

# Information sur la Loi ZAN et Notions essentielles en lotissement

## Révision des connaissances sur le lotissement et informations sur la loi ZAN

**Durée:** 7.00 heures (1.00 jours)

### Profils des apprenants

- Géomètre-expert
- Collaborateur/trice de cabinet de géomètre-expert

### Prérequis

- Avoir été confronté à des problèmes de divisions foncières en vue de bâtir (avoir su ou essayé de répondre à la question de la procédure opérationnelle à proposer au client : déclaration préalable de division ou permis d'aménager) ;
- Connaître la notion de complétude des demandes d'autorisation ou de déclaration ;
- Maîtriser la notion d'unité foncière en urbanisme ;
- Avoir une relative connaissance des pièces constitutives des demandes d'autorisation ou de déclarations et de leur contenu sommaire ;
- Connaître le rôle du service instructeur en urbanisme ;
- Savoir faire la distinction entre les dispositions législatives et réglementaires et la jurisprudence.
- Avoir conscience que la liberté de construire est fortement encadrée par des lois qui recentralisent l'aménagement et l'urbanisme principalement au profit de l'Etat et subsidiairement au niveau des Régions et des SCOT ; et en tout état de cause loin des communes ou des intercommunalités, c'est-à-dire des acteurs locaux (maires) ;
- Savoir expliquer à ses clients que les terrains classés aujourd'hui en zone constructibles le sont de manière précaire.

### Accessibilité et délais d'accès

Pour toute question concernant une situation de handicap, merci de nous contacter

### Qualité et indicateurs de résultats

Niveau de satisfaction des apprenants

## Objectifs pédagogiques

- Les principes de la loi climat et résilience applicable à l'urbanisme
- Le ZAN (zéro artificialisation nette) et leurs échéances par rapport aux autorisations d'urbanisme
- Les notions essentielles du lotissement

## Contenu de la formation

- Introduction - 60'
  - Les principes de la loi climat et résilience - Le ZAN (Zéro Artificialisation Nette)
  - Les nouvelles échéances introduites par la loi du 20 juillet 2023 : Pour les SRADETT : modification approuvée avant le 27 novembre 2024 ; Pour les SCOT : modification approuvée avant le 22 février 2027 ; Pour les PLU et PLUI : modification approuvée avant le 22 février 2028.
  - Rappel de l'opposabilité de ces documents d'urbanisme aux autorisations d'utiliser et d'occuper le sol ;
  - Les nouvelles notions introduites par la loi « ZAN » constituant des principes fondamentaux de l'urbanisme au sens de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.
- Les notions essentielles du lotissement - 5 heures

- LES DIVISIONS DE PROPRIETE EN GENERAL ; L'absence de contrôle des divisions en droit de l'urbanisme, notamment pour le contrôle de la densité (suppression des articles L.111-5 et L.123-1-11 par la loi alur de 2014) ; Le droit de diviser est un corollaire du droit de propriété ; Exemples de lutte sauvage d'opposition à DP par certaines communes ; Les pratiques illégales du recours à l'article L.1115-3 du CU dans les zones U et AU.
- LES MODALITES DE DIVISION DES TERRAINS EN VUE DE BATIR Le champ d'application du lotissement (L.442-1) ; Les exclusions du champ d'application du lotissement – r.442-1 CU - rappel des divisions concernées et des notions de groupe de bâtiments et d'immeuble autre qu'une maison individuelle (CAA Marseille, 21 avril 2016, n° 14ma01558) ; Actualité juridique sur le permis de construire valant division primaires (r.442-1, alinéa) et retour jurisprudentiel au L.111-5 abrogé ; Rappel sur le lotissement partiel (déclaré ou autorisé) ; Choix du périmètre du lotissement et liberté d'inclure ou non les terrains déjà bâtis (L.442-1-2 CU) et arrêt de la CAA de Marseille, 29 juin 2021, n° 19ma00260.
- QUEL LOTISSEMENT DANS UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR), DANS UN SITE CLASSE OU DANS LES ABORDS D'UN MONUMENT HISTORIQUE (DP ou PA) ? Définition du champ d'application du permis d'aménager (R.421-19 pour le PA) et de la déclaration préalable (R.421-23 pour la DP) en fonction de la nature des avis de l'ABF (R.423-54 et R.425-1) ; Les cas où le permis ou la déclaration préalable ne peut être tacite.
- DEUX LOTS D'UN LOTISSEMENT AUTORISE CONTIGUS ET APPARTENANT A UN MEME PROPRIETAIRE CONSTITUENT-ILS UNE MEME UNITE FONCIERE ?
- LE CONTENU D'UNE DEMANDE DE PERMIS « NE PEUT COMPRENDRE QUE LES PIECES NECESSAIRES A LA VERIFICATION DU RESPECT DU DROIT DE L'UNION EUROPEENE ET DES REGLES RELATIVES A L'UTILISATION DES SOLS » Notamment celles visées à l'article R.431-4 du code de l'urbanisme (CE, 9 décembre 2020, n° 454521) et R.441-2 pour les demandes de permis d'aménager.
- LORSQUE LA DEMANDE DE PERMIS COMPORTE TOUTES LES PIECES PREVUES PAR LA REGLEMENTATION, DES DEMANDES DE PRECISIONS OU DE COMPLEMENTS, VOIRE DE RECTIFICATIONS (NOTION DE COHERENCE) NE PERMETTENT PAS DE SUSPENDRE LE DELAI D'INSTRUCTION (TA Versailles, 17 mars 2023, n° 2100091 Eet CAA Marseille, 28 septembre 2017, n° 15MA03081).
- LA NOTICE DU PERMIS DE CONSTRUIRE OU D'AMENAGER DOIT COMPORTER OBLIGATOIREMENT LES ELEMENTS EXIGEES PAR LE CODE DE L'URBANISME SOUS PEINE D'ILLEGALITE Notamment en matière de traitement paysager et boisement (CAA Lyon, 7 novembre 2023, n° 22LY02484).
- 1.8 PRECAUTIONS A PRENDRE EN CAS DE DIVISION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER BATI – L.115-2 CU.
- LE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION PARCELLAIRE (PCVD) prévu à l'article R.421-34 DU CODE DE L'URBANISME : Notions essentielles ; Précautions à prendre.
- LE PERMIS DE DIVISER PREVU A L'ANCIEN ARTICLE L.111-6-1 (abrogé à/c du 1/07/2020 et remplacé par l'article L.126-18 et s.) DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (Lutte contre l'habitat indigne et contrôle de la taille des logements prévu à l'article L.151-14 du code de l'urbanisme).
- PLUSIEURS PERMIS DE CONSTRUIRE OU D'AMENAGER PEUVENT-ILS ETRE DEPOSES LEGALEMENT SUR UN MEME TERRAIN ? (L.424-5 du CU).
- REVUE DE JURISPRUDENCE - 60'
  - Pas de cristallisation des règles d'urbanisme dès lors que la modification du projet ayant fait l'objet d'un refus annulé par le juge administratif dépasse de simples ajustements ponctuels ;
  - L'illégalité de la décision d'autorisation de lotir ne peut utilement être invoquée par voie d'exception à l'appui d'un recours contre le permis de construire délivré sur l'un de ses lots ;
  - Lorsque les stationnements nécessaires ne se trouvent pas sur le terrain d'assiette du projet (L151-33 du code de l'urbanisme), comment faire ?
  - Le maire peut ordonner la démolition d'une construction illégale sans passer par la voie judiciaire ;
  - Comment s'opère le transfert des voies privées en application de l'article L.318-3 du code de l'urbanisme ;
  - Comment interpréter la règle du PLU(I) qui, en cas de division, impose que « les règles édictées par le plan local d'urbanisme s'appliquent à chacun des terrains issus de la division » ? (CE, 29 novembre 2023, SCI Longueil Invest – Maisons-Laffitte, n° 470788) ;
  - Les conditions d'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser dite « AU » selon l'article R.151-20 du code de l'urbanisme (CE, 28 septembre 2020, n°426961, concl. Villette).

## Organisation de la formation

### Équipe pédagogique

Pierre JEANNIN, urbaniste consultant sénior

### Ressources pédagogiques et techniques

- Alternance d'exposés et illustrations par des cas pratiques y compris ceux des participants

gemeforme | 45 rue Louis Blanc Courbevoie 92400 | Numéro SIRET : 92505511300011 |  
Numéro de déclaration d'activité : 11922747692 (auprès du préfet de région de : Ile de France)  
Cet enregistrement ne vaut pas l'agrément de l'État.

## **gemeforme**

45 rue Louis Blanc

92400 Courbevoie

Email : [contact@gemeforme.fr](mailto:contact@gemeforme.fr)

Tel : +33625961059



- Les questions / réponses des participants seront toujours privilégiés
- LIVRET PEDAGOGIQUE :
- Remise à chaque participant d'un photocopié de l'intervention au format numérique. Se munir d'une clé USB pour récupérer l'ensemble des supports
- Journées alternant apports théoriques et études éventuelles de cas concrets (du formateur mais aussi des stagiaires)
- Les stagiaires pourront poser (par écrit) à l'avance des questions auxquelles il y sera répondu en séance
- Dans le cadre de l'accompagnement pédagogique, les apprenants peuvent poser leur question à [contact@gemeforme.fr](mailto:contact@gemeforme.fr). L'équipe pédagogique y répondra dans un délai variable en fonction de la question, au maximum sous une semaine. Dans le cadre de questions relevant plus d'une mission de conseil plutôt que d'accompagnement pédagogique, l'équipe se réserve le droit de ne pas apporter de réponse juridique.

### **Dispositif de suivi de l'exécution de l'évaluation des résultats de la formation**

**Prix : 360.00**