

Table des matières

Construction d'une passerelle sur une écluse.....	1
Financement extension réseau assainissement par PUP.....	1
Instruction PC dans lotissement sous POS caduc.....	2
Transmission des dossiers à l'ABF.....	2
Implantation à proximité d'une ICPE agricole.....	2
Demande de prorogation de permis présentée hors délai.....	3
Frais d'extension réseau électrique / code de l'énergie.....	4
Lotissement sur plusieurs unités foncières.....	4

annexes :

fascicule AMF sur le PUP
fiche lotissement

Construction d'une passerelle sur une écluse

Quelle est la procédure pour mettre en place une passerelle sur une écluse ?

Réponse : Les ouvrages d'infrastructure sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, sauf en périmètre protégé (cf articles [R. 421-3](#) et [R. 421-10](#)).

Par conséquent la passerelle n'est soumise à déclaration préalable que si elle se situe "dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables et les abords des monuments historiques".

Au titre de la loi sur l'eau, s'agissant d'une passerelle de berge à berge, il n'y a pas de procédure.

Financement extension réseau assainissement par PUP

Une extension de 25 m du réseau d'assainissement peut-elle être mise à la charge du pétitionnaire par le biais d'une convention de projet urbain partenarial (PUP) ? Sachant que ce PUP n'est pas encore mis en place et que la réalisation des travaux ne se fera que dans 6 mois, peut-on établir un arrêté accordant la construction et mettre une prescription du type « le permis est accordé uniquement après mise en place d'une convention de projet urbain partenarial » ?

Réponse : Une convention PUP me paraît disproportionnée pour 25 m de réseau d'assainissement.

En tout état de cause, la convention de PUP doit être **antérieure** à la délivrance du PC (cf article [R. 431-23-2](#)).

De plus, les constructions figurant dans le périmètre d'un PUP sont **exonérées de TA** : c'est pourquoi il y a lieu de recourir au PUP pour les équipements publics d'une importance telle qu'elle ne peut être financée par la TA.

Je vous joins un fascicule de l'AMF sur le PUP.

Instruction PC dans lotissement sous POS caduc

Un pétitionnaire souhaite faire une extension dans un lotissement. Ce lotissement a été délivré le 19/06/2012. La DAACT a été déposée le 30/10/2018. Entre la délivrance du PA et la DAACT, le POS a été caduc (le 27/03/2017). Le règlement du lotissement fait mention du POS et se réfère au POS mais étant donné que la DAACT a été déposée après que le POS ait été caduc, je voulais savoir s'il est encore applicable.

Réponse :

Vous trouverez ci-joint une fiche détaillée du ministère sur le sujet.

Vous verrez que la caducité du POS est sans effet sur la stabilisation des règles à construire pendant 5 ans à compter de la DAACT (cf encart page 5).

Par conséquent, si le PA a été accordé sous POS, le POS est applicable pendant 5 ans après la DAACT si les règles du POS sont plus favorables que les règles actuelles.

En pratique, il convient d'instruire le dossier sur la base des règles actuelles et si le projet n'est pas conforme à ces règles, voir s'il est conforme au POS (cf schéma page 8).

Transmission des dossiers à l'ABF

Qui, du maire ou du centre instructeur, doit transmettre les dossiers à l'ABF ?

Réponse : c'est le maire qui transmet les dossiers à l'ABF et non le centre instructeur. Cf article [R. 423-11](#) du code de l'urbanisme :

"Lorsque la décision est subordonnée à l'accord ou à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, le maire lui transmet un dossier dans la semaine qui suit le dépôt."

Implantation à proximité d'une ICPE agricole

Au centre du village il y a une ICPE (élevage porcin). Dans cette zone, la construction de nouveaux immeubles est envisagée. Pourriez-vous me préciser si : Ce périmètre pourrait-il être réduit ? A quelle distance minimum ? A la demande de l'éleveur ? L'accord de la chambre d'agriculture ? A la demande de la commune (sous quelle forme?)

Réponse :

Les règles d'éloignement des tiers par rapport à une exploitation agricole classée ICPE sont régies par l'article [L. 111-3](#) du code rural. Il fixe le principe de réciprocité des règles d'éloignement : la distance qui s'impose à l'agriculteur (100 m) s'impose également aux tiers (cf alinéa 1).

Cet article permet :

- de fixer des règles d'éloignement différentes dans les parties urbanisées des communes, dans le PLU ou dans les communes non dotées de PLU, par DCM après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique (cf alinéa 2).
- de déroger au cas par cas (dans le cadre du PC), après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales (cf alinéa 3). Le cas échéant la dérogation devra être motivée dans l'arrêté de PC, conformément à l'article [R. 424-5](#) du code de l'urbanisme. Il convient cependant de ne pas trop se rapprocher de l'exploitation agricole sinon le PC serait de nature à porter atteinte à la salubrité publique et serait illégal (cf [R. 111-2](#) du code de l'urbanisme).

Demande de prorogation de permis présentée hors délai

Un pétitionnaire a déposé une demande de prorogation de permis de construire au delà-du délai de 2 mois avant la fin de validité du permis. Le maire n'a pas répondu. Le pétitionnaire dispose-t-il d'une prorogation tacite ?

Réponse :

Sur la prorogation :

- Article [R. 424-22](#) : *La demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.*
- Article [R. 424-3](#) : *La prorogation est acquise au bénéficiaire du permis si aucune décision ne lui a été adressée dans le délai de deux mois suivant la date de l'avis de réception postal ou de la décharge de l'autorité compétente pour statuer sur la demande. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.*

Sur la prorogation tacite :

Il ressort d'une jurisprudence du Conseil d'Etat du 4 juillet 1980 ([17286](#)) (je n'en ai pas trouvé de plus récente !) qu'il ne peut y avoir prorogation tacite que si la demande de prorogation a été présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Donc dans votre cas en particulier, la demande déposée le 6/11 alors que le délai expirait le 28/11 ne peut avoir fait naître de prorogation tacite.

Frais d'extension réseau électrique / code de l'énergie

L'article [L. 342-11](#) du code de l'énergie ne permet pas de mettre à la charge du pétitionnaire le coût de l'extension **en dehors** du terrain d'assiette mais uniquement la part de l'extension située **sur** le terrain d'assiette. En effet il cite le troisième alinéa de l'article [L. 332-15](#) du code de l'urbanisme qui concerne la fraction de l'extension située sur le terrain d'assiette.

Cf :

- extrait L. 342-11 code énergie :

*1° Lorsque l'extension est rendue nécessaire par une opération ayant fait l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable, située en dehors d'une zone d'aménagement concerté et ne donnant pas lieu à la participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels ou à la participation pour voirie et réseaux mentionnées à l'article L. 332-6-1 du code de l'urbanisme, **la contribution correspondant aux équipements mentionnés au troisième alinéa de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme est versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition.***

*La part de contribution correspondant à l'extension située hors du terrain d'assiette de l'opération **reste due par la commune** ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour la perception des participations d'urbanisme.*

- troisième alinéa L. 332-15 code urbanisme :

*Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de [l'article 4](#) de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 (1) relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, **correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération**, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.*

Lotissement sur plusieurs unités foncières

La zone en question est traversée par deux rues existantes, divisant la zone en 3 parties. Les voies publiques sont-elles considérées comme interrompant la continuité spatiale du projet ? Faut-il déposer un PA sur chaque partie ? Dans le cas de 3 PA déposés le même jour, serait-il possible de les considérer dans la même opération ? Si oui, existe-il une procédure spécifique ? Faut-il les viser réciproquement dans l'arrêté par exemple ?

Réponse :

L'article [L. 442-1](#) du CU dispose : "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."

Le CE dans son arrêt n° [264667](#) du 27 juin 2005 a défini l'unité foncière : "'une unité foncière est un **îlot de propriété d'un seul tenant**, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision"

Par conséquent si les unités foncières sont séparées par une voie, il faut déposer plusieurs PA.

Voir aussi RM au JOAN n°[36018](#) : "Deux ensembles de parcelles situés de part et d'autre d'un chemin communal constituent deux unités foncières distinctes. En effet, le chemin communal introduit une rupture, de telle sorte que le terrain d'assiette de l'opération d'aménagement ne porte pas sur un îlot de propriété d'un seul tenant. L'article L. 442-1 du code de l'urbanisme prévoit, certes, que la division de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis peut constituer un lotissement. **Cependant, deux unités foncières séparées par un chemin communal ne peuvent pas être considérées comme contiguës au sens de cet article. Par conséquent, un promoteur souhaitant aménager deux ensembles de parcelles situés de part et d'autre d'un chemin communal doit déposer deux demandes de permis d'aménager le lotissement.**"

A noter que l'[article 157 IV](#) de la loi ELAN (n°2018-1021 du 23 novembre 2018) a créé (à titre expérimental et pendant 5 ans) la possibilité de délivrer un PA sur des unités foncières non contiguës, mais seulement dans le cadre d'une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT) prévue à l'article [L. 303-2](#) du CCH.

Si les 3 PA sont déposés simultanément et que chaque dossier fait référence aux 2 autres, cela me semble possible de considérer qu'il s'agit d'une seule opération au sens de l'article AU 2.1 du règlement du PLU, mais sans garantie en cas de contentieux !

LE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) :

UN OUTIL DE FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le projet urbain partenarial -PUP-, outil de financement des équipements publics, créé en 2009, codifié aux articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, permet aux communes d'assurer le préfinancement d'équipements publics nécessaires à une opération d'aménagement ou de construction par des personnes privées (propriétaires fonciers, aménageurs ou constructeurs) via la conclusion d'une convention. La loi ALUR du 24 mars 2014 a fait évoluer cet outil.

La présente note a pour objectif de présenter l'objet, la forme et le contenu de cet outil

SOMMAIRE

L'objet de la convention de PUP p.3

- Le nouveau dispositif
- La distinction avec les participations dans les ZAC
- L'intérêt de la convention de PUP

La forme de la convention de PUP p.4

- Les parties à la convention et sa signature
- La demande de débat sur le PUP
- Les mesures de publicité de la convention

Le contenu de la convention de PUP p.6

- La délimitation des secteurs couverts par la convention
- Les équipements pris en charge dans le cadre de la convention
- Le montant de la participation
- Les modalités de paiement de la participation
- Les délais de paiement de la participation
- L'articulation avec les autres taxes et participations d'urbanisme
- Le lien avec les autorisations de construire

ANNEXE

Modèle de convention de PUP p.8

Sources

DUVAL Martine et WEYER Lyudmila, *Les participations d'urbanisme en 180 questions*, Editions du Moniteur, 2009, 281 p.

Dictionnaire permanent, Construction et Urbanisme, Etude *Projet urbain partenarial (PUP)*, Editions législatives, 2010.

Documentation du Ministère de l'Écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer (MEEDDM), Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN).

Article « Loi ALUR : les réajustements concernant la fiscalité de l'urbanisme » par Jean-Philippe STREBLER, RDI n°7/8, juillet-août 2014.

■ L'objet de la convention du Projet Urbain Partenarial

✚ Le dispositif

Le PUP est défini à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme aux termes duquel :

→ « I. - Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

→ II. - Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou le représentant de l'Etat par arrêté, dans le cadre des opérations d'intérêt national, fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.

Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans.

→ III. - Avant la conclusion de la convention, les personnes ayant qualité pour déposer une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou au représentant de l'Etat dans le cadre des opérations d'intérêt national qu'ils étudient le projet d'aménagement ou de construction et que ce projet fasse l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant. L'autorité compétente peut faire droit à cette demande.

La demande est assortie d'un dossier comportant la délimitation du périmètre du projet d'aménagement ou de construction, la définition du projet ainsi que la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.»

Il ressort de ces dispositions que **la convention de PUP peut être signée lorsqu'une ou plusieurs opérations privées d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres à l'opération, mentionnés à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.** Le PUP repose sur une opération privée qui présente un intérêt communal.

Le PUP est donc un nouveau moyen pour la commune de mettre à la charge de personnes privées le coût des équipements publics, tout en se distinguant, de par son champ d'application, du programme d'aménagement d'ensemble -PAE- aujourd'hui supprimé, et de la zone d'aménagement concerté -ZAC-. Si l'objet de ces mécanismes est similaire, leur dispositif n'est pas identique.

La distinction avec les participations dans les ZAC et le PAE

La participation dans les ZAC de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme est un mode de financement spécifique à ces zones définies à l'article L. 311-1 lesquelles, à la différence du PUP, ne sont pas adaptées à la réalisation d'équipements publics d'initiative privée.

A la différence du PAE (article L. 332-9 du code de l'urbanisme, aujourd'hui abrogé ; les PAE non encore achevés continuent à produire leurs effets), qui consiste à programmer la réalisation d'équipements publics en secteur urbain et à en répartir le coût sur les constructeurs par voie réglementaire (délibération du conseil municipal), **le PUP repose sur un contrat** dont les parties fixent le montant de la prise en charge privée du coût des équipements publics, les délais de paiement et les modalités de cette participation. En outre, le PAE peut être institué en l'absence de documents d'urbanisme (POS/ PLU), alors que **le PUP est restreint aux zones U et AU** délimitées par le PLU ou les documents d'urbanisme en tenant lieu.

L'intérêt de la convention de PUP

Le propriétaire, le constructeur ou l'aménageur, toujours à l'initiative de l'opération privée d'aménagement ou de construction, peut avoir intérêt à proposer la signature d'une convention de PUP **si son projet nécessite la réalisation d'équipements publics difficiles à financer a posteriori par la seule taxe d'aménagement -TA-** et/ou si cette convention peut **faire avancer plus rapidement les opérations**.

Pour la collectivité, l'intérêt du PUP réside dans la **souplesse du dispositif contractuel**, la possibilité de prévoir un **échelonnement des participations** et parfois, selon le MEEDDM à l'époque (ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer), de percevoir, le cas échéant, une somme supérieure à celle qui résulterait de la seule TA.

La loi ALUR ajoute, en outre, la possibilité pour la collectivité de prévoir, à l'occasion d'une première convention de PUP, un périmètre à l'intérieur duquel les futurs opérateurs sont tenus de participer proportionnellement au coût des équipements au travers de nouvelles conventions de PUP. Cette évolution fait évoluer le cadre purement contractuel et donc librement consenti du PUP.

■ La forme de la convention de PUP

Les parties à la convention et sa signature

Sont compétents pour conclure une convention de PUP, **la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLU ou le représentant de l'Etat (préfet du département ou de région) dans le cadre des opérations d'intérêt national (OIN)** mentionnées à l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme.

La convention est **signée, soit par le maire, dûment autorisé par le conseil municipal, soit par le président de l'EPCI compétent, habilité par l'organe délibérant de cet établissement** (article R. 332-25-1, al. 1^{er}).

S'il est possible que deux collectivités puissent cosigner un PUP, la situation peut devenir délicate à gérer en cas de différends. Il est donc préférable de conclure une convention par commune ou de créer un EPCI qui reçoit délégation desdites communes pour le PUP.

Peuvent être contractants « privés », **les propriétaires des terrains, les aménageurs et les constructeurs**, étant entendu que le signataire de la convention est le porteur du projet.

Ces contractants privés peuvent, depuis la loi ALUR, être « contraints » de signer un PUP avec la collectivité si leur projet se situe dans le périmètre que cette dernière a défini à l'occasion d'un premier PUP.

La demande de débat sur le PUP

La loi ALUR a ajouté une faculté pour le porteur de projet de demander à ce que le projet de PUP soit étudié par la collectivité et qu'il fasse l'objet d'un débat en conseil municipal ou communautaire.

Le cas échéant, la demande doit être accompagnée d'un dossier comportant la délimitation du périmètre du projet d'aménagement ou de construction, la définition du projet ainsi que la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre.

La collectivité peut faire droit à cette demande. Elle n'est pas tenue de motiver un refus. Il est à noter que l'absence de réponse vaut acceptation depuis le 12 novembre 2014.

Les mesures de publicité de la convention

La convention de PUP est **tenue à disposition du public en mairie ou au siège de l'EPCI compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées** (article R. 332-25-1, al. 2).

Elle fait également l'objet de **mesures de publicité** (article R. 332-25-2) :

- affichage en mairie (ou au siège de l'EPCI et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées) de la mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté.
- publication de la mention de cette signature :
 - au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du CGCT, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 hab. et plus.
 - au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du CGCT, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un EPCI comportant au moins une commune de 3 500 hab. et plus.
 - au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'une convention signée par le préfet.

La convention est rendue **exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie ou au siège de l'EPCI compétent**.

■ Le contenu de la convention de PUP

Si le principe de liberté contractuelle prévaut, **la convention de PUP doit obligatoirement préciser** :

- **le périmètre couvert par la convention** ;
- **la liste des équipements à réaliser, le coût prévisionnel de chaque équipement, le montant total prévisionnel et les délais de réalisation** ;
- **le montant de la participation** mise à la charge du cocontractant ;
- **la forme de la participation** (financière, apport de terrains bâtis ou non bâtis...) ;
- **les délais de paiement de la participation** ;
- **la durée d'exonération de la TA** (qui ne peut excéder 10 ans) pour les constructions édifiées dans le périmètre délimité par la convention de PUP.

En dehors de ces mentions incontournables, **la convention peut prévoir que si les équipements publics programmés ne sont pas réalisés dans les délais**, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au cocontractant de la collectivité (sur le modèle du PAE).

La convention peut aussi envisager la possibilité de conclure des **avenants** pour tenir compte des modifications qui pourraient survenir.

✚ La délimitation des secteurs couverts par la convention

Le recours à la convention de PUP est limité aux **zones urbaines -U-** et aux **zones à urbaniser -AU-**, **délimitées par les PLU ou les documents d'urbanisme en tenant lieu** (à savoir les plans d'occupation des sols -POS- et les plans de sauvegarde et de mise en valeur d'un secteur sauvegardé -PSMV-). **La carte communale est exclue** du champ d'application du PUP.

Le périmètre des terrains d'assiettes des opérations de construction ou d'aménagement est délimité par un **document graphique joint en annexe à la convention** (article R. 332-25-1, al. 2 du code de l'urbanisme).

✚ Les équipements pris en charge dans le cadre de la convention

Seul peut être mis à la charge de l'aménageur et du constructeur **le montant correspondant aux équipements nécessaires à la satisfaction des besoins des usagers des futures constructions** ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ses besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

Il s'agit de la réalisation d'équipements **autres que les « équipements propres » mentionnés à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme** (l'équipement propre, nécessaire à la viabilisation et à l'équipement d'une construction ou d'un terrain, se distingue de l'équipement public car il est implanté en principe sur une propriété privée et bénéficie exclusivement au constructeur, à l'aménageur ou au lotisseur qui en a financé la réalisation).

✚ Le montant de la participation

Les dispositions du code de l'urbanisme relatives au PUP ne précisent pas le mode de calcul de cette participation mais fixent un **plafond** (le coût des équipements publics nécessaires

aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers). Le **principe de proportionnalité** est rappelé (fraction du coût proportionnelle).

En l'absence de précisions sur les coûts visés, le **coût d'un équipement** doit s'entendre **au sens large** et ne pas se limiter au seul coût des travaux mais inclure tous les frais d'étude, le coût du foncier et l'engagement de frais divers.

Les modalités de paiement de la participation

La participation peut être acquittée **sous forme de contribution financière ou d'apport de terrains bâtis (existants avant la convention) ou non bâtis** sans considération de leur implantation (dans le périmètre ou hors du périmètre de la convention). Le paiement en nature de travaux est impossible.

Dans le cas d'un équipement à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions, à l'occasion de plusieurs opérations successives devant faire l'objet de ZAC, de convention PUP ou de PAE, l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme précise que la répartition du coût de cet équipement entre ces différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Les délais de paiement de la participation

La détermination des délais de paiement est laissée **à l'appréciation des parties à la convention**.

La participation peut, notamment, être versée avant l'engagement des travaux ou échelonnée pendant leur réalisation.

L'articulation avec les autres taxes et participations d'urbanisme

De même que pour les participations dans les ZAC, l'article L. 332-11-4 du code de l'urbanisme dispose que les constructions édifiées dans le périmètre délimité par une convention de PUP sont **exclus du champ d'application de la TA pour une durée limitée par la convention, qui ne peut excéder 10 ans**.

En application de l'article L. 332-11-1 du même code, les constructions comprises dans le périmètre d'une convention de PUP sont également **exonérées de la participation pour voirie et réseaux -PVR-** (comme c'est aussi le cas pour les équipements couverts par une ZAC). Il est à noter que la PVR ne peut plus être instituée depuis le 1^{er} janvier 2015, en application de la réforme de la fiscalité de l'aménagement, mais qu'elle continue à produire ses effets lorsque la délibération qui la met en œuvre sur un secteur donné est antérieure à cette date.

La convention de PUP étant conçue comme une alternative à la participation dans une ZAC, le cumul avec cette participation n'est pas possible.

Le lien avec les autorisations de construire

Il n'existait initialement aucun lien juridique entre le PUP et le permis de construire ou d'aménager. Désormais, en application de l'article R 431-23-2 du code de l'urbanisme, la demande de permis, lorsqu'elle porte sur des constructions à édifier à l'intérieur d'un périmètre PUP, doit être accompagnée d'un extrait de la convention précisant le lieu du projet urbain partenarial et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement.

■ Annexe : Modèle de convention de PUP

Articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme issus de l'article 43 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Ce modèle de convention ne constitue qu'un exemple (origine : MEEDDM, DGALN). Il peut être adapté en fonction des éléments propres à chaque opération, de la négociation avec la collectivité et des circonstances de fait ou de droit.

Convention de Projet Urbain Partenarial

Préambule

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La Société XXXXXX
Représentée par M. XXXXXX
En qualité de XXXXXX

ET

La Commune (ou l'Etablissement public de coopération intercommunale) de XXXXXX
Représentée par Monsieur le Maire (ou le Président de l'Etablissement public de coopération intercommunale) XXXXXX.

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Commune (ou l'Etablissement public de coopération intercommunale XXXXXX) est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement (ou de construction) dénommée XXXXXX et sis XXXXXX (adresse, numéro de parcelle cadastrale...).

En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

• Article 1

La Commune (ou l'Etablissement public de coopération intercommunale) XXXXXX s'engage à réaliser l'ensemble des équipements suivants dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

- liste des équipements induits par l'opération d'aménagement ou de construction ;
- coût prévisionnel de chaque équipement à réaliser (pour rappel, le coût de l'équipement public doit prendre en compte les frais d'études, d'éventuelle maîtrise foncière, ainsi que les frais d'engagements financiers) ;
- coût total des équipements à réaliser.

Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

- **Article 2**

La Commune (ou l'Etablissement public de coopération intercommunale) XXXXXX s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1 au plus tard le XXXXXX.

(En cas d'accord entre les parties sur une réalisation échelonnée des équipements, il convient de prévoir une date d'achèvement pour chaque équipement à réaliser).

- **Article 3**

La Société XXXXXX s'engage à verser à la Commune (ou à l'Etablissement public de coopération intercommunale) la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 1, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 4 de la présente convention.

Cette fraction est fixée à XXXXXX % du coût total des équipements.

(En cas de pluralité d'équipements, il convient de préciser la fraction du coût applicable à chaque équipement).

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de la Société XXXXXX s'élève à : XXXXXX €.

(En cas de pluralité d'équipements, il convient de préciser le coût de chaque équipement mis à la charge de l'aménageur ou du constructeur).

- **Article 4 (optionnel)**

La Société s'engage à apporter en paiement le terrain (*bâti ou non bâti*) ci-après désigné :

- parcelle cadastrée n° XXXXXX, sis (*adresse*) d'une superficie de XXXXXX.

La valeur de ce terrain est fixée à XXXXXX €.

Ce montant vient en déduction du montant total de la participation financière mise à la charge de la Société XXXXXX aux termes de l'article 3 de la présente convention.

- **Article 5**

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe à la présente convention.

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la Société XXXXXX s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

(Conditions alternatives)

- en un versement, au plus tard le XXXXXX ;
- en un versement, XXXXXX jours suivant la signature de la présente convention ;
- en plusieurs versements correspondant à X fractions égales :
 - o le premier versement, le XXXXXX.
 - o les versements suivants (prévoir le calendrier).

- **Article 7**

La durée d'exonération de la taxe locale d'équipement est de XXXX ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention :

- en mairie
- ou au siège de l'Etablissement public de coopération intercommunale compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

(Pour rappel, la durée d'exonération de la TA ne peut excéder dix ans).

- **Article 8**

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie ou au siège de l'Etablissement public de coopération intercommunale compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

- **Article 9**

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la Société XXXXXX, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

- **Article 10**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à XXXXXX.

Le XXXXXX.

En XX exemplaires originaux.

Signatures

Pour la Société XXXXXX

Pour la Commune (ou l'EPCI) XXXXXX

Monsieur XXXXXX

Le Maire (ou le Président) XXXXXX

INSTRUCTION DES LOTISSEMENTS :

DÉCISION ET EFFETS DU PERMIS D'AMÉNAGER DEPUIS LE 1^{er} MARS 2012

Sommaire

1. DÉCISION.....	2
1.1. Forme de la décision.....	2
1.2. Sens de la décision.....	2
1.3. Contenu de la décision.....	2
1.4. Fiscalité.....	3
1.5. Application des règles de droit commun à la décision.....	4
2. EFFETS DE LA DÉCISION.....	4
2.1. Durée de validité des permis d'aménager.....	4
2.2. Effets de la décision sur les autorisations de construire.....	4
2.3. Disparition des règles.....	8

La présente fiche rappelle la forme et le contenu des décisions de permis d'aménager relatives aux lotissements, en précisant les effets propres à cette procédure, notamment au regard de la validité des décisions et des droits des colotis.

1. DÉCISION

1.1. Forme de la décision

Conformément aux articles [L.424-1](#) à [L.424-2](#) et aux articles [R.424-1](#) à [R.424-4](#) du code de l'urbanisme, la décision peut être expresse ou tacite.

La décision expresse prend la forme d'un arrêté de permis d'aménager.

1.2. Sens de la décision

La décision expresse peut être :

- favorable sans prescriptions ;
- favorable avec prescriptions ;
- défavorable ;
- ou faire l'objet d'un sursis à statuer.

En principe, le silence de l'autorité compétente à l'issue du délai d'instruction éventuellement majoré ou prolongé exceptionnellement, vaut accord tacite du permis d'aménager ([art. R.424-1](#)).

Par exception, le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction **vaut décision implicite de rejet** dans les cas prévus aux articles [R.424-2](#) et [R.424-3](#).

Peuvent notamment faire l'objet d'une décision implicite de rejet :

- **les lotissements soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF)** lorsque celui-ci a notifié, dans le délai mentionné aux articles [R.423-67](#), [R.423-67-1](#) et [R.423-67-2](#), un avis défavorable ou un avis favorable assorti de prescriptions ;
- les lotissements soumis à autorisation au titre des sites classés ou en instance de classement ou des réserves naturelles ;
- les lotissements soumis à évaluation environnementale systématique et donc à enquête publique en application des [articles R. 123-7 à R. 123-23 du code de l'environnement](#) (art. [L.123-2](#), [R.122-2](#), [R.123-1](#) et [suivants](#) du code de l'environnement ; cf. **Fiche 8.3 - Évaluation environnementale**).

1.3. Contenu de la décision

L'arrêté de permis d'aménager comporte les mentions énumérées aux articles [A.424-2](#) à [A.424-8](#) du code de l'urbanisme, et notamment :

- les visas (les textes, la réglementation, les avis de services, etc.) ;
- les motivations justifiant la délivrance de la décision, par exemple l'existence d'un certificat d'urbanisme en cours de validité ;
- les considérants de droit et de fait pour les décisions assorties de prescriptions, pour les sursis à statuer, pour les décisions comportant des adaptations mineures ou des dérogations, ainsi que pour les décisions défavorables ;
- le sens de la décision ;
- le cas échéant, les prescriptions et les participations.

L'arrêté doit en outre préciser le nombre maximum de lots et la surface de plancher maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement. Il indique, s'il y a lieu, la répartition de cette surface de plancher (art. [A.424-10](#)). La surface de plancher maximale peut également être répartie par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots (art. [L.442-10](#) du code de l'urbanisme).

Le principe de répartition de la surface de plancher est également utilisé pour les projets concernés par des limitations du droit à emprise dans des zones à risques, selon les dispositions des PPR.

Si la commune ou l'intercommunalité compétente a décidé d'instituer le versement pour sous-densité (VSD) prévu aux articles [L.331-35](#) et suivants du code de l'urbanisme, 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 permis d'aménager, si le lotisseur en fait la demande.

L'arrêté comporte les 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).

L'arrêté indique si le début des travaux est conditionné à l'attente de formalités relevant d'une autre législation (ex. prescriptions archéologiques, défrichement, autorisation environnementale,...) en application de l'article [R.424-6](#) du code de l'urbanisme.

L'arrêté accordant le permis d'aménager peut autoriser la vente par anticipation avant l'achèvement des travaux du lotissement, si le lotisseur en a fait la demande et s'il joint les pièces nécessaires requises par l'article [R.442-13](#). L'arrêté précise dans ce cas les délais dans lesquels les travaux devront être achevés (art. [A.424-11](#) du code de l'urbanisme).

Si le lotisseur justifie d'une garantie d'achèvement des travaux, dans le but d'obtenir le différé des travaux de finition ou plus globalement le différé de l'ensemble des travaux du lotissement, l'arrêté doit fixer la date à laquelle les sommes devront être mises à disposition par le garant en vue du financement des travaux. En cas de différé des travaux de finition, l'arrêté précise le montant de la somme représentative du coût des travaux, qui devra être consignée en compte bloqué et fixe le délai dans lequel les travaux doivent être achevés.

=> cf. **Fiche 2.2.1.3 - Lotissements : les suites de la décision depuis le 1er mars 2012.**

Lorsque la décision autorise un projet soumis à évaluation environnementale, elle comprend en annexe un document comportant les éléments mentionnés au I de l'article [L.122-1-1](#) du code de l'environnement (art. [L.424-4](#) du code de l'urbanisme).

1.4. Fiscalité

En application de l'article [L.332-12](#) du code de l'urbanisme, les lotissements sont soumis aux régimes de taxes et de participation de droit commun (art. [L.332-6](#), [L.332-7](#) du code de l'urbanisme).

Si le projet comporte des travaux et/ou aménagements taxables, tels que des emplacements de stationnement, l'arrêté autorisant le permis d'aménager sera le fait générateur de la taxe d'aménagement et de la RAP

Les participations sont mises à la charge de l'aménageur dans le cadre d'une participation forfaitaire conformément à l'article [L.332-12-c](#) du code de l'urbanisme), sauf dans le cas où le taux de la taxe d'aménagement est supérieur à 5%.

Par contre, le versement pour sous-densité est dû, le cas échéant, par les demandeurs de permis de construire, conformément à l'article [L.331-9](#) du code de l'urbanisme.

L'aménageur peut se voir prescrire de plus une participation pour équipement public exceptionnel, si le projet le justifie - hors projet de lotissement à usage d'habitation – (art. [L.332-8](#) du code de l'urbanisme).

Il ne peut être perçu des futurs constructeurs aucune des contributions ou participations qui ont été mises à la charge du bénéficiaire du permis d'aménager. Si le permis d'aménager a fait l'objet d'une participation forfaitaire, aucune participation ne pourra être perçue des constructeurs.

Toutefois, si un projet de construction justifiait des équipements exceptionnels, il pourrait être mis à la charge du demandeur, une participation pour équipements publics exceptionnels (PEPE), par exemple en cas de puissance électrique importante.

Dans le délai de 2 mois à compter de l'intervention d'un permis tacite, l'autorité compétente peut, par arrêté, fixer les participations exigibles du bénéficiaire du permis (art. [L.424-6](#) du code de l'urbanisme).

1.5. Application des règles de droit commun à la décision

Les permis d'aménager portant sur des projets de lotissement sont soumis aux règles de droit commun, pour ce qui concerne :

- la détermination de l'autorité compétente (art. [L.422-1 à L.422-3](#) et [L.422-7](#) du code de l'urbanisme) ;
- leur notification (art. [R.424-10 à R.424-14](#) du code de l'urbanisme) ;
- leur affichage (art. [R. 424-15](#) du code de l'urbanisme) ;
- leur caractère exécutoire (art. [L.424-7 à L.424-9](#) du code de l'urbanisme).

Remarque :

Un permis d'aménager peut valoir permis de construire ou démolir, lorsque les travaux d'aménagement impliquent de façon accessoire la réalisation de constructions, ou de démolitions, à condition toutefois que les travaux d'aménagement et de construction ou de démolitions, relèvent de la même autorité compétente.

Exemple : un permis d'aménager pour un lotissement peut autoriser la construction d'un local poubelles.

2. EFFETS DE LA DÉCISION

2.1. Durée de validité des permis d'aménager

La validité des décisions relève du droit commun des autorisations d'urbanisme fixé par les [articles R.424-17 à R.424-20](#), à compter :

- de la notification de la décision expresse ;
- de la date à laquelle une décision tacite est intervenue ;
- de la date à laquelle les travaux peuvent être commencés lorsque le début des travaux est subordonné à une autre autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation (fouilles archéologiques, autorisation environnementale, déclaration IOTA, dérogation au titre des espèces protégées, etc.).

La durée de validité du permis d'aménager est de 3 ans, et peut être prorogée de 2 fois un an (cf. **Fiche 2.2.1.3 Lotissements : les suites de la décision depuis le 1er mars 2012**).

Passé ce délai, l'autorisation devient caduque si les travaux d'aménagement sont interrompus pendant un délai supérieur à 1 an.

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.

La péremption de la décision avant l'achèvement du lotissement interdit les ventes, les travaux, la délivrance des permis de construire sur les lots et rend impossible toute demande de modification du permis d'aménager.

A savoir :

Pour les lotissements autorisés sous forme d'arrêtés de lotir (dossiers déposés avant le 1^{er} octobre 2007), les travaux devaient être entrepris dans un délai de 18 mois à compter de l'autorisation.

La première tranche devait par ailleurs être achevée à la date prévue dans l'arrêté ou à défaut dans les 36 mois. La totalité des autres tranches, quel que soit leur nombre, devait être achevée à la date prévue dans l'arrêté ou à défaut dans les 6 ans. Dans le cas de caducité de l'arrêté de lotir le lotisseur peut terminer la tranche commencée, mais ne pourra pas poursuivre les autres tranches.

2.2. Effets de la décision sur les autorisations de construire

Les demandes d'autorisations de construire sont instruites en fonction de la réglementation applicable (code de l'urbanisme, document d'urbanisme et dispositions réglementaires du lotissement) au moment de la décision,

sauf application d'un certificat d'urbanisme en cours de validité.

Le règlement, s'il existe, complète les règles d'urbanisme applicables et peut conférer un caractère impératif au plan de composition, lui donnant par la-même une valeur réglementaire.

Le cahier des charges, dès lors qu'il ne peut plus être approuvé par l'autorité compétente depuis le décret du 7 juillet 1977, constitue un document de nature strictement conventionnelle. Son objet se limitant à régir les rapports entre colotis, il ne constitue pas un document à caractère réglementaire devant être contrôlé par l'autorité compétente lors de la délivrance des permis de construire. Il ne figure pas au nombre des pièces à fournir.

En cas d'évolution du document d'urbanisme, les colotis bénéficient d'une stabilisation des droits à construire. Les demandeurs bénéficient en effet de la règle du document d'urbanisme la plus favorable, pendant 5 ans (art. [L. 442-14](#)) à compter de la réception en mairie de la DAACT du lotissement ou de l'attestation délivrée par le lotisseur pour chacun des lots (art. [R. 442-18 a et b](#)).

Cette disposition ne concerne pas les servitudes d'utilité publique, établies postérieurement à l'arrêté de lotir ou au permis d'aménager, que le permis de construire doit respecter et ne fait pas obstacle à l'application de l'article [R.111-2](#) du code de l'urbanisme.

A savoir :

La caducité d'un POS n'a pas d'incidence sur la stabilité des droits à construire pour l'application des dispositions de l'article [L.442-14](#).

Attention :

Au-delà de ce délai de 5 ans, il faut appliquer le nouveau document d'urbanisme et le règlement du lotissement. En cas de disparité, c'est le plus restrictif qui s'applique.

Dans le cadre de la caducité des POS, il conviendra d'appliquer les dispositions relatives au RNU.

Les constructions doivent faire l'objet d'un permis de construire qui devra respecter le règlement du document d'urbanisme et les documents à caractère réglementaire du lotissement.

Le règlement du lotissement, s'il existe, ne se substitue pas aux règles du POS ou PLU : c'est la règle la plus contraignante qui s'applique ([CE 26/10/1992, Mme GIOVANOLLA, req. n° 98563](#)).

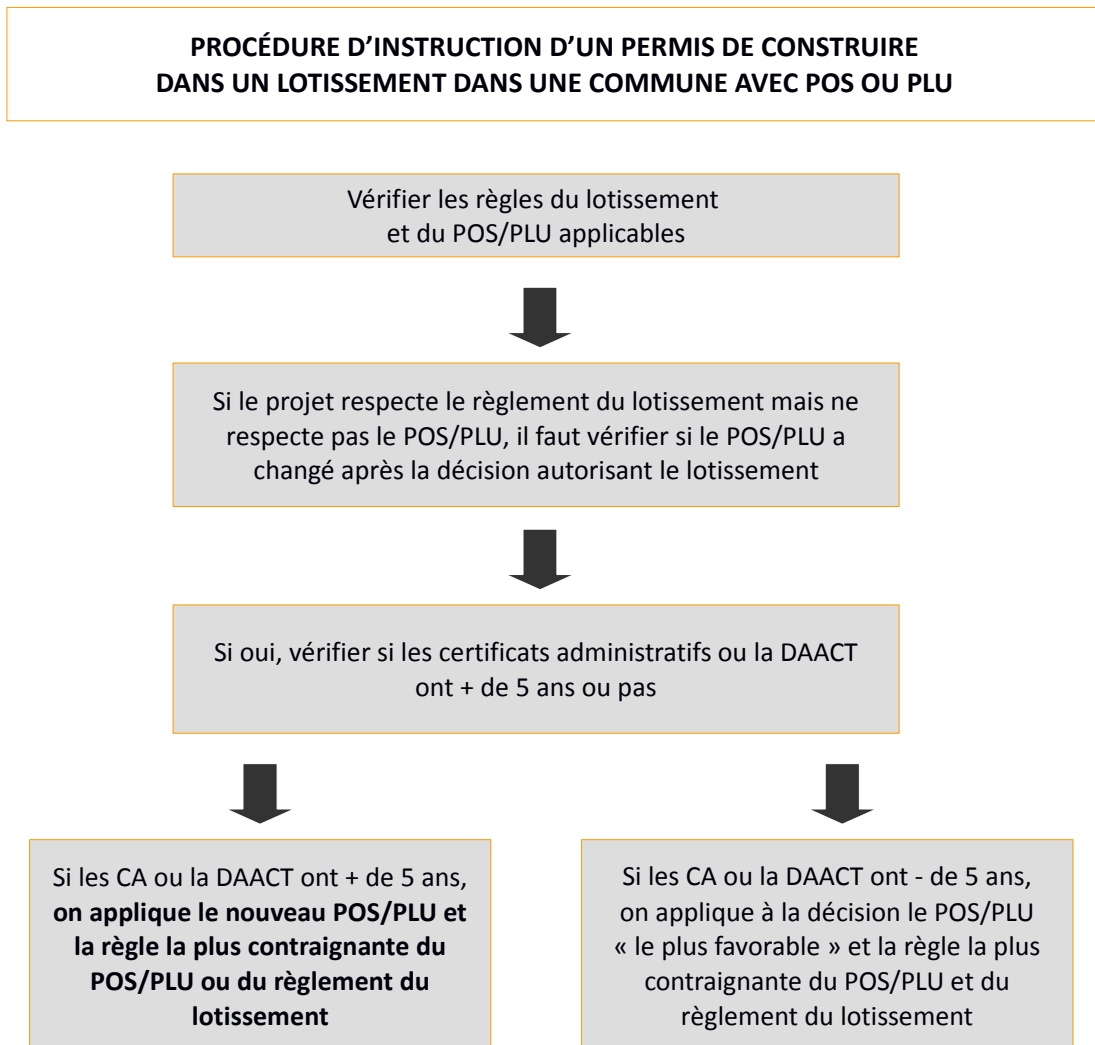
A savoir :

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

Schéma d'application

Lorsqu'un dossier est déposé pour un projet situé dans un lotissement dans une commune avec POS ou PLU, il convient tout d'abord de vérifier si les règles du lotissement sont encore applicables.

Si les dispositions du lotissement sont applicables, en tout état de cause, le non-respect des dispositions réglementaires du lotissement entraînera un refus du projet.



Exemple d'application

=> le PLU, applicable au moment de la délivrance du lotissement, impose des pentes de toit de 30° minimum

=> le règlement du lotissement impose des pentes de 35° minimum

=> le PLU a été modifié et impose des pentes de toit d'au moins 40°

=> un permis de construire est déposé avec des pentes à 35°

PROCÉDURE D'INSTRUCTION DU DOSSIER

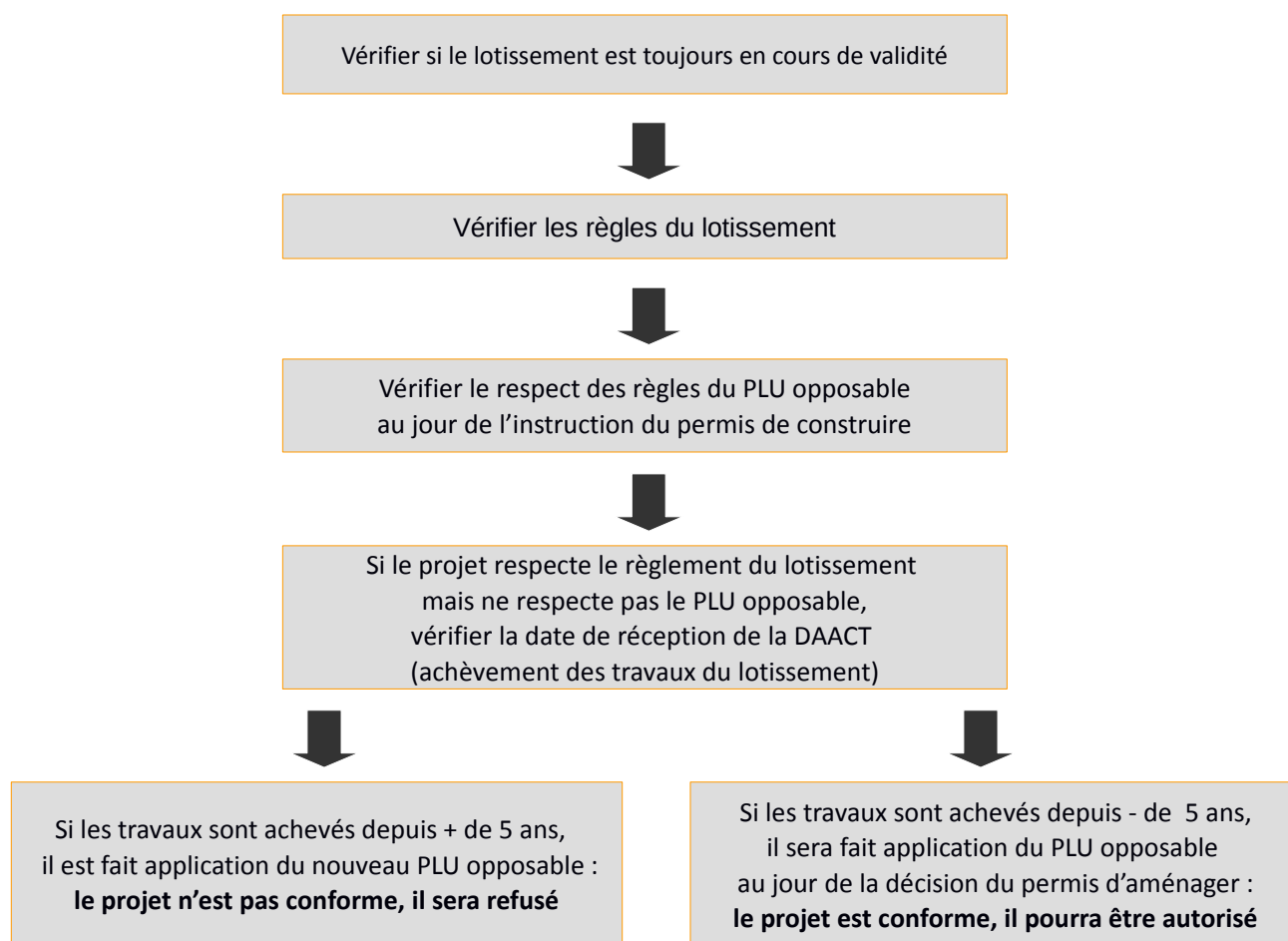
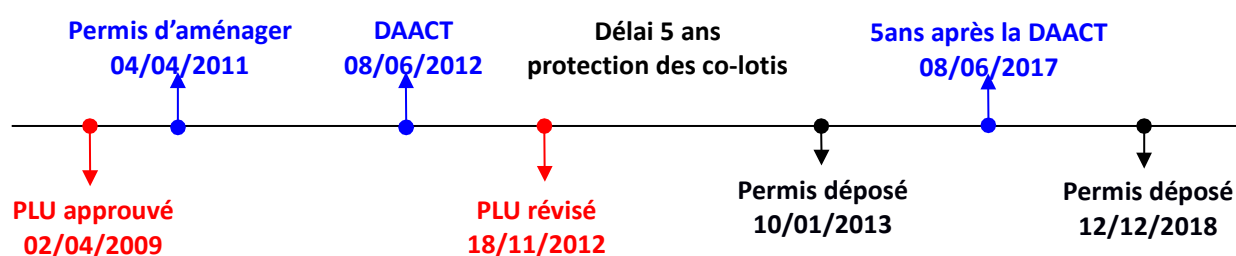


SCHÉMA D'EXAMEN D'UN DOSSIER DANS UN LOTISSEMENT AUTORISÉ SOUS FORME D'UN PERMIS D'AMÉNAGER, DANS UNE COMMUNE AVEC PLU



A savoir :

- o La demande de permis de construire déposée le 10/01/2013 est examinée au regard des règles du lotissement, puis au vu des règles du PLU applicable au jour de la prise de décision :
 - dans la mesure où les règles du document d'urbanisme ont évolué et que le projet ne respecte pas le PLU, il est procédé à l'examen du PLU opposable au jour de la délivrance du permis d'aménager. Le dossier de demande de permis de construire a en effet été déposé avant le terme du délai de 5 ans calculé à compter de la DAACT ;
 - le projet respectant les dispositions du PLU applicable au jour de la délivrance du permis d'aménager, le permis de construire pourra être accordé.

o Par contre, la demande déposée le 12/12/2018 ne pourra être acceptée ; le demandeur ne pourra pas bénéficier des droits acquis puisque le délai de 5 ans sera dépassé.

2.3. Disparition des règles

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.

En application de l'article [L.442-9](#) du code de l'urbanisme, 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.

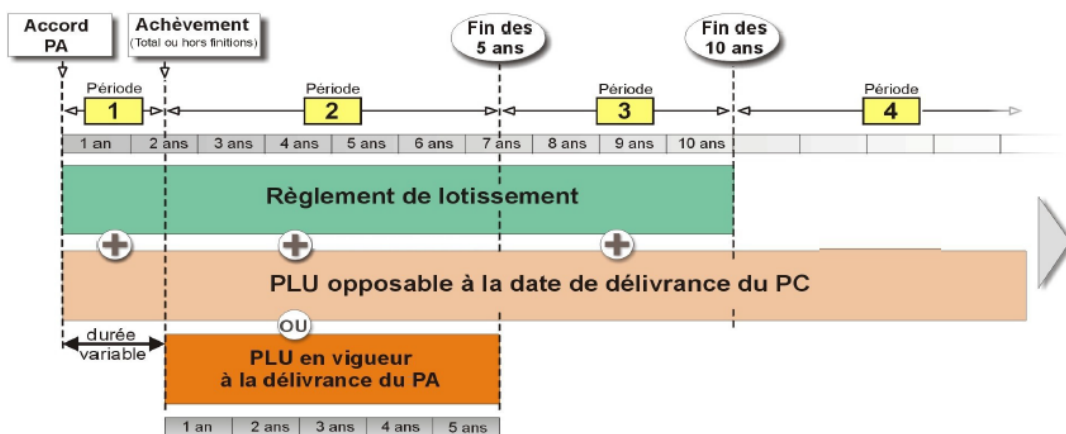
Par contre, le cahier des charges demeure applicable entre les colotis dans la mesure où il constitue un document conventionnel.

A savoir :

Depuis le décret du 7 juillet 1977, tous les cahiers des charges sont dépourvus de caractère réglementaire, dans la mesure où ils ne peuvent plus être approuvés par l'autorité compétente. Seuls certains cahiers des charges ayant fait l'objet d'une approbation avant le décret du 7 juillet 1977 ont conservé un caractère réglementaire.

Dans le cadre de la caducité des POS :

- les dispositions réglementaires des lotissements de plus de 10 ans, devenues caduques durant la validité du POS, ne sont pas remises en vigueur ;
- par contre, les dispositions réglementaires des lotissements arrivant au terme des 10 ans après la caducité du POS sont maintenues (la commune n'est plus couverte par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu).



- | | |
|---------------------|---|
| Période
1 | <i>Il s'agira toujours d'un PC (voire d'une DP) accordés au titre des b) et c) de l'article - R.442-18.</i>
Application conjointe du règlement de lotissement ET du règlement du PLU opposable à la date de délivrance du PC |
| Période
2 | Application conjointe du règlement de lotissement ET du règlement du PLU opposable à la date de délivrance du PC (OU de l'ancien PLU cristallisé s'il est plus favorable au demandeur) |
| Période
3 | Application conjointe du règlement de lotissement ET du règlement du PLU opposable à la date de délivrance du PC |
| Période
4 | Application du règlement du PLU opposable à la délivrance du PC |

Si **divergence** entre les règles (du lotissement et du PLU applicable) :

la règle la plus contraignante (application du R.151-21)

Attention :

Dans le cas d'un POS ou d'un PLU, à l'issue de la période de 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 lots, même si le bornage a été fait.

Fondements législatifs et réglementaires

➤ **Code de l'urbanisme :**

- [L.442-1 et suivants](#)
- [R.442-1 et suivants](#)
- [L.424-1 et suivants](#)
- [R.424-1 et suivants](#)
- [A.424-1 et suivants](#)

Fiches connexes

- **Fiche 2.2.1.3** – *Lotissements : suites de la décision depuis le 1^{er} mars 2012*
- **Fiches 5 et 5.1** – *Compétences et délégations*
- **Fiche 7.1** – *Rédaction d'un arrêté de permis de construire et de déclaration préalable*
- **Fiche 7.4** – *Affichage*
- **Fiche 10** – *Taxes et participations*