

Note ADS

Lotissement – délivrance des permis de construire

Les dispositions contenues dans la présente note sont applicables au moment de sa parution.

Lotissement soumis à DP

Le permis de construire ne peut être délivré qu'à partir de la décision expresse ou tacite de non opposition à la DP.

Lotissement soumis à PA

Conformément à l'article [R 442-18](#) du CU modifié par le [décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 5](#), le PC peut-être accordé :

- Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles [R 462-1 à R 462-10](#) du CU. La date à prendre en compte pour délivrer les PC sera, non pas la date de dépôt en mairie de la DAACT, mais celle correspondant à l'expiration du délai de contestation de la conformité des travaux (3 mois ou 5 mois selon le cas). La délivrance des PC est toutefois possible avant l'expiration de ces délais dès lors que le récolement a été effectué et qu'une attestation a été délivrée précisant que la conformité des travaux n'a pas été contestée.
- Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, la demande de PC doit être accompagnée de l'attestation du lotisseur certifiant sous sa responsabilité que les équipements desservant le lot sont achevés.
- Soit dès la délivrance du PA, sous réserve que le PC 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 CCH.**

A savoir : pour les lotissements autorisés sous forme d'arrêté de lotir (dossiers déposés avant le 1^{er} octobre 2007), la fin des travaux donnait lieu à la délivrance de certificats attestant l'achèvement et la bonne exécution des travaux (CA).

Il est rappelé que ***dans les cinq ans*** suivant l'achèvement d'un lotissement (DAACT), le PC ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement (cf. [L 442-14](#) du CU). Pour les lotissements soumis à DP et puisqu'il n'y a pas de travaux d'aménagement interne au lotissement, la date à prendre en compte est celle de la date de non opposition à cette DP (article [L 442-14](#) du CU).

Enfin, **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 (cf. L442-14 du CU).

Le PC ne peut être accordé sur un lot d'un lotissement non autorisé (lotissement soumis à PA ou DP). Il est à noter que l'article [L. 480-4-1](#) incrimine le fait de vendre ou de louer des terrains compris dans un lotissement sans avoir obtenu un PA ou une DP. En outre, selon l'article [L 480-15](#) du CU, les ventes ou locations de terrains intervenues en méconnaissance de la réglementation des lotissements encourent l'annulation à la requête de l'acquéreur, du maire ou du préfet, sauf l'hypothèse où un PC a été délivré.

Réforme de la surface de plancher ([article R111-22 du CU](#)) – mesures transitoires :

Dans les lotissements autorisés avant le 1^{er} mars 2012, lorsque la SHON a été répartie par le lotisseur, le nombre de m² de SP autorisé sur un terrain est identique au nombre de m² de SHON qui a été autorisé dans le cadre du PA ou dans des attestations délivrées lors de la vente ou de la location des lots (les droits exprimés sont applicables en surface de plancher).

Toutefois, lorsque les droits à construire résultant du calcul en SP sont inférieurs aux droits à construire résultant du calcul en SHON, l'acquéreur peut demander, lors de l'autorisation de construire, à bénéficier du maintien de ses droits à construire résultant du calcul en SHON. Il doit alors dans sa demande, 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 jusqu'au terme de validité du lotissement.

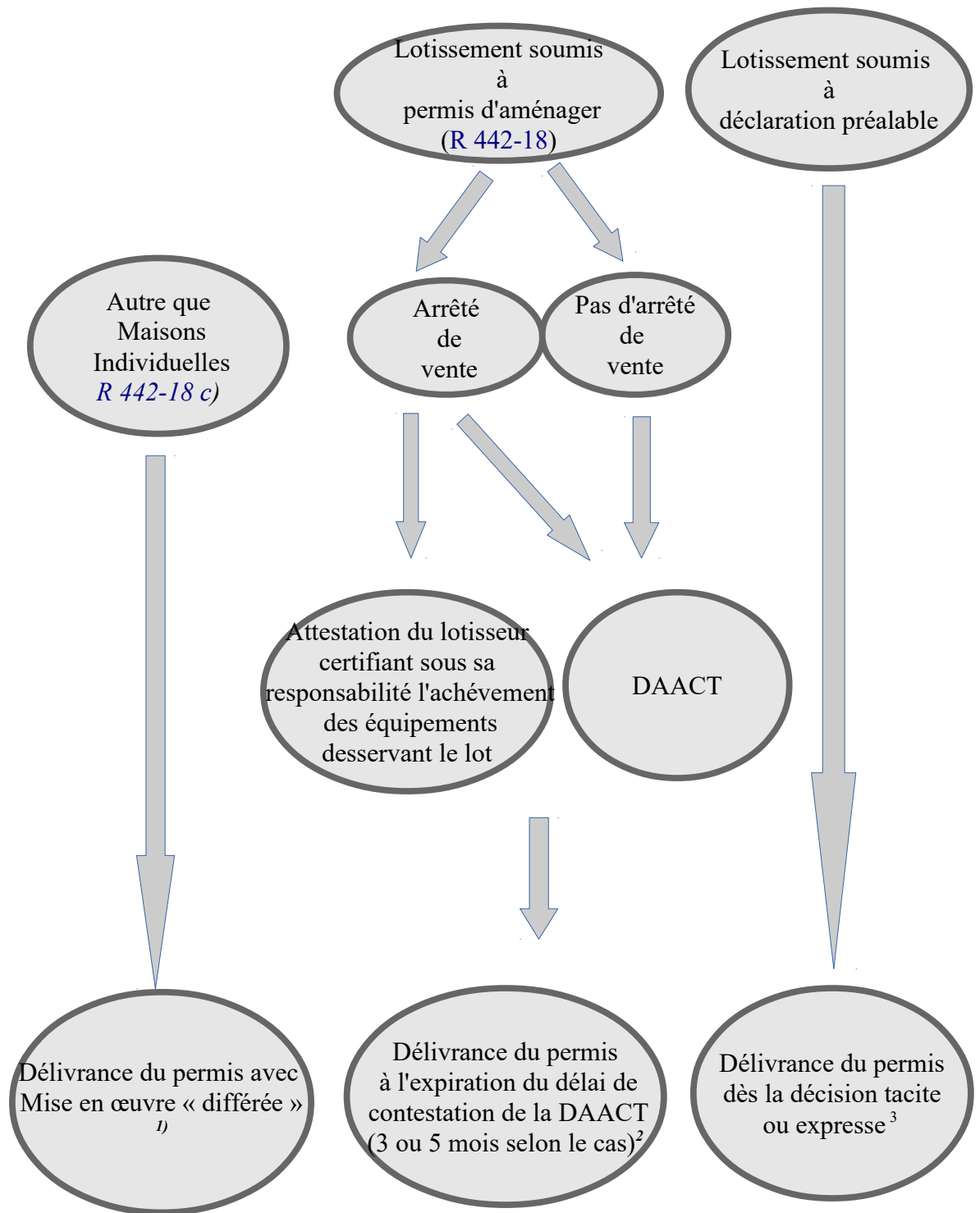
Les conséquences de la suppression des COS :

Depuis le 27 mars 2017, la suppression des règles du PLU portant sur les tailles de terrain et les COS s'applique également pour les lotissements autorisés après cette date ([LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 157 \(V\)](#) dite loi ALUR et [LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014](#) dite loi LAAF).

La loi ALUR ne remet pas en cause les surfaces de plancher maximales constructibles fixées par les PA avant son entrée en vigueur, et n'a pas d'effet rétro actif sur la répartition des possibilités de construire sur chacun des lots approuvés par le PA.

De même, en cas de répartition par le lotisseur de la surface de plancher lors de la vente ou location des lots, le certificat indiquant la SP constructible sur le lot demeure exigible au stade de la demande de PC déposée sur le lot.

La délivrance des permis de construire dans les lotissements



1) Le permis de construire est différé jusqu'à l'achèvement des travaux équipant le lot (article [R 442-18 c](#)) du code de l'urbanisme).

2) La délivrance des permis de construire est possible avant l'expiration de ces délais dès lors que le récolement a été effectué et qu'une attestation a été délivrée précisant que la conformité des travaux n'a pas été contestée (articles [R 462-1 à R 462-10](#) du code de l'urbanisme).

2) Sauf si la demande de permis de construire tient lieu de DP division (article [R 442-2](#) du code de l'urbanisme)