



Les divisions foncières en abords de monuments historiques et dans les sites patrimoniaux remarquables

Dispositions du code de l'urbanisme applicables aux divisions foncières

Les divisions foncières peuvent être soumises en fonction de leur localisation et de leur nature à une formalité au titre du code de l'urbanisme. Les **divisions foncières en vue de construire relèvent plus spécifiquement du régime du lotissement** à l'exception des cas énumérés à l'article R.442-1 du code de l'urbanisme.

Constitue un lotissement, en application de l'article L.442-1 du code de l'urbanisme, « *la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis* ». Par conséquent, le lotissement inclut tout projet impliquant une division foncière en vue de construire : projets de maisons individuelles, de zone d'activités commerciales ou industrielles, etc.

Types de formalité au titre du code de l'urbanisme

Le lotissement peut être soumis selon sa situation et ses caractéristiques à deux types de formalité : permis d'aménager ou déclaration préalable.

Les lotissements soumis à permis d'aménager sont de deux types :

- cas n°1 : les lotissements « *qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur* » (article R.421-19-a du code de l'urbanisme) ;
- cas n°2 : les **lotissements « situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords de monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement »** (article R.421-19-a du code de l'urbanisme).

Dans ce dernier cas, **dès lors qu'il y a division en vue de bâtir, sans nécessairement de création ou aménagement de voies, d'espaces ou équipements, le permis d'aménager est obligatoire.**

Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme).

Le dépôt d'un permis d'aménager pour un lotissement implique que le demandeur ait fait appel, en application de l'article L.441-4 du code de l'urbanisme, aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental (PAPE) dont, pour les lotissements de surface de terrain à aménager supérieure à 2 500 m², celles d'un architecte au sens de l'article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture.

Expertise de l'ABF

Dans l'hypothèse où la division foncière n'est pas accompagnée de travaux c'est-à-dire que **la division foncière ne constitue pas en elle-même des travaux qui peuvent porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du monument historique, de ses abords ou du site patrimonial remarquable, l'ABF ne peut s'opposer à cette simple division foncière.** Il peut, en tant que de besoin, formuler des recommandations sur la demande déposée et attirer l'attention du demandeur sur la nécessaire conciliation des futurs aménagements avec la préservation du monument historique, de ses abords ou du site patrimonial remarquable.

L'accord de l'ABF est nécessaire dès lors que des travaux accompagnent la demande de division foncière. Cet accord de l'ABF sera également nécessaire lorsqu'une demande d'autorisation de travaux (permis de construire, notamment) sera déposée sur le ou les lots qui ont fait l'objet de la division foncière.