

ANNEXE 4

Modalités d'application du contrôle des divisions après le 1er mars 2012

L'article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme (article L.123-1-1 avant la loi 2010-788 du 12 juillet 2010) autorise l'organe délibérant compétent à prévoir dans le PLU une règle permettant, lorsque le terrain d'assiette d'une demande de permis de construire est issu d'un détachement foncier réalisé il y a moins de dix ans de déduire, des droits à construire résultant normalement de l'application du COS sur le terrain détaché, les droits déjà utilisés sur l'unité foncière initiale.

Afin d'assurer la parfaite information des acheteurs, le législateur a prévu qu'en cas de division d'une parcelle située dans une zone dans laquelle s'applique une telle règle, le vendeur doit fournir à l'acheteur un certificat attestant de la SHON existante, c'est-à-dire de la SHON déjà construite.

Ce certificat joint à l'acte de vente est indispensable à l'administration pour assurer le suivi de la constructibilité résiduelle, puisque le demandeur de PC n'aurait pas, sans cela, la possibilité de fournir au moment du dépôt de sa demande les éléments relatifs à la construction existante qui, par définition, ne lui appartient pas.

Il s'agit donc d'une disposition d'ordre réglementaire à laquelle il convient d'appliquer les mêmes principes que ceux qui vont prévaloir pour la gestion des COS après le 1er mars 2012. Ainsi, les COS, à partir du 1er mars 2012 généreront des droits à construire en surface de plancher alors même qu'ils ont été mis en place et auront géré jusqu'au 29 février 2012 des droits à construire en SHON.

Il en sera donc de même dans les secteurs soumis au contrôle des divisions et les droits à construire résiduels seront évalués en surface de plancher, même dans le cas où le certificat, établi avant l'entrée en vigueur de la réforme, est exprimé en SHON.

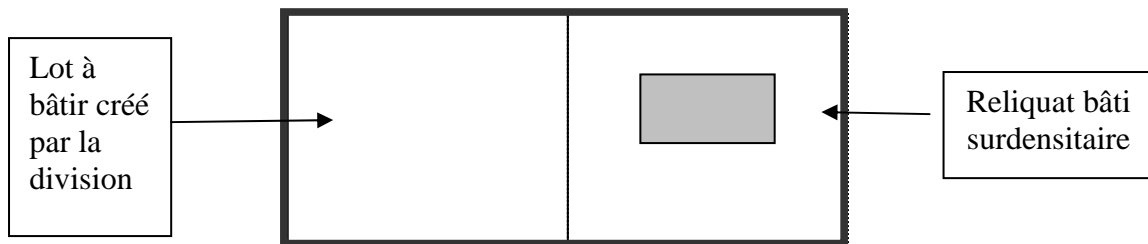
Exemple d'application :

Une unité foncière d'origine a une contenance de 1200m² et supporte une maison de 300 m² de SHON.

Elle est divisée en 2 parcelles égales de 600 m² chacune, l'une supportant la maison et l'autre constituant une nouvelle parcelle destinée à être bâtie. Le COS au moment de la vente du lot à bâtir est de 0,4. Le reliquat bâti devient surdensitaire du fait de la division de l'unité foncière ce qui entraîne l'application de l'article L.123-1-11.

La vente du lot a lieu avant le 1er mars 2012 et le certificat attestant la surface du bâtiment existant fourni par le vendeur en application du L.123-1-11 est exprimé en SHON. Il indique que la surface de l'unité foncière d'origine est de 1200 m² et qu'elle supporte à la date de la vente un bâtiment de 300m² de SHON.

La demande de permis de construire pour le lot à bâtir est déposée après le 29 février 2012.



La constructibilité résiduelle du lot à bâtir sera calculée ainsi :

SHON maximale sur unité foncière d'origine - SHON déjà construite = $480\text{m}^2 - 300\text{m}^2 = 180\text{m}^2$, ce qui revient à exprimer un COS résiduel équivalent à $180/600$ soit $0,3$

La constructibilité résiduelle en surface de plancher est donc égale à $0,3 \times 600 = 180 \text{ m}^2$