



Permis de construire dans un lotissement, division de lot et emprise au sol,

Actualité législative publié le 06/08/2017, vu 6556 fois, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Quid des mesures à respecter dans le cadre d'un permis de construire déposé avec une division foncière au sein d'un lotissement ? Analyse des subtilités juridiques existantes entre surface plancher, surface habitable, surface minimale d'implantation et emprise au sol,

Il convient de s'intéresser au cas particulier d'un propriétaire d'un lot dans un lotissement qui souhaite édifier un bâtiment et procéder au dépôt d'un permis de construire.

Or, il arrive que le lotisseur lors du dépôt du permis d'aménager a déterminé un nombre de lots ainsi que leur surface et la surface de plancher alloué.

Cela a une importance car les réseaux sont alors déterminés en fonction du nombre de lots.

Les terrains sont par la suite figés pendant 10 ans sauf à ce qu'un permis d'aménager soit déposé par l'A.S.L pour modifier des lots et pouvant inclure la subdivision du terrain de la personne qui souhaite diviser son lot ou construire sur le lot en question.

Il convient de rappeler que l'article L 442-10 du Code de l'Urbanisme prévoit : « *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 »

Dès lors le maire de la Commune du lotissement en question, ne peut valider de division foncière par simple déclaration préalable durant cette première période de 10 ans peu importe la taille des unités foncières existantes ou à créer.

Au niveau de l'urbanisme, malheureusement aucun recours n'est recevable pendant la première décennie.

A l'issue de ces 10 ans, une division foncière peut être effectuée par le biais d'une déclaration préalable en mairie par le seul copropriétaire qui souhaite diviser son terrain.

Il convient de tirer toutes les conséquences de la loi ALUR de mars 2014 puisque, dans la mesure où le terrain est situé en zone urbaine et que les surfaces minimales d'implantation ont été supprimées par ladite loi, cette division n'a pas de raison particulière de faire l'objet d'une opposition communale.

Pour autant, la difficulté ne réside pas forcément là,

En effet, concernant, l'accord de l'A.S.L, celui-ci n'est plus obligatoire pour le dépôt d'une demande de travaux en mairie de telle sorte que le propriétaire en question n'a pas vocation à se voir opposer un refus particulier de celle-ci qui ne peut s'opposer au projet en question.

A cette fin, il convient de rappeler les définitions de surface habitable et surface plancher.

La surface habitable, exprimée en mètres carrés, sert à donner une valeur au bien.

Font partie intégrante de la surface habitable :

- les pièces principales de plus de 8 mètres carrés hors pièces d'eau ;
- les pièces de moins de 8 mètres carrés (bureau, buanderie, débarras, placard) ;
- les pièces d'eau ;
- les combles aménagés.

Cette notion est rarement utilisée dans le cadre de l'obtention des autorisations d'urbanisme.

On utilise plutôt la définition de surface de plancher.

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Enfin, une dernière notion est à prendre en considération à savoir l'emprise au sol qui se définit par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus en ce compris un balcon par exemple.

Ceci étant rappelé, il importe de préciser que la loi ALUR du 24 mars 2014 ayant supprimé le coefficient d'occupation des sols dans la zone U des communes dotées d'un PLU seule peut être limitée l'emprise des constructions.

La surface de plancher ne sera encadrée que dans le cadre de l'emprise, la hauteur du bâtiment ou encore les distances par rapport aux limites séparatives et aux voies.

Une commune ne pourra donc pas refuser une demande de permis de construire ou de déclaration préalable au seul motif d'un déplacement du C.O.S.

Si cela était le cas, le propriétaire serait en droit de faire un recours gracieux auprès de la commune dans les deux mois suivants la notification du refus du permis de construire ou opposition à la déclaration préalable dans un premier temps et dans un deuxième temps, si la commune persiste dans son erreur, il conviendra d'envisager un recours devant le Tribunal Administratif compétent.

Dès lors, les notions sont importantes car si le propriétaire souhaite construire un bâtiment de plus de 200m², il faudra vérifier si cela correspond à la surface d'emprise ou à la surface plancher.

La surface plancher sera quant à elle limitée par les différents articles du P.L.U avec le prospect qui va de pair par rapport aux limites séparatives, les voies et la hauteur, mais pourra être supérieure à 200m² suivant l'architecture choisi en créant par exemple un étage.

Dès lors, rien n'a vocation à empêcher la construction d'un édifice important dans le lot dès lors que son emprise au sol respecte les différentes dispositions du P.L.U, qu'importe le dépassement du C.O.S dans la mesure où de toute façon, la loi ALUR a bien bouleversé l'ensemble de ces éléments.