

Table des matières

DP division / terrain non constructible.....	1
Lotissement / fusion de lots / formalités.....	2
Piscine / dallage / abri / calcul des prospects.....	3
Extension du réseau électrique par PEPE / conditions.....	3

annexe : fiche 2.2.1.3 du ministère sur les lotissements

DP division / terrain non constructible

Une DP de division ne peut pas être accordée si le terrain n'est pas constructible :

- article [L. 111-11](#) du code de l'urbanisme : extrait :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

- article [L. 421-7](#) :

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.

(L. 421-6 : 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).

- Conseil d'État, 6ème / 1ère SSR, [17/12/2014, 367134](#)

5. Considérant qu'il résulte de l'ensemble de ces dispositions que les lotissements, qui constituent des opérations d'aménagement ayant pour but l'implantation de constructions, doivent dès lors respecter les règles tendant à la maîtrise de l'occupation des sols édictées par le code de l'urbanisme ou les documents locaux d'urbanisme, même s'ils n'ont pour objet ou pour effet, à un stade où il n'existe pas encore de projet concret de construction, que de permettre le détachement d'un lot d'une

unité foncière ; **qu'il appartient à l'autorité compétente, dans tous les cas, de s'opposer à une déclaration préalable portant sur un lotissement situé dans un secteur que ces règles rendent inconstructible ;**

- CAA de MARSEILLE, 9ème chambre, [30/03/2021, 19MA00144](#),

5. En deuxième lieu, il résulte des dispositions du code de l'urbanisme que les divisions pour construire, qui constituent des opérations d'aménagement ayant pour but l'implantation de constructions, doivent respecter les règles tendant à la maîtrise de l'occupation des sols édictées par le code de l'urbanisme ou les documents locaux d'urbanisme, même si elles n'ont pour objet ou pour effet, à un stade où il n'existe pas encore de projet concret de construction, que de permettre le détachement d'un lot d'une unité foncière. **Il appartient, en conséquence, à l'autorité compétente de s'opposer à la déclaration préalable notamment lorsque, compte tenu de ses caractéristiques telles qu'elles ressortent des pièces du dossier qui lui est soumis, un projet permet l'implantation de constructions dont la compatibilité avec les règles d'urbanisme ne pourra être ultérieurement assurée lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme requises.**

Lotissement / fusion de lots / formalités

Question : Deux lots d'un permis d'aménager sont en cours de revente pour la construction, par un particulier, d'une maison individuelle, qui serait alors construite à cheval sur les deux parcelles en question. Le notaire a indiqué aux futurs acquéreurs qu'il serait nécessaire que le lotisseur dépose un permis d'aménager modificatif fusionnant les deux parcelles concernées car, dans le cas contraire, le futur acquéreur risque de se heurter à un « problème de prospect ». Est-ce exact ? Un PA modificatif est-il obligatoire dans ce cas ?

Réponse :

- Les prospects s'appliquent aux limites séparatives de propriété, par conséquent si le pétitionnaire est propriétaire de deux lots contigus, son terrain d'assiette est constitué de ces deux lots. Les deux lots seront donc une seule propriété.

- Les fusions de lots ne sont pas considérées comme des modifications du permis d'aménager, contrairement aux subdivisions de lots (cf [R. 442-21](#)).

Voir la fiche ci-jointe du ministère page 7 :

b) Ne constituent pas des modifications

- la réunion de 2 lots contigus (sauf si les documents du lotissement en disposent autrement) (Rép. ministérielle

n° 5414, JO Sénat 08/06/82, M. F. Palmero, p. 2624) ;

- la construction d'un bâtiment unique sur 2 lots (sauf si les documents du lotissement s'y opposent)

(CE 06/04/79 Association pour la protection et l'embellissement du site de la Baule-Escoublac n° 02.422 ;

CE 21/01/81 Ministère de l'Environnement et du Cadre de vie c/SCI la Hune n° 12.891)

Par conséquent si ni le cahier des charges ni le règlement de lotissement n'interdisent la réunion de deux lots, c'est possible sans formalité.

Piscine / dallage / abri / calcul des prospectes

L'article R. 421-9 soumet à DP : "*f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts*".

Il ressort de votre mail que l'abri télescopique a une hauteur inférieure à 1m80 : l'ensemble piscine + abri est donc soumis à DP.

Par ailleurs, il ressort de la jurisprudence du Conseil d'Etat que la piscine, son dallage et le cas échéant l'abri forment un ensemble indissociable :

- CE, 7 mai 2012, n° [330263](#) : *Considérant, en deuxième lieu, que le tribunal a fait une exacte application des règles d'implantation de la construction de l'article 2 ND 7 du règlement du plan d'occupation des sols en jugeant que la piscine et le dallage qui l'entourait formaient un ensemble indissociable ;*

- CE, 8 février 2006, n° [272188](#) : *Considérant qu'en affirmant qu'en principe, le dallage ou la terrasse qui entoure une piscine est toujours dissociable de ladite piscine dans l'appréciation des règles d'implantation des constructions, le tribunal administratif de Lyon a commis une erreur de droit ;*

Dans ce même arrêt, le CE a jugé :

*Considérant que l'article NAa7 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune dispose que : Les constructions peuvent s'implanter : -soit le long des limites séparatives(☺) -soit à une distance des limites séparatives égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5m . ; **qu'il est constant que l'ensemble formé par le dallage et la piscine, est implanté sur un de ses côtés, en limite séparative de la propriété de M. Y ; qu'en l'espèce l'abri de piscine, qui participe à cet ensemble, est indissociable de celle-ci** ; que, par suite, son installation ne méconnaît pas les dispositions du plan d'occupation des sols de la commune, notamment de son article NAa7 ; que, dès lors, M. X n'est pas fondé à demander l'annulation de la décision en date du 25 février 2002, par laquelle le maire de la commune de La Talaudière ne s'est pas opposé aux travaux déclarés par M. Y ;*

Par conséquent, en ce qui concerne le respect des prospectes, il faut prendre en compte l'ensemble formé par la piscine, le dallage (margelle) et l'abri. Si l'abri ne dépasse pas de la margelle, c'est la margelle qu'on prend en compte pour les prospectes.

Extension du réseau électrique par PEPE / conditions

Mail du 24/08/2021 aux centres instructeurs :

Je viens vers vous pour attirer votre attention sur le fait que les frais d'**extension du réseau électrique** ne peuvent être mis à la charge du bénéficiaire du permis de construire ou du permis d'aménager sur le fondement de la participation pour équipements publics exceptionnels - PEPE (article [L. 332-8](#) du code de l'urbanisme) que si la nature et l'importance de l'extension peuvent être qualifiées d'exceptionnelles.

En effet, il est apparu dans le cadre du contrôle de légalité que des frais d'extension de réseau électrique de l'ordre de 120 m, 200 m, 250 m, étaient mis à la charge des pétitionnaires sur le fondement de la PEPE pour pallier l'impossibilité de les mettre à leur charge sur le fondement de l'article [L. 332-15 alinéa 4](#).

Or de telles extensions ne présentent aucune caractéristique permettant de les qualifier d'équipements publics exceptionnels. Par conséquent ces participations sont illégales et sont susceptibles de faire l'objet de la part du pétitionnaire de l'**action en répétition de l'indu** prévue par l'article [L. 332-30](#) du code de l'urbanisme. L'action se prescrit par 5 ans à compter du dernier versement et les sommes à rembourser portent intérêt au taux légal majoré de 5 points.

La qualification d'équipements publics exceptionnels est contrôlée par le juge en cas de contentieux (relatif au permis lui-même ou plus tard, sur les titres de perception).

Voir par exemple :

CAA Bordeaux, 20/08/2019, [17BX02834](#) :

*13. Il appartient à l'autorité qui impose le versement de la participation au coût de la réalisation d'équipements publics exceptionnels de **justifier** qu'une telle réalisation est rendue nécessaire par l'opération projetée.*

*15. D'autre part, il résulte de l'instruction que la réalisation de ces ouvrages nécessitait une extension exceptionnelle **compte tenu de la nature et de l'importance du projet du réseau public électrique**.*

CAA Nantes, 30/12/2014, [13NT00371](#) :

*6. Considérant qu'il résulte des pièces produites par la commune, notamment de l'arrêté du 3 novembre 2003 portant permis d'aménager et des factures versées au dossier, que les participations litigieuses ont été réclamées à raison des aménagements mentionnés ci-dessus consistant en la réalisation de **simples travaux de terrassement, de voirie, de reprise de réseaux d'eau pluviales, d'éclairage public et de signalisation; qu'eu égard à leur nature et à leurs caractéristiques, ces travaux ne peuvent être regardés comme constituant des équipements publics exceptionnels** au sens des dispositions de l'article L. 332-8 du code de l'urbanisme, alors même que des travaux de voirie auraient été rendus nécessaires pour améliorer la sécurité des usagers du camping dont l'extension a été autorisée ;*

CAA Nancy, 02/04/98, [95NC00819](#) :

*"Considérant que la commune justifie la participation litigieuse en faisant valoir qu'elle envisageait de réaliser, au moment où le permis de construire a été délivré, un aménagement du carrefour entre la rue Sombardier et l'avenue Duhamel comportant, pour l'essentiel, **l'implantation d'un feu tricolore et des aménagements de voirie** devant faciliter l'accès des véhicules en provenance de l'avenue Duhamel qui tournent à gauche dans la rue Sombardier ; **que de tels travaux ne peuvent être regardés comme des équipements publics exceptionnels** au sens des dispositions précitées de l'article L.332-8 du code de l'urbanisme, mais ont le caractère **d'aménagements courants de la voirie** ;*

Pour mémoire, **jusqu'à 100 m** de raccordement en dehors du terrain d'assiette, le coût d'un raccordement à l'eau potable ou à l'électricité peut être mis à la charge du pétitionnaire **avec son accord** (cf article L. 332-15 al 4 précité) (dans ce cas il s'agit d'un équipement propre).

Au delà de 100 m en dehors du terrain d'assiette, si la commune ne peut pas prendre à sa charge le coût de l'extension, le **permis est refusé** sur le fondement de l'article [L. 111-11](#) du code de l'urbanisme qui dispose : "*Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.*"

Enfin, je précise à toutes fins utiles que toute **convention** entre la commune et le pétitionnaire au sujet de la prise en charge des frais d'équipements publics serait **illégal**.

Cf Conseil d'État, , 10/10/2007, [268205](#) : "*Considérant que les dispositions précitées de l'article L. 332-6 du code de l'urbanisme fixent de façon limitative les contributions qui peuvent être mises à la charge des constructeurs à l'occasion de la délivrance d'une autorisation de construire ; qu'il en résulte qu'aucune autre participation ne peut leur être demandée ; qu'en égard au caractère d'ordre public des dispositions de l'article L. 332-6 du code de l'urbanisme, toute stipulation contractuelle qui y dérogerait serait entachée de nullité*".

L'INSTRUCTION DES LOTISSEMENTS : LES SUITES DE LA DÉCISION À COMPTER DU 1^{er} MARS 2012

Sommaire

1. SUIVI DE CHANTIER ET ACHÈVEMENT DES TRAVAUX (LOTISSEMENTS SOUMIS À PERMIS D'AMÉNAGER)....	2
1.1. Déclaration d'ouverture de chantier (DOC).....	2
1.2. Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).....	2
1.3. Récolement des travaux.....	2
1.4. Commercialisation des lots.....	2
1.4.1. Différé de travaux de finition.....	3
1.4.2. Vente des lots par anticipation avant exécution des travaux.....	3
1.4.3. Garanties bancaires d'achèvement.....	3
1.4.4. Travaux non-réalisés dans les délais impartis.....	4
2. INSTRUCTION DES PERMIS DANS LES LOTISSEMENTS.....	4
2.1. Réglementation applicable.....	4
2.2. Conditions de délivrance des permis de construire.....	5
3. ÉVOLUTIONS DU LOTISSEMENT.....	7
3.1. Nature des évolutions.....	7
3.2. Modifications d'un lotissement autorisé.....	8
3.3. Transfert.....	10
3.4. Prorogation.....	11
3.5. Retrait.....	11

Les suites de la décision concernent le suivi du chantier, l'achèvement des travaux, la commercialisation des lots, les conditions de délivrance des permis de construire et les évolutions pouvant affecter le lotissement.

1. SUIVI DE CHANTIER ET ACHÈVEMENT DES TRAVAUX (LOTISSEMENTS SOUMIS À PERMIS D'AMÉNAGER)

1.1. Déclaration d'ouverture de chantier (DOC)

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.

1.2. Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)

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 un an après son dépôt, les délais de recours en annulation, en application de l'article [R.600-3](#) du code de l'urbanisme.

1.3. Récolement des travaux

Le récolement des travaux autorisés par le permis d'aménager s'effectue conformément aux articles [R.462-6](#) à [R.462-9](#) du code de l'urbanisme, soit :

- dans un délai de **3 mois** à compter de la réception en mairie de la DAACT, lorsque le récolement est facultatif ;
- dans un délai de **5 mois** lorsque le récolement est obligatoire (article [R.462-7](#) du code de l'urbanisme) ;
- le récolement est notamment obligatoire lorsque le lotissement est situé dans un site classé, ou dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN), par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ou par un plan de prévention des risques miniers (PPRM).

Toutefois, le récolement n'est pas obligatoire lorsque le plan de prévention n'impose pas d'autre règle que le respect de normes paracycloniques ou parasismiques ou l'obligation de réaliser une étude préalable permettant de déterminer l'aptitude du terrain à recevoir la construction compte tenu de la destination de celle-ci.

1.4. Commercialisation des lots

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.

1.4.1. Différé de travaux de finition

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.

1.4.2. Vente des lots par anticipation avant exécution des travaux

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. § 2.2)

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.

1.4.3. Garanties bancaires d'achèvement

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 tributaires de lots le droit d'en exiger l'exécution ;
- soit d'une convention aux termes de laquelle la caution s'oblige envers les futurs tributaires de lots, solidairement avec le lotisseur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux.

1.4.4. Travaux non-réalisés dans les délais impartis

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.

2. INSTRUCTION DES PERMIS DANS LES LOTISSEMENTS

2.1. Réglementation applicable

En plus des dispositions réglementaires du lotissement, l'ensemble des règles du PLU ou du POS est applicable : accès, implantation des constructions, emprise au sol ,etc.

Ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent, après application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

=> La surface de plancher dans l'emprise du lotissement

Le permis d'aménager fixe la surface de plancher maximale autorisée. Elle est calculée par application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme lorsqu'il existe, à l'assiette du lotissement (en incluant les voies et espaces communs), selon les zones, les servitudes et-ou les contraintes applicables au terrain.

En application de la loi ALUR, les dispositions relatives aux surfaces minimales de terrain et au COS ne sont plus applicables dans les communes couvertes par un PLU. Elles restent cependant applicables dans les communes couvertes par un POS.

Dans les communes couvertes par un PLU, il sera fait application des différentes règles applicables dans la zone pour vérifier si la surface de plancher maximale prévue est réalisable (vérification du « gabarit »). Seront ainsi examinées les règles relatives aux implantations, à la hauteur, à l'aspect architectural, etc.

Le lotisseur peut décider de répartir la surface de plancher entre les lots, dès sa demande de permis d'aménager.

Il peut aussi répartir la surface de plancher ultérieurement, lors de la vente des lots ou de la location. Dans ce cas, le lotisseur devra fournir un certificat aux acquéreurs leur indiquant la surface de plancher constructible de leur lot. Ce certificat devra être joint à la demande de permis de construire déposée par l'attributaire du lot.

Dans les communes couvertes par un POS, si le lotisseur ne répartit pas la surface de plancher, le COS devra être appliqué lot par lot au moment de l'instruction de la demande de permis de construire.

Attention au cas particulier des emprises au sol éventuellement fixées par les PPR

=> La densité fiscale

En cas d'institution du versement pour sous densité, la densité fiscale peut également être répartie, si le lotisseur le souhaite, par le permis d'aménager ou lors de la cession ou de la location des lots.

Si la répartition de la densité fiscale est effectuée lors de la cession ou de la location des lots, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat indiquant la surface de plancher résultant du seuil minimal de densité attachée à son lot. Ce certificat est ensuite joint à la demande de permis de construire.

En l'absence de répartition par le lotisseur, le seuil minimal de densité est appliqué à la superficie de chaque lot.

=> Les droits à construire en lotissement

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le PLU ou le POS sont appréciées au regard de l'ensemble du projet de lotissement, sauf si le règlement du document d'urbanisme s'y oppose.

En lotissement autorisé, les demandeurs bénéficient d'un droit au maintien des règles du lotissement pendant un délai de 5 ans à compter de la notification de la DAACT (article [L.442-14](#) du code de l'urbanisme ; [Rép. ministérielle n° 50415](#) de M. Guy Teissier). Passé ce délai, les nouvelles règles issues du PLU ou du POS s'appliquent aux permis de construire, dès lors qu'elles sont plus contraignantes que celles du lotissement (cf. **Fiche ADS n° 2.2.1.1 - Les lotissements : La décision et les effets du permis d'aménager à compter du 1er mars 2012**)

En lotissement déclaré, les demandeurs bénéficient également de la stabilisation des droits à construire sur un délai de 5 ans, à compter de la non-opposition à la déclaration préalable.

Outre le règlement du PLU, du POS ou le RNU, le permis de construire doit respecter les documents à caractère réglementaire du lotissement s'ils existent et si leurs dispositions ne sont pas devenues caduques. En effet, les règles du lotissement disparaissent à l'issue d'un délai de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager dans les communes dotées d'un POS ou d'un PLU (article [L. 442-9](#) du code de l'urbanisme).

Si les colotis avaient demandé et obtenu le maintien des règles du lotissement avant le 27 mars 2014 date de publication de la loi ALUR, ces règles ont cessé de s'appliquer immédiatement à cette date.

Dans les communes dépourvues de POS ou de PLU approuvé, qu'il s'agisse de communes sans document d'urbanisme ou de communes uniquement dotées d'une carte communale, l'ensemble des règles des lotissements reste applicable sans limite de validité dans le temps.

À savoir :

La règle de stabilisation des droits à construire ne s'applique pas en cas d'annulation contentieuse du document d'urbanisme. Dans ce cas, les permis de construire peuvent être refusés ou être assortis de prescriptions sur le fondement du document d'urbanisme remis en vigueur en application de l'[article L. 600-12](#) du code de l'urbanisme. Les dispositions prévues à l'[article L. 442-14](#) ne portent en effet que sur les dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues du seul fait des auteurs du document d'urbanisme. Elles ne peuvent remettre en question l'autorité de la chose jugée.

Concernant la caducité des POS, il est fait application du droit des colotis, pendant 5 ans.

Au-delà de ce délai de 5 ans : il conviendra d'appliquer les dispositions relatives au RNU sauf si un nouveau document d'urbanisme est approuvé. Il y aura alors application du nouveau document d'urbanisme, en plus du règlement du lotissement. En cas de divergence, c'est le document le plus restrictif qui s'applique.

=> Obligation de bornage

Les lots issus d'un lotissement doivent faire l'objet d'un bornage. Le descriptif du terrain résultant du bornage du lot doit être mentionné dans la promesse ou le contrat de vente. L'absence de cette mention peut fonder une action en annulation de la vente ([articles L.115-4 et 5 du code de l'urbanisme](#)).

L'obligation de procéder au bornage constitue une sécurité juridique importante pour les acquéreurs. Le bornage permet en effet d'éviter qu'un permis de construire soit ultérieurement annulé à cause d'une incertitude sur la limite exacte du terrain.

2.2. Conditions de délivrance des permis de construire

Les conditions de délivrance des permis de construire en lotissement autorisé sont régies par l'article [R.442-18](#) du code de l'urbanisme.

Article *R442-18 :

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](#) ;

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 ;

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.

=> **Les permis de construire dans un lotissement peuvent être délivrés**

- dès la non contestation de l'achèvement des travaux : DAACT totale (article R.442-18 a) ;
- « lorsque les travaux sont réalisés en tranche, les permis de construire peuvent être délivrés sur la base d'une DAACT partielle non contestée » ;
- lorsque le lotissement a fait l'objet d'un arrêté de différé des travaux de finition : dès la non contestation de la DAACT partielle hors travaux de finition (article R.442-18 a) ;
- lorsque le lotissement a fait l'objet d'un arrêté de vente par anticipation avant l'exécution de tout ou partie des travaux : le permis de construire peut être accordé dès lors que les équipements desservant le lot sont achevés. Le lotisseur doit fournir à l'acquéreur du lot, un certificat attestant que les travaux de desserte du lot sont réalisés (article R.442-18 b). Ce certificat est joint à la demande de permis de construire ;
- dès la délivrance du permis d'aménager, pour les projets autres que des maisons individuelles, sans attendre la DAACT, mais le bénéficiaire du permis de construire ne pourra mettre en œuvre son permis que lorsque les travaux desservant son lot seront réalisés (article R.442-18 c) ;

cette possibilité ne concerne pas les maisons réalisées individuellement ou dans le cas d'un permis groupé, pour lesquelles les permis de construire seront délivrés dans les conditions prévues aux a et b de l'article R.442-18 du code de l'urbanisme (cf. QE JOAN n° 51402 M. Alain Chrétien) .

Remarque :

Qu'il y ait récolement ou non, le permis doit être délivré dans le délai d'instruction. L'administration doit toutefois refuser le permis si elle conteste la DAACT.

=> **Pour les lotissements soumis à déclaration préalable**

Une demande de permis de construire peut être déposée sur les lots concernés dès la décision, tacite ou expresse, de non-opposition à la déclaration préalable

=> **Cas particulier des lotissements délivrés sous forme d'arrêté de lotir**

Le décret n°2007-817 du 11 mai 2007, qui a modifié l'article 26 du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007, s'applique aux seules constructions autorisées par un permis de construire délivré avant le 1er octobre 2007 et achevées après cette date, à l'exclusion des lotissements.

Pour les lotissements déposés avant le 1er octobre 2007, l'ancien régime continue de s'appliquer pour le contrôle de conformité des travaux prévus dans l'arrêté de lotir. Le lotisseur doit obtenir un certificat d'achèvement des travaux partiel ou total (ancien article R.315-36) pour vendre les lots.

En cas de vente par anticipation, les permis de construire peuvent être délivrés dans les 6 mois qui précèdent la date de fin des travaux prévue dans l'arrêté de lotir, sous réserve qu'une attestation soit jointe au permis de construire. Cette attestation certifie pour chaque lot que les plates-formes des voies desservant le terrain ainsi que les réseaux sont réalisés.

À savoir :

Est considérée comme une maison individuelle, un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage (L.231-1 du code de la construction et de l'habitation).

Attention :

L'absence de DAACT ne peut pas justifier une demande de pièces manquantes auprès d'un demandeur de permis de construire. Cette pièce relève en effet du lotisseur et non de l'acquéreur. Par conséquent, si le lotisseur n'a pas déposé de DAACT, la demande de permis de construire présentée par l'acquéreur doit faire l'objet d'un refus.

3. ÉVOLUTIONS DU LOTISSEMENT

Les modifications du lotissement s'appliquent à tous les lotissements quelle que soit la date de leur autorisation.

3.1. Nature des évolutions

a) Champ d'application des modifications possibles

La modification peut porter sur tout ou partie des documents du lotissement. La modification peut ainsi porter sur :

- le permis d'aménager : exemple la surface maximale autorisée ;
- le règlement ;
- le plan de masse ;
- le plan de division parcellaire (CE 13/10/67 SCI Le Méditerranée n° 58575) ;
- les superficies des lots, leur affectation, leur constructibilité ;
- 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 ;
- le périmètre du lotissement :
 - o réduction seulement (CE 17/10/80 M. Bert n° 9.255) ;
 - o extension = création d'un autre lotissement (JOAN 12/11/75 M. M. Lejeune p. 8231)
- la subdivision de lots en propriété ou en jouissance (L.442-12 et R.442-21) sauf en cas de détachement d'une partie d'un lot pour le rattacher à un lot contigu ou en cas de subdivision de lots « initiaux » dans la limite du nombre de lots maximum autorisé.

La modification des documents d'un lotissement autorisé est effectuée dans les conditions prévues aux articles [L.442-10 à L.442-12](#) et R 442-19 à R 442-21.

Toutefois, depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, la modification ou le changement d'affectation des parties communes tels les espaces verts ne peut être autorisé (deuxième alinéa de l'article L. 442-10).

b) Ne constituent pas des modifications

- la réunion de 2 lots contigus (sauf si les documents du lotissement en disposent autrement) ([Rép. ministérielle n° 5414, JO Sénat 08/06/82, M. F. Palmero, p. 2624](#)) ;
- la construction d'un bâtiment unique sur 2 lots (sauf si les documents du lotissement s'y opposent) (CE 06/04/79 Association pour la protection et l'embellissement du site de la Baule-Escoublac n° 02.422 ; CE 21/01/81 Ministère de l'Environnement et du Cadre de vie c/SCI la Hune n° 12.891) ;

c) Subdivisions de lots

En application de l'article [R.442-21](#) du code de l'urbanisme, sont aussi assimilées à des modifications de lotissement, les subdivisions de lots, sauf :

- lorsqu'elle consiste à détacher une partie d'un lot pour le rattacher à un lot contigu (pas de procédure nécessaire) ;
- lorsqu'une nouvelle procédure porte sur la division (permis d'aménager, déclaration préalable, permis valant division, division primaire) dans la limite du nombre maximal de lots autorisés dans le permis d'aménager sur simple accord du lotisseur.

Le lotisseur doit alors produire une attestation matérialisant son accord sur la subdivision. Cette attestation doit être jointe, selon le cas, à la demande de permis d'aménager, à la demande de permis de construire valant division ou à la déclaration préalable portant sur l'opération de subdivision du lot.

3.2. Modifications d'un lotissement autorisé

Il y a deux types de modification :

- la modification des documents d'un permis d'aménager en cours de validité ;
- la modification des documents d'un lotissement après l'achèvement des travaux.

a) Modification d'un permis d'aménager en cours de validité

Un permis d'aménager en cours de validité peut faire l'objet d'un modificatif. Une demande de modification doit alors être formulée par le lotisseur sur un imprimé spécifique (CERFA n°13411*05).

Si le lotisseur a déjà procédé à la vente de lots, les colotis doivent alors se prononcer sur la modification du permis d'aménager, dans les formes et selon la procédure prévue à l'article L.442-10 pour la modification des documents du lotissement.

L'instruction d'une demande de permis modificatif procède des mêmes délais que l'instruction d'un permis d'aménager initial. Il peut en outre justifier de nouvelles consultations.

Le permis modificatif sera accordé si le nouveau projet est conforme à la réglementation applicable sur la commune.

La décision est prise dans les mêmes formes et par la même autorité compétente que le permis initial, sauf changement de compétence (ex : maire devenu compétent au nom de la commune suite à l'approbation d'un document d'urbanisme).

Elle doit prendre en compte l'ensemble des éléments du dossier modifié **et comporter les modifications cohérentes des différentes pièces**. Le dossier comportera les pièces nouvelles modifiées à annexer qui complètent ou se substituent à celles de l'arrêté initial.

Attention :

La modification ne peut pas porter sur l'extension d'un lotissement. Il s'agit d'un nouveau lotissement qui doit faire l'objet d'une nouvelle demande.

Une déclaration préalable ne peut pas faire l'objet d'un modificatif.

À savoir :

Pour un lotissement autorisé sous forme d'arrêté de lotir, dont le dossier a été déposé avant le 1er octobre 2007, une demande de modificatif relèvera de la procédure de permis d'aménager dès lors qu'il y a des équipements, des voies ou espaces communs. Le dossier de demande de permis d'aménager modificatif doit être considéré comme un nouveau dossier à part entière. Il est enregistré et instruit conformément aux dispositions applicables depuis le 1er octobre 2007.

b) Modification des documents d'un permis d'aménager qui est achevé

Les documents du permis d'aménager peuvent être modifiés après la DAACT non contestée. Il n'existe pas de formulaire spécifique, la demande sera formulée sur papier libre. Il n'y a pas de délais d'instruction.

c) Qui peut demander une modification du lotissement ?

➤ La modification à l'initiative des colotis (article L.442-10)

Les modifications doivent être justifiées par des motifs d'intérêt général et non par des motifs ayant trait à l'intérêt particulier d'un des colotis (CE 27 janvier 1978 « époux Fourcade »).

Elles doivent être compatibles avec la réglementation d'urbanisme, répondre à un motif d'urbanisme (ne pas avoir pour seul but la régularisation d'une situation irrégulière) ou porter sur une règle générale (elle doit excéder le seul but de régulariser une construction en infraction ou irrégulière (CAA Bordeaux 27/06/2006 Melle Brossard n° 03BX00739)).

Elles ne doivent pas remettre en cause la cohérence d'ensemble des projets. Il convient à ce sujet de vérifier la cohérence entre les différentes pièces, par exemple le plan de composition et le règlement pour l'implantation des annexes.

L'absence de contradictions entre les différents articles du règlement doit également être vérifiée.

Les demandes de modifications formulées à l'initiative des colotis résultent d'un accord réalisé à la majorité qualifiée. Celle-ci est constituée par les 2/3 des propriétaires détenant ensemble la moitié de la superficie ou inversement.

Qu'entend-on par propriétaire ?

- propriétaire = propriétaire des lots (donc les surfaces occupées par les équipements communs ne sont pas à prendre en compte dans le calcul des surfaces) (Cass. civ. 3ème ch.03/10/2001 pourvoi n° 00-10.550 - CE 17/10/80 M. Dandeville n° 05.398)
- un titulaire d'une promesse de vente = un propriétaire (CAA Marseille 04/05/99 M. Pianfetti n° 96MA11718)
- une copropriété = un propriétaire (CE 28/02/96 SCI Tennis Park n° 105846)
- pour une propriété indivise = accord de tous les membres de l'indivision (CE 12/02/86 Me Lavarde / M.Andrieux n° 51295)
- pour le CE, une personne possédant plusieurs lots compte pour un seul coloti, quel que soit le nombre de lots lui appartenant ; à la différence de la Cour de Cassation qui comptabilise par lot (le lotisseur est favorisé s'il y a eu peu de commercialisation)
- pour l'autorité administrative = application de la théorie du propriétaire apparent mais vigilance de l'administration (CE 17/05/91 M. et Mme Faverole n° 78.407)

Une des modalités de recueil de l'accord des colotis consiste à réunir l'ensemble des propriétaires en assemblée générale, après leur avoir communiqué au préalable un dossier explicatif faisant apparaître l'état du document du lotissement concerné, avant et après modifications. L'ensemble des colotis est alors en capacité de se prononcer, par vote, sur les modifications projetées. L'accord de la majorité qualifiée des colotis peut aussi prendre la forme de signatures pour approbation, apposées par les propriétaires sur le document explicatif précité.

La position des colotis peut aussi être recueillie sur papier libre. Les colotis sont alors conduits à signer une feuille d'émargement, comprenant notamment leur nom et la superficie de leur lot, au travers de laquelle ils expriment leur accord ou leur désaccord sur la modification ainsi que leurs éventuelles observations.

Tous les colotis doivent être informés et plus particulièrement les propriétaires dont la parcelle est directement concernée par la modification du lotissement. Leur désaccord sur la modification n'influe pas sur la décision si la majorité qualifiée est réunie (CE 07/10/1988, Époux Trullen n° 56.117).

L'information doit être explicite, afin que les colotis puissent apprécier la portée exacte des modifications. Cela signifie notamment qu'il convient d'indiquer précisément quelles sont les dispositions du document du lotissement modifiées et l'objectif poursuivi (CE 23/12/1970, n° 79657).

Pendant les 5 années qui suivent l'achèvement du lotissement, la modification ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible (art. L.442-10 du code de l'urbanisme) ; les espaces verts et la voirie ne sont pas considérés comme des lots constructibles.

L'autorité administrative qui prend la décision doit vérifier que les règles de forme ont été respectées. La modification est prononcée par arrêté par l'autorité compétente. En cas de refus, celui-ci doit être motivé par un motif d'intérêt général en rapport avec l'urbanisme (CE 26/06/87, M. Moulis n° 63985)

➤ **À l'initiative de l'autorité compétente**

L'article L. 442-11 permet à l'autorité compétente de mettre en concordance les documents du lotissement et notamment le règlement et le cahier des charges (approuvé ou non approuvé), avec le document d'urbanisme intervenu postérieurement à la décision de lotissement, permis d'aménager ou déclaration préalable. Il n'y a pas de limitation à l'ampleur des modifications (CE 24/07/81, Mme Wollbrett, n° 06466). Tout ou partie des documents peuvent être modifiés (CE 31/01/92, Copropriété « résidence du château », n° 72064).

La modification est soumise à enquête publique et à délibération du conseil municipal.

La procédure peut être mise en œuvre parallèlement à l'approbation du PLU, les enquêtes sont alors conjointes.

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

➤ **Dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique (DUP)**

Une opération soumise à déclaration d'utilité publique (DUP) peut s'avérer incompatible avec les règles d'un lotissement. Dans ce cas, l'enquête publique préalable à la DUP doit porter à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la modification des documents régissant le lotissement. La DUP emporte alors modification de ces documents (art. L. 442-13 du code de l'urbanisme).

Il ne peut être procédé à une DUP à la seule fin de modifier les documents du lotissement.

3.3. Transfert

Un permis d'aménager portant sur un lotissement, à la différence d'une déclaration préalable, peut être transféré [Cerfa n°13412*05](#).

Si l'ensemble des conditions requises est respecté, l'autorité compétente ne peut pas s'opposer au transfert du permis d'aménager.

3.4. Prorogation

Un permis d'aménager portant sur un lotissement peut être prorogé deux fois d'une année, dans les conditions prévues aux articles [R.424-21](#) et [R.424-22](#).

3.5. Retrait

Un permis d'aménager ou une décision de non-opposition portant sur un lotissement peut être retiré pour illégalité par l'autorité qui l'a délivré dans les conditions fixées par l'article [L.424-5](#).

Ces décisions peuvent également être retirées sur demande expresse de leur bénéficiaire à tout moment.

Fondements législatifs et réglementaires
<p>➤ Code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none">• Article L. 442-9 et suivants• Article R. 151-21• Article R. 442-12 et suivants• Article R. 462-1 et suivants
Fiches connexes
<p>➤ Fiche 2.2.1.1 - <i>L'instruction des lotissements : décision et effets du permis d'aménager</i></p> <p>➤ Fiche 2.2.1.2 - <i>L'instruction des lotissements : décision et effets de la déclaration préalable</i></p> <p>➤ Fiche 7.7 - <i>Retrait</i></p> <p>➤ Fiche 7.7 - <i>La prorogation / la péremption</i></p> <p>➤ Fiche 7.9 - <i>Le transfert de permis</i></p> <p>➤ Fiche 9.1 - <i>La déclaration attestant de l'achèvement des travaux</i></p> <p>➤ Fiche 9.2 - <i>Le récolement</i></p>