modifié par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 133 \(V\)](#)

I. — Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ainsi que ses annexes et par la présente section :

II. — Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue au premier alinéa du I les documents qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local suivants :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

SCOT**Article L122-1-11**

Créé par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 17 \(V\)](#)

Créé par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 17 \(V\)](#)

Créé par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 17 \(V\)](#)

Lorsqu'ils comprennent une ou des communes littorales, les schémas de cohérence territoriale peuvent comporter **un chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer** tel que défini par l'[article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983](#) relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, à condition que celui-ci ait été approuvé selon les modalités définies au présent chapitre.

PLU**Chapitre III : Plans locaux d'urbanisme.****Article L123-1**

Modifié par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 137 \(V\)](#)

I.-Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux [articles L. 110](#) et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. [Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains](#), il comprend également un programme d'orientations et d'actions. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Article L123-1-2

Modifié par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 139 \(V\)](#)

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, [notamment en matière de biodiversité](#), d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

[Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.](#)

[Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.](#)

[Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.](#)

[Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.](#)

Article L123-1-3

Modifié par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 139 \(V\)](#)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, **de paysage**, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, **et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Article L123-1-4

Modifié par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 137 \(V\)](#)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, **notamment les continuités écologiques**, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. **Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.**

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, **dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.**

Texte ancien : « 2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation. »

NOTA : la dimension intercommunale du programme local de l'habitat définie par l'article L 302-1 du code de la Construction s'impose dans tous les cas, même en l'absence de PLH.

En pratique, les « Orientations » du Schéma de cohérence territoriale relatives à la Capacité d'accueil, la construction et au logement auront à être traduites dans un programme local de l'habitat,

avec une interrogation : Le Scot prévoit une cohérence de la politique de l'habitat par secteur. Le PLH devra-t-il être construit au niveau de l'intercommunalité des 12 communes ou de chacun des secteurs ?

DISPOSITIONS GENERALES D' AMENAGEMENT

Article L123-1-5

NOTA/ La comparaison de la version nouvelle issue de la loi Alur, par rapport à la version en cours en novembre 2012, marque une restructuration de l'article autour de cinq thèmes.

Les principales modifications portent sur deux points principaux :

- * **suppression de la notion de coefficients d'occupation des sols COS**
- * **suppression de la notion de superficie minimale des terrains constructibles**

Ainsi que :

- * **renforcement des dispositions relatives aux prescriptions écologiques, à la trame verte, ...**
- * **renforcement de la protection des zones naturelles et agricoles,**
- * **introduction de dispositions relatives à l'accueil des gens du voyage**

Mise à jour au 13 OCTOBRE 2014

En bleu les adjonctions

En rouge les suppressions

Article L123-1-5 [En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par [LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 25](#)

Modifié par [LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 67](#)

I.-Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article [L. 121-1](#), qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

II.-Le règlement peut [fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions](#)

:

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° [Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;](#)

4° [Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;](#)

5° ex 7bis - Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

6°(Ex 14) [A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés](#)

a) Des constructions ;

[b\) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;](#)

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone

. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis **conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites**.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

III.-Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

1° (ex 123-1-5 4) Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions **neuves, rénovées ou réhabilitées**, leurs dimensions, **leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative** et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion **harmonieuse** des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;

2°(ex 7)- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, **notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur **protection** préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ;

3°(ex 13bis) Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

4°(ex 10) Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

5° (ex 9) Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

6°(ex 14) Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

IV.-Le règlement peut, en matière d'équipement des zones :

1° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

2° (ex 11) Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones mentionnées à [l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales](#) concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

3° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.

V.-Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

ex12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES NATURELS

Article L130-1

Modifié par [Ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012 - art. 5](#)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article [L. 421-4](#), sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles [L312-2](#) et [L312-3](#) du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article [L. 124-1](#) et de l'article [L. 313-1](#) du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article L130-2

Modifié par [Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 202 X, XI JORF 14 décembre 2000](#)

Modifié par [Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 202 JORF 14 décembre 2000](#)

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article [L. 130-6](#).

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Article L130-3 [En savoir plus sur cet article...](#)

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article [L. 130-2](#), l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

Article L130-4 [En savoir plus sur cet article...](#)

Les dispositions des alinéas 2,3 et 4 de l'article [L. 130-1](#) et celles des articles [L. 130-2](#) et [L. 130-3](#) sont applicables aux terrains classés comme espaces boisés par un plan d'urbanisme approuvé en application du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958 par un plan sommaire d'urbanisme approuvé en application du décret n° 62-460 du 13 avril 1962 ou par un projet d'aménagement établi en application de la législation antérieure à ces décrets.

Article L130-5 [En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par [Ordonnance n°2006-596 du 23 mai 2006 - art. 3 \(V\) JORF 25 mai 2006](#)

Les collectivités territoriales ou leurs groupements peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels **des conventions tendant à l'ouverture au public** de ces bois, parcs et espaces naturels. Dans le cas où les bois, parcs et espaces naturels sont situés dans des territoires excédant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet est soumis pour avis à la ou aux collectivités intéressées ou à leur groupement. Cet avis est réputé favorable si un refus n'est pas intervenu dans un délai de trois mois. Dans ce cadre, ces collectivités peuvent prendre en charge tout ou partie du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces. Les conventions peuvent également prévoir le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu.

Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent passer, dans les mêmes conditions, des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre Ier du livre III du code du sport.

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1er de la loi n° 75-602 du 10 juillet 1975.

PARTIE REGLEMENTAIRE

Chapitre II : Plafond légal de densité.**2012 Article R*112-1**

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

2014 : Article R*112-1 [En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par [Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1](#)

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de [l'article R. 332-16](#) est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

2014 Article R*112-2

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;

Dernière modification du texte le 16 avril 2012 - Document généré le 24 avril 2012 - Copyright (C) 2007-2008 Legifrance

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Section V : Evaluation environnementale.

Article R*121-14 [En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par [Décret n°2012-995 du 23 août 2012 - art. 1](#)

I. — Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la présente section, les documents d'urbanisme suivants, à l'occasion de leur élaboration :

II. — Font également l'objet d'une évaluation environnementale les documents d'urbanisme suivants, à l'occasion de leur élaboration :

1° Les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ;

2° Les plans locaux d'urbanisme couvrant le territoire d'au moins une commune littorale au sens de l'article [L. 321-2](#) du code de l'environnement ;

3° Les plans locaux d'urbanisme situés en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'une unité touristique nouvelle soumise à autorisation en application de l'article L. 145-11.

III. — Font l'objet d'une évaluation environnementale, après un examen au cas par cas défini à l'article R. 121-14-1, à l'occasion de leur élaboration :

1° Les plans locaux d'urbanisme ne relevant ni du I ni du II du présent article, s'il est établi qu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

...

CODE URBANISME : LOTISSEMENTS

En bleu les modifications du code de l'Urbanisme en 2014, notamment par la loi Alur

[Article L442-1 En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par [Ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 - art. 2](#)

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

[Article L442-1-2 En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par [Ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 - art. 2](#)

Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots.

Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées.

DEUX CATEGORIES DE LOTISSEMENT

***A - Lotissement autorisé soumis à un permis d'aménager**

***B – Lotissement faisant l'objet d'une déclaration préalable**

A - Lotissement autorisé soumis à un permis d'aménager

[Article L442-2 En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par [Ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 - art. 2](#)

Un décret en Conseil d'Etat précise, en fonction de la localisation de l'opération ou du fait que l'opération comprend ou non la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un **permis d'aménager**.

[Article *R421-19 En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par [Décret n°2014-253 du 27 février 2014 - art. 4](#)

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 à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement**. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;

-ou qui sont situés dans un **secteur sauvegardé**, dans un **site classé** ou en instance de classement ;

[Article R*442-21](#)

- Modifié par [Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 5](#)

Les subdivisions de lots provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager sont assimilées aux modifications de lotissements prévues aux articles L. 442-10 et L. 442-11 sauf :

a) Lorsqu'elles consistent à détacher une partie d'un lot pour la rattacher à un lot contigu ;

b) Lorsque ces subdivisions interviennent dans la limite du nombre maximum de lots autorisés, et résultent d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager, d'un permis valant division ou d'une division réalisée en application du a de l'article [R. 442-1](#) dès lors que le lotisseur atteste de son accord sur cette opération par la délivrance d'une attestation.

B – Lotissement à Déclaration préalable.

[Article L442-3 En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par [Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

[Article *R442-2 En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par [Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 5](#)

Lorsqu'une construction est édiflée sur une partie d'une unité foncière qui a fait l'objet d'une division, la demande de permis de construire tient lieu de déclaration préalable de lotissement dès lors que la demande indique que le terrain est issu d'une division.

[Article *R442-3 En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par [Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 6 \(VD\)](#)

Modifié par [Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 5](#)

La demande précise, outre les informations mentionnées à l'article [R*441-1](#), le **nombre maximum de lots** et le **la surface de plancher maximale** dont la construction est envisagée dans l'ensemble du lotissement.

Lorsque le lotissement n'est pas situé à l'intérieur d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, la demande précise également la surface de plancher maximale dont la construction est envisagée dans l'ensemble du lotissement.

Lorsque le projet est situé à l'intérieur d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager, la demande est, le cas échéant, complétée par l'attestation de l'accord du lotisseur prévue par l'article [R*442-21](#).

Article *R442-4 *En savoir plus sur cet article...*

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Le plan prévu par le 2° de l'article [R. 441-4](#) **fait apparaître la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative.**

Article *R442-5 *En savoir plus sur cet article...*

Modifié par [Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 5](#)

Un projet architectural, paysager et environnemental est joint à la demande. Il tient lieu du projet d'aménagement mentionné au b de l'article [R*441-2](#).

Il comporte, outre les pièces mentionnées aux articles R*441-2 à R*441-8 :

- a) Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel ;
- b) Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse ;
- c) Le programme et les plans des travaux d'aménagement indiquant les caractéristiques des ouvrages à réaliser, le tracé des voies, l'emplacement des réseaux et les modalités de raccordement aux bâtiments qui seront édifiés par les acquéreurs de lots ainsi que les dispositions prises pour la collecte des déchets ;
- d) **Un document graphique** faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments.

Article *R442-6 *En savoir plus sur cet article...*

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Le dossier de la demande est, s'il y a lieu, complété par les pièces suivantes :

- a) **Un projet de règlement**, s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur ;
- b) Le cas échéant, une attestation de la garantie à fournir en application de l'article [R. 442-14](#).

Note Ministère juin 2014

nota2 : Exemple de clause de nature réglementaire : les règles relatives à la destination des constructions, à l'emprise au sol, aux prospectifs, à la hauteur, au stationnement.

Article *R442-7 *En savoir plus sur cet article...*

Créé par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Le dossier de la demande est, sous réserve de ce qui est dit à l'article [R. 442-8](#), complété par l'engagement du lotisseur que sera **constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.**

Article *R442-8 *En savoir plus sur cet article...*

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Les dispositions de l'article [R. 442-7](#) ne sont pas applicables :

lorsque les voies et espaces communs sont destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs de lots ou lorsque le lotisseur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.

Article L442-9 [En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 159](#)

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, 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, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la [loi n° 2014-366 du 24 mars 2014](#) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article [L. 111-5-4](#).

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un **cahier des charges non approuvé d'un lotissement**, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article [L. 442-10](#) ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article [L. 442-10](#).

Article L442-10 [En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 159](#)

Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, 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. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

Article L442-11 [En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 159](#)

Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.

Section I : **Dossier de demande de permis d'aménager**

Article R*441-1 [En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par [Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 5](#)

La demande de permis d'aménager précise :

- a) L'identité du ou des demandeurs ;
- b) La localisation et la superficie du ou des terrains à aménager ;
- c) La nature des travaux ;
- d) Les éléments, fixés par arrêté, nécessaires au calcul des impositions.

La demande comporte également l'attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions définies à l'article [R*423-1](#) pour déposer une demande de permis.

La demande peut ne porter que sur une partie d'une unité foncière.

Article R*441-2 [En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Sont joints à la demande de permis d'aménager :

- a) Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ;
- b) Le projet d'aménagement comprenant les pièces mentionnées aux articles [R. 441-3](#) et [R. 441-4](#).

Article R*441-3 [En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Le projet d'aménagement comprend une **notice précisant** :

1° L'état initial du terrain et de ses abords et indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;

2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :

- a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;
- b) La composition et l'organisation du projet, la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules ;
- c) L'organisation et l'aménagement **des accès** au projet ;
- d) Le traitement des parties du terrain situées en limite du projet ;
- e) **Les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets.**

Article R*441-4 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Le projet d'aménagement comprend également :

1° Un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords faisant apparaître les constructions et les plantations existantes, les équipements publics qui desservent le terrain, ainsi que, dans le cas où la demande ne concerne pas la totalité de l'unité foncière, la partie de celle-ci qui n'est pas incluse dans le projet d'aménagement ;

2° Un plan coté dans les trois dimensions faisant apparaître la composition d'ensemble du projet et les plantations à conserver ou à créer.

Article R*441-5 *En savoir plus sur cet article...*

Modifié par Décret n°2014-253 du 27 février 2014 - art. 6

Le dossier joint à la demande de permis d'aménager comprend en outre l'étude d'impact lorsqu'elle est prévue en application du code de l'environnement ou la décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement dispensant le demandeur de réaliser une étude d'impact.

NOTA :

Décret n° 2014-253 du 27 février 2014 article 9 : *Les présentes dispositions sont applicables aux demandes d'autorisation déposées à compter du 1er avril 2014.*

Article R*441-6 *En savoir plus sur cet article...*

Modifié par Décret n°2014-253 du 27 février 2014 - art. 6

*Lorsque la demande prévoit l'édification, par l'aménageur, de constructions à l'intérieur du périmètre, la notice prévue par l'article R*441-3 comprend les éléments prévus par les b, c et d du 2° de l'article R*431-8. La demande est complétée par les pièces prévues par l'article R*431-9 et, le cas échéant, les pièces prévues par les a et b de l'article R*431-10 et, s'il y a lieu, les pièces prévues par les articles R. 431-11 et R*431-13 à R*431-33. Ces pièces sont fournies sous l'entière responsabilité des demandeurs. La demande ne peut alors être instruite que si le demandeur a fait appel à un architecte pour établir le projet architectural de ces constructions, lorsque le projet ne bénéficie pas des dérogations prévues à l'article R. 431-2.*

Lorsque la demande ne prévoit pas l'édification, par l'aménageur, de constructions à l'intérieur du périmètre, elle est complétée par :

a) Le dossier d'évaluation des incidences du projet sur un site Natura 2000 prévu à l'article R. 414-23 du code de l'environnement, dans le cas où le projet doit faire l'objet d'une telle évaluation en application de l'article L. 414-4 de ce code. Toutefois, lorsque le dossier de demande comporte une étude d'impact, cette étude tient lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 si elle satisfait aux prescriptions de l'article R. 414-23 du code de l'environnement, conformément aux dispositions prévues à l'article R. 414-22 de ce code ;

b) Le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales, dans le cas où le projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une telle installation.

NOTA :

Décret n° 2014-253 du 27 février 2014 article 9 : *Les présentes dispositions sont applicables aux demandes d'autorisation déposées à compter du 1er avril 2014.*

Article R*441-7 *En savoir plus sur cet article...*

Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 5

Lorsque les travaux projetés nécessitent une autorisation de défrichement en application des articles L. 311-1 ou L. 312-1 du code forestier, la demande de permis d'aménager est complétée par la copie de la lettre par laquelle le préfet fait connaître au demandeur que son dossier de demande d'autorisation de défrichement est complet, si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique.

Article R*441-8 *En savoir plus sur cet article...*

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Lorsque le projet porte sur des aménagements extérieurs dans un secteur sauvegardé, la notice mentionnée à l'article R. 441-3 indique en outre les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux.

DIVISION DE TERRAIN

Article L111-5-2 Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006

Dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, **le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable** prévue par l'article [L. 421-4](#), les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.

L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public.

DIVISION DE LOT DE LOTISSEMENT

Article R*442-21

Modifié par [Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 5](#)

Les subdivisions de lots provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager sont assimilées aux modifications de lotissements prévues aux articles [L. 442-10](#) et [L. 442-11](#) sauf :

- a) Lorsqu'elles consistent à détacher une partie d'un lot pour la rattacher à un lot contigu ;
- b) Lorsque ces subdivisions interviennent dans la limite du nombre maximum de lots autorisés, et résultent d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager, d'un permis valant division ou d'une division réalisée en application du a de l'article [R. 442-1](#) dès lors que le lotisseur atteste de son accord sur cette opération par la délivrance d'une attestation.

Article L442-10 Modifié par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 159](#)

Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, 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. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

Article L442-11 Modifié par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 159](#)

Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.