

Table des matières

Les chiffres renvoient aux pages

LISTE DES ABRÉVIATIONS.....	3
INTRODUCTION.....	5
TITRE 1 : La notion de division de l'unité foncière	7
CHAPITRE I : Définition générale de l'unité foncière	9
SECTION I : La notion d'unité foncière	9
A. Définition de l'unité foncière.....	9
B. Critère de l'unité foncière au regard de sa définition	12
SECTION II : La notion de division	14
CHAPITRE II : La division en volumes dans ses rapports avec les autres divisions foncières	17
SECTION I : La notion de division en volumes.....	18
SECTION II : Les modalités juridiques de la division en volumes	23
A. L'état descriptif de division en volumes.....	25
B. Modification de l'état descriptif de division.....	29
C. Le cahier des charges.....	31
D. Réseaux de servitudes au travers de l'état descriptif de division et du cahier des charges	33
a. Servitudes générales	34
b. Servitudes particulières	35
c. Servitudes liées à l'assiette foncière	35
E. Organisation collective.....	36
a. Généralités.....	36
b. Association syndicale libre (ASL)	37
c. Association foncière urbaine libre (AFUL).....	39
F. Publicité de la division en volumes	40

SECTION III : Division en volumes et notions contingentes	41
A. Division en volumes et copropriété	41
B. Division en volumes et lotissement	44
C. Division en volumes et domanialité publique	47
CHAPITRE III : Division en propriété et division en jouissance	51
SECTION I : Division en propriété	52
A. Formes de division en propriété	52
B. Conséquences de la division en propriété	53
C. Contrôle administratif de la division en propriété	55
SECTION II : Division en jouissance	56
A. Formes de la division en jouissance	57
B. Conséquences de la division en jouissance	61
C. Contrôle administratif de la division en jouissance	63
TITRE 2 : Les divisions foncières envisagées sans intention d'implanter des bâtiments	65
CHAPITRE I : Zone de contrôle des divisions foncières de l'article L.111-5-2 du code de l'urbanisme	67
CHAPITRE II : Les lotissements-jardins	75
CHAPITRE III : Divisions contrôlées par l'article L. 123-17 du code rural dans le cadre de l'aménagement foncier agricole	83
TITRE 3 : Divisions non constitutives de lotissement au sens de l'article R. 442-1 du code de l'urbanisme	89
CHAPITRE I : Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement (article R. 442-1 a et b du code de l'urbanisme)	93

SECTION I : Divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une AFU autorisée ou constituée d'office	93
A. Régime juridique d'une AFU	94
B. Régime juridique du plan de remembrement	95
SECTION II : Divisions conformes au plan de remembrement	97
CHAPITRE II : Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté (zac) : article R. 442-1 b du code de l'urbanisme	99
CHAPITRE III : Le permis valant autorisation de division	103
SECTION I : Panorama général	104
SECTION II : Conditions du permis valant autorisation de division	113
SECTION III : Dossier présenté à l'appui de la demande de permis de construire valant autorisation de division	120
SECTION IV : Application des règles d'urbanisme au permis valant autorisation de division	124
SECTION V : Vente des terrains bâtis et transfert du permis valant autorisation de division	126
CHAPITRE IV : Les divisions primaires	133
TITRE 4 : Les divisions constitutives de lotissement	137
CHAPITRE I : Le champ d'application de la notion de lotissement	139
SECTION I : Le lotissement en tant qu'opération d'aménagement	141
SECTION II : Les modalités de la division : divisions en	

propriété ou en jouissance résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location	143
A. Divisions en propriété ou en jouissance	143
B. Divisions résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location	148
SECTION III : Division d'une ou plusieurs propriétés foncières	154
SECTION IV : Le but de la division : l'implantation de bâtiments ; l'intention de construire	158
A. L'implantation de bâtiments	159
a. La notion de bâtiments	159
b. La notion d'implantation	162
B. L'intention d'implanter des bâtiments	163
SECTION V : La disparition du critère tiré du nombre de lots créés et son influence sur la période de dix ans	166
A. Disparition du critère du nombre de lots créés	166
B. La période de dix ans	171
CHAPITRE II : Les procédures de contrôle des divisions foncières : le choix entre permis d'aménager et déclaration préalable	177
SECTION I : Décompte préalable du nombre de terrains créés sur une période de dix ans	180
A. Comptabilité des terrains	181
B. Les terrains exclus de décompte	185
a. Les terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis	186
b. Les parties de terrain détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë	192
c. Les terrains détachés d'une propriété par l'effet d'une expropriation,	197
d. Les terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues par les articles L. 230-1 à L. 230-6	198

e. Les cessions gratuites et les apports de terrains résultant de l'application du e du 2° de l'article L. 332-6-1 et de l'article L. 332-10	199
f. Les terrains issus des divisions mentionnées à l'article R. 442-1	202
SECTION II : Le double critère tiré de la réalisation de voies et espaces communs ou de la localisation dans le périmètre d'un secteur sauvegardé ou d'un site classé	203
A. Réalisation de voies ou espaces communs	203
B. Localisation dans le périmètre d'un secteur sauvegardé ou d'un site classé	206
C. Exemples pratiques : déclaration préalable ou permis d'aménager	210
D. Propositions de réforme	201
CHAPITRE III : Dépôt et instruction des demandes de permis d'aménager et de déclaration préalable	217
SECTION I : Présentation des demandes : qualité pour déposer le dossier de demande	217
A. Propriétaire(s)	218
B. Mandataire(s)	221
C. Personne(s) autorisée(s) à exécuter les travaux	222
D. Indivision	223
E. Personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation	223
SECTION II : Dossier de demande	224
A. Dossier de demande de permis d'aménager	224
a. Généralités	224
b. Composition du dossier commun à tout permis d'aménager	225
c. Composition du dossier propre au permis d'aménager un lotissement	234
B. Dossier de déclaration préalable portant sur un projet d'aménagement	239
a. Formulaire	239
b. Composition du dossier	239

SECTION III : Formalités liées au dépôt, à l'enregistrement, à l'affichage du permis d'aménager et de la déclaration

préalable	240
A. Dépôt des demandes et des déclarations	241
B. Enregistrement des demandes de permis d'aménager et déclaration préalable	241
C. Affichage	242
D. Transmission de la demande ou de la déclaration	243

SECTION IV : Instruction de la demande : procédure243

A. Préalable facultatif du certificat d'urbanisme	244
B. Autorité chargée de l'instruction	244
a. Décisions prises au nom de la commune	244
b. Décisions prises au nom de l'État	245
C. Délais d'instruction	245
a. Point de départ du délai d'instruction	246
b. Durée des délais	247
D. Avis et consultations	249
E. Projet soumis à enquête publique	251

SECTION V : Instruction de la demande : condition de fond d'obtention du permis d'aménager et de la décision de non opposition252

A. Les prescriptions législatives nationales	252
a. Dispositions particulières aux zones de Montagne	252
b. Dispositions particulières aux zones Littoral	254
c. Voisinage des aérodromes	263
B. Lotissement et règles générales d'urbanisme	266
a. Lotissement et règlement national d'urbanisme (RNU) ..	266
b. Lotissement et règle de la constructibilité limitée	276
c. Lotissement et implantations des constructions de part et d'autre des voies	279
C. Lotissement et PLU ou POS	280
a. Opposabilité du règlement du PLU au lotissement et conséquences	280
b. Le lotissement dans les différentes zones	286
D. Lotissement et autres documents d'urbanisme	299

CHAPITRE IV : La décision sur la demande de permis d'aménager et la déclaration préalable, ses effets.....	301
SECTION I : La décision sur la demande de permis d'aménager ou de déclaration préalable.....	302
A. Compétence pour délivrer l'autorisation	302
B. Décision proprement dite.....	304
C. Forme de la décision.....	308
D. Notification de la décision	309
E. Effets de la décision	311
SECTION II : Durée de validité du permis d'aménager et de la déclaration préalable.....	312
A. Péremption du permis ou de la décision de non opposition	312
B. Prorogation du délai de validité du permis ou de la décision de non opposition	314
SECTION III : Conformité de la validité des travaux	316
SECTION IV : Décision modificative	319
SECTION V : Transfert du permis de construire.....	320
SECTION VI : Le retrait du permis d'aménager et de la décision de non opposition	321
CHAPITRE V : Les droits a construire en lotissement.....	325
SECTION I : La répartition de la surface constructible entre les différents lots.....	325
SECTION II : La gestion de la densité au titre de l'article L. 123-1-1 du Code de l'urbanisme.....	330
CHAPITRE VI : La mise en œuvre des travaux	341
SECTION I : Exécution préalable des travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement	341
A. Contours de l'obligation	341
B. Achèvement et conformité des travaux : déclaration et certificat d'achèvement.....	347

a. Déclaration d'achèvement des travaux.....	347
b. Certificat attestant l'achèvement des travaux fourni à l'acquéreur et joint à la demande de permis de construire ..	349
SECTION II : Dérogations à l'exécution préalable des travaux : autorisation d'exécution différée.....	351
A. Première hypothèse : éviter la dégradation des voies pendant la construction des bâtiments.....	353
B. Deuxième hypothèse : justification d'une garantie d'achèvement des travaux	354
a. Généralités	354
b. Etablissement de la garantie d'achèvement.....	355
c. Mise en œuvre de la garantie	356
d. Garantie d'achèvement et défaillance du lotisseur.....	357
SECTION III : Délivrance des permis de construire sur les lots.....	358
SECTION IV : Transfert des équipements communs	362
A. Transfert amiable	363
B. Transfert d'office.....	364
CHAPITRE VII : La vente des lots.....	369
SECTION I : Organisation de la publicité	369
SECTION II : Contrats de vente.....	371
A. Nullité des contrats de vente conclus avant la délivrance du permis d'aménager.....	372
B. Contrats postérieurs à la délivrance du permis d'aménager	372
SECTION III : Mention du descriptif du terrain résultant du bornage dans la promesse ou le contrat	375
SECTION IV : Remise du permis d'aménager et du cahier des charges à l'acquéreur	377
SECTION V : Condition d'assujettissement des ventes de lots à la TVA	377

SECTION VI : Sanctions nées du non respect des prescriptions en matière de vente de lots	379
CHAPITRE VIII : Les modifications affectant le lotissement	383
SECTION I : Caducité des règles d’urbanisme	383
A. Caducité des règles d’urbanisme contenues dans les documents approuvés d’un lotissement	385
B. Demande de maintien des règles d’urbanisme contenues dans les documents approuvés d’un lotissement	389
C. Absence de remise en cause des dispositions des cahiers des charges entre colotis	393
D. Inapplicabilité aux lotissements-jardins	393
SECTION II : Modifications apportées aux documents du lotissement avec l’accord de la majorité des colotis	393
SECTION III : Mise en concordance des documents du lotissement avec le PLU ou le document d’urbanisme en tenant lieu en cas d’approbation d’un PLU ou le document d’urbanisme en tenant lieu intervenant postérieurement au permis d’aménager ou à la décision de non opposition	398
SECTION IV : Assimilations des subdivisions de lots aux modifications de lotissement	400
SECTION V : Modifications liées à une déclaration d’utilité publique	403
SECTION VI : Dispositions d’urbanisme opposables aux demandes de permis de construire déposées dans les cinq ans suivant l’achèvement du lotissement	404
BIBLIOGRAPHIE.....	409
INDEX ALPHABÉTIQUE.....	413
TABLE DES MATIÈRES	431