

Lotissement en secteur protégé : la fin du permis d'aménager automatique

Décret n° 2026-674 du 27 juillet 2026, article 10. Applicable aux demandes déposées à compter du 28 septembre 2026.

VÉRIFICATION DES SOURCES ET ANALYSE OPÉRATIONNELLE | 3 AOÛT 2026

L'ESSENTIEL

- L'article R. 421-19 a) du code de l'urbanisme comportait deux critères alternatifs de soumission du lotissement au permis d'aménager : la création de voies ou d'équipements communs, et la seule localisation en secteur patrimonial protégé.
- Le décret n° 2026-674 supprime le second. Reste un critère unique, qui porte sur le projet et non sur son emplacement.
- Sur une division sans travaux en secteur protégé : instruction ramenée de quatre à deux mois, disparition du projet architectural, paysager et environnemental, et libération du calendrier de précommercialisation.
- Le contrôle patrimonial, lui, est intact. L'architecte des Bâtiments de France reste consulté, et les articles R. 421-20 et R. 421-21 continuent d'imposer le permis d'aménager pour certains ouvrages.
- Bascule au 28 septembre 2026. Un dépôt le 25 reste sous l'ancien régime.

1. L'état du droit jusqu'au 27 septembre 2026

Constitue un lotissement, au sens de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. Une seule division suffit.

L'article R. 421-19 a) soumettait ces lotissements au permis d'aménager dans deux hypothèses alternatives :

- le lotissement prévoit 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 étant ceux dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;
- le lotissement est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement.

Le second critère était purement géographique. Le régime le plus lourd s'appliquait à raison du seul emplacement, indépendamment de toute intervention matérielle. Détacher deux lots sur une parcelle déjà desservie par les réseaux et bordée d'une voie publique relevait du permis d'aménager, quand la même opération, cent mètres plus loin et hors périmètre, s'accomplissait par déclaration préalable.

Les conséquences dépassaient la seule procédure : quatre mois d'instruction au lieu de deux, un projet architectural, paysager et environnemental à produire au titre de l'article L. 441-4, le recours obligatoire à un architecte au-delà de 2 500 mètres carrés de terrain à aménager (décret n° 2017-252 du 27 février 2017), et un calendrier de commercialisation verrouillé jusqu'à la délivrance du permis.

2. Ce que modifie exactement le décret

Le décret n° 2026-674 du 27 juillet 2026 porte mesures de simplification de l'action publique locale et des normes applicables aux collectivités territoriales et à leurs groupements. Publié au Journal officiel du 28 juillet 2026, il regroupe une trentaine de mesures hétérogènes. Ce n'est pas un texte dédié à l'urbanisme, et la disposition qui nous intéresse tient en un alinéa.

L'article 10, I, 1° remplace les deuxième à quatrième alinéas de l'article R. 421-19 par un alinéa unique :

« a) 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 ; »

Le raisonnement redevient unique et porte sur le contenu du projet. Deux questions, dans cet ordre. Le projet crée-t-il des voies, des espaces ou des équipements communs à plusieurs lots à bâtir et propres au lotissement ? Ces équipements sont-ils à la charge du lotisseur ? Si la réponse est négative, la déclaration préalable suffit, y compris en secteur protégé.

3. Les gains réels sur une division sans travaux en secteur protégé

Poste	Avant (permis d'aménager)	À compter du 28 septembre 2026 (déclaration préalable)
Délai d'instruction	3 mois (R. 423-23) + 1 mois de majoration abords / SPR (R. 423-24) = 4 mois	1 mois (R. 423-23) + 1 mois de majoration = 2 mois. Les majorations ne se cumulent pas.
Conception du dossier	Projet architectural, paysager et environnemental (L. 441-4). Architecte obligatoire au-delà de 2 500 m ² (décret n° 2017-252)	Obligation sans objet, car elle vise la demande de permis d'aménager
Précommercialisation	Aucune promesse de vente ou de location, aucun acompte avant délivrance du permis (L. 442-4). Promesse unilatérale possible à compter de la délivrance (L. 442-8)	Cet encadrement ne concerne pas les lotissements relevant de la déclaration préalable
Vie du chantier	Déclaration d'ouverture de chantier (R. 424-16), déclaration d'achèvement et de conformité (R. 462-1)	Pas de déclaration d'ouverture de chantier. La déclaration d'achèvement perd son objet en l'absence de travaux
Cristallisation des règles (L. 442-14)	Cinq ans à compter de l'achèvement des travaux	Cinq ans à compter de la décision de non-opposition. Point de départ lisible et immédiat

Sur une opération de deux ou trois lots, le gain cumulé se chiffre concrètement : deux mois de portage, les honoraires d'une équipe de conception mobilisée pour un projet sans travaux, et la faculté de sécuriser un acquéreur pendant l'instruction plutôt qu'après.

4. Quatre points de vigilance à ne pas perdre de vue

Le contrôle patrimonial n'est pas allégé

Le décret modifie le véhicule procédural, pas l'exigence de fond. La majoration d'un mois du délai d'instruction traduit précisément l'intervention de l'architecte des Bâtiments de France, que le passage à la déclaration préalable ne supprime pas. Un projet mal inséré sera contesté en déclaration préalable comme il l'était en permis d'aménager.

Deux articles voisins maintiennent le permis d'aménager

L'article R. 421-20 soumet au permis d'aménager, dans les périmètres de sites patrimoniaux remarquables, les abords des monuments historiques, les sites classés ou en instance de classement et les réserves naturelles, certains aménagements quelle que soit leur importance ainsi que la création d'un espace public. L'article R. 421-21 fait de même, dans les sites patrimoniaux remarquables et les abords des monuments historiques, pour la création d'une voie ou les travaux modifiant les caractéristiques d'une voie existante. Une division accompagnée de tels ouvrages reste au permis d'aménager.

La qualification de lotissement demeure

Le passage en déclaration préalable ne fait pas disparaître le statut de lotissement. Les règles des articles L. 442-9 à L. 442-14, le cahier des charges et les documents du lotissement conservent leur portée. Le Conseil d'État a par ailleurs jugé, le 13 février 2026 (n° 501671), que l'application des règles propres aux lotissements suppose que soit constatée, à la date de délivrance du permis, la cession de propriété ou de jouissance d'au moins un lot, y compris lorsqu'elle est assortie d'une condition suspensive d'obtention du permis de construire.

La division elle-même reste subordonnée à la décision

La libération du calendrier commercial porte sur l'avant-contrat, non sur la mutation. La division ne peut être opérée qu'une fois la non-opposition acquise. En pratique, la promesse est signée pendant l'instruction sous condition suspensive, ce qui est précisément le gain recherché.

5. Entrée en vigueur : un arbitrage de calendrier, pas de principe

Le II de l'article 10 réserve l'application du texte nouveau aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du deuxième mois suivant la publication du décret, soit le 28 septembre 2026.

La règle d'arbitrage. Un dossier déposé le 25 septembre reste soumis au permis d'aménager : quatre mois d'instruction et un projet architectural à produire. Le même dossier déposé le 28 relève de la déclaration préalable et de deux mois. Sur toute opération dont le calendrier est tenu par une promesse, la date de dépôt devient un paramètre de négociation à part entière. Les dossiers prêts en septembre ont intérêt à attendre. Ceux qui sont bloqués depuis le printemps peuvent être ressortis.

6. Vérification du contenu diffusé : ce qui tient, ce qui doit être corrigé

Le tableau ci-dessous confronte chaque affirmation d'une publication en circulation sur ce décret aux textes applicables. L'ensemble est globalement exact. Deux formulations méritent d'être reprises avant toute diffusion professionnelle, et une référence doit être datée.

Affirmation	Verdict	Vérification et correction
Le décret n° 2026-674 modifie le régime d'autorisation des divisions de terrains à bâtir	EXACT	Décret du 27 juillet 2026, JO du 28 juillet 2026, article 10. Préciser l'intitulé : il s'agit d'un texte balai de simplification de l'action publique locale, non d'un décret d'urbanisme.
Le permis d'aménager ne dépend plus que d'un seul critère : voies, espaces ou équipements communs à la charge du lotisseur	EXACT	Reprise littérale du nouvel alinéa de l'article R. 421-19 a).
Le critère de localisation disparaît. Site patrimonial remarquable, abords, site classé : ce n'est plus, à soi seul, un déclencheur	EXACT	La réserve « à soi seul » est bien vue et doit être conservée : les articles R. 421-20 et R. 421-21 maintiennent le permis d'aménager dans ces mêmes périmètres pour certains aménagements, la création d'un espace public et la création ou modification d'une voie.
Deux mois gagnés : un mois pour la déclaration préalable, un mois pour l'avis ABF	À REFORMULER	Le résultat est juste, la démonstration est fautive. Un mois plus un mois, c'est le nouveau délai, pas le gain. Le gain se lit dans la comparaison : $3 + 1 = 4$ mois en permis d'aménager, contre $1 + 1 = 2$ mois en déclaration préalable.
La consultation ABF reste de rigueur	EXACT	Point le plus important du message. Le décret allège la procédure, pas le contrôle patrimonial.
Plus d'études préparatoires complexes	EXACT	L'article L. 441-4 vise la demande de permis d'aménager. Avec lui tombent le projet architectural, paysager et environnemental et le recours obligatoire à l'architecte au-delà de 2 500 m ² (décret n° 2017-252 du 27 février 2017).
Plus d'ouverture de chantier	EXACT	La déclaration d'ouverture de chantier de l'article R. 424-16 ne vise que le permis de construire et le permis d'aménager.
Plus d'attestation d'achèvement établie par un architecte ou un géomètre	INEXACT	À corriger avant diffusion. La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux de l'article R. 462-1 vise indistinctement le permis de construire, le permis d'aménager et la déclaration préalable. Elle est signée par le bénéficiaire de l'autorisation, ou par l'architecte lorsqu'il a dirigé les travaux, et non par un géomètre-expert. Formulation défendable : sur une division sans travaux, la formalité perd son objet, faute de travaux à déclarer achevés.
L'interdiction de l'article L. 442-4 n'a plus vocation à s'appliquer : promesse de vente et acompte redeviennent possibles	EXACT	Référence correctement citée. L'article L. 442-4 interdit toute promesse de vente ou de location et tout acompte avant délivrance du permis d'aménager ; l'article L. 442-8 organise la promesse unilatérale à compter de cette délivrance. Cet encadrement ne concerne pas le lotissement relevant de la déclaration préalable. Ajouter la réserve utile : la division n'est opérée qu'après la non-opposition, d'où l'avant-contrat sous condition suspensive.
Application aux demandes déposées à compter du 28 septembre 2026, les dossiers antérieurs restant sous l'ancien régime	EXACT	II de l'article 10 du décret : deuxième mois suivant la publication.
Attention au nouveau Code des impositions sur les biens et services portant sur la TVA, qui entrera bientôt en vigueur	À PRÉCISER	L'échéance existe et mérite d'être datée : 1er septembre 2026, ordonnance n° 2025-1247 du 17 décembre 2025. Voir la section 7. Éviter de laisser entendre que le CIBS durcit le régime : la recodification est opérée à droit constant.

7. L'échéance connexe : la TVA bascule dans le CIBS au 1er septembre 2026

L'ordonnance n° 2025-1247 du 17 décembre 2025 transfère l'ensemble des dispositions législatives relatives à la taxe sur la valeur ajoutée du code général des impôts vers le livre II du code des impositions sur les biens et services, à compter du 1er septembre 2026.

Trois points intéressent directement les opérateurs fonciers.

- La recodification est annoncée à droit constant. Les mécanismes de la TVA ne sont pas modifiés. Présenter le CIBS comme un durcissement du régime des marchands de biens serait imprudent, et exposerait l'auteur à une contradiction facile.
- Les références changent. L'article 268 du code général des impôts, siège de la TVA sur la marge applicable aux livraisons de terrains à bâtir et de certains immeubles, devient les articles L. 221-18 à L. 221-20 du CIBS. Toute clause d'acte, de promesse ou de rapport renvoyant au CGI devra être relue.
- Les opérations réalisées avant le 1er septembre 2026 restent régies par le CGI, celles réalisées à compter de cette date relèvent du CIBS. Deux référentiels coexisteront durant les contrôles et contentieux. Le rescrit publié au BOFiP le 18 février 2026 (BOI-RES-TVA-000253) traite des dispositions transitoires et de l'opposabilité de la doctrine antérieure.

Deux dates à retenir pour la rentrée. 1er septembre 2026 : bascule de la TVA dans le CIBS. 28 septembre 2026 : entrée en vigueur du nouveau régime de division. Un mois d'écart, deux réformes qui se croisent sur les mêmes opérations.

8. Ce que la mesure ne fait pas

La portée doit être tenue à sa juste mesure, sous peine de décevoir sur le terrain. La mesure ne concerne qu'un segment étroit : les divisions sans travaux situées en secteur patrimonial protégé. Elle ne change rien aux opérations avec voirie ou équipements communs, qui restent au permis d'aménager quelle que soit leur localisation. Elle ne change rien hors secteur protégé, où la déclaration préalable était déjà la règle. Elle ne modifie ni les délais de recours des tiers, ni le contenu de l'avis de l'architecte des Bâtiments de France, ni la constructibilité du terrain au regard du plan local d'urbanisme.

Reste enfin l'inconnue de la pratique. Les services instructeurs et les unités départementales de l'architecture et du patrimoine devront s'approprier le nouveau schéma. C'est sur les premiers dossiers, à l'automne, que se jouera la portée réelle du texte.

9. Sources

- Décret n° 2026-674 du 27 juillet 2026 portant mesures de simplification de l'action publique locale et des normes applicables aux collectivités territoriales et à leurs groupements, JO du 28 juillet 2026, article 10 (Légifrance, JORFTEXT000054499268).
- Code de l'urbanisme, articles L. 441-4, L. 442-1, L. 442-4, L. 442-8, L. 442-14, L. 462-1, R. 421-19, R. 421-20, R. 421-21, R. 423-23, R. 423-24, R. 424-16, R. 462-1.
- Décret n° 2017-252 du 27 février 2017 (recours à l'architecte au-delà de 2 500 m² de terrain à aménager).
- Conseil d'État, 13 février 2026, n° 501671.
- Ordonnance n° 2025-1247 du 17 décembre 2025 portant recodification de la taxe sur la valeur ajoutée au sein du code des impositions sur les biens et services.
- BOFiP, rescrit BOI-RES-TVA-000253 du 18 février 2026, dispositions transitoires liées à l'entrée en vigueur de l'ordonnance codifiant la TVA dans le CIBS.
- N. Maillard, « Lotissement en secteur ABF : la fin du permis d'aménager systématique », Village de la Justice, 2 août 2026.
- Le Moniteur, « Permis de construire, lotissements, projets EnR, JOP 2030 : le détail des mesures urbanisme du nouveau méga-décret de simplification », 28 juillet 2026.

Michel Copin Expertises · Expert judiciaire en évaluation immobilière près la cour d'appel de Douai · Note de veille du 3 août 2026.

Document de synthèse à usage pédagogique et professionnel. Il ne constitue pas une consultation juridique et ne dispense pas de la vérification des textes en vigueur à la date d'usage.