

Lotissement : des précisions sur le périmètre et le contrôle des règles.

Par un arrêt du Conseil d'Etat en date du 29 novembre 2023 il est précisé le périmètre du lotissement d'une part et le contrôle des règles dans celui-ci d'autre part.

Le Conseil d'Etat a indiqué que le périmètre du lotissement peut, au choix du lotisseur, ne comprendre qu'un unique lot à bâtir ; ou comprendre, avec un ou des lots à bâtir, des parties déjà bâties de l'unité foncière. Il précise également que ne constitue pas un lotissement le détachement d'un terrain supportant un ou plusieurs bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis, y compris lorsqu'est envisagé l'extension, même significative, de l'un de ces bâtiments, le cas échéant après démolition d'une partie de celui-ci, ou la construction d'annexe à ces bâtiments.

En outre, le Conseil d'Etat précise donc le contrôle des règles applicables en indiquant que la conformité aux règles d'urbanisme d'une construction existante située sur un terrain déjà bâti, issue de la même division que le lotissement en cause mais non inclus dans son périmètre, n'a pas à être vérifié pour délivrer un permis d'aménager, l'appréciation de la conformité aux règles d'urbanisme d'un projet de construction faisant l'objet d'une demande de permis d'aménager un lotissement ne pouvant porter que sur les terrains inclus dans le périmètre de ce lotissement. Il y a donc un véritable choix opérationnel à faire pour un lotisseur entre d'une part inclure le lot déjà bâti dans son lotissement afin d'augmenter les droits à bâtir et bénéficier plus tard d'une stabilisation des règles d'urbanisme et d'autre part l'exclure dès lors qu'il ne voudrait pas que l'administration contrôle la conformité du lot bâti au regard des règles en vigueur.

Laurent JACQUES, Avocat associé, Pôle public

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques, n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente.