



Avril 2019

MINISTÈRE
DE L'ENVIRONNEMENT,
DE L'ÉNERGIE
ET DE LA MER

Doctrine du club ADS Réseau Grand Ouest

GUIDE DU LOTISSEMENT

soumis à

permis d'aménager



déclaration préalable



[Version interactive](#)



Ce document n'a pas fait l'objet d'une validation par la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature du Ministère de la Transition Écologique et Solidaire.

document rédigé par le Pôle
Application du Droit des Sols
de la DDTM de la Loire-Atlantique
ddtm-sad-ads@loire-atlantique.gouv.fr

SOMMAIRE

1ère partie - INSTRUCTION DU LOTISSEMENT	4
1.1 Définition du Lotissement	5
1.1.1 – Opérations constituant un lotissement.....	5
1.1.2 – Opérations ne constituant pas un lotissement.....	6
1.2 Champ d'application	7
1.2.1 – Notions de périmètre et de lot.....	8
1.2.2 – Notion de voies, espaces et équipements communs.....	8
1.2.3 – Lotissement ? PA ou DP ? Quelques cas d'application.....	9
1.2.4 – Permis de construire tenant lieu de DP (article R.442-2).....	9
1.3 Composition de la demande	10
1.4 Consultations et délais d'instruction	13
1.4.1 – Majorations liées aux consultations obligatoires.....	13
1.4.2 – Modification du délai d'instruction (ne nécessitant pas de consultation).....	14
1.4.3 – Consultations facultatives.....	15
1.5 Examen technique du projet	16
1.5.1 – Règlement national d'urbanisme.....	16
1.5.2 – Documents locaux d'urbanisme et cartes communales.....	17
1.5.3 – Autres règles.....	17
1.5.4 – Cas particulier de l'article R.151-21.....	18
1.5.5 – Projets soumis au code de l'environnement.....	19
1.6 Décision	21
1.6.1 – Autorité compétente pour statuer.....	21
1.6.2 – Nature, sens et contenu de la décision.....	22
1.6.3 – Formalités postérieures à la décision.....	24
1.6.4 – Durée de validité de la décision.....	25
1.6.5 – Évolution de la décision.....	26
2ème partie – MISE EN OEUVRE DE L'AUTORISATION	28
2.1 Exécution et contrôle des travaux	29
2.1.1 – Déclaration d'ouverture de chantier (DOC)	29
2.1.2 – Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).....	29
2.1.3 – Contrôle de la DAACT et récolement.....	30
2.1.4 – Droit de visite et de communication.....	31
2.2 Commercialisation des lots	31
2.2.1 – Différé des travaux de finition.....	32
2.2.2 – Vente des lots par anticipation.....	32
2.2.3 – Garantie d'achèvement des travaux.....	33
2.2.4 – Non réalisation des travaux dans les délais impartis.....	33

3ème partie – L’INSTRUCTION D’UN PC / D’UNE DP DANS UN LOTISSEMENT 34

3.1 Pièces spécifiques à une demande de PC..... 35

3.2 Examen technique..... 35

3.2.1 Moment de la délivrance des PC..... 35

3.2.2 Règles applicables dans un lotissement..... 36

4ème partie – ÉVOLUTION DU LOTISSEMENT 42

4.1 Péremption des dispositions d’urbanisme..... 43

4.1.1 Généralités..... 43

4.1.2 Champ d’application..... 43

4.2 Modification du lotissement (à l’initiative des colotis)..... 44

4.2.1 Principe général..... 44

4.2.2 Modifications visées par l’article L.442-10..... 45

4.2.3 Procédure de modification..... 46

4.3 Modifications imposées aux colotis (à l’initiative de l’autorité compétente)..... 48

4.3.1 Mise en concordance avec le PLU..... 48

4.3.2 Modification par une déclaration d’utilité publique..... 48

4.4 Gestion ultérieure des équipements communs..... 49

4.4.1 Gestion privée par une ASL de propriétaires..... 49

4.4.2 Dispense de constitution d’une ASL..... 49

ANNEXES 51

Annexe n° 1 – Champ d’application : schémas..... 52

Annexe n° 2 – Article R.151-21 : exemples d’application..... 57

Annexe n° 3 – Modèles d’arrêté..... 59

Annexe n° 4 – Modification / péremption du cahier des charges..... 66

1ère partie
-
INSTRUCTION DU
LOTISSEMENT

1.1.1 – OPÉRATIONS CONSTITUANT UN LOTISSEMENT

Article L.442-1

« Constitue un lotissement 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. »

A – La division d'une unité foncière**L'unité foncière**

L'unité foncière se définit comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » ([CE, 27 juin 2005, n° 264667, Cne de Chambéry c/ Balmat](#)).

Il est possible de déposer une demande de lotissement sur des unités foncières appartenant à des propriétaires différents dès lors qu'elles sont contiguës. Un lotissement ne peut donc pas être multi sites. Les PA multi sites sont toutefois autorisés dans les périmètres de secteurs d'intervention des opérations de revitalisation de territoire (ORT), par dérogation à l'article L.442-1, à titre expérimental et pour une durée de 5 ans à compter de la promulgation de la loi ELAN (IV de l'article 157).

Par ailleurs, la demande de PA ([art. R.441-1](#)) ou la DP ([art. R.441-9](#)) « peut ne porter que sur une partie d'une unité foncière ».

La division

La division foncière doit intervenir en propriété (vente, donation, partage, succession...) ou en jouissance (bail en vue de construire).

Si la division en jouissance a lieu sans transfert de droit à construire, elle ne constitue pas un lotissement ([CE, 7 mars 2008, n° 296287, « Commune de Mareil le Guyon »](#)).

La réglementation du lotissement ne régit que les divisions du sol, elle exclut par conséquent les divisions en volume ([CE, 30 nov. 2007, n° 271897, Cne Strasbourg](#)).

B – L'intention de construire

La procédure de lotissement implique que la division foncière soit réalisée en vue de l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments, quelle que soit la destination du ou des bâtiments (habitation, agricole...).

Ainsi pour qu'il y ait lotissement, le ou les terrains issus de la division doivent soit être nus, soit supporter une ou plusieurs constructions destinées à la démolition.

Article R.442-1

Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à DP ni à PA :

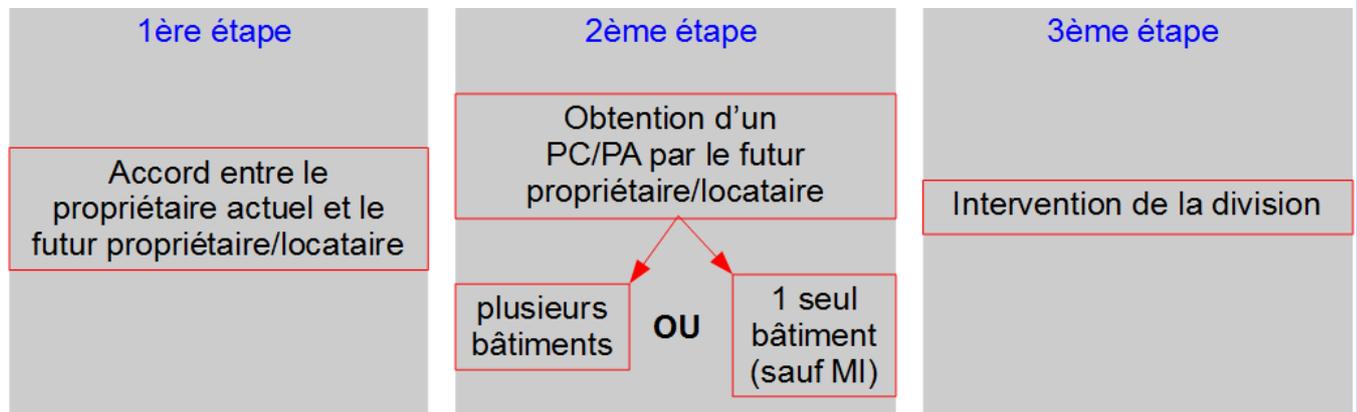
« a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation. »

N.B. : il s'agit des « divisions primaires », c'est-à-dire celles effectuées (par vente, location ou partage) par un propriétaire au profit de personnes ayant obtenu un PC ou un PA. La division doit donc intervenir postérieurement à l'obtention du permis.

Ce permis pourra porter :

- sur un groupe de bâtiments quelle qu'en soit la destination ;
- sur un seul bâtiment quelle qu'en soit la destination, à condition qu'en cas d'habitation, il s'agisse d'un immeuble collectif et non d'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du CCH.

Principe de la division primaire :



(cf. [cas n° 11 – annexe n° 1](#))

(cf. [fiche 2.2.3 du guide de l'instruction](#) – accessible aux agents du ministère)

« b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III ;

N.B. : il s'agit des AFU dont le plan de remembrement a été approuvé par le Préfet. Les AFU libres (AFUL – articles L.322-1 et R.322-1 et suivants du CU) ne sont pas concernées.

« c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté. »

N.B. : en revanche, les divisions effectuées par un acquéreur de lot ou d'îlot à l'intérieur de la ZAC constituent un lotissement.

« d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24. »

N.B. : il s'agit du permis valant division

« e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis. »

« f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë »

N.B. : y compris lorsqu'ils sont opérés en vue de construire

« g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ; »

« h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles [L.230-1](#) à [L.230-6](#) ; »

« i) Les détachements de terrains résultant de l'application de [l'article L. 332-10](#) dans sa rédaction en vigueur avant la [loi n° 2010-1658](#) du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de [l'article L. 332-11-3](#). »

N.B. : il s'agit des détachements de terrains résultant d'un apport de terrain dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) ou d'un projet urbain partenarial (PUP).

1.2

CHAMP D'APPLICATION

Les lotissements sont soumis à :

– Permis d'aménager (art. [R.421-19 a](#)) :

PA

- s'ils « 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 » ;
- ou s'ils « sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement ; » (...)

Les sites patrimoniaux remarquables (SPR) regroupent les anciens secteurs sauvegardés, les ZPPAUP et les AVAP.

– Déclaration préalable (art. [R.421-23](#)) :

DP

- s'ils n'entrent pas dans le champ d'application du a) de l'article R.421-19 et ce, dès le premier lot.

	SANS voies, ni espaces, ni équipements communs (= sans travaux)	AVEC voies et/ou espaces et/ou équipements communs
Droit commun	DP	PA
En site protégé *	PA	

* SPR, dans les abords des MH, dans un site classé ou en instance de classement

1.2.1 – NOTIONS DE PÉRIMÈTRE ET DE LOT

A – Le périmètre ([Art. L.442-1-2](#))

1) Il comprend obligatoirement « *le ou les lots destinés à l'implantation ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots* » ;

2) Il inclut facultativement « *les parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées* » (sous réserve de l'accord du propriétaire) selon l'intérêt du lotisseur (répartition des droits à construire – cf. [page 4 de la brochure « les lotissements à partir du 1er mars 2012 »](#)).

N.B. : s'il est inclus dans le périmètre, le reliquat bâti sera comptabilisé dans le calcul des majorités en cas de modification du lotissement (procédure prévue aux articles [L.442-10](#) et [L.442-11](#)). Il sera par ailleurs soumis aux dispositions du règlement de lotissement.

3) Il peut inclure une partie située en zone non constructible ([Rép. Min. du 27/01/2009, JOAN, n° 11201](#)) dès lors que les lots concernés par cette zone disposent d'une partie située en zone constructible.

L'autorisation ne sera pas accordée « *sous réserve d'une implantation en zone constructible* », elle devra en revanche mentionner cette contrainte, à titre purement informatif, après le dispositif de l'arrêté.

De même, dès lors que les règles d'urbanisme admettent la voirie, y compris en zones A ou N, le lotissement peut être autorisé tant que les constructions sont implantées en zones U ou AU ([CAA Lyon, 01/03/2011, n° 09LY01730](#)).

En revanche, il appartient à l'autorité compétente de s'opposer à un lotissement situé dans un secteur que ses règles rendent inconstructible ([CE, 17 déc. 2014, n°367134](#) ; [CE, 24 fév. 2016, n° 383079](#)).

B – Les lots

Un lot est une parcelle issue d'une division foncière, destinée à être construite.

Les espaces communs, les voies, les reliquats bâtis... ne constituent pas des lots de lotissements :

N.B. : en termes de réglementation d'urbanisme, un « macro-lot » doit être considéré comme n'importe quel autre lot (notamment en cas de subdivision - [l'article R.442-21](#)).

1.2.2 – NOTIONS DE VOIES, ESPACES ET ÉQUIPEMENTS COMMUNS

A – Les voies

Une voie est considérée comme telle dès lors qu'elle dessert au minimum deux propriétés foncières tandis qu'un accès n'en dessert qu'une seule ([CE, 8 juin 1990, Cne Beddarides, n° 76190](#)).

Elle doit être créée ou aménagée pour le lotissement et être commune à plusieurs lots à bâtir.

N.B. : c'est le nombre de propriétés foncières desservies qui importe et non celui de logements desservis.

Dès lors que des travaux permettant une servitude de passage sont réalisés au moment de la division, la servitude entre alors dans le champ des voies et espaces communs énoncés par l'article R.421-19 à condition que cette servitude présente les caractéristiques d'une voie ([Rép. Min. n° 32270 du 07/04/2009, JOAN](#)).

B – Les espaces communs

Un espace commun est un espace partagé (par opposition à l'espace privatif).

Exemples : voies de circulation, voies d'accès, aires de stationnement, aires de jeux, aires de tris, espaces verts...

N.B. : seuls les espaces communs créés lors de la division sont pris en compte.

C – Les équipements communs à plusieurs lots (à bâtir) et propres au lotissement

Ce sont les équipements de viabilité (travaux relatifs aux canalisations et aux réseaux) communs à plusieurs lots à bâtir, dont la réalisation est à la charge du lotisseur (il s'agit des équipements propres définis à [l'article L.332-15](#)) et dont la gestion doit être organisée par lui-même selon les modalités prévues par les articles [R.442-7](#) et [R.442-8](#) du code de l'urbanisme ([cf. schéma du cas n° 8 en annexe n° 1](#)).

N.B. : par définition, les branchements individuels ne sont pas des équipements communs

1.2.3 – LOTISSEMENT ? PA OU DP ? QUELQUES CAS D'APPLICATION

[Cf. schémas en annexe n° 1](#)

1.2.4 – PERMIS DE CONSTRUIRE TENANT LIEU DE DP (R.442-2)

Article R.442-2 DP

« Lorsqu'une construction est édifiée sur une partie d'une unité foncière qui a fait l'objet d'une division, la demande de permis de construire tient lieu de déclaration préalable de lotissement dès lors que la demande indique que le terrain est issu d'une division. »

A – Objectif

La DP de lotissement est une garantie apportée à l'acquéreur du lot, puisqu'elle atteste du caractère constructible du terrain et entraîne l'obligation de bornage ainsi que la « cristallisation » des droits à construire pendant 5 ans.

Si le PC peut être accordé, il n'y a aucun intérêt, que ce soit pour la collectivité comme pour l'acquéreur, à réclamer l'exécution de la formalité oubliée.

B – Application

Cet article ne permet pas d'autoriser une division à venir, mais de régulariser une division réalisée avant le dépôt du PC qui n'a pas fait l'objet d'une DP, par exemple dans le cadre d'une vente (par acte notarié).

L'absence d'intention de construire (ou de démolir) est susceptible d'évoluer dans le temps.

Ex : un terrain nu peut avoir été détaché sans intention de construire, donc sans DP, ou alors ne pas avoir été déclaré comme terrain à bâtir dans une DP division. Il en est de même pour un terrain supportant un bâtiment, initialement non destiné à la démolition.

Dans la pratique, la demande de permis sera instruite comme une demande classique, sans qu'aucune pièce supplémentaire ne soit exigée. Le permis accordé tiendra alors lieu de DP ([CAA Nancy, 23 janv. 2014, n°13NC00783](#)).

Pour des questions de bonne administration, il conviendra de mentionner, dans la mesure du possible, les informations suivantes dans l'arrêté de PC :

Article 1 : le permis de construire est accordé

Article 2 : le permis de construire tient lieu de déclaration préalable de lotissement conformément aux dispositions de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme

Dans les cas où l'information selon laquelle le terrain est issu d'une division n'apparaîtrait ni explicitement dans la demande (le formulaire ne prévoit rien à cet effet) et par conséquent ni dans l'arrêté de PC, le bénéficiaire pourrait tout de même, en cas de besoin, se prévaloir ultérieurement de l'application de l'article R.442-2.

N.B. : l'article R.442-2 ne devrait pas être applicable aux lotissements situés dans le périmètre d'un SPR, dans les abords des MH, dans un site classé ou en instance de classement, dans la mesure où ceux-ci entrent dans le champ d'application du PA ([article R.421-19 a](#)).

1.3

COMPOSITION DE LA DEMANDE

Pour les demandes de PA ou les DP, la liste des pièces à joindre obligatoirement ou en fonction de la nature et/ou de la situation du projet est précisée dans la [notice explicative pour les demandes de permis et DP \(CERFA n° 51434\)](#).

N.B. : L'examen des pièces ne doit pas seulement se limiter à leur présence, mais il doit porter sur leur contenu et leur cohérence.

N.B. : Dans le cas où une pièce ne répond pas aux dispositions de la notice explicative, un complément d'information peut être demandé sous forme de courrier libre.

Cependant, il convient de noter que cette notice (qui est plus détaillée et exigeante que le code) n'a pas de valeur juridique. Par conséquent en cas de contestation du demandeur, l'instructeur ne pourra rien exiger de plus que ce que prévoit le code.

FOCUS SUR PERMIS D'AMÉNAGER

A – Le formulaire de demande ([cerfa n° 13409](#))

1) Établissement du projet architectural, paysager et environnemental (PAPE) par un professionnel (art. [L.441-4](#) et [R.441-4-2](#))

Pour tous les nouveaux lotissements soumis à PA dont la demande a été déposée à partir du 1^{er} mai 2017, celle-ci ne peut être instruite que s'il a été « *fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental* ». La 1^{ère} partie du cadre 9 (ci-dessous) sera donc systématiquement signée.

Le PAPE est composé des pièces PA 5 à PA 9 visées par l'[article R.442-5](#).

Pour les lotissements dont la surface de terrain à aménager est supérieure à 2500 m², il doit également avoir été fait appel à « *celles d'un architecte au sens de l'article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ou celles d'un paysagiste concepteur au sens de l'article 174 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages* ».

La liste des paysagistes concepteurs est consultable sur le [site du Ministère de la Transition écologique et solidaire](#).

On notera que la surface de terrain à aménager du lotissement correspond à sa superficie totale, sans aucune déduction possible.

S'agissant d'une procédure déclarative, l'instructeur se contentera de vérifier que le cadre 9 du formulaire de demande prévu à cet effet, contient les signatures requises, selon que le seuil de 2500 m² sera dépassé ou non.

Pour un permis d'aménager un lotissement :

En application de l'article L.441-4 du code de l'urbanisme, je certifie avoir fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental.

Si la surface du terrain à aménager est supérieure à 2 500 m², je certifie qu'un architecte au sens de l'article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, a participé à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental.

Signature du demandeur :

Signature(s) et cachet(s) des personnes sollicitées:

Signature du demandeur :

Signature(s) et cachet(s) des personnes sollicitées:

NB : la participation d'un architecte ou d'un paysagiste concepteur à l'élaboration du PAPE joint à la demande de PA concernant un lotissement d'une surface à aménager supérieure à 2 500 m² s'applique aux seules nouvelles demandes de PA déposées à compter du 1er mai 2017.

Cette participation ne s'impose donc pas aux simples modifications de permis d'aménager délivrés à la suite de demandes présentées avant la même date ([note technique du 5 avril 2017 relative à l'entrée en vigueur du décret n° 2017-252 du 27 février 2017 relatif à l'établissement du PAPE d'un lotissement](#)).

2) Le PA peut autoriser des constructions « accessoires »

Article L441-2

« Lorsque les travaux d'aménagement impliquent, de façon accessoire, la réalisation par l'aménageur de constructions et d'installations diverses sur le terrain aménagé, la demande de permis d'aménager peut porter à la fois sur l'aménagement du terrain et sur le projet de construction.

Dans ce cas, la demande de permis d'aménager ne peut être instruite que si le demandeur a fait appel à un architecte lorsque le projet de construction n'entre pas dans le champ des dérogations prévues par l'article L. 431-3. »

Il s'agira de constructions « communes » telles qu'un poste de transformateur, un local poubelles ou local vélo mais en aucun cas des constructions sur les lots privés.

Les cadres 5.1 à 5.7 relatifs aux projets de constructions devront être remplis.

3) Demande de différé des travaux de finition ou de vente/location des lots par anticipation

Article R.442-13

« Le permis d'aménager ou un arrêté ultérieur pris par l'autorité compétente pour délivrer le permis autorise sur sa demande le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits [...] »

La demande, soit de différé des travaux de finition, soit de vente ou de location des lots par anticipation, peut être formulée au moment de la demande de PA via le cadre 4.1 (ci-dessous) du formulaire CERFA.

Elle peut également intervenir ultérieurement par courrier libre, auquel cas, elle donnera lieu à un arrêté spécifique (cf. [modèles II et III de l'annexe n° 3](#)).

Dans tous les cas, elle sera soumise au respect des dispositions prévues par les articles R.442-13 et R.442-14 (cf. [Partie 2.2.](#)).

B – Les pièces du dossier

1) Focus sur le cahier des charges

Le cahier des charges a pour but de régler les rapports de droit privé entre colotis.

N'ayant pas de valeur réglementaire, le cahier des charges ne peut en aucun cas fonder une décision d'urbanisme, même lorsque ce document contient des règles d'utilisation du sol (cf. les réponses ministérielles [du 06/11/2008 – sénat](#) et [du 14/10/2008 - assemblée nationale](#)).

Le code de l'urbanisme n'impose donc pas de le joindre à la demande de PA. S'il figure dans le dossier, il ne doit pas être examiné et en aucun cas approuvé par l'autorité compétente (et par conséquent non visé dans l'arrêté).

2) Focus sur le règlement de lotissement

L'ensemble de principes ci-dessous s'applique au règlement mais également au document graphique.

– Le règlement ne fait que compléter les règles d'urbanisme déjà en vigueur dans la commune et ne peut donc pas être moins contraignant que les règles du code de l'urbanisme ou d'un PLU (exemple : fixer une marge de recul de 3 mètres alors que le PLU impose 4 mètres).

– Lorsque le règlement contient des dispositions illégales :

En vertu d'un principe général, il incombe à l'autorité administrative de ne pas appliquer les dispositions d'un règlement qui seraient illégales, et ce en l'absence même de toute décision juridictionnelle qui en aurait prononcé l'annulation ou les aurait déclarées illégales ([CE, avis du 9 mai 2005, Marangio, n° 277280](#)).

La rectification du projet de règlement peut être demandée sous forme de courrier libre (sans prolongation de délai) ou à l'occasion d'une demande de pièces complémentaires. Dans ce cas, il convient de la faire figurer après la signature en Nota Bene.

Le règlement doit être conforme aux dispositions du PLU appliquées, le cas échéant, en vertu du principe de l'article R.151-21 ([partie 1.5.4](#) et [schémas de l'annexe n° 2](#)).

Règlement de lotissement renvoyant aux dispositions du POS/PLU « en vigueur » :

Si le renvoi n'explicite pas la règle, ni n'en fixe la date, il exprime l'intention de l'auteur du règlement de lotissement de s'en remettre au plan tel qu'il est ou sera. La règle à respecter sera donc celle en vigueur au moment de la délivrance du PC.

A l'inverse, une règle est considérée comme faisant juridiquement partie du règlement dans l'hypothèse où :

– le règlement de lotissement renvoie à une règle du POS/PLU datée ;

OU

– le règlement de lotissement reprend et explicite cette règle (Circulaire n° 87-107 du 2 nov 1987 II, 1, A).

1.4.1 – MAJORATIONS DU DÉLAI LIÉES AUX CONSULTATIONS OBLIGATOIRES

(Donnant lieu à avis conforme ou accord sauf cas signalé par un (*))

OBJET	SERVICE CONSULTÉ	DÉLAI DE RÉPONSE	AVIS TACITE	DÉLAI D'INSTRUCTION	DÉCISION TACITE
SPR ou dans les abords des MH (R.423-54)	ABF	PA : 2 mois (R.423-67)	ACCORD	Droit commun + 1 mois (R.423-24)	PA : ACCORD (R.424-1 b) sauf avis défavorable de l'ABF ou assorti de prescriptions (R.424-3)
Site inscrit (R.425-18 et R.425-30)		DP : 1 mois (R.423-59) PA : 2 mois (R.423-67 a) PA et DP : Les travaux ne peuvent débuter moins de 4 mois suivant le dépôt du dossier (R.425-30)	ACCORD		DP : ACCORD (R.424-1 a) PA : ACCORD (R.424-1 b) sauf si évocation ministre (R.424-2 b)
Site classé ou en instance de classement (R.425-17)	PA : accord exprès ministre après avis de la CDNPS (R.425-17 b)	PA : 4 mois pour l'avis de la commission (R.341-13 du CE)	ACCORD	PA : 8 mois (R.423-31 c)	PA : REJET (R.424-2 a)
Projet dans une réserve naturelle ou, en Corse, réserve classée par l'état (R.425-4)	Préfet – ministre conseil régional Assemblée Corse	DP : 45 jours (R.423-61-1 a) PA : 4 mois (R.423-61-1 b)	ACCORD	DP : 2 mois (R.423-27) PA : 5 mois (R.423-27 c)	DP : ACCORD (R.424-1 a) PA : REJET (R.424-2 a)
Projet au cœur d'un parc national (R.425-5 – R.425-6)	Préfet ou Directeur du Parc	DP : 45 jours (R.423-62)	ACCORD	DP : Droit commun + 1 mois (R.423-24)	DP : ACCORD (R.424-1 a)
		PA : 4 mois (R.423-62)	REJET	PA : 5 mois (R.423-26)	PA : REJET (R.424-2 f)
Projet en zone agricole protégée (communes sans PLU) (R.425-20)	Chambre d'agriculture et CDOA	DP : 1 mois (R.423-59) PA : 2 mois (R.423-64)	ACCORD	DP : Droit commun + 1 mois (R.423-24) PA : Droit commun + 2 mois (R.423-25 a)	DP : ACCORD (R.424-1 a) PA : ACCORD (R.424-1 b)
Projet hors PU (L.111-3 à 5)	CDPENAF	1 mois (L.111-5)		Droit commun + 1 mois (R.423-24)	
Sites archéo. (R.425-31) : lotissements PA ≥ 3 ha (R.523-4 3° c. patri.)	DRAC (Préfet région)	1 mois (R.423-59) ou 2 mois (si soumis à étude impact) (R.423-69)	ACCORD	Droit commun + 1 mois (R.423-24)	DP : ACCORD (R.424-1 a) PA : ACCORD (R.424-1 b)
Projet de nature à porter atteinte à une zone AOC (L.643-4 du c. rural)	Ministre de l'agriculture	PA : 3 mois (L.643-4 du c. Rural) (R.423-65)		PA : Droit commun + 2 mois (R.423-25 b)	PA : ACCORD (R.424-1 b)
Création ou modification d'un accès (R.423-53)	Service gestionnaire de la voie (*)	1 mois (R.423-59)		ACCORD	Droit commun (R.423-23)
Partie de la commune non couverte par un PLU	Préfet (L.422-5)				
Périmètre de sursis à statuer non créé par la commune					
Atteinte site Natura 2000 (R.414-25 du code env.)	Commission Européenne	Pas de délai (R.423-37-1)	PAS D'AVIS TACITE	Délai suspendu jusqu'à réception de l'avis (R.423-37-1)	DP : ACCORD (R.424-1 a) PA : ACCORD (R.424-1 b) (R.423-44)
Étude d'impact (R.423-55)	Autorité environnementale	PA : 2 ou 3 mois (R.423-69-1)	ACCORD	-	PA : REJET car liée à une enquête publique (R.424-2 d)

 PERMIS D'AMÉNAGER VALANT AUTORISATION DE CONSTRUIRE (L.441-2)					
OBJET	SERVICE CONSULTÉ	DÉLAI DE RÉPONSE	AVIS TACITE	DÉLAI D'INSTRUCTION	DÉCISION TACITE
Obstacle à la navigation aérienne (R.425-9)	Ministre chargé de l'aviation civile et de la Défense	2 mois (R.423-63)	ACCORD	10 mois (R.423-31 a)	REJET (R.424-2 a)
Proximité ouvrage militaire (R.425-7) polygone d'isolement (R.425-8)	Ministre chargé de la Défense	1 mois (R.423-59)		5 mois (R.423-31 b)	
Zone inondation du Rhin, de la Loire, d'un PSS valant PPR (R.425-10, R.425-11 et R.425-21) Servitude canaux d'irrigation (R.425-12)	Préfet			Droit commun + 1 mois (R.423-24)	ACCORD (R.424-1 b)
Zone des 100m a proximité d'un cimetière transféré (R.425-13)	Maire (s'il n'est pas l'autorité compétente)			Droit commun + 2 mois (R.423-25 c)	
Dérogation à la règle de réciprocité (L.111-3 C. RURAL)	Chambre d'agriculture (*)			Droit commun + 1 mois (R.423-24 b)	
Dérogation aux règles du PLU (L.152-4)	Préfet ou Maire				
Recours contre l'avis de l'ABF (travaux portant sur une immeuble en périmètre SPR ou abords des MH) (R.423-68)	Préfet de région	PA : 2 mois (R.423-68)	REJET (R.423-68)	Droit commun + 2 mois (R.423-35)	DP : ACCORD (R.424-1 a) PA : REJET en cas de rejet du recours (R.424-3)

1.4.2 – MODIFICATIONS DU DÉLAI D'INSTRUCTION (ne nécessitant pas de consultation)

OBJET		DÉLAI D'INSTRUCTION	PROLONGATION PRÉFET R.423-34 et R.341-4 du code forestier	DÉLAI MAXI
Projet soumis à autorisation de défrichement (R.423-29)	Enquête publique	7 mois	+ 3 mois	10 mois
	reconnaissance	5 mois		8 mois
	Autre cas	3 mois		6 mois
Projet évoqué par ministre chargé des sites ou de la nature		8 mois	-	8 mois
Projet soumis à enquête publique (R.423-32)		2 mois à compter de la réception par l'autorité comp. du rapport d'enquête		

1.4.3 – CONSULTATIONS FACULTATIVES

Cette liste non exhaustive fait état des consultations facultatives les plus courantes selon les pratiques et les nécessités locales.

– **Agence Régionale de Santé (ARS)** : consultation pour des projets à forts enjeux sanitaires, notamment lorsqu'ils sont situés dans un périmètre de protection des captages d'eau potable. En cas d'avis défavorable de l'ARS, un refus motivé sur le non-respect de l'article [R.111-2](#) pourra être proposé.

– **Président du SCOT** : consultation (non obligatoire) du président du SCOT pour les lotissements portant sur la création de plus de 5.000 m² de SP qui doivent être compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du SCOT (articles [L.142-1](#) et [R.142-1](#)). En cas d'avis défavorable du SCOT, un refus motivé sur le non-respect de l'article R.142-1 pourra être proposé.

– **Conseil Départemental** : consultation dans le cas où le terrain présente un accès indirect à une RD et que le projet est susceptible de porter atteinte à la sécurité publique. En cas d'avis défavorable du Conseil Départemental, un refus pourra être opposé au motif du non-respect de l'article [R.111-2](#) ou de l'article 3 du POS/PLU.

N.B. : la consultation du Conseil Départemental ainsi que l'avis de ce dernier pour justifier un refus au titre de l'article R.111-2 doivent être utilisés avec précaution. L'atteinte à la sécurité publique devra être manifeste.

– **Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)** : consultation conformément à l'accord passé localement, en fonction de critères particuliers (notamment la superficie ou le nombre de lots).

– **Architecte conseil, CAUE ou paysagiste conseil** : la consultation peut davantage intervenir en amont du projet mais peut aussi s'avérer nécessaire en cas de doute sur l'aménagement du lotissement.

– **Périmètres de protection agricole** : les projets à enjeux agricoles peuvent donner lieu à la consultation de la chambre d'agriculture, de la direction départementale de la protection des populations (DDPP), de l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO) ou du service agricole de la DDT(M).

– **Loi sur l'eau** : les projets portant sur des zones humides ou ceux entraînant des rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles (cours d'eau, plans d'eau, fossés etc...) doivent être autorisés ou déclarés au titre de la loi sur l'eau (procédure indépendante de celle de l'urbanisme). A ce titre, la consultation du service chargé de la gestion de l'eau et de l'environnement peut s'avérer nécessaire pour faire mention dans l'arrêté que le projet est soumis à la loi sur l'eau et que les travaux ne pourront démarrer qu'après obtention de l'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Article L.421-6 **PA**

« Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. [...] »

Article L.421-7 **DP**

« Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L.421-6 ne sont pas réunies. »

Un projet de lotissement doit être conforme à un ensemble de règles de fond applicables selon sa nature ou sa situation.

1.5.1 – RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME**A – Sur l'ensemble du territoire : dispositions d'ordre public du RNU**

Les articles [L.111-1](#) et [R.111-1](#) précisent que le RNU, dont les dispositions figurent aux [articles L.111-1 à L.111-25](#) et aux [articles R.111-1 à R.111-53](#) (toutes ne concernent pas les lotissements), est applicable sur l'ensemble du territoire à l'exception de certaines communes selon qu'elles soient dotées ou non d'une carte communale ou d'un PLU (ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu) comme synthétisé dans le tableau ci-dessous.

Document de la commune	Dispositions du RNU applicables
PLU ou document d'urbanisme en tenant lieu	Toutes, sauf les dispositions : – des articles L.111-3 à L.111-5 (constructibilité limitée aux espaces urbanisés) ; – de l'article L.111-22 – des articles R.111-3 , R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30
Carte communale (CC)	Toutes, sauf les dispositions des articles L.111-3 à L.111-5 (constructibilité limitée aux espaces urbanisés)
Ni PLU ni CC	Toutes sans exception

(cf. [fiche 1.6 du guide de l'instruction](#) – accessible aux agents du ministère).

B – Dans les communes non couvertes par un document d'urbanisme ou une carte communale

En l'absence de POS ou de PLU, s'applique le règlement national d'urbanisme édicté par les [articles R.111-2 et suivants](#).

A – POS/PLU

En vertu de l'[article L.152-1](#), « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, [...] sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.* »

Les règlements de POS/PLU qui interdisent les lotissements sont illégaux ([Rép. Min du 21/01/2009, JOAN, n° 11201](#)).

En effet, la jurisprudence considère que les documents d'urbanisme ne peuvent porter que sur des règles de fond et pas sur des procédures ([CE, 27 juil. 2012, commune de Callian, n° 342908](#) ; [CE, 19 oct. 2001, commune de Talange, n° 207677](#) ; [CE, 21 mars 1986, Copropriété de l'immeuble « Les Périades », n° 61817](#)).

Il appartient à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de ne pas appliquer une disposition illégale ([CE, avis du 9 mai 2005, M. Marangio, n° 277280](#)), dans l'attente d'une modification du document d'urbanisme.

L'ensemble des dispositions du règlement d'urbanisme devront être, le cas échéant, appliquées en vertu de l'alinéa 3 de l'article [R.151-21](#) (cf. [partie 1.5.4](#) ci-dessous).

B – Cartes communales

cf. [fiche 1.5 du guide de l'instruction](#) – accessible aux agents du ministère.

C – Schémas de cohérence territoriale

Les lotissements portant sur la création de plus de 5.000 m² de SP doivent être compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du SCOT (article [R.142-1](#)).

1.5.3 – AUTRES RÈGLES

A – Les règles générales

Il s'agit par exemple de :

– la loi sur « *les entrées de ville* » dite « *Loi Barnier* » ([articles L.111-6 à L.111-10](#)) – (Cf. [fiche 1.3 du guide de l'instruction](#) – accessible aux agents du ministère).

– la règle de réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles ([article L.111-3 du code rural](#)) et le RSD (cf. [fiche 1.6.3 du guide de l'instruction](#) – accessible aux agents du ministère).

B – Les règles spécifiques à certains territoires

Quelques exemples :

1) Dispositions propres aux zones de montagne et au littoral

– loi « Littoral » ([articles L.121-1 et suivants](#) et [R.121-1 et suivants](#)) – (Cf. [fiche 1.2 du guide de l'instruction](#) – accessible aux agents du ministère).

– loi « Montagne » ([articles L.122-1 et suivants](#) et [R.122-1 et suivants](#))

2) Servitudes d'utilité publique

Il s'agit des servitudes d'utilité publique instituées en matière de protection du patrimoine naturel ou historique (forêts, littoral, monuments et sites classés ou inscrits etc...), d'utilisation de ressources ou d'équipements (énergie, voies ferrées, réseau routier, réseaux de communication etc...), à la salubrité et la sécurité publique (cimetières, risques naturels), à la défense nationale (polygones d'isolement...) etc... (cf. [fiche 1.7 du guide de l'instruction](#) – accessible aux agents du ministère).

1.5.4 – CAS PARTICULIER DE L'ARTICLE R.151-21

Article R.151-21 (alinéa 3)

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

N.B. : l'article est potentiellement applicable dans toutes les zones d'un PLU et non pas aux seules zones U et AU que les dispositions prévues aux deux premiers alinéas de l'article R.151-21 visent expressément.

L'article R.151-21 s'applique aux lotissements, qu'ils soient soumis à DP ou PA, ainsi qu'aux constructions entreprises sur les lots de ces lotissements.

En revanche, il ne s'applique pas dans les communes dotées d'une carte communale ou dépourvues d'un document d'urbanisme.

Le PLU peut s'opposer à son application.

A – Le PLU s'oppose à l'application de l'article R.151-21

L'opposition au R.151-21 entraîne l'application des dispositions du PLU lot par lot.

Une règle peut, de part sa nature, s'opposer à une appréciation au regard de l'ensemble du projet quand bien même le PLU serait silencieux sur sa volonté de la voir appliquer à chaque parcelle ([Rép. Min. n° 01362 du 11/10/2018, JO Sénat ; CE, 9 mars 2016, n° 376042](#)).

Si la commune le souhaite, cette opposition peut ne s'appliquer qu'à certains articles et/ou zones du document d'urbanisme.

N.B. : dans les PLU n'ayant pas intégré la recodification entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016, c'est l'opposition à l'ancienne référence ([art. R.123-10-1](#)) qui devra être recherchée et qui reste applicable.

B – Le PLU ne s'oppose pas à l'application de l'article R.151-21

La totalité des règles du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot.

Toutefois, en cas de présence d'un règlement de lotissement, les règles qu'il contient demeurent applicables lot par lot.

L'application des règles du PLU, selon le principe de l'article R.151-21, implique que :

– les accès et les voies considérés sont ceux desservant le lotissement (les caractéristiques des voies internes ne sont donc pas contrôlées quand bien même le PLU l'exigerait) ;

- c'est le périmètre du lotissement qui est desservi par les réseaux et non pas les lots ;
- les limites séparatives considérées sont celles situées entre le lotissement et les terrains voisins ;
- toutes les constructions situées dans le lotissement seront considérées comme étant sur le même terrain et donc soumises, le cas échéant, à l'application de l'article 8 ([CAA Paris, 6 juin 2014, n° 12PA03899, 12PA03901, 12PA03931](#)) ;
- l'emprise au sol, le stationnement et les espaces verts sont appréciés au regard de l'ensemble du périmètre du lotissement. Pour ce qui concerne l'emprise au sol, sa consommation sera calculée au fur à mesure des délivrances d'autorisations de construire.

Schéma de synthèse :

	Règlement du PLU applicable	Règlement du lotissement applicable
Application du R.151-21	au périmètre du LOTISSEMENT	au périmètre du LOT
Opposition au R.151-21	au périmètre du LOT	

Durée d'application de l'article R.151-21 : cet article demeure applicable aux demandes déposées dans le lotissement jusqu'à ce que le périmètre de ce dernier devienne caduc (10 ans, au titre de l'[article L.442-9](#)) ou qu'une modification du PLU vienne s'opposer à son application.

C – Exemples d'application de l'article R.151-21

[Cf. schémas en annexe n° 2](#)

1.5.5 – Projets soumis au code de l'environnement PA

N.B. : les DP ne sont pas concernées par ce volet environnemental qui ne concerne que les projets soumis à permis

A – Évaluation environnementale

Rappel : l'évaluation environnementale est une procédure régie par le code de l'environnement ([article L.122-1 du code de l'environnement](#)) : « *L'évaluation environnementale est un processus constitué de l'élaboration, par le maître d'ouvrage, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, dénommé ci-après " étude d'impact "[...]* »

Les projets de « *travaux, constructions et opérations d'aménagement* » soumis à évaluation environnementale sont fixés à la rubrique 39 du [tableau annexé](#) à l'[article R.122-2 du code de l'environnement](#) :

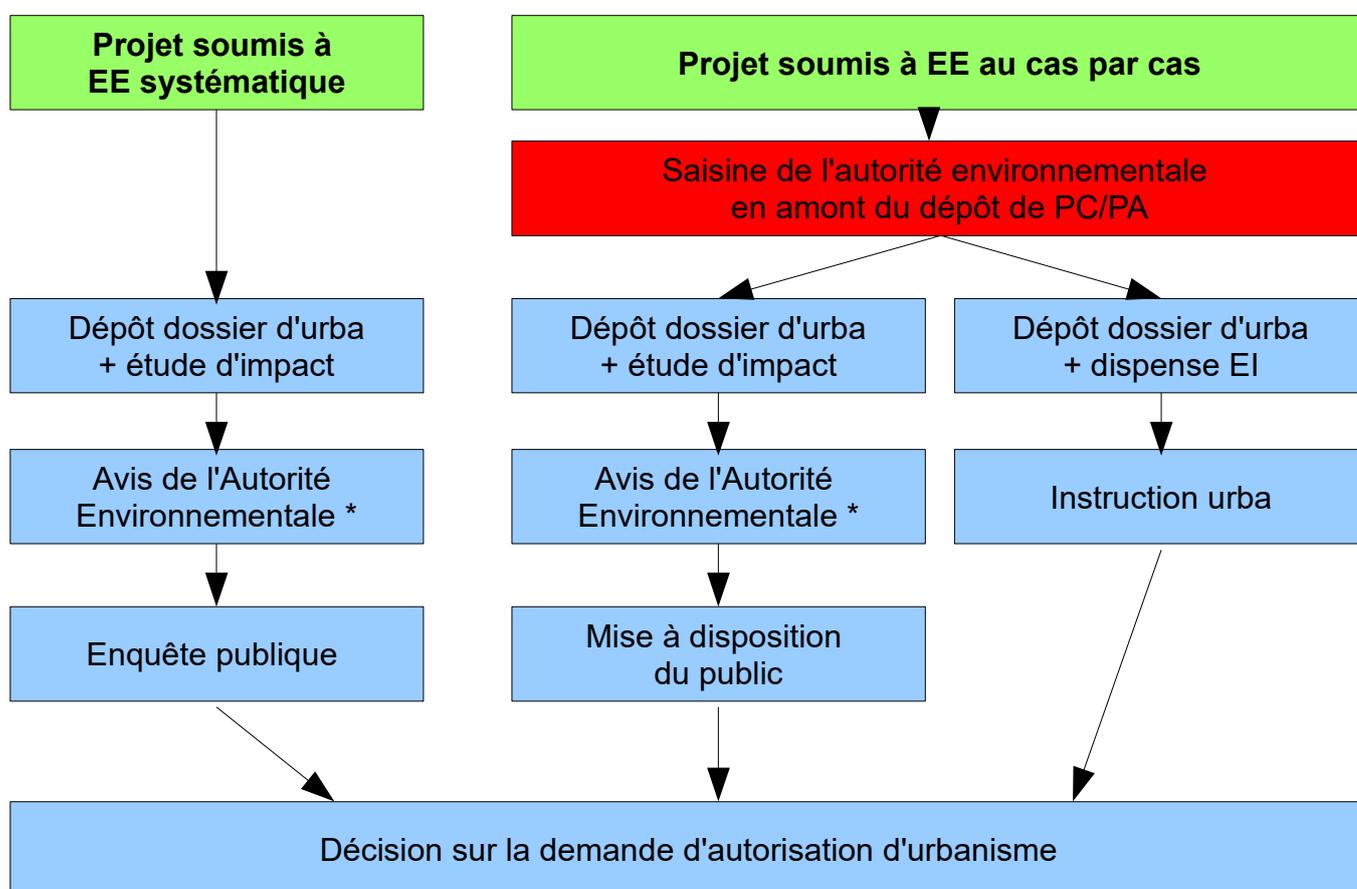
	Étude d'impact systématique	Étude d'impact au cas par cas
Rubrique 39 : travaux, constructions et opérations d'aménagement	a) travaux et constructions	
	SP ou ES ≥ 4 ha	1 ha < SP ou ES < 4 ha
	b) opérations d'aménagement	
	Terrain ≥ 10 ha OU SP ou ES ≥ 4 ha	5 ha < terrain < 10 ha OU 1 ha < SP ou ES < 4 ha

pièces à joindre au dossier de permis (PA 14) ([article R.441-5 du code de l'urbanisme](#)) :

– pour les projets soumis à étude d'impact systématique : celle-ci doit obligatoirement être jointe au dossier de permis.

– pour les projets soumis à examen au cas par cas : préalablement au dépôt du permis, le maître d'ouvrage saisit l'autorité environnementale qui lui signifie si son projet doit faire l'objet d'une étude d'impact ou bien s'il en est dispensé. Suivant cette décision de l'autorité environnementale, le dossier de permis sera accompagné soit de l'étude d'impact, soit de la dispense.

Procédure d'instruction des projets soumis à évaluation environnementale (systématique ou au cas par cas) :



Dans le cas d'un projet soumis à évaluation environnementale systématique, le permis doit faire l'objet d'une enquête publique ([article L.123-2 du code de l'environnement](#)).



L'instructeur doit alors informer le pétitionnaire, dans le délai du premier mois, que le délai d'instruction de son permis sera de deux mois à compter de la réception, par l'autorité compétente, du rapport du commissaire enquêteur (article R423-32 du code de l'urbanisme).

* avis de l'autorité environnementale (service de la DREAL) : obtenu par consultation de ce service par l'instructeur.

B – Articulation avec l’Autorisation Environnementale (unique)

L’Autorisation Environnementale (Unique) regroupe toutes les autorisations auxquelles le projet est soumis au titre d’autres codes tels que le code de l’environnement (ICPE, loi sur l’eau, réserves naturelles, sites classés, atteinte aux espèces), le code forestier (autorisation de défrichement), le code de l’énergie (production d’électricité), le code du transport, de la défense, du patrimoine (éoliennes).

Elle est applicable aux autorisations déposées à compter du 01/03/2017 :

– Il n’y a pas d’obligation de dépôt simultané du PA/PC et de l’AEU.

– La demande d’urbanisme doit préciser les autres autorisations attendues (cf. nouveaux CERFA) :

8- Informations pour l’application d’une législation connexe

Indiquez si votre projet :

- porte sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité soumis à déclaration en application du code de l’environnement (IOTA)
- porte sur des travaux soumis à autorisation environnementale en application du L.181-1 du code de l’environnement
- fait l’objet d’une dérogation au titre du L.411-2 4° du code de l’environnement (dérogation espèces protégées)

– L’arrêté pris au titre de la demande d’urbanisme doit préciser que les travaux ne peuvent commencer avant obtention de l’autorisation environnementale ([art. L.425-14](#)).

1.6

DÉCISION

1.6.1 – AUTORITÉ COMPÉTENTE POUR STATUER

Article L.422-1

L’autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d’aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l’objet d’une déclaration préalable est :

a) Le maire, au nom de la commune, dans les communes qui se sont dotées d’un plan local d’urbanisme ou d’un document d’urbanisme en tenant lieu, ainsi que dans les communes qui se sont dotées d’une carte communale après la date de publication de la [loi n° 2014-366](#) du 24 mars 2014 pour l’accès au logement et un urbanisme rénové. Dans les communes qui se sont dotées d’une carte communale avant cette date, le maire est compétent, au nom de la commune, après délibération du conseil municipal. En l’absence de décision du conseil municipal, le maire est compétent, au nom de la commune, à compter du 1er janvier 2017. Lorsque le transfert de compétence à la commune est intervenu, il est définitif ;

b) Le préfet ou le maire au nom de l’Etat dans les autres communes.

Les demandes de permis de construire, d’aménager ou de démolir ainsi que les déclarations préalables sur lesquelles il n’a pas été statué à la date du transfert de compétence restent soumises aux règles d’instruction et de compétence applicables à la date de leur dépôt.

N.B. : certains projets listés par l’article [L.422-2](#) font exception à l’article L.422-1 a).

A – Nature de la décision

1) Décision expresse

Article A.424-1

« La décision expresse prise sur une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou sur une déclaration préalable prend la forme d'un arrêté. [...]»

2) Décision tacite

Article R.424-1

« À défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction déterminé comme il est dit à la section IV du chapitre III ci-dessus, le silence gardé par l'autorité compétente vaut, selon les cas :

- a) Décision de non-opposition à la déclaration préalable ;*
- b) Permis de construire, permis d'aménager ou permis de démolir tacite. [...]»*

Le pétitionnaire pourra se prévaloir d'une autorisation tacite s'il ne reçoit pas de réponse à l'échéance du délai d'instruction indiqué dans le récépissé de dépôt de la demande ou dans la notification de majoration de délai envoyée ultérieurement par l'administration.

Le récépissé de dépôt du dossier ou la lettre de majoration du délai d'instruction vaut dans ce cas autorisation.

Celle-ci produit les mêmes effets qu'une décision expresse.

N.B. : dans les cas énumérés aux articles [R.424-2](#) et [R.424-3](#), l'absence de réponse de l'autorité dans le délai imparti vaut décision implicite de rejet, notamment si lotissement soumis à avis de l'ABF défavorable ou favorable assorti de prescriptions, lotissement soumis à autorisation au titre des sites classés, en instance de classement ou réserves naturelles, si lotissement soumis à évaluation environnementale systématique et donc à enquête publique.

B – Sens de la décision

1) Accord : dans le cas où celui-ci est assorti de prescriptions, il doit être obligatoirement motivé en vertu des articles [L.424-3](#) et [R.424-5](#).

2) Refus : une décision de refus doit toujours être motivée et indiquer l'intégralité des motifs justifiant la décision de rejet ou d'opposition ([L.424-3](#) et [R.424-5](#)).

3) Sursis à statuer

Article L.424-1

« [...] Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations [...] »

L'autorité compétente peut refuser de se prononcer immédiatement sur une demande dans les cas prévus par l'article L.424-1.

Dès lors, la décision doit être motivée par l'un des cas précités et doit indiquer la durée du sursis (qui ne peut excéder 2 ans voire 3 ans dans certains cas).

C – Contenu de la décision

1) Contenu commun aux PA et aux DP

L'arrêté comporte les mentions énumérées aux articles [A.424-2 à A.424-8](#) ainsi qu'aux articles [A.424-10 et A.424-11](#) du code de l'urbanisme portant notamment sur :

– avis : tous les avis obligatoires doivent y être visés (cf. [fiche 6.3 du guide l'instruction](#) – accessible aux agents du ministère). Toutefois, le caractère favorable ou défavorable d'un avis facultatif ne doit pas être indiqué (ce qui n'est pas le cas pour un avis obligatoire).

– prescriptions : il s'agit des prescriptions émises à l'attention du lotisseur (ex : prescriptions portant sur la réalisation des travaux) et celles émises à l'attention des futurs constructeurs (ex : prescriptions architecturales).

– participations : le cas échéant. En cas d'oubli, un arrêté spécifique aux participations peut être pris dans un délai de deux mois ([art. L.424-6](#) et [art. A.424-1](#)).

– sens de la décision

2) Contenu des décisions de PA

– nombre maximum de lots, la SP maximale constructible autorisée (celle-ci ne peut plus résulter du COS sauf pour les communes couvertes par un POS, répartition possible dans le cas d'un PPR) sur l'ensemble du lotissement et, le cas échéant, la répartition de cette SP entre les différents lots ([article A.424-10](#)).



N.B. : bien que l'article A.424-10 n'exclut pas expressément les DP, ces 3 informations ne sont pas obligatoires et n'apparaissent donc plus dans les formulaires CERFA relatifs à la déclaration préalable.

– libre répartition du seuil minimal de densité ([R.442-10-1](#)) : si le versement pour sous-densité (VSD) a été instauré sur la commune, le lotisseur peut décider de répartir la surface résultant du seuil minimal de densité (SMD) entre les différents lots. Dans ce cas, cette répartition peut être effectuée dans le PA, si le lotisseur en fait la demande.

– vente par anticipation (c'est-à-dire avant l'achèvement des travaux du lotissement) : elle peut être autorisée par l'arrêté, auquel cas, celui-ci fixe les délais dans lesquels les travaux devront être achevés (cf. [Partie 2.2 « commercialisation des lots »](#))

– différé des travaux de finition : il peut être autorisé par l'arrêté qui doit alors préciser la date à laquelle les travaux devront être achevés ainsi que le montant des travaux dont le différé est demandé (cf. [fiche 2.2.1.1. du guide l'instruction](#) – accessible aux agents du ministère).

(Cf. [modèles d'arrêtés de PA en annexe n° 3](#))

A – Notification de la décision

Article R.424-10

« La décision (...) est notifiée au demandeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, ou, dans les cas prévus à l'article R.423-48, par échange électronique.

Il en est de même de l'arrêté fixant les participations exigibles du bénéficiaire (...).

Lorsque la décision accorde le permis sans prévoir de participation ni de prescription, elle peut être notifiée par pli non recommandé.

Lorsque la décision est prise par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, celui-ci en adresse copie au maire de la commune. »

Article R.424-11

« Lorsque la décision accorde le permis, elle précise les conditions dans lesquelles elle devient exécutoire. »

Article R.424-12

« Lorsque la décision est de la compétence du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale, celui-ci informe le demandeur de la date à laquelle la décision et le dossier ont été transmis au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

Article R.424-13

« En cas de permis tacite ou de non-opposition à un projet ayant fait l'objet d'une déclaration, l'autorité compétente en délivre certificat sur simple demande du demandeur, du déclarant ou de ses ayants-droit.

Ce certificat mentionne la date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt prévu à l'article R.* 423-6.

En cas de permis tacite, ce certificat indique la date à laquelle le dossier a été transmis au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

B – Affichage de la décision

Article R.424-15

« Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier. (...)

Cet affichage mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R.600-1, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable.

En outre, dans les huit jours de la délivrance expresse ou tacite du permis ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable, un extrait du permis ou de la déclaration est publié par voie d'affichage à la mairie pendant deux mois. L'exécution de cette formalité fait l'objet d'une mention au registre chronologique des actes de publication et de notification des arrêtés du maire prévu à l'article R.2122-7 du code général des collectivités territoriales.

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme règle le contenu et les formes de l'affichage. »

Article A.424-15

« L'affichage sur le terrain du permis de construire, d'aménager ou de démolir explicite ou tacite ou l'affichage de la déclaration préalable, prévu par l'article R.424-15, est assuré par les soins du bénéficiaire du permis ou du déclarant sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres. »

1.6.4 – DURÉE DE VALIDITÉ DE LA DÉCISION

Article R.424-17 **PA**

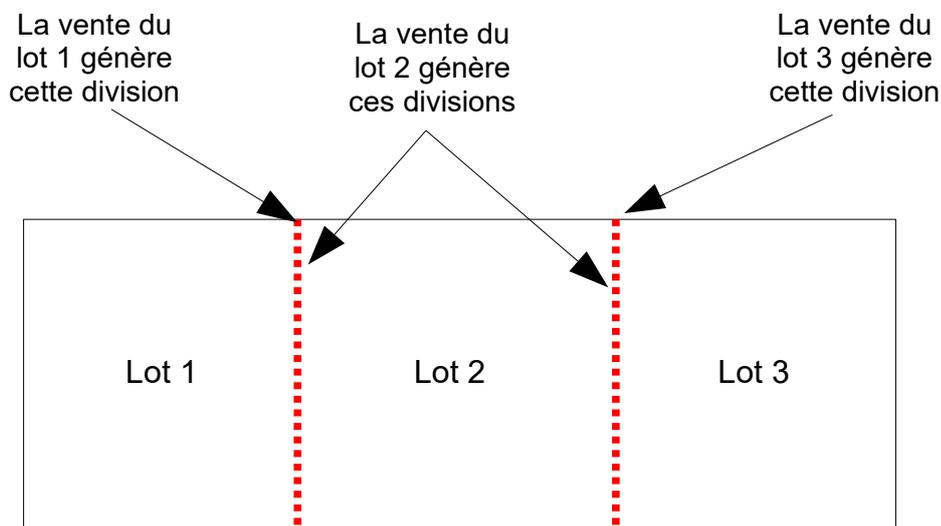
« Le permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R.424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. » (...)

Article R.424-18 **DP**

« Lorsque la déclaration porte sur (...) une division de terrain, la décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R.424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. » (...)

N.B. : les divisions peuvent être effectives dans le délai 3 ans alors même que tous les lots n'auraient pas fait l'objet d'un transfert de propriété (en cas de division en propriété) dans ce délai. Il s'agira par exemple du cas où la vente de 2 lots, voire un seul, sur les 3 créés, aura suffi à la réalisation des divisions prévues par la DP :



Exceptions :

Article R.424-19

« En cas de recours devant la juridiction administrative contre le permis ou contre la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou de recours devant la juridiction civile en application de l'article L. 480-13, le délai de validité prévu à l'article R.424-17 est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable [...] »

Article R.424-20

« Lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de trois ans mentionné à l'article R.424-17 court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification visée à l'article R.424-10 ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue. »

L'autorisation au titre de la loi sur l'eau figure au nombre des autorisations ou procédures visées par l'article R.424-20 ([CE, 10 fév. 2017, n° 383329](#)).

Le fait de réaliser les travaux par tranches ne prolonge pas le délai de validité ; il ne peut y avoir d'interruption des travaux pendant plus d'une année.

1.6.5 – ÉVOLUTION DE LA DÉCISION

A – Prorogation

Article R.424-21

« Le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard (...) »

Les formalités de prorogation sont déclinées aux [articles R.424-21 à R.424-23](#).

Seuls les arrêtés autorisant les lotissements peuvent être prorogés : les arrêtés de différé les travaux de finition ne peuvent être prorogés.

B – Modification

Un PA modificatif (demandé via le [Cerfa n° 13411](#)) peut être accordé pendant la durée de validité du PA initial et dans la mesure où le projet n'est pas fondamentalement changé. Dans le cas contraire, un nouveau permis doit être sollicité.



En revanche toute modification d'un lotissement soumis à DP doit faire l'objet d'une nouvelle DP.

C – Transfert

La demande de transfert du permis ([Cerfa n° 13412](#)) ne nécessite pas de nouvelle instruction. Pour être autorisé, le transfert doit toutefois respecter un certain nombre de conditions :

- autorisation en cours de validité ;
- accord entre le titulaire du permis et le futur bénéficiaire formulé dans la demande ;
- habilitation du futur titulaire à présenter une demande de permis ([article R.423-1](#)).

DP Les décisions de non opposition à DP peuvent également faire l'objet d'un transfert

D – Retrait

Article L.424-5

« La décision de non-opposition à une déclaration préalable ou le permis de construire ou d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peuvent être retirés que s'ils sont illégaux et dans le délai de trois mois suivant la date de ces décisions. Passé ce délai, la décision de non-opposition et le permis ne peuvent être retirés que sur demande expresse de leur bénéficiaire. »

La délivrance antérieure d'une autorisation d'urbanisme sur un terrain donné ne fait pas obstacle au dépôt par le même bénéficiaire de ladite autorisation d'une nouvelle demande d'autorisation visant le même terrain. Le dépôt de cette nouvelle demande d'autorisation ne nécessite pas d'obtenir le retrait de l'autorisation précédemment délivrée et n'empporte pas retrait implicite de cette dernière.

Les décisions créatrices de droits ne peuvent être retirées que sous certaines conditions ([cf. fiche 7.7 du guide de l'instruction](#) – accessible aux agents du ministère).

2ème partie

-

MISE EN OEUVRE DE L'AUTORISATION

2.1.1 – DÉCLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER (DOC)

Extrait de la partie 1.1. de la fiche 2.2.1.3 du guide de l'instruction

Le commencement des travaux d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager en cours de validité doit faire l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier conformément à l'[article R.424-16](#) du code de l'urbanisme, en 3 exemplaires sur le modèle [CERFA n°13407](#).

Le lotisseur doit indiquer :

- la date d'ouverture du chantier (en cas de litige sur la date de commencement réel des travaux, elle ne fait pas foi pour l'appréciation du délai de validité) ;

- si le chantier est ouvert pour l'ensemble des travaux ou pour une tranche seulement ;

Attention : le fait de réaliser les travaux par tranche ne prolonge pas le délai de validité ; il ne peut y avoir une interruption des travaux pendant une durée supérieure à 1 an.

- s'il a été autorisé à différer les travaux de finition.

2.1.2 – DÉCLARATION ATTESTANT L'ACHÈVEMENT ET LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX (DAACT)

Extrait de la partie 1.1. de la fiche 2.2.1.3 du guide de l'instruction

Les travaux du lotissement sont soumis au droit commun du contrôle de conformité en application des [articles R.462-1 à R.462-10](#) du code de l'urbanisme.

Le bénéficiaire atteste de l'achèvement et de la conformité des travaux en adressant à la mairie une DAACT conformément au modèle [CERFA n°13408](#).

Si le lotisseur a été autorisé à différer les travaux de finition du lotissement, le bénéficiaire doit déposer en mairie une DAACT partielle, en précisant les aménagements achevés. Une fois les travaux de finition réalisés, il devra déposer une DAACT portant sur l'intégralité des travaux du lotissement.

En cas d'autorisation de commercialisation des lots dès l'achèvement de leurs équipements de desserte, le lotisseur peut déposer plusieurs DAACT successives. Ces DAACT permettent, le cas échéant, au lotisseur d'obtenir des levées partielles de la garantie bancaire qu'il a souscrite, à hauteur du montant des travaux réalisés.

Le dépôt de la DAACT contribue à clore de manière définitive 6 mois après son dépôt, les délais de recours en annulation, en application de l'article [R.600-3 du code de l'urbanisme](#).

L'achèvement des travaux est constaté dans les formes prévues aux articles [R.462-1 et suivants](#), c'est-à-dire:

- soit par DAACT totale à l'achèvement total des travaux ;

- soit par DAACT partielle à l'achèvement des travaux autres que ceux de finition lorsque le lotisseur a été autorisé à en différer l'exécution (Circulaire n° 87-107 du 2 novembre 1978 – point B 1. de la partie 2.1) ;

– soit par DAACT partielle à l'achèvement d'une tranche du PA dans le cas où celui-ci fait l'objet de plusieurs tranches de travaux.

Dans ces deux derniers cas, la case « *pour une tranche des travaux* » de la DAACT aura été cochée.

N.B. : l'exécution de travaux par tranches constitue une commodité à la disposition du lotisseur. Celles-ci ne font toutefois l'objet d'aucun contrôle de la part de l'administration.

2.1.3 – CONTRÔLE DE LA DAACT ET RÉCOLEMENT PA

A – Délai de contestation de la DAACT

Article R.462-6

« A compter de la date de réception en mairie de la déclaration d'achèvement, l'autorité compétente dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration.

Le délai de trois mois prévu à l'alinéa précédent est porté à cinq mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire en application de l'article [R.462-7](#). »

B – La visite de récolement

Article R.462-8

« Préalablement à tout récolement, l'autorité compétente en informe le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable.

Le récolement porte sur la conformité des travaux aux seules dispositions mentionnées à l'article [L. 421-6](#). »

Elle a pour but de vérifier que les travaux réalisés sont conformes au permis et permet de s'assurer du respect des prescriptions de ce permis. En principe, cette visite est facultative.

Toutefois, elle est obligatoire dans les cas suivants :

- Travaux concernant un monument historique inscrit ou situés dans un SPR ou classé ou en instance de classement, en liaison avec l'ABF ([R.462-7 a](#)) ;
- Travaux concernant les IGH et les ERP, en liaison avec les SDIS ([R.462-7 b](#)) ;
- Travaux réalisés à l'intérieur d'une réserve naturelle ou du cœur d'un parc national ([R.462-7 c](#)) ;
- Travaux réalisés dans les secteurs couverts par un plan de prévention des risques ([R.462-7 d](#)).

C – La portée du récolement

1) En cas de récolement :

– si les travaux sont conformes au permis : à l'issue du délai de 3 mois (ou de 5 mois en cas de récolement obligatoire) à compter de la date de réception en mairie de la DAACT, le bénéficiaire du permis peut obtenir sous quinzaine, par simple requête, une attestation délivrée par l'autorité compétente certifiant que la conformité des travaux n'a pas été contestée. En cas de silence de l'autorité compétente, cette attestation est fournie par le préfet (article [R.462-10](#)) ;

– si les travaux ne sont pas conformes au permis : notification au demandeur d'une mise en demeure de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée (article [R.462-9](#)).

2) En l'absence de récolement :

Au terme du délai de 3 mois (ou de 5 mois en cas de récolement obligatoire), l'autorité compétente délivre, à la demande du bénéficiaire, une attestation de non-contestation (article [R.462-10](#)).

2.1.4 – DROIT DE VISITE ET DE COMMUNICATION

Article L.461-1

« Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles [L. 422-1](#) à [L. 422-3](#) ou ses délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents mentionnés à l'article [L. 480-1](#) peuvent visiter les lieux accueillant ou susceptibles d'accueillir des constructions, aménagements, installations et travaux soumis aux dispositions du présent code afin de vérifier que ces dispositions sont respectées et se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation de ces opérations.

Le droit de visite et de communication prévu au premier alinéa du présent article s'exerce jusqu'à six ans après l'achèvement des travaux. »

Outre la visite de récolement exercée suite au dépôt de la DAACT, l'autorité compétente peut visiter les chantiers, procéder à des vérifications et se faire communiquer des documents :

- pendant la durée du chantier ;
- après l'achèvement des travaux pendant 6 ans.

Quiconque fera obstacle au droit de visite sera passible de sanctions pénales.

2.2

COMMERCIALISATION DES LOTS

Les conditions de vente et de location des lots, ainsi que la publicité de ces opérations, sont régies par les dispositions des [articles L.442-5 à L.442-8](#).

Extrait de la partie 1.4. de la fiche 2.2.1.3 du guide de l'instruction

En principe, la vente définitive des lots ne peut intervenir qu'après l'achèvement complet des travaux du lotissement.

Le lotisseur est alors autorisé à vendre ou à louer les lots après exécution des éventuelles prescriptions imposées dans l'arrêté accordant le permis d'aménager.

Toutefois le lotisseur peut être autorisé, par arrêté, à vendre ou à louer les lots avant l'achèvement de l'intégralité des travaux du lotissement, en application de l'article [R.442-13](#) du code de l'urbanisme, dans deux cas de figure : le différé des travaux de finition ou la vente ou location des lots par anticipation.

(cf. [partie 2.1.2.](#) relative à la DAACT)

2.2.1 – DIFFÉRÉ DES TRAVAUX DE FINITION

Extrait de la partie 1.4.1. de la fiche 2.2.1.3 du guide de l'instruction

Cette possibilité, prévue à l'article [R.442-13 a](#)), permet au lotisseur d'éviter la dégradation des ouvrages lors de l'édification des constructions sur les lots.

Les travaux de finition qui peuvent être différés sont :

- le revêtement définitif des voies ;
- l'aménagement des trottoirs et la pose de leurs bordures ;
- la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs ainsi que les plantations.

L'autorisation est donnée par l'autorité compétente dans le permis d'aménager ou par un arrêté ultérieur.

La demande de différé des travaux de finition comprend :

- l'engagement du lotisseur d'achever les travaux de finition avec une date de réalisation (à défaut, il appartient à l'autorité compétente de fixer la date de réalisation des travaux de finition) ;
- la consignation en compte bloqué d'une somme équivalente au coût des travaux ou la production d'une garantie bancaire d'achèvement.

Le différé de travaux de finition accordé postérieurement à l'arrêté du PA ne peut être prorogé.

À savoir : le déblocage de la somme représentative du montant des travaux peut être autorisé en fonction de leur degré d'avancement par l'autorité qui a accordé l'autorisation. Si le lotisseur est une collectivité publique, la garantie financière n'est pas exigée.

N.B. : l'autorisation de différé les travaux de finition vaut autorisation de vente par anticipation

(cf. [modèle d'arrêté de différé des travaux de finition en annexe n° 3](#))

2.2.2. – VENTE DES LOTS PAR ANTICIPATION

Extrait de la partie 1.4.2. de la fiche 2.2.1.3 du guide de l'instruction

Cette possibilité, prévue à l'article [R.442-13 b](#) permet au lotisseur de procéder à la vente des lots ou à la location des lots par anticipation avant l'exécution de tout ou partie des travaux du lotissement.

Attention : la délivrance des permis de construire sera subordonnée à la réalisation des travaux de desserte des lots, sauf cas particulier des permis autres qu'individuels ([article R.442-18 c](#)) du code de l'urbanisme) (cf. [partie 3.2.1.](#)).

Le lotisseur doit cependant justifier d'une garantie bancaire d'achèvement des travaux couvrant l'intégralité des travaux à réaliser.

Dans ce cas, l'arrêté fixe la date à laquelle l'organisme garant prévu à l'[article R.442-14](#) devra mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'[article R.442-15](#). Le lotisseur pourra obtenir de son garant la levée partielle de cette garantie au fur et à mesure de la réalisation des travaux.

Les lotissements communaux sont soumis au même régime que les lotissements privés. Les mêmes pièces sont exigibles pour pouvoir vendre les lots par anticipation.

Une attestation de la trésorerie générale qui précise que le montant des premières ventes servira de garantie financière n'est pas suffisante.

(cf. [modèle d'arrêté d'autorisation de vente/location par anticipation en annexe n° 3](#))

2.2.3. – GARANTIE D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX

Extrait de la partie 1.4.3. de la fiche 2.2.1.3 du guide de l'instruction

La garantie de l'achèvement des travaux est donnée par une banque, un établissement financier ou une société de caution mutuelle.

Cette intervention peut prendre la forme :

- soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au lotisseur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux, cette convention devant stipuler au profit des futurs attributaires de lots le droit d'en exiger l'exécution ;
- soit d'une convention aux termes de laquelle la caution s'oblige envers les futurs attributaires de lots, solidairement avec le lotisseur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux.

N.B. : une garantie par tranche n'est pas possible. En effet, lorsque le lotisseur sollicite l'autorisation de vendre les lots par anticipation, il est tenu de fournir une garantie bancaire d'achèvement des travaux pour l'ensemble de l'opération.

2.2.4. – NON RÉALISATION DES TRAVAUX DANS LES DÉLAIS IMPARTIS

Extrait de la partie 1.4.4. de la fiche 2.2.1.3 du guide de l'instruction

Lorsque les travaux ne sont pas achevés dans les délais impartis, la garantie peut être mise en œuvre par les attributaires de lots, l'association syndicale, le maire de la commune, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet.

Le garant doit alors verser les sommes nécessaires à l'achèvement des-dits travaux :

- soit à une personne qu'il aura choisie pour se substituer au lotisseur défaillant ;
- soit à une personne désignée par le maire, le président de l'EPCI, le préfet ou l'association syndicale ;
- à défaut, le versement est fait à une personne désignée par autorité de justice.

3ème partie

-

L'INSTRUCTION
D'UN PC / D'UNE DP
DANS UN LOTISSEMENT

Le dépôt d'une demande de permis de construire sur un lot d'un lotissement autorisé par un PA peut nécessiter la fourniture de certaines pièces spécifiques.

A – Certificat indiquant la SP constructible attribuée au lot – PCMI9 / PC28

Celui-ci ne doit être fourni que lorsque la SP maximale est répartie entre les lots par le lotisseur au moment de la vente ou de la location des lots ([R.442-11](#)).

Dans les cas de répartition au moment de la demande de PA (ou via COS), la SP constructible attribuée au lot devra être vérifiée sur les tableaux ou plans joints à cet effet à la demande de PA.

B – Certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot – PCMI10 / PC29

Cette pièce est exigible dans les cas où le lotisseur a obtenu une autorisation lui permettant la vente ou la location des lots avant l'achèvement total des travaux, à la condition que les équipements desservant le lot soient achevés ([R.431-22-1 a](#)) et [R.442-18 b](#)).

C – Accord du lotisseur sur la subdivision de lots dans un lotissement soumis à PA – PC29-1

Si la demande porte sur un permis de construire valant division ([R.431-24](#)) ou une division primaire ([R.442-1 a](#)) entraînant une ou plusieurs subdivisions intervenant dans la limite du nombre maximum de lots autorisés par le PA, le lotisseur doit obligatoirement attester de son accord sur cette opération par la délivrance d'une attestation ([R.442-21 b](#)).

En revanche, dès lors que la ou les subdivisions auront pour effet le dépassement de cette limite, le demandeur devra obligatoirement obtenir l'accord des colotis au terme de la procédure de modification des documents du lotissement prévue par l'article [L.442-10](#) (cf. [partie 4.2.](#)).

3.2.1 – MOMENT DE LA DÉLIVRANCE DES PC

Article R.442-18

« *Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé :*

a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles [R.462-1](#) à [R.462-10](#) ; »

N.B. : la DAACT est fournie par le lotisseur déclarant l'achèvement de la totalité des travaux d'équipements communs ou l'achèvement de ces travaux hormis travaux de finition ([Rép. Min. n° 00378 du 19/04/2018](#)).

« *b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés.*

Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ; »

N.B. : les équipements desservant le lot concernent la totalité des travaux ou ceux hormis les travaux de finition.

N.B. : en l'absence de ce certificat (pièces [PC 29](#) ou [PCMI 10](#)), le dossier de demande de PC doit être déclaré incomplet.

« c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation. »

N.B. : un PC (bureaux, locaux artisanaux et industriels, immeubles d'habitation collectifs...) peut être accordé dès la délivrance du PA.

En revanche, toute demande de PC prévoyant l'édification d'au moins une maison individuelle (même jumelée ou groupée) ne pourra jamais bénéficier de cette possibilité, ([Rép. Min. n° 51402 du 21/03/2017, JOAN](#)).

Si le PC ne respecte aucune des conditions prévues à l'article R.442-18, il sera refusé.

DP Cet article ne s'applique pas aux lotissements déclarés, car ils n'impliquent pas de travaux de voirie, d'équipements ou d'espaces communs. Les PC peuvent donc être accordés dès la décision de non opposition à DP (expresse ou tacite).

3.2.2 – RÈGLES APPLICABLES DANS UN LOTISSEMENT

A – Généralités

En dehors des règles habituelles, la situation du projet au sein d'un lotissement autorisé par un PA peut donner lieu à l'application spécifique d'un règlement de lotissement complétant les règles du PLU ainsi qu'aux dispositions de l'article R.151-21 ([cf. partie 1.5.4.](#)).

B – Stabilité des droits à construire

Article L.442-14

« Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date.

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles [L. 442-10](#), [L. 442-11](#) et [L. 442-13](#) sont opposables.

L'annulation, totale ou partielle, ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement ne fait pas obstacle, pour l'application du présent article, au maintien de l'application des règles au vu desquelles le permis d'aménager a été accordé ou la décision de non-opposition a été prise. »

Bien qu'il ait été supprimé à l'occasion de l'entrée en vigueur de la [loi ELAN](#), l'absence de commentaire particulier de la part du législateur sur cette suppression laisse à penser que le NOTA ci-après demeure toujours applicable : *[...] ces dispositions [...] s'appliquent aux déclarations préalables et aux demandes de permis de construire [...].*»

Est également concerné par la cristallisation des règles, un CU déposé dans le délai prévu par l'article L.442-14 ([CAA Bordeaux, 15 mars 2018, n° 16BX00090](#)).

1) Principe de cristallisation des droits pendant 5 ans

L'article L.442-14 instaure le principe selon lequel, aucun refus (ou accord avec prescriptions) ne peut être fondé sur de nouvelles règles intervenues dans un délai de 5 ans suivant la DP ou la DAACT en cas de PA, et ce dès la délivrance du PA comme l'a rappelé le Ministère de la Transition écologique et solidaire à l'occasion de l'entrée en vigueur de la loi ELAN. La cristallisation ayant pour objectif de protéger les constructeurs, elle doit donc commencer dès la délivrance du PA bien que cela ne ressorte pas expressément de l'article L.442-14.

Attention : les nouvelles règles peuvent être, le cas échéant, appliquées en vertu du principe posé par l'article R.151-21 ([cf. partie 1.5.4.](#)).

La demande d'autorisation peut alors bénéficier des règles plus favorables « *cristallisées* » qui existaient au moment de la DP ou du PA.

N.B. : c'est le dépôt de la demande dans les 5 ans qui compte pour bénéficier de la cristallisation offerte par l'article L.442-14, et non pas la signature de la décision

L'article L.442-14 ne s'oppose toutefois pas à l'application des autres nouvelles règles en vigueur qui seraient (plus) favorables au demandeur que les anciennes règles cristallisées.

Ainsi entre les règles cristallisées et les nouvelles règles, il s'agira d'appliquer une par une, celles qui sont les plus favorables au projet.

Le point de départ de la cristallisation des règles d'urbanisme court à compter de :



la date de non opposition



la date de délivrance du PA

Pour le départ du délai de 5 ans, la date retenue est celle de la réception en mairie (date de dépôt ou de l'accusé de réception) de la DAACT fournie par le lotisseur ([Rép. Min. n° 50415 du 21/03/2017, JOAN](#) confirmée par [CE, 19 juillet 2017, n° 396775](#)).

Le délai de 5 ans court à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les formes prévues aux articles [R.462-1 et suivants](#) ([cf. partie 2.1.2.](#)), c'est-à-dire :

- soit de la DAACT totale (achèvement total des travaux) ;
- soit de la DAACT partielle (achèvement des travaux autres que ceux de finition lorsque le lotisseur a été autorisé à en différer l'exécution)
- soit de la DAACT partielle (achèvement d'une des tranches de travaux du PA).

N.B. : la circonstance que les dispositions réglementaires de l'article [R. 462-6](#) prévoient la possibilité pour l'administration de contester la conformité des travaux ayant fait l'objet de la DAACT, est sans incidence sur le déclenchement du délai de 5 ans ([CE, 19 juil. 2017, n° 396775](#)).

2) Règles cristallisées

Il s'agit des dispositions d'urbanisme autres que celles issues du lotissement, lorsqu'elles ont évolué défavorablement au demandeur.

Effets de la cristallisation (exemples)

- Une nouvelle règle plus contraignante issue d'une modification ou d'une révision d'un PLU ne sera pas opposable durant ce délai.
- Idem pour l'application d'un texte général comme un décret ou une loi (ex : [articles L.111-6 à L.111-10](#)) du code de l'urbanisme issu de l'article 52 de la loi Barnier et son principe d'inconstructibilité dans la bande de 75 m ou 100 m de l'axe de routes importantes).

3) Exceptions à la règle de cristallisation

Certaines modifications apportées aux règles du lotissement deviennent toutefois opposables et se substituent ainsi aux anciennes règles qui ne sont plus cristallisées :

- la modification du lotissement approuvé après accord de la majorité des colotis ([L.442-10](#)) ;
- la mise en concordance avec le PLU ([L.442-11](#)) ;
- la mise en compatibilité avec un projet déclaré d'utilité publique ([L.442-13](#)).

La cristallisation ne concerne pas non plus :

- les servitudes d'utilité publique (protection du patrimoine culturel ou de l'environnement) intervenues postérieurement à la décision de non opposition à la DP ou au PA
- l'application de l'article [R.111-2](#) ([CE, 13 juil. 2006, n° 282937](#) ; [CE, 16 mars 2016, n° 379727](#)) ou des [articles L.121-16 et suivants](#) - [ancien article L.146-4-III](#) ([CAA Nantes, 26 sept. 2014, n° 13NT02445](#) ; [Cass. 3e civ., 10 nov. 1998, n° 97-11128](#))

4) Dans le cas où un document d'urbanisme aurait fait l'objet d'une annulation contentieuse pour des motifs qui seraient sans rapport avec les règles d'urbanisme applicables au lotissement, la cristallisation des règles au vu desquelles le PA a été accordé ou la décision de non-opposition a été prise demeure applicable.

C – Droits à construire dans les lotissements autorisés avant le 01/03/2012

Les droits à construire attribués à un lot, exprimés à l'origine en SHON, seront applicables en SP ($X \text{ m}^2 \text{ de SHON} = X \text{ m}^2 \text{ de SP}$).

Toutefois, dans le cas où les droits à construire résultant du calcul en SHON seraient plus favorables à un demandeur que ceux en SP, celui-ci se voit de droit appliquer des droits à construire résultent de leur expression en SHON, dès lors qu'il en fait la demande.

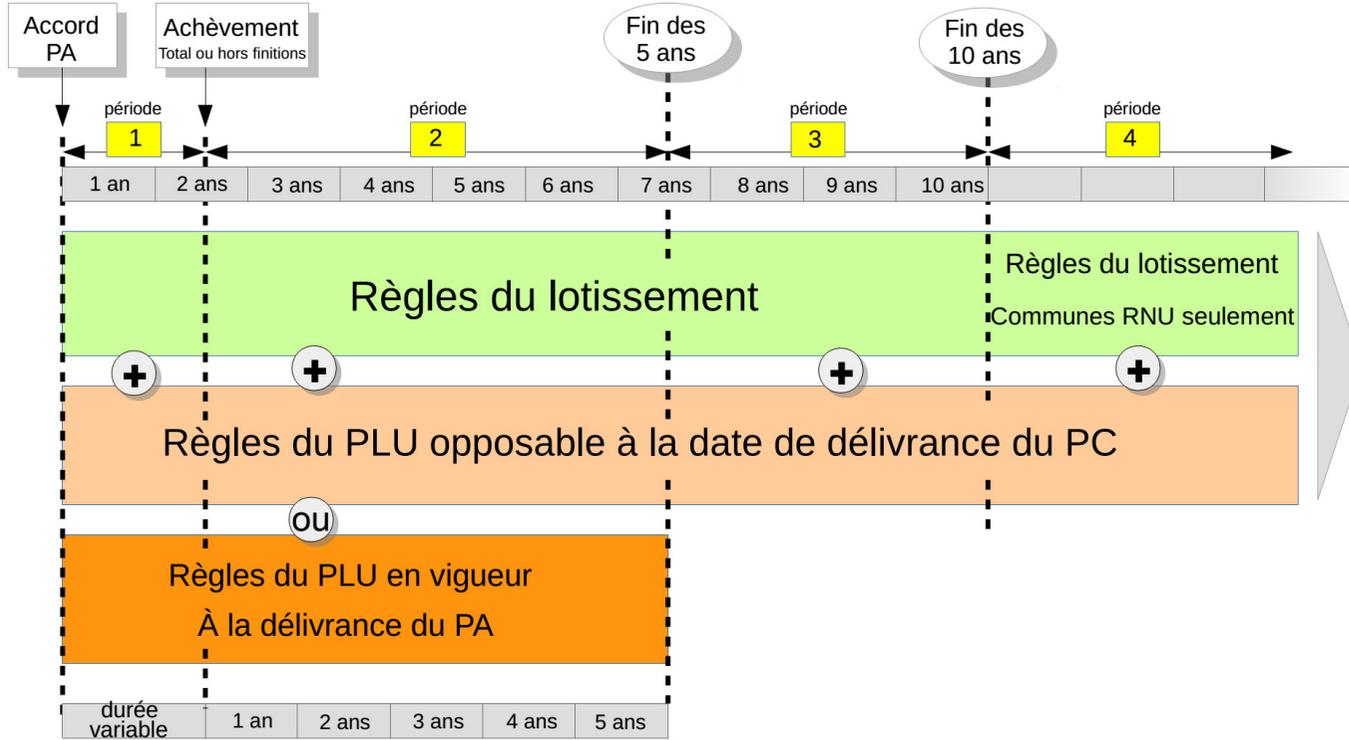
Dans sa demande, le constructeur doit alors mentionner le décompte des surfaces de son projet à la fois en SHON et en SP.

Le bénéfice de cette mesure n'est possible que tant que les droits à construire du demandeur sont valables, à savoir, le cas échéant, jusqu'au terme de validité du lotissement. Elle ne sera donc plus applicable à compter du 01/03/2022 ([Ordonnance n°2011-1539](#), précisée par la [circulaire du 3 fév. 2012](#)).

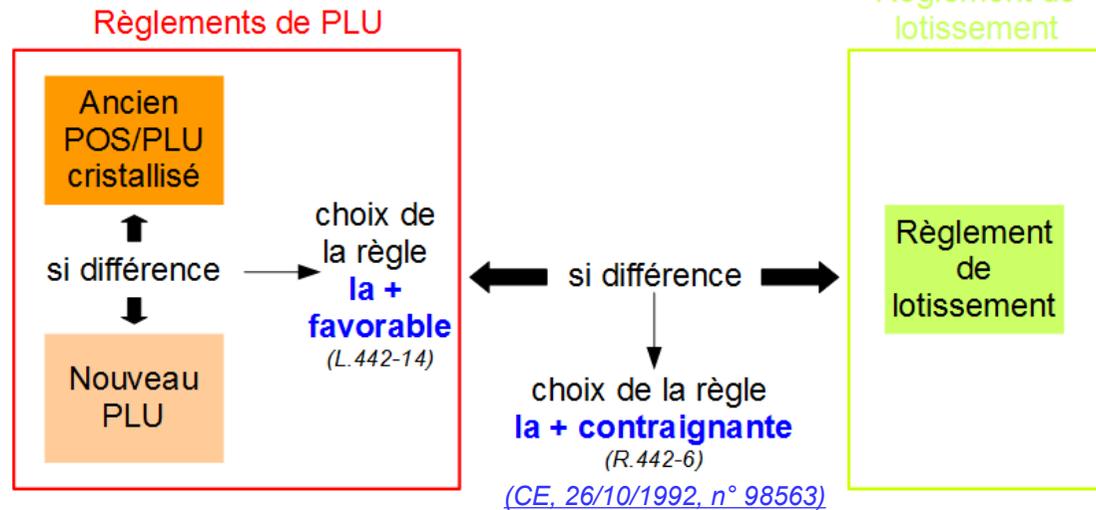
D – Synthèse

Cristallisation des droits, durée de validité du règlement de lotissement, etc... comment instruire une demande d'autorisation de construire et quelles sont les règles applicables dans un lotissement déclaré ou autorisé ?

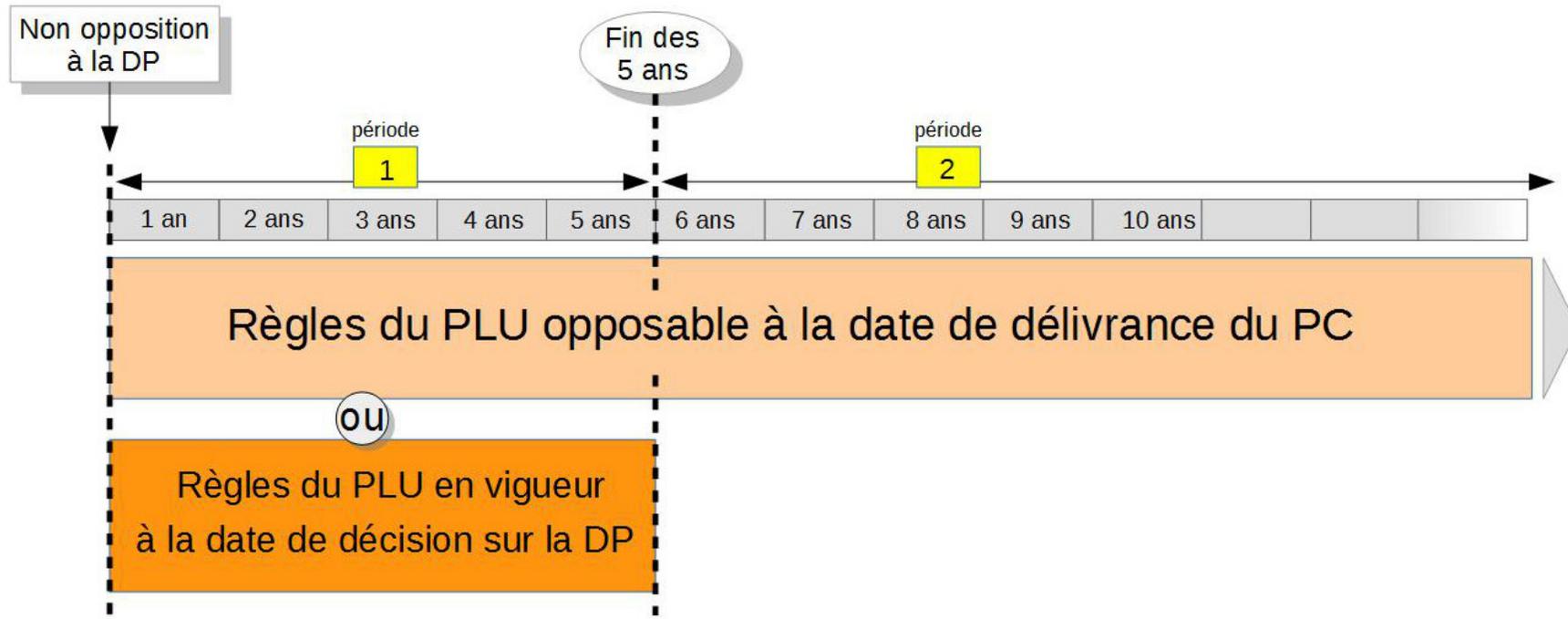
Les deux schémas d'application sur les pages suivantes permettent de clarifier les différentes situations.



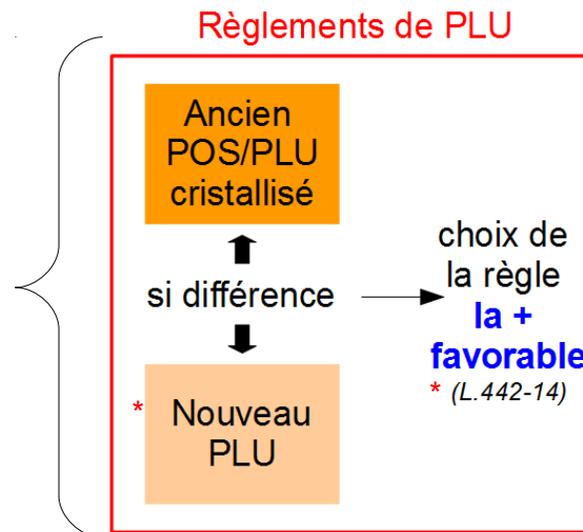
En cas de différence entre les règles des documents applicables



* Sous réserve de l'application du R.151-21



En cas de différence
entre les règles des
documents applicables



* Sous réserve de l'application du R.151-21

4ème partie

-

ÉVOLUTION DU
LOTISSEMENT

Article L.442-9 **PA**

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L.115-6.»

4.1.1 - GÉNÉRALITÉS

DP Ces dispositions ne sont pas applicables aux lotissements déclarés qui ne créent aucune règle. Il est donc possible de faire évoluer sans délai un découpage foncier issu d'un lotissement déclaré en procédant à une nouvelle procédure de lotissement ([Rép. Min. n° 103948 du 24 mai 2011](#)) ([article 5, 18° du décret n° 2012-274 du 28 fév. 2012](#)).

S Les dispositions de l'article L.442-9 ne s'appliquent pas aux documents des lotissements situés dans les communes RNU. Elles ne s'appliquent pas non plus dans celles couvertes par une carte communale qui, par conséquent, perdurent au-delà de 10 ans ([Rép. Min. n° 17034 du 10 sept. 2015](#)).

4.1.2 – CHAMP D'APPLICATION

Deviennent caduques, 10 ans après la délivrance de l'autorisation de lotir, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement.

A – Le règlement

Il s'agit de l'ensemble des règles contenues dans le règlement écrit.

B – Le cahier des charges (cf. [annexe n° 4](#))

1) Lorsqu'il a été approuvé par le Préfet : l'ensemble de ses clauses sont devenues caduques depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Sont normalement concernés les cahiers des charges issus :

- des lotissements autorisés entre 1924 et 1958 ;
- de certains lotissements autorisés entre 1959 et 1977 (en théorie plus aucun ne devait être approuvé, ceux qui l'ont été malgré cela ont un caractère réglementaire).

Compte tenu de son caractère réglementaire, il était opposable aux demandes de PC déposées sur les lots.

2) Lorsqu'il n'a pas été approuvé par le Préfet : les éventuelles clauses de nature réglementaire qu'il contient deviennent caduques au terme de 10 années.

Les clauses de nature réglementaire sont des stipulations complétant les règles du document d'urbanisme ou relevant des dispositions d'urbanisme au sens de [l'article L.421-6](#) relatives à « l'utilisation des sols, l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords » mais également à l'emprise au sol, aux prospects, à la hauteur, au stationnement, etc... (cf. [Rép. Min. N° 56400, JOAN, 13 sept. 2014](#))

Il peut s'agir par exemple d'une interdiction de réunion de lots ou de toute construction autre qu'une habitation ([CE, 10 mars 1989, n° 70070](#)) ou d'implantation de commerce ou de construction en R+1 etc...

Attention : la caducité de ces clauses n'est pas reconnue par la Cour de Cassation du fait de leur dimension contractuelle. Elles continuent donc à s'imposer aux colotis.

C – Autres documents / dispositions du lotissement

Le périmètre du lotissement ainsi que le plan de division parcellaire, lorsqu'il a été approuvé par l'autorité administrative, sont atteints pas la caducité ([Rép. Min n° 58150, JOAN, 6 mai 2002](#)).

Dans le cas d'un POS ou d'un PLU, à l'issue de la période des 10 ans, si le lotisseur n'a pas vendu tous les lots, et si les lots invendus sont contigus, une nouvelle procédure de lotissement sera exigible avant toute division de lot, même si le bornage a été fait ([fiche 2.2.1.1 du guide de l'instruction](#) – accessible aux agents du ministère).

D – En cas de maintien demandé par les colotis

Les règles des lotissements qui ont été maintenues à l'issu du délai de 10 ans sont également devenues caduques depuis le 27 mars 2014.

Les annexes aux POS/PLU listant ces lotissements sont de fait obsolètes.

4.2	MODIFICATIONS DU LOTISSEMENT (À L'INITIATIVE DES COLOTIS)	
------------	--	---

 Les lotissements déclarés ne sont plus soumis à la procédure de modifications de lotissements prévue par l'article L.442-10 (cf. modification l'article [L.442-12](#) par l'[ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011](#)).

4.2.1 – PRINCIPE GÉNÉRAL

Article L.442-10

« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible. »

Les modifications de lotissements couverts par un POS/PLU ne peuvent intervenir que pendant les 10 années de leur validité. Dans les communes RNU, elles peuvent intervenir sans limite de temps ([Rép. Min. n° 41205, JOAN, 13 avr. 2010](#)).

4.2.2 – MODIFICATIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L.442-10

A – Opérations constituant des modifications de lotissement

1) Les modifications peuvent porter sur :

– le permis d'aménager (par exemple la surface maximale autorisée, ou le programme des travaux cf. [CAA Nantes, 28 juin 2004, n° 99NT01260](#)) ;

– le règlement

– le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé (cf. [annexe n° 4](#)) ;

– le plan de masse ([CE, 19 juin 1992, sté d'expansion rurale, n° 120764](#)) ;

– le plan de division parcellaire ([CE, 13 oct. 1967, SCI La Méditerranée, n° 58575](#) ; [CAA Marseille, 13 janvier 2005, req. n°02MA02078](#)) ;

– les lots : leur emprise, leurs limites, leur superficie, leur affectation ou leur constructibilité ;

– le périmètre du lotissement : la réduction ([CE, 17 oct. 1980, M. Bert, n° 09255](#)) (et non pas l'extension) ;

– modification du volume, de l'implantation et du nombre de constructions envisagées ;

– aménagement des règles juridiques ;

– la réunion de 2 lots provenant chacun de 2 lotissements contigus : modification de chaque lotissement ([Rép. Min. n° 15450, JO Sénat, 06/01/2011](#)) ;

– les subdivisions de lots issus de lotissements (soumis à PA) à l'exclusion de celles qui *« consistent à détacher une partie d'un lot pour la rattacher à un lot contigu »* OU lorsqu'elles *« interviennent dans la limite du nombre maximum de lots autorisés, et résultent d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager, d'un permis valant division ou d'une division réalisée en application du a) de l'article R.442-1 dès lors que le lotisseur atteste de son accord sur cette opération par la délivrance d'une attestation. »* ([article L.442-12](#) et [article R.442-21](#)). La procédure prévue à l'article L.442-10 n'est toutefois pas exigible pour les subdivisions intervenues dans les lotissements dont les règles sont devenues caduques ([CE, 28 avr. 2000, n° 185336](#)).

N.B. : cette disposition permet au demandeur de s'affranchir de l'accord des colotis mais ne dispense en aucun cas de recourir à une formalité d'urbanisme pour subdiviser le lot, opération qui reste soumise au droit commun.

N.B. : elle peut être mise en œuvre tant que le lotisseur est engagé dans le lotissement, soit parce qu'il n'a pas achevé les travaux soit parce qu'il possède encore une partie des lots ou des espaces du lotissement.

2) La modification des parties communes

La modification de l'affectation des parties communes est devenue possible avec l'entrée en vigueur de la [loi ELAN](#). A titre d'exemple, un espace vert pourra être transformé en terrain constructible si les colotis le demandent ou l'acceptent.

B – Opérations ne constituant pas des modifications de lotissement

– « *Les subdivisions de lots provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager [...] « Lorsqu'elles consistent à détacher une partie d'un lot pour la rattacher à un lot contigu »*
OU « *Lorsque ces subdivisions interviennent dans la limite du nombre maximum de lots autorisés, et résultent d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager, d'un permis valant division ou d'une division réalisée en application du a de l'article [R.442-1](#) dès lors que le lotisseur atteste de son accord sur cette opération par la délivrance d'une attestation. »*
([article L.442-12](#) et [article R.442-21](#)).

– réunion de 2 lots contigus au sein d'un même lotissement, à condition que les documents du lotissement ne s'y opposent pas ([Rép. Min. n° 5414 du 9 6 juin 1982, JO Sénat, p. 66](#)) ;

– l'extension d'un lotissement, à considérer comme un nouveau lotissement (Rép. Min., JOAN, 12 nov. 1975).

4.2.3 – PROCÉDURE DE MODIFICATION

A – Demande des colotis

La modification peut être demandée par un ou plusieurs colotis.

1) Accord des colotis

La modification ne pourra intervenir qu'après accord :

- de la moitié des propriétaires détenant les 2/3 de la superficie du lotissement
OU
- des 2/3 des propriétaires détenant la moitié de la superficie

Pour les lotissements achevés depuis moins de 5 ans et dans le cas où le lotisseur possède encore au moins un lot constructible, la modification ne peut être accordée qu'à la condition que celui-ci ne s'y oppose pas.

2) Modalités de recueil de l'accord des colotis

L'accord des colotis peut être recueilli de différentes manières ([Rép. Min. n° 97481 du 01/11/2016, JOAN](#)) et notamment :

- via l'organisation d'une réunion en assemblée générale de l'ensemble des propriétaires, en vue d'un vote sur la ou les modifications projetées, après leur avoir communiqué un dossier explicatif faisant apparaître l'état du document du lotissement concerné, avant et après modification ;
- sous forme de signatures apposées, pour approbation par les propriétaires, sur le dossier explicatif précité ;
- via la signature d'une feuille d'émargement, au travers de laquelle les colotis expriment leur accord ou désaccord sur la modification proposée ainsi que leurs éventuelles observations.

B – Information des colotis

Les propriétaires et plus particulièrement ceux intéressés par la modification (notamment les voisins immédiats) doivent être informés de la procédure en cours ([CE, 13 janv. 1997, Beiso, n° 146470](#) ; [CE, 4 juil. 1997, n° 135604](#)).

L'information apportée doit être suffisamment précise (notamment sur les dispositions des documents concernées) afin de leur permettre d'apprécier la portée exacte de la modification et de se prononcer en connaissance de cause ([CE, 23 déc.1970, n° 79657](#)).

C - Forme de la demande de modification

– si les travaux du lotissement ne sont pas totalement achevés : la demande de modification doit être formulée dans le cadre d'une demande de modification du PA en cours de validité et doit donc être établie, avec l'accord des colotis, via le formulaire de demande de PA modificatif (cf. [partie 1.7.5 – Évolution de la décision](#)) ;

– si les travaux du lotissement sont totalement achevés : le PA n'étant plus en cours de validité, la modification ne peut plus intervenir via un PA modificatif. Aucun formulaire spécifique n'existant pour ce cas précis, la demande peut être formulée sur papier libre.

D – Instruction de la demande

Bien que le code de l'urbanisme reste muet sur ce point, dans la pratique, la demande est instruite selon le délai d'instruction de droit commun applicable aux PA.

Dans l'hypothèse où le dossier ne contient pas l'ensemble des pièces ou informations nécessaires à son instruction, un demande de pièces complémentaires (accord des colotis etc...) peut être faite en ce sens.

L'examen mené par l'autorité compétente vise à vérifier :

– le respect de la procédure (accord et information des colotis, absence d'opposition du lotisseur etc.)

– la conformité de la modification envisagée à la réglementation d'urbanisme en vigueur (POS/PLU et règles générales d'urbanisme)

– que le projet répond à un objectif d'intérêt général (à l'échelle du lotissement), n'ayant pas pour seul but la régularisation d'une situation irrégulière

Si l'ensemble des conditions sont remplies, l'autorité compétente peut prononcer la modification des documents du lotissement. À l'inverse, elle doit opposer une décision de refus fondée sur un motif d'urbanisme en rapport avec d'intérêt général.

E – Décision

L'autorité mentionnée aux articles [L.442-10](#) et [L.442-11](#) est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager ([article R.442-19](#)).

La modification doit être prononcée par arrêté pris dans les mêmes conditions de formes que celles prévues pour un permis d'aménager ([cf. modèle en annexe n° 2](#)).

L'arrêté doit donc être notifié au demandeur et faire l'objet des mesures d'affichage habituelles. La modification devient alors applicable à tous les colotis.

4.3.1 – MISE EN CONCORDANCE AVEC LE PLU**Article L.442-11**

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. »

Les documents du lotissement concernés par ces modifications sont ceux visés par l'article L.442-10 ci-dessus.

L'autorité compétente (maire ou préfet) a la possibilité de mettre en concordance le règlement de lotissement et le cahier des charges (qu'il soit approuvé ou non) avec les règles du PLU intervenues postérieurement (PLU approuvé, révisé ou modifié).

Ces modifications doivent être strictement limitées à ce qui est nécessaire pour mettre les documents du lotissement en concordance avec le PLU.

La décision doit être précédée d'une enquête publique (régie par les [articles R.123-1 et suivants](#) du code de l'environnement) ainsi que d'une délibération du conseil municipal.

Elle fait l'objet d'un arrêté ainsi que des mesures de publicité habituelles.

4.3.2 – MODIFICATION PAR UNE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP)**Article L.442-13**

« La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions à caractère réglementaire régissant un lotissement approuvé ne peut intervenir que si l'enquête publique relative à cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique et sur la modification des documents régissant le lotissement. La déclaration d'utilité publique emporte alors modification de ces documents. »

Seules les dispositions réglementaires peuvent être modifiées par une DUP. Les dispositions contractuelles des documents du lotissement sont exclues de ce dispositif.

La procédure de DUP ne peut pas être mise en œuvre dans le seul objectif de modifier les documents du lotissement ([CE, 16 janv. 1998, SIVOM du canton d'Accous, n° 168168](#)).

Les équipements communs d'un lotissement (voirie, réseaux, éclairage public, espaces verts...) peuvent faire l'objet soit d'une gestion privée par les colotis, soit d'une gestion publique par une collectivité qui sera le plus souvent la commune.

4.4.1 – GESTION PRIVÉE PAR UNE ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE PROPRIÉTAIRES

Article R.442-7

« Le dossier de la demande est, sous réserve de ce qui est dit à l'article [R.442-8](#), complété par l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs. »

Sous réserve de ce qui est dit à l'article R.442-8, la constitution d'une association syndicale est obligatoire dans un lotissement. Celle-ci incombe au lotisseur qui doit donc s'engager, dans sa demande, à créer cette association. La constitution de l'association syndicale est possible dès la vente du premier lot (l'acquéreur et le lotisseur en sont les deux premiers membres). La vente d'un lot entraîne automatiquement l'adhésion de l'acquéreur à l'association.

4.4.2 – DISPENSE DE CONSTITUTION D'UNE ASL

Article R.442-8

« Les dispositions de l'article [R.442-7](#) ne sont pas applicables :

lorsque les voies et espaces communs sont destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs de lots ou lorsque le lotisseur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés. »

N.B. : cet article vise les voies et espaces communs sans mentionner les équipements communs. Toutefois, lorsqu'une voie commune est destinée à être attribuée en propriété aux acquéreurs (en indivision par exemple), les équipements communs (réseaux) situés sous ladite voie le sont également ([article 552 du code civil](#)). L'ensemble étant destiné à la propriété des colotis, la constitution d'une ASL n'est pas exigée.

A – Gestion privée des équipements communs en copropriété

L'obligation de constituer une ASL n'est pas applicable si le lotisseur s'engage à ce que les équipements communs soient attribués en propriété aux acquéreurs de lots.

B – Gestion publique

Les équipements communs d'un lotissement font l'objet d'une gestion publique :

– soit lorsqu'une convention de transfert des équipements communs est passée entre le lotisseur et la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent afin de transférer dans le domaine public la totalité des équipements communs une fois les travaux achevés.

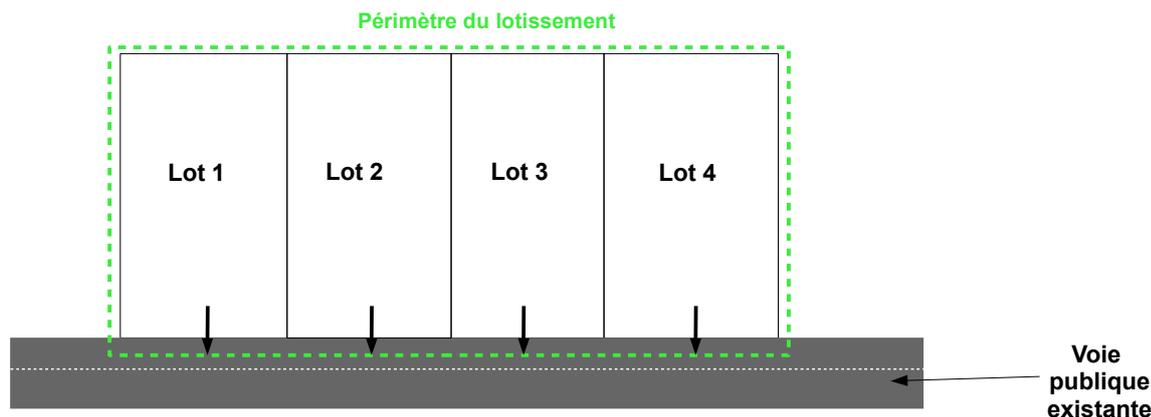
N.B. : ce transfert peut avoir lieu ultérieurement entre l'ASL et la collectivité (si cette dernière l'accepte)

– soit, lorsque le lotisseur est une collectivité publique et que celle-ci décide de demeurer propriétaire et d'assurer la gestion des équipements communs.

ANNEXES

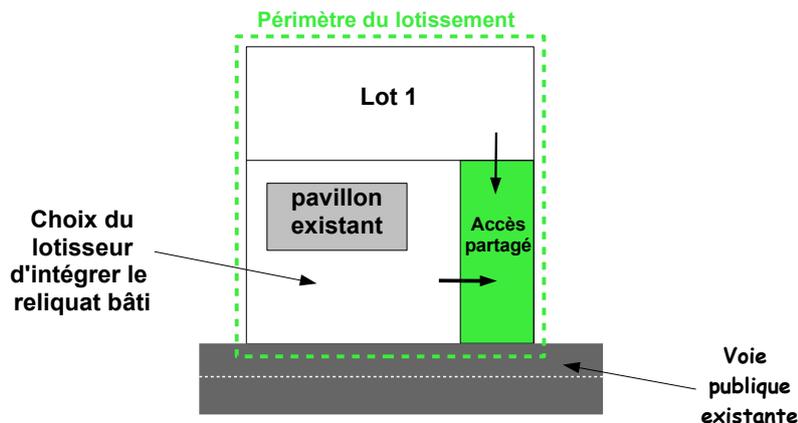
I – DIVISIONS CONSTITUANT UN LOTISSEMENT

Cas n°1 : division en 4 lots sans création de voie, d'espace ou d'équipement communs internes



DP

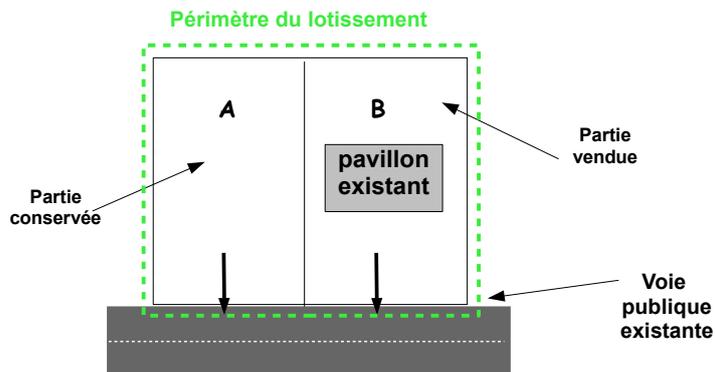
Cas n°2 : création d'1 lot et d'1 accès partagé avec le reliquat bâti (conservé par le propriétaire)



DP

L'accès partagé ne doit pas être considéré comme un équipement commun, puisque le lotissement est unilatéral, donc, par définition, sans équipement commun aux lots créés.

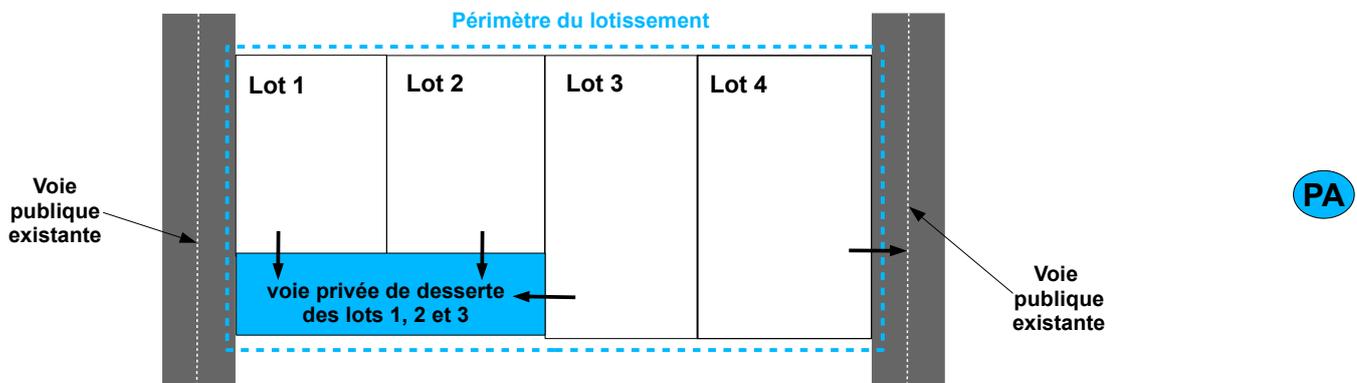
Cas n°3 : vente de la partie bâtie d'un terrain



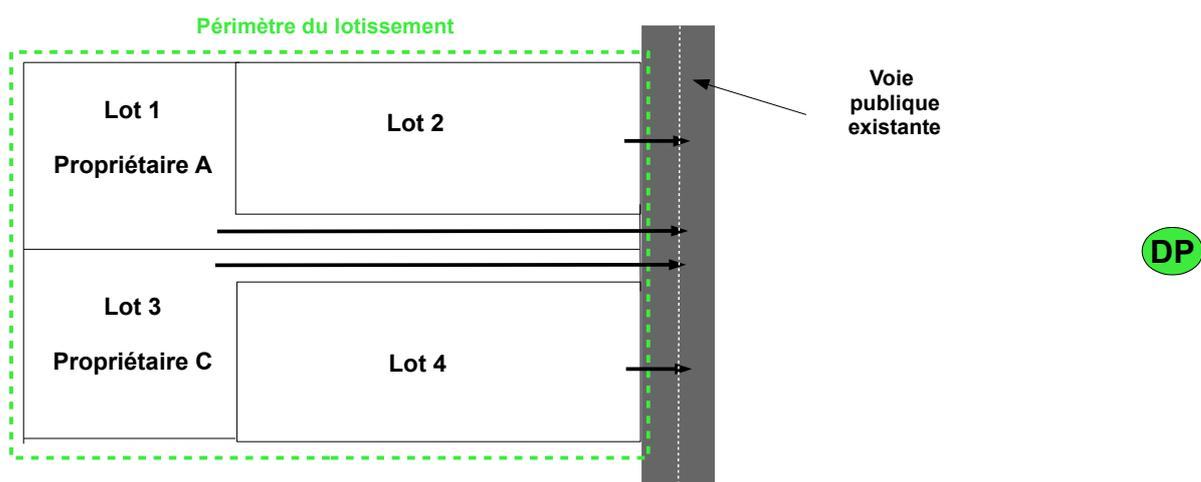
DP

La partie bâtie n'est pas considérée comme un lot. Toutefois, le reliquat nu constitue bien un lot s'il est destiné à être bâti (CE, 20 fév. 2013, n° 345728).

Cas n°4 : division en 4 lots avec création d'une voie commune, même si elle ne dessert pas tous les lots

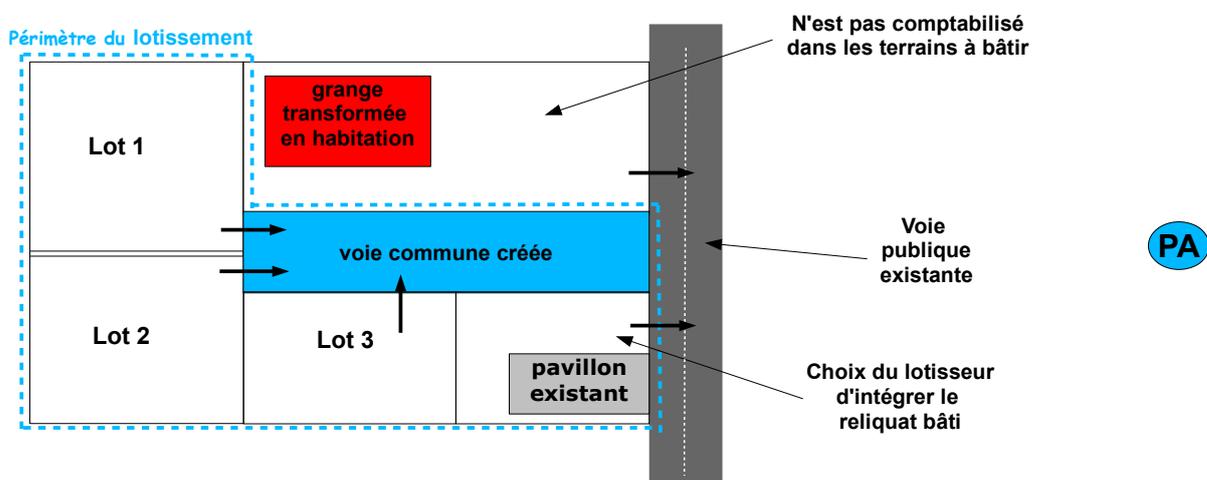


Cas n°5 : division d'une unité foncière en 4 lots

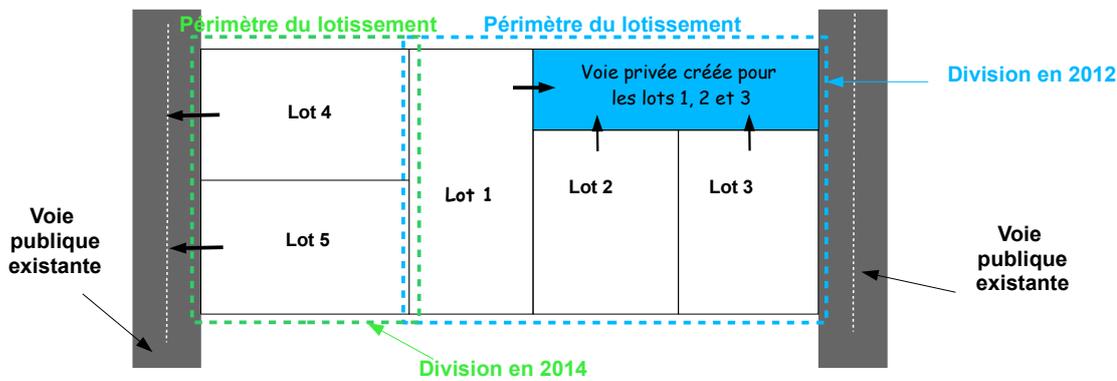


Il n'y a pas de création d'espace commun ni de voie : A et C sont chacun propriétaire d'une bande de terrain, leur servant d'accès individuel.

Cas n°6 : unité foncière d'origine divisée en 5 parcelles avec création d'une voie commune



Cas n°7 : divisions successives d'une unité foncière en 5 lots avec création d'un accès commun

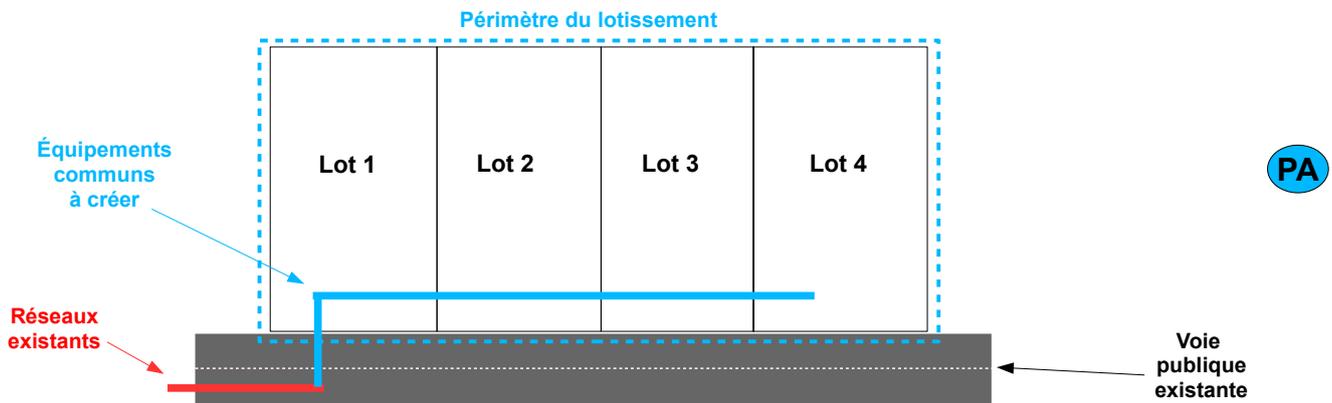


2012 : détachement des lots 1, 2 et 3 avec création d'un accès commun (PA)

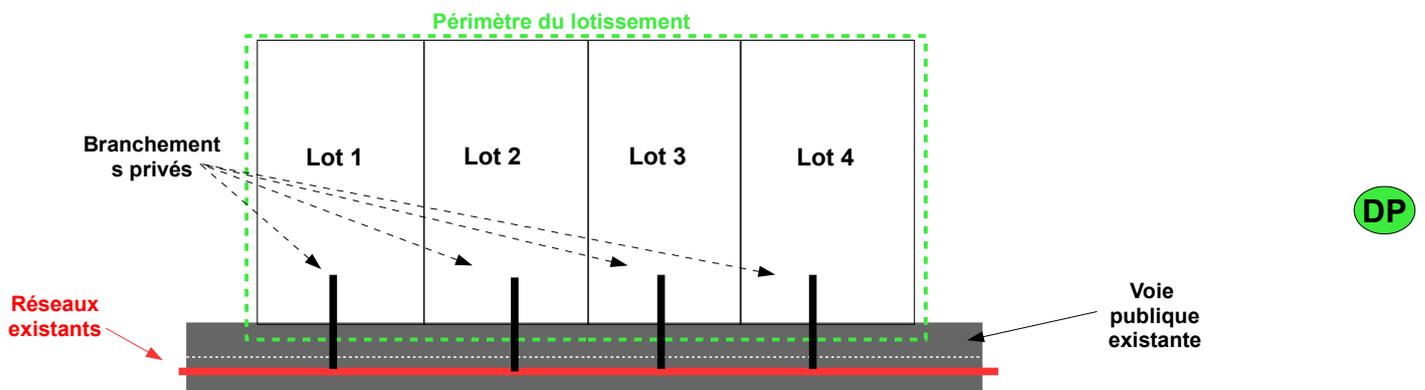
2014 : détachement des lots 4 et 5 sans travaux (DP)

(les divisions intervenues lors des 10 dernières années ne sont plus prises en compte)

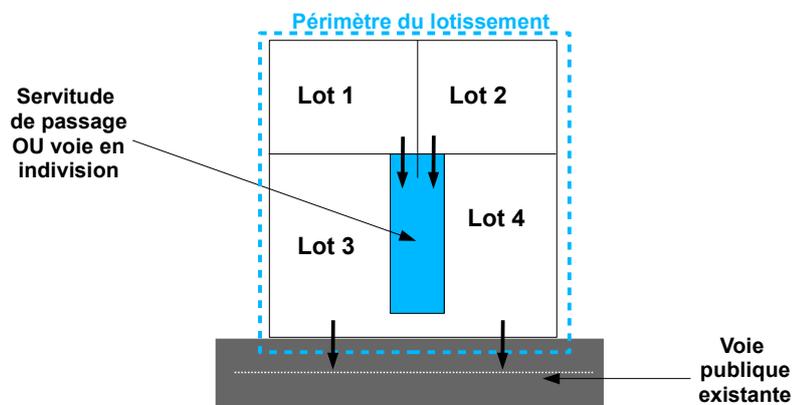
Cas n°8 : division en 4 lots sans création de voie ni d'espace communs mais avec création d'équipements communs (par le lotisseur)



Cas n°9 : division en 4 lots sans création de voie, d'espaces ou d'équipements communs



Cas n°10 : division en 4 lots avec création d'une servitude de passage ou d'une voie en indivision



PA

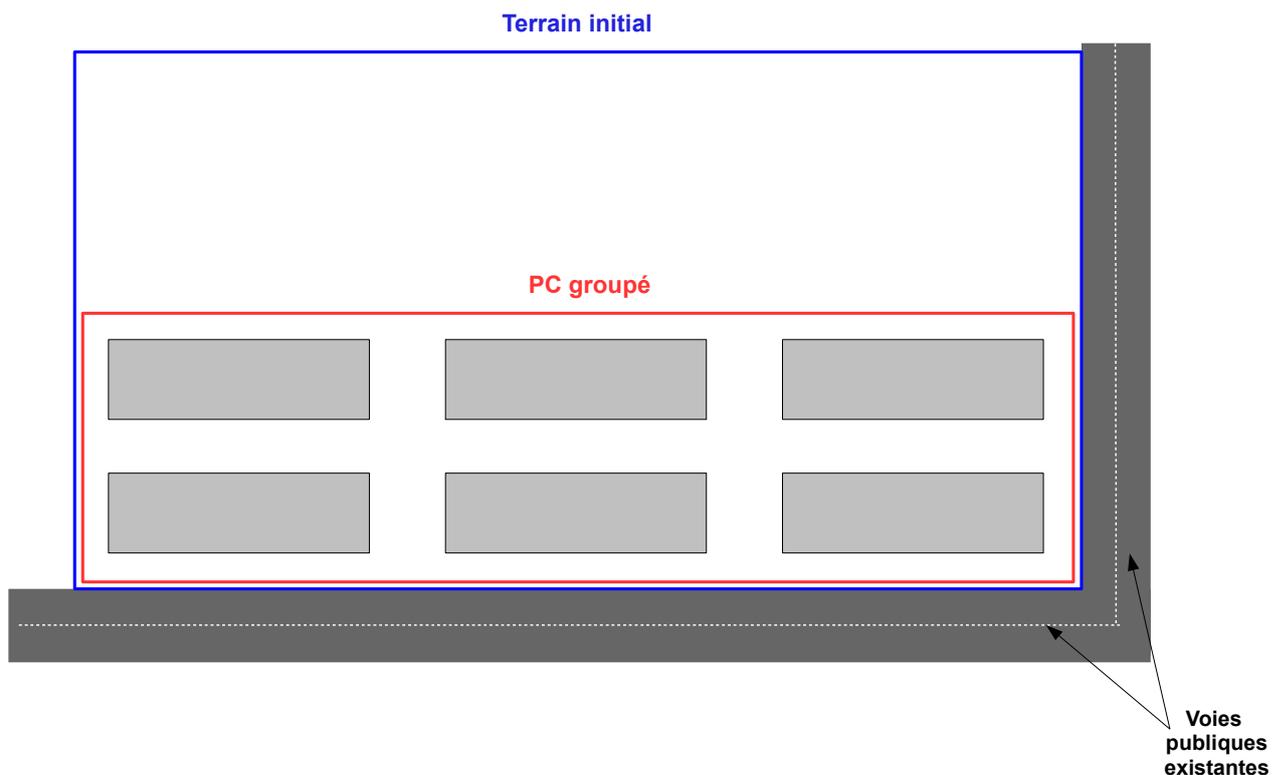
Une servitude de passage grevant un lot ou une voie en indivision créée à l'occasion de la division est considérée comme une voie commune (à 2 lots).

II – DIVISIONS NE CONSTITUANT PAS UN LOTISSEMENT

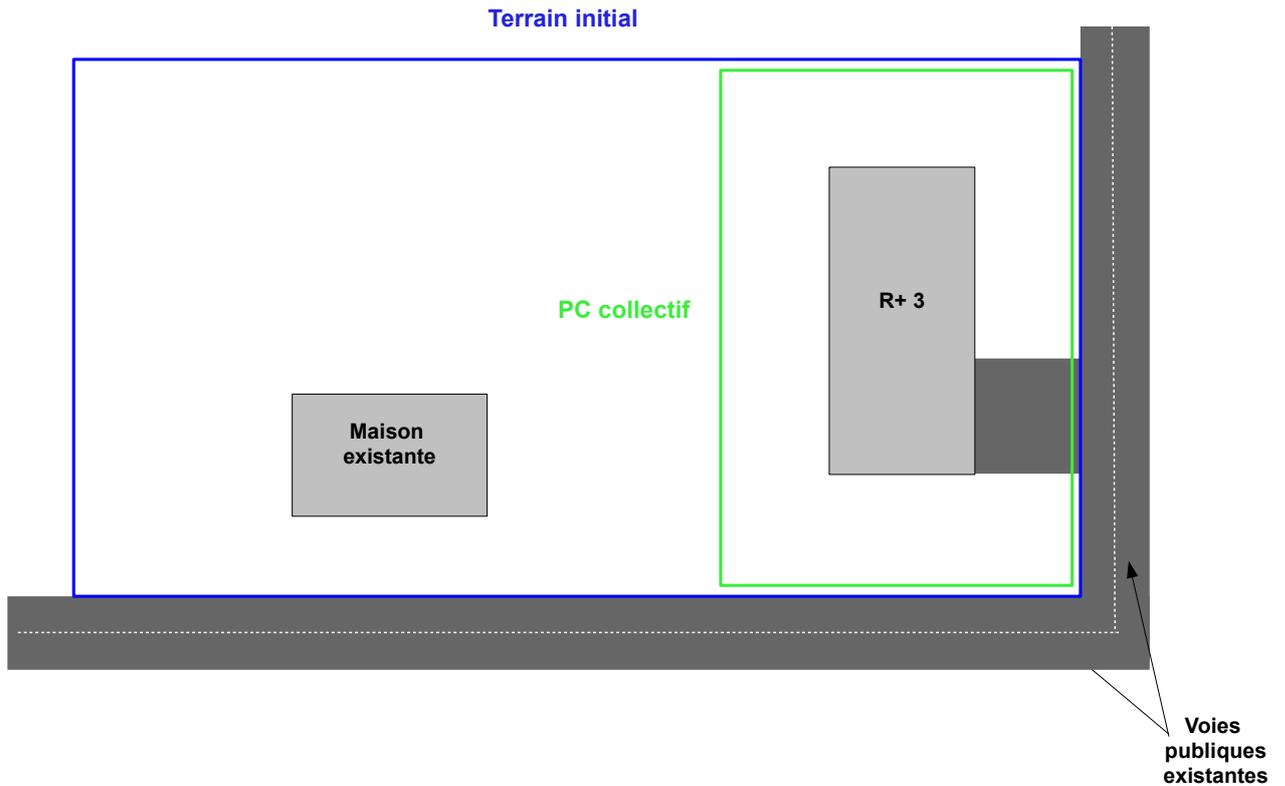
Cas n° 11 : divisions primaires

Les divisions projetées dans les 3 exemples ci-dessous sont des divisions dites "primaires" dès lors que chacune intervient (par vente, location ou partage) postérieurement à la délivrance du permis dont elle est l'objet. Ces divisions sont exclues du champ d'application des lotissements.

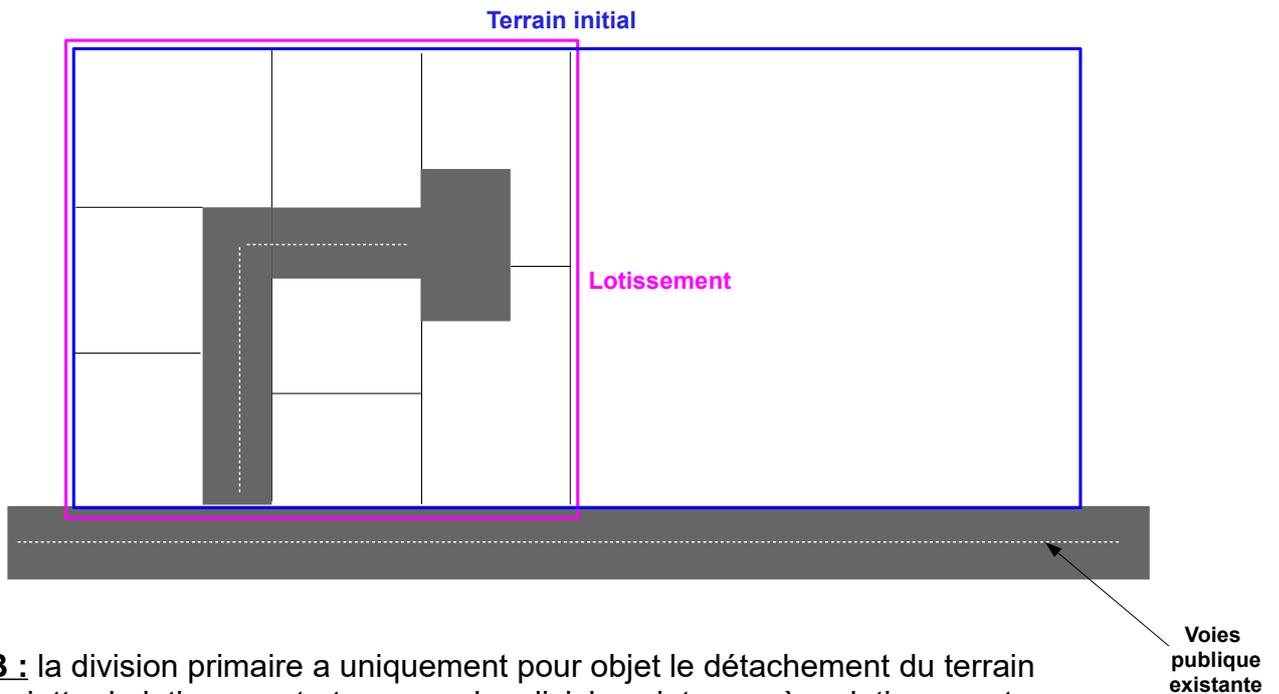
1er exemple : Monsieur X, propriétaire du terrain initial, autorise un promoteur à déposer un **PC groupé pour la réalisation de collectifs**



2ème exemple : Monsieur Y, propriétaire du terrain initial, autorise un bailleur social à déposer un PC pour la **construction d'un collectif**



3ème exemple : Monsieur Z, propriétaire du terrain initial, autorise un lotisseur à déposer un **PA lotissement**

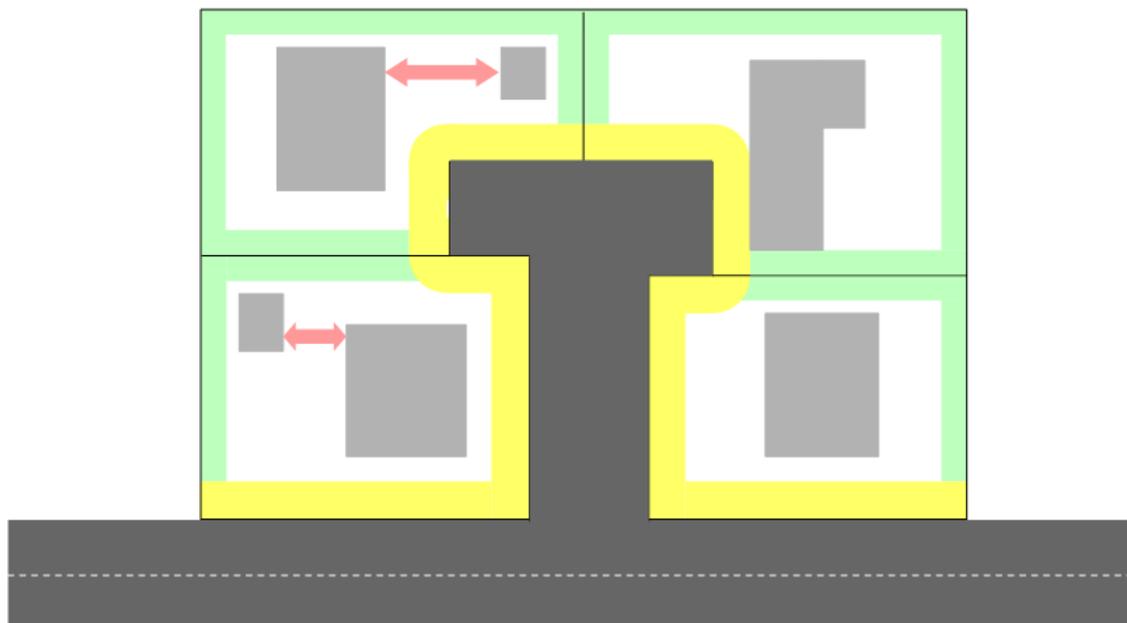
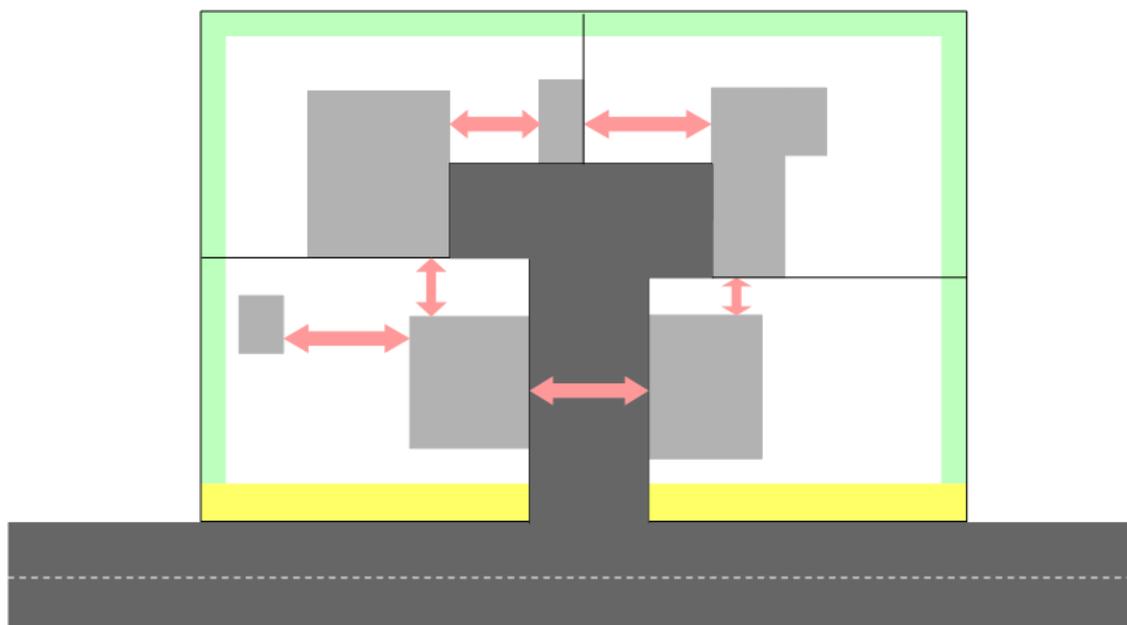


N.B : la division primaire a uniquement pour objet le détachement du terrain d'assiette du lotissement et non pas les divisions internes à ce lotissement

I – EXEMPLES D'APPLICATION AVEC OU SANS RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Pour les exemples ci-dessous, le PLU prévoit :

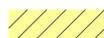
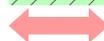
-  **Art 6** : un recul mini de **3 m** par rapport à la voie
-  **Art 7** : un retrait mini de **2 m** par rapport aux limites séparatives
-  **Art 8** : une distance mini de **6 m** entre constructions sur un même terrain

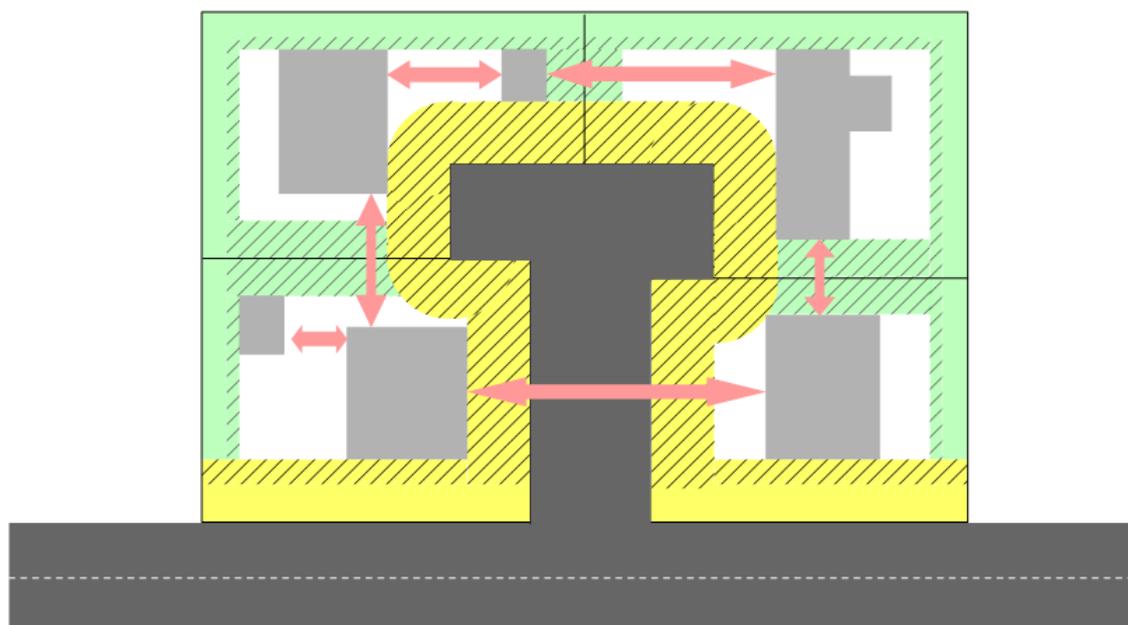
1^{er} exemple : opposition au R.151-21 (SANS règlement de lotissement)**2^e exemple : application du R.151-21 (SANS règlement de lotissement)**

3^e exemple : application du R.151-21 (AVEC règlement de lotissement)

Pour rappel : s'il existe, le règlement de lotissement complète (totalement ou partiellement) les règles d'urbanisme en vigueur (art. R.442-6). Ces règles complétées doivent donc être plus restrictives que celles du PLU appliquées au périmètre du lotissement. Les règles du lotissement seront alors applicables lot par lot.

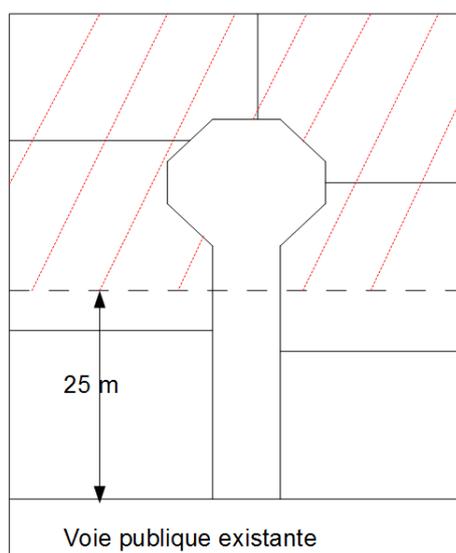
Le règlement de lotissement prévoit en complément les règles suivantes :

-  **Art 6** : un recul mini de **5 m** au lieu de 3 m (= plus restrictif que le PLU)
-  **Art 7** : un retrait mini de **3 m** au lieu de 2 m (= plus restrictif que le PLU)
-  **Art 8** : **sans objet** (= application de l'art. 8 du PLU selon R.151-21)

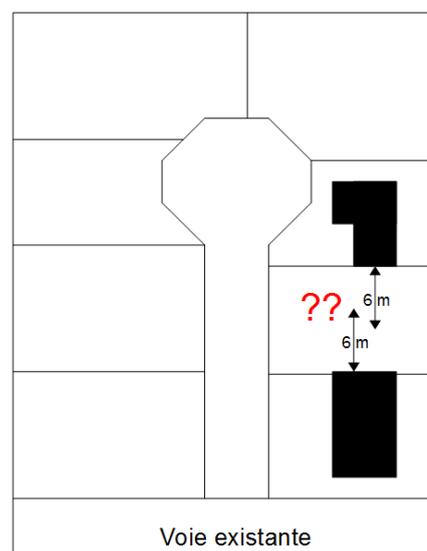


II – VIGILANCE SUR LA CONSTRUCTIBILITÉ DES LOTS

Art 6 : « Les constructions devront s'implanter dans une bande de 25 mètres maximum par rapport aux voies publiques »



Art 8 : « La distance entre 2 constructions sur un même terrain sera au moins égale à 6 mètres. »



I - ARRÊTÉ DE PERMIS D'AMÉNAGER

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de XXXX

dossier n° PA XXX XXX XX XXXXX

date de dépôt : **XX/XX/XXXX**
date d'affichage en mairie
de l'avis de dépôt : **XX/XX/XXXX**
demandeur : **M. Mme XXXX**
pour : **lotissement XX lots**
adresse terrain : , à **XXXX (XXXXX)**

**ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de XXXX**

Le maire de XXXX,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le XX/XX/XXXX par Monsieur XXXX demeurant , XXXX (44XXX);

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement en XX lots ;
- sur un terrain de XXX m² situé à XXXX (XXXXX) ;

Vu le plan de situation, la notice, le plan de l'état actuel , les vues coupes et photographies, le programme et les plans de travaux d'équipement, la ou les hypothèses d'implantation, le projet de règlement et l'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale (**à compléter ou/et modifier**);

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le XX/XX/XXXX (**ou autre doc d'urbanisme**) ;

Vu l'avis (**TOUS les services consultés obligatoires ou pas**);

Vu l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans les délais fixés par cet arrêté;

Vu l'attestation de garantie d'achèvement des travaux (**ou attestation de consignation**);

Considérant que le projet objet de la demande consiste , sur un terrain situé XXX, à XXX (XXXXX), en la réalisation de (**description sommaire du projet**) sur un terrain d'une superficie de XXX m²;

Considérant (**le cas échéant et pour TOUTES les participations**) la délibération du XX/XX/XXXX ... ;

Considérant que le projet comporte XXXX m² ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE, sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

(prescriptions liées aux avis des services obligatoires)

Article 3

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de XX.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de XX m².

(Éventuellement) La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante :....

PA autorisant le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots : En application de l'article R.442-13, (ATTENTION PA11 ou ATTESTATION DE CONSIGNATION OBLIGATOIRE)

- Le demandeur est autorisé à différer les travaux de finition.
- Les travaux devront être achevés avant le (*en règle générale : 3 ans*).

OU

- (organisme garant) devra mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article R.442-15 avant le (*en règle générale : 3 ans*).

Article 4

(le cas échéant et pour toutes les participations ...)

Article 5

(*si prescriptions RAP*)

En application de l'article R.425-31 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre vos travaux avant que les prescriptions d'archéologie préventive ne soient complètement exécutées.

Fait, le

Le maire,

Transmis à la Préfecture, le

Notifié au pétitionnaire, le

Vous trouverez en annexe une fiche d'information destinée aux lotisseurs.

NOTA BENE :

(*Le cas échéant :*)

- Le bénéficiaire de l'autorisation est invité à respecter les observations émises par **Monsieur le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours** dans son avis en date du XX/XX/XXXX, ci-annexé.

- Les réserves ou observations émises par Monsieur le Président de XXXX, service assainissement, ci-annexées seront respectées.

- Les acquéreurs de lots devront être informés par le lotisseur qu'ils seront redevables :
- de la Taxe d'Aménagement (TA),
- de la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP),

aux taux et suivant les modalités de versement en vigueur, lors de la délivrance de l'autorisation.

- Selon les prescriptions de l'article L442-14 du code de l'urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par les articles R462-1 et suivants du même code, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date de délivrance du présent arrêté. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L442-10,11 et 13 sont opposables.

- Les acquéreurs des lots seront informés qu'en vertu de l'article L442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme spécifiques au présent lotissement disparaîtront automatiquement au bénéfice de celles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, au terme de dix années, à compter de la présente approbation.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux, lequel peut être formulé par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de XXXX

dossier n° PA XXX XXX XX XXXXX

date de dépôt : XX/XX/XXXX

demandeur : M. Mme XXXX

pour : **lotissement XX lots + espaces communs**

adresse terrain : , à XXXX (XXXXX)

ARRÊTÉ
autorisant la vente ou la location des lots
par anticipation

Le maire de XXXX,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.442-1 et suivants, R.442-1 et suivants ;

Vu l'arrêté de permis d'aménager en date du XX/XX/XXXX ;

Vu la demande présentée le XX/XX/XXXX par XXXX, sollicitant l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots par anticipation.

Vu l'attestation de **garantie d'achèvement (ou de consignation) pour les travaux de l'ensemble du lotissement** présentée par XXXX en date du XX/XX/XXXX;

ARRETE

Article 1

Le lotisseur est autorisé à procéder à la vente ou à la location des lots.

Article 2

(ORGANISME GARANT) devra mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article R.442-15 du code de l'urbanisme au plus tard le XX/XX/XXXX *(en règle générale : 3 ans)*.

Fait, le

Le maire,

Le lotisseur fournira à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des travaux concernant les équipements desservant le lot. Ce certificat sera joint à la demande de permis de construire.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de XXXX

dossier n° PA XXX XXX XX XXXXX

date de dépôt : XX/XX/XXXX

demandeur : M. Mme XXXX

pour : **lotissement XX lots + espaces communs**

adresse terrain : , à XXXX (XXXXX)

ARRÊTÉ
autorisant à différer les travaux de finition

Le maire de XXXX,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.442-1 et suivants, R.442-1 et suivants ;

Vu la demande présentée le XX/XX/XXXX par XXXX, sollicitant l'autorisation de différer les travaux de finition et de procéder à la vente ou à la location des lots par anticipation.

Vu l'attestation de **garantie d'achèvement présentée (ou de consignation) pour les travaux de l'ensemble du lotissement** par XXXX en date du XX/XX/XXXX ;

Vu l'arrêté de permis d'aménager en date du XX/XX/XXXX ;

Vu l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans les délais fixés par cet arrêté ;

ARRETE

Article 1

Le lotisseur est autorisé à différer les travaux de finition et à procéder à la vente ou à la location des lots.

Article 2

Les travaux devront être achevés au plus tard le XX/XX/XXXX.

Fait, le

Le maire,

Le lotisseur fournira à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des travaux concernant les équipements desservant le lot. Ce certificat sera joint à la demande de permis de construire.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de XXXX

Lotissement « NOM DU LOTISSEMENT »

date de dépôt de la demande : XX/XX/XXXX

demandeur(s) : XXXX

pour : *(descriptif sommaire de la demande)*

adresse terrain : à XXXX (44XXX)

ARRÊTÉ
accordant *OU* refusant la modification du lotissement
« NOM DU LOTISSEMENT »
au nom de la commune de XXXX

*(modèle à utiliser pour les lotissements dont les travaux sont totalement achevés,
dans le cas inverse, la modification devra être prononcée via un arrêté de PA modificatif)*

Le maire de XXXX,

Vu la demande de modification du lotissement présentée le XX/XX/XXXX par XXXX demeurant XXXX (44XXX) ;

Vu l'objet de la demande de modification :

- *lister les pièces ou les documents concernés par la modification et en préciser l'objet*

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la demande *OU* l'accord des colotis formulé(e) dans les conditions prévues par l'article L.442-10 du code de l'urbanisme ;

Vu l'absence d'opposition du lotisseur à la modification objet de la présente demande *(pour les lotissements achevés depuis moins de 5 ans ET si le lotisseur possède encore au moins un lot constructible)* ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le XX/XX/XXXX *(ou autre doc d'urbanisme)* ;

Vu l'avis *(en cas de consultation obligatoire ou non)* ;

Considérant que la modification objet de la présente demande consiste, sur un terrain situé XXX, à XXX (44XXX), en *(description de la modification)* ;

Considérant que la majorité des colotis requise dans les conditions de l'article L.442-10 du code de l'urbanisme a donné son accord

ARRÊTE

Article 1

La modification de *(lister les pièces ou les documents concernés)* est ACCORDÉE *OU* REFUSÉE.

Fait, le

Le maire,

Transmis à la Préfecture, le

Notifié au pétitionnaire, le

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux lequel peut être formulé par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

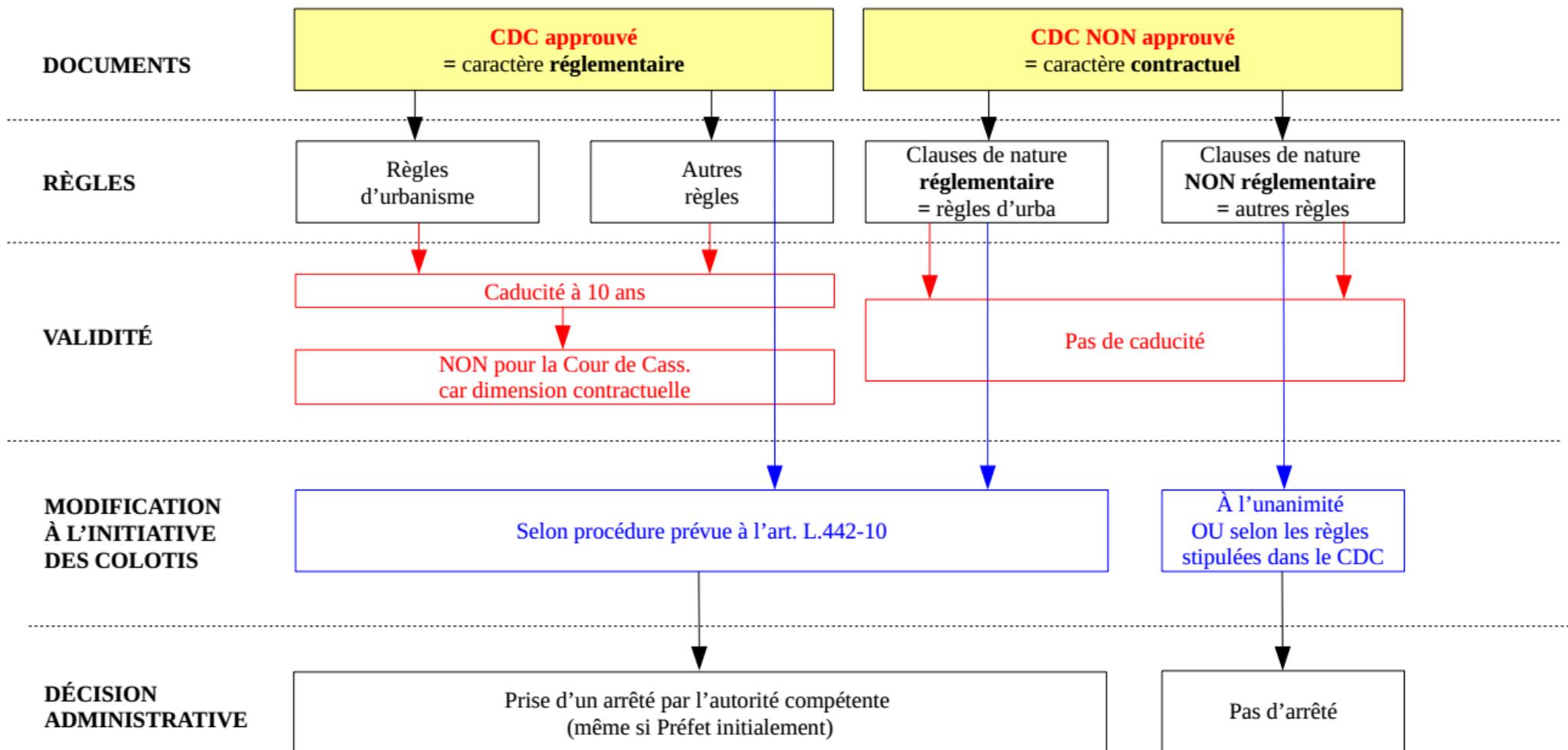
Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

MODIFICATION / PÉREMPTION DU CAHIER DES CHARGES



DGALN/QV5/VD & DDTM 44/SAD/Pôle ADS/BB (mars 2019)