Le 2 mars 2012

JORF n°0051 du 29 février 2012

Texte n°4

DECRET

Décret n° 2012-274 du 28 février 2012 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme

NOR: DEVL1125740D

Publics concernés : particuliers, collectivités territoriales, entreprises, professionnels de la construction.

Objet : simplification du régime des lotissements ; extension du champ des projets dispensés de formalités ; réduction des délais d'instruction et modification du contenu des demandes d'autorisations d'urbanisme.

Entrée en vigueur : le décret entre en vigueur le 1er mars 2012 et s'applique aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter de cette date.

Notice : le décret apporte certaines modifications au régime du lotissement :

— l'ensemble des lotissements prévoyant la création de voies, d'espaces et d'équipements communs sont soumis à permis d'aménager, seuls les lotissements sans travaux étant désormais soumis à déclaration préalable ;

— la délivrance des permis de construire sur les lots devient possible dès la délivrance du permis d'aménager pour les projets ne portant pas sur une maison individuelle, moyennant un différé des travaux à la réalisation des réseaux internes au lotissement ;

— les lots issus d'un permis d'aménager peuvent être subdivisés, sur simple accord du lotisseur, sans qu'il soit nécessaire de recueillir l'accord des autres colotis ;

— la régularisation d'une division qui aurait dû faire l'objet d'une déclaration préalable peut être effectuée au moment du dépôt de la demande de permis de construire sur un lot.

Le décret relève le seuil de dispense de formalité des travaux de construction : les travaux dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés sont dispensés de formalité, contre 2 mètres carrés auparavant.

Il procède à la réduction de certains délais d'instruction :

— le délai est réduit de sept à trois mois pour les projets soumis à autorisation préfectorale de défrichement, dès lors qu'une visite sur place n'est pas nécessaire ;

— le délai de droit commun est majoré d'un mois pour l'instruction en secteur sauvegardé dépourvu de plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ; le délai dont dispose l'architecte des Bâtiments de France (ABF) pour se prononcer dans les secteurs sauvegardés est réduit à deux mois.

Le contenu des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme est modifié pour tenir compte des dernières exigences législatives et réglementaires, notamment en matière d'incidences sur les sites Natura 2000, de contrôle des dispositifs d'assainissement non collectif et d'information sur la puissance électrique nécessaire.

D'autres corrections sont apportées par le décret, en vue notamment de :

— tenir compte de la possibilité de délivrer un permis de construire pour des établissements recevant du public (ERP) dont les aménagements intérieurs ne sont pas entièrement connus ;

— préciser, dans certains cas, les dates de cristallisation des règles d'urbanisme ;

— préciser le champ des règles devant être vérifiées à l'issue des travaux.

Références : le code de l'urbanisme modifié par le présent décret peut être consulté, dans sa rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (http://www.legifrance.gouv.fr).

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre auprès du ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 relative aux corrections à apporter à la réforme des autorisations d'urbanisme, notamment son article 10 ;

Vu le décret n° 2011-544 du 18 mai 2011 relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles de bâtiments ;

Vu le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme ;

Vu l'avis du comité des finances locales (commission consultative d'évaluation des normes) en date du 8 septembre 2011 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Article 1

A l'article R. * 123-10-1 du code de l'urbanisme, les mots : « sur un même terrain, » sont remplacés par les mots : « sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, » et les mots : « les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, » sont remplacés par les mots : « l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, ».

Article 2

Le code de l'urbanismeest ainsi modifié :

1° Il est inséré un article R. * 410-17-1 ainsi rédigé :

« Art. R. * 410-17-1.-A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale. » ;

2° L'article R. * 410-18 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès. »

Article 3

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article R. * 421-2, dans sa rédaction issue du décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité » sont remplacés par les mots : « secteur sauvegardé » ;

b) Au deuxième alinéa, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « cinq » ;

c) Au troisième alinéa, les mots : « Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé » sont remplacés par les mots : « Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés aux 1° à 4° de l'article R. 111-32 » ;

d) Après le dixième alinéa, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« j) Les terrasses ou plates-formes de plain-pied. » ;

2° L'article R. * 421-9, dans sa rédaction issue du décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité » sont remplacés par les mots : « secteurs sauvegardés » ;

b) Aux deuxième et quatrième alinéas, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « cinq » ;

3° Au septième alinéa de l'article R. * 421-17, dans sa rédaction issue du décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « cinq » ;

4° Les alinéas 2 à 4 de l'article R. * 421-19 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« a) Les lotissements :

— qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ;

— ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ; » ;

5° Il est inséré un article R. * 422-2-1 ainsi rédigé :

« Art. R. * 422-2-1.-Les installations de production d'électricité à partir d'énergie renouvelable accessoires à une construction ne sont pas des ouvrages de production d'électricité au sens du b de l'article L. 422-2. » ;

6° L'article R. * 423-21 est abrogé ;

7° L'article R. * 423-25 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. * 423-25.-Le délai d'instruction prévu par le b et le c de l'article R. 423-23 est majoré de deux mois :

a) Lorsqu'il y a lieu de consulter une commission départementale ou régionale ;

b) Lorsqu'il y a lieu de consulter le ministre chargé de l'agriculture en application de l'article L. 643-4 du code rural ;

c) Lorsqu'il y a lieu d'instruire une dérogation en application du quatrième alinéa de l'article L. 111-3 du code rural.

Ces majorations de délai ne sont pas cumulables avec celle prévue par l'article R. 423-24. » ;

8° L'article R. * 423-28 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. * 423-28.-Le délai d'instruction prévu par le b et le c de l'article R. 423-23 est également porté à six mois :

a) Lorsqu'un permis porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;

b) Lorsqu'un permis de construire ou d'aménager porte sur un projet situé dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ;

c) Lorsqu'un permis de construire porte sur des travaux relatifs à un établissement recevant du public et soumis à l'autorisation prévue à l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation ;

d) Lorsqu'un permis de construire porte sur des travaux relatifs à un immeuble de grande hauteur et soumis à l'autorisation prévue par l'article L. 122-1 du même code. » ;

9° L'article R. * 423-29 est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, les mots : « n'est pas soumis à enquête publique ; » sont remplacés par les mots : « est soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains ; » ;

b) Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« c) Trois mois dans les autres cas. » ;

10° Il est inséré un article R. * 423-37-1 ainsi rédigé :

« Art. R. * 423-37-1.-Lorsque la Commission européenne est saisie dans les conditions prévues par l'article R. 414-25 du code de l'environnement, le délai d'instruction de la demande ou de la déclaration est suspendu jusqu'à la date de réception de cet avis par l'autorité compétente. » ;

11° L'intitulé de la sous-section 2 de la section V du chapitre III du titre IV du livre IV est remplacé par un intitulé ainsi rédigé :

« Sous-section 2. — Notification de la majoration, de la prolongation ou de la suspension du délai d'instruction » ;

12° A l'article R. * 423-41, les mots : « à R. 423-37 » sont remplacés par les mots : « à R. 423-37-1 » ;

13° L'article R. * 423-44 est ainsi modifié :

Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le délai d'instruction fait l'objet d'une suspension en application de l'article R. 423-37-1, cette suspension doit être notifiée au demandeur. Dans ce cas, le demandeur est informé de la date à laquelle a été saisie la Commission européenne, qui constitue la date de départ de la suspension du délai d'instruction. Il est informé sans délai de la

réponse de la Commission et de sa date de réception par l'autorité compétente, à compter de laquelle le délai d'instruction recommence à courir. » ;

14° Il est inséré un article R. * 423-55 ainsi rédigé :

« Art. R. * 423-55.-Lorsque le projet est soumis à étude d'impact, l'autorité compétente recueille l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement en vertu de l'article L. 122-1 du code de l'environnement si cet avis n'a pas été émis dans le cadre d'une autre procédure portant sur le même projet. » ;

15° A l'article R. * 423-59, les mots : « à R. 423-71 » sont remplacés par les mots : « à R. 423-71-1 » ;

16° L'article R. * 423-67 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Par exception aux dispositions de l'article R. 423-59, le délai à l'issue duquel l'architecte des Bâtiments de France est réputé avoir émis un avis favorable est de deux mois lorsque :

a) Le permis est situé dans un secteur sauvegardé ;

b) Le permis de construire ou d'aménager est situé dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Le permis de démolir est situé dans un périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques. » ;

17° Il est inséré un article R. * 423-67-1 et un article R. * 423-67-2 ainsi rédigés :

« Art. R. * 423-67-1.-Par exception aux dispositions de l'article R. 423-59, lorsqu'un permis de construire ou d'aménager porte sur un projet situé dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, le délai à l'issue duquel l'architecte des Bâtiments de France est réputé avoir émis un avis favorable est de quatre mois.

« Art. R. * 423-67-2.-Par exception aux dispositions de l'article R. 423-59, le délai à l'issue duquel l'architecte des Bâtiments de France doit se prononcer sur un permis de démolir situé dans un site inscrit est de deux mois.

« En cas de silence de l'architecte des Bâtiments de France à l'issue de ce délai, son accord est réputé refusé. » ;

18° Il est inséré un article R. * 423-69-1 ainsi rédigé :

« Art. R. * 423-69-1.-Par exception aux dispositions de l'article R. 423-59, le délai à l'issue duquel l'autorité compétente en matière d'environnement, consultée au titre de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, est réputée ne pas avoir d'observations est de :

a) Deux mois lorsque l'autorité compétente en matière d'environnement est le préfet de région ;

b) Trois mois lorsque l'autorité compétente en matière d'environnement est le ministre

chargé de l'environnement ou la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable. » ;

19° Il est inséré un article R. * 423-71-1 ainsi rédigé :

« Art. R. * 423-71-1.-Les dispositions de l'article R. 423-59 ne s'appliquent pas lorsque la Commission européenne est saisie dans les conditions prévues par l'article R. 414-25 du code de l'environnement. » ;

20° L'article R. * 424-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« i) Lorsque le projet porte sur une démolition soumise à permis en site inscrit. » ;

21° A l'article R. * 424-3, les mots : « dans le délai mentionné à l'article R. 423-67 » sont remplacés par les mots : « dans les délais mentionnés aux articles R. 423-67 et R. 423-67-1 » ;

22° L'article R. * 424-13 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de permis tacite, ce certificat indique la date à laquelle le dossier a été transmis au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales » ;

23° L'article R. * 424-18 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Il en est de même lorsque la déclaration ne comporte pas de travaux et porte sur l'installation d'une caravane en application du d de l'article R. 421-23 ou sur la mise à disposition des campeurs de terrains ne nécessitant pas de permis d'aménager en application de l'article R. 421-19. » ;

24° L'article R. * 425-15 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le permis de construire indique, lorsque l'aménagement intérieur de l'établissement recevant du public ou d'une partie de celui-ci n'est pas connu lors du dépôt de la demande, qu'une autorisation complémentaire au seul titre de l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation devra être demandée et obtenue avant son ouverture au public en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée. »

Article 4

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article R. * 431-5, dans sa rédaction issue du décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, est ainsi modifié :

a) Au septième alinéa, le «. » est remplacé par « ; » ;

b) Après le septième alinéa, il est inséré deux alinéas ainsi rédigés :

« g) La puissance électrique nécessaire au projet, lorsque la puissance électrique est supérieure à 12 kilovoltampères monophasé ou 36 kilovoltampères triphasé ;

« h) Les éléments, fixés par arrêté, nécessaires au calcul des impositions. » ;

2° L'article R. * 431-16 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. * 431-16.-Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas :

a) 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 ;

b) 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 ;

c) 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 ;

d) Dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R. 111-38 du code de la construction et de l'habitation, un document établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23 de ce code, attestant qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte, au stade de la conception, des règles parasismiques et paracycloniques prévues par l'article L. 563-1 du code de l'environnement ;

e) Lorsque la construction projetée est subordonnée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques miniers approuvés, ou rendus immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement, ou par un plan de prévention des risques technologiques approuvé, à la réalisation d'une étude préalable permettant d'en déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception ;

f) L'agrément prévu à l'article L. 510-1, lorsqu'il est exigé ;

g) Une notice précisant l'activité économique qui doit être exercée dans le bâtiment et justifiant, s'il y a lieu, que cette activité répond aux critères définis par l'article R. 146-2, lorsque la demande concerne un projet de construction visé au d de cet article et situé dans un espace remarquable ou dans un milieu à préserver d'une commune littorale ;

h) L'étude de sécurité publique, lorsqu'elle est exigée en application des articles R. 111-48 et R. 111-49 ;

i) Lorsque le projet est tenu de respecter les dispositions mentionnées à l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation, un document établi par le maître d'ouvrage attestant la prise en compte de la réglementation thermique, en application de l'article R. 111-20-1 de ce code, et pour les projets concernés par le cinquième alinéa de l'article L. 111-9 du même code, la réalisation de l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie, en application de l'article R. 111-20-2 dudit code » ;

3° A l'article R. * 431-19, les mots : « est complet. » sont remplacés par les mots : « 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. » ;

4° L'article R. * 431-22 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. * 431-22.-Lorsque les travaux projetés portent sur une construction à édifier sur un terrain inclus dans un lotissement, la demande est accompagnée, s'il y a lieu, du ou des certificats prévus à l'article R. 442-11. » ;

5° Il est inséré un article R. * 431-22-1 ainsi rédigé :

« Art. R. * 431-22-1.-Lorsque les travaux projetés portent sur une construction à édifier sur un terrain inclus dans un lotissement soumis à permis d'aménager, la demande est accompagnée, s'il y a lieu :

a) Du certificat prévu par le quatrième alinéa de l'article R. 442-18, quand l'ensemble des travaux mentionnés dans le permis d'aménager n'est pas achevé ;

b) De l'attestation de l'accord du lotisseur sur la subdivision de lots projetée, prévue par l'article R. 442-21. » ;

6° L'article R. * 431-24 est ainsi modifié :

a) Les mots : «, sur le même terrain, » sont remplacés par les mots : «, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, » ;

b) Après le mot : « d'assiette, » sont insérés les mots : « comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, » ;

7° L'article R. * 431-35 est ainsi modifié :

a) Au cinquième alinéa, le «. » est remplacé par « ; » ;

b) Après le cinquième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« e) Les éléments, fixés par arrêtés, nécessaires au calcul des impositions. » ;

8° Le dernier alinéa de l'article R. * 431-36 est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« d) Le justificatif de dépôt de la demande d'autorisation prévue à l'article R. 244-1 du code de l'aviation civile lorsque le projet porte sur une construction susceptible, en raison de son emplacement et de sa hauteur, de constituer un obstacle à la navigation aérienne.

Il est complété, s'il y a lieu, par les documents mentionnés aux a et b de l'article R.

431-10, aux articles R. 431-14 et R. 431-15, aux b et g de l'article R. 431-16 et aux articles R. 431-21, R. 431-25 et R. 431-31 à R. 431-33.

Lorsque la déclaration porte sur un projet de création ou de modification d'une construction et que ce projet est visible depuis l'espace public ou que ce projet est situé dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, le dossier comprend également les documents mentionnés aux c et d de l'article R. 431-10. »

Article 5

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article R. * 441-1 est ainsi modifié :

a) Au quatrième alinéa, le «. » est remplacé par « ; » ;

b) Après le quatrième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« d) Les éléments, fixés par arrêté, nécessaires au calcul des impositions. » ;

2° L'article R. * 441-6 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« 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. » ;

3° A l'article R. * 441-7, les mots : « est complet. » sont remplacés par les mots : « 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. » ;

4° L'article R. * 441-9 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

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

5° Le dernier alinéa de l'article R. * 441-10 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Il est complété, s'il y a lieu, par les documents mentionnés aux articles R. 441-6 à R. 441-8 et au b de l'article R. 442-21. » ;

6° L’article R. * 442-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. * 442-1.-Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d’aménager :

a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d’aménager portant sur la création 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 ;

b) Les divisions effectuées dans le cadre d’une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d’office régie par le chapitre II du titre II du livre III ;

c) Les divisions effectuées par l’aménageur à l’intérieur d’une zone d’aménagement concerté ;

d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l’article R. 431-24 ;

e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;

f) Les détachements de terrain d’une propriété en vue d’un rattachement à une propriété contiguë ;

g) Les détachements de terrain par l’effet d’une expropriation, d’une cession amiable consentie après déclaration d’utilité publique et, lorsqu’il en est donné acte par ordonnance du juge de l’expropriation, d’une cession amiable antérieure à une déclaration d’utilité publique ;

h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 ;

i) Les détachements de terrains résultant de l’application de l’article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l’application de l’article L. 332-11-3 » ;

7° L’article R. * 442-2 est ainsi rédigé :

« Art. R. * 442-2.-Lorsqu’une construction est édifiée 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. » ;

8° L’intitulé de la section II du chapitre II du titre IV du livre IV est remplacé par un intitulé ainsi rédigé :

« Section II. — Contenu de la demande de permis d’aménager un lotissement » ;

9° L’article R. * 442-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 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. » ;

10° Au cinquième alinéa de l'article R. * 442-5, les mots : « travaux d'équipement » sont remplacés par les mots : « travaux d'aménagement » ;

11° L'intitulé de la section III du chapitre II du titre IV du livre IV est remplacé par un intitulé ainsi rédigé :

« Section III. — Répartition de la surface constructible et du versement pour sous-densité entre les différents lots » ;

12° L'article R. * 442-10 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. * 442-10.-Pour les lotissements soumis à permis d'aménager, la surface de plancher maximale autorisée 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.

Pour les lotissements soumis à déclaration préalable, lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est applicable, la surface de plancher maximale autorisée peut être répartie par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots.

En l'absence de répartition dans les conditions définies dans les deux alinéas précédents, la surface de plancher maximale autorisée pour chaque lot résulte de l'application du coefficient d'occupation des sols à la superficie de chaque lot. » ;

13° Il est inséré un article R. * 442-10-1 ainsi rédigé :

« Art. R. * 442-10-1.-Lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est applicable et que le versement pour sous-densité prévu à l'article L. 331-36 est institué dans le secteur où est situé le projet, la totalité de la surface de plancher résultant du seuil minimal de densité peut être répartie librement 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.

Cette répartition s'effectue dans les conditions définies au deuxième alinéa de l'article L. 331-37, sans tenir compte de l'application du seuil minimal de densité à la superficie de chaque lot.

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

14° L'article R. * 442-11 est ainsi modifié :

a) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Dans ce cas, lorsque le versement pour sous-densité prévu à l'article L. 331-36 est institué dans le secteur où est situé le projet, le lotisseur fournit également aux attributaires de lots un certificat indiquant la surface de plancher résultant du seuil minimal de densité. » ;

b) Le dernier alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Ces certificats sont joints à la demande de permis de construire. » ;

15° L'article R. * 442-18 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. * 442-18.-Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé :

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

b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;

c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation. » ;

16° L'intitulé de la section VI du chapitre II du titre IV du livre IV est remplacé par un intitulé ainsi rédigé :

« Section VI. — Subdivisions de lots provenant d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager » ;

17° L'article R. * 442-21 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. * 442-21.-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. » ;

18° L'intitulé de la section VII du chapitre II du titre IV du livre IV est remplacé par un intitulé ainsi rédigé :

« Section VII. — Caducité des règles d'urbanisme spécifiques des lotissements autorisés par un permis d'aménager ou une autorisation de lotir » ;

19° Il est inséré un article R. * 451-5 ainsi rédigé :

« Art. R. * 451-5.-Lorsque la démolition de la construction doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences sur un site Natura 2000 en application de l'article L. 414-4 du code de

l'environnement, le dossier joint à la demande comprend en outre le dossier d'évaluation des incidences prévu à l'article R. 414-23 de ce code. »

Article 6

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa de l'article R. * 462-7, les mots : « inscrit ou » sont supprimés ;

2° L'article R. * 462-8 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le récolement porte sur la conformité des travaux aux seules dispositions mentionnées à l'article L. 421-6. »

Article 7

A l'article R. * 480-5, lesmots : «, à défaut de diligence du maire, » et les mots : « au profit de l'Etat » sont supprimés.

Article 8

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article R. 111-19-15 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le permis de construire indique, lorsque l'aménagement intérieur de l'établissement recevant du public ou d'une partie de celui-ci n'est pas connu lors du dépôt de la demande, qu'une autorisation complémentaire au titre de l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation devra être demandée et obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée avant son ouverture au public. » ;

2° Aux articles R. 111-20-1 et R. 111-20-2, les mots : « g de l'article R. 431-16 » sont remplacés par les mots : « i de l'article R. 431-16 ».

Article 9

A l'article 4 du décret n° 2011-544 du 18 mai 2011, les mots : « g de l'article R. 431-16 » sont remplacés par les mots : « i de l'article R. 431-16 ».

Article 10

L'ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 relative aux corrections à apporter à la réforme des autorisations d'urbanisme et le présent décret entrent en vigueur le 1er mars 2012.

Le présent décret est applicable aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à

compter du 1er mars 2012.

Article 11

Le ministre auprès du ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 28 février 2012.

François Fillon

Par le Premier ministre, ministre de l'écologie,
du développement durable, des transports et du logement :

Le ministre auprès du ministre de l'écologie,
du développement durable,
des transports et du logement,
chargé du logement,
Benoist Apparu