

Un projet à édifier sur un lot d'un lotissement est-il soumis aux règles d'implantation de l'article 7 du règlement du PLU ?

La règle est posée par l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Cet article a eu pour objet de mettre un terme à la jurisprudence qui imposait le respect, sinon de toutes, au moins de certaines dispositions du POS/PLU, par chacun des « lots » créés par la division foncière d'un terrain dans le cadre d'une opération de lotissement ou de permis de construire valant division. Les règles du PLU sont donc appréhendées au regard de l'ensemble du terrain, sans tenir compte de la circonstance que l'opération en cause prévoit sa division.

Mais qu'en est-il lors de l'instruction d'un permis de construire déposé sur un lot d'un lotissement ? Les dispositions de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme trouvent-elles également à s'appliquer ou sont-elles propres au permis d'aménager (ou à la déclaration préalable) ?

A priori, la pratique des services instructeurs est de considérer que, sous réserve d'une opposition expresse du PLU, les règles d'urbanisme doivent être appréhendées au regard de l'ensemble du terrain inclus dans le périmètre du lotissement, et non « lot par lot », en sorte que, par exemple, seules les règles de l'article 8 du règlement du PLU (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain) s'appliquent, à l'exclusion de celles de l'article 7 (distance par rapport aux limites séparatives).

Toutefois, un arrêt de la cour administrative de Lyon avait semé un doute en jugeant l'inverse : « Considérant [...] que [...] l'article R. 123-10-1 précité du Code de l'urbanisme, dont les dispositions ne concernent que la décision autorisant le lotissement, n'impliquent pas, lors de la délivrance d'un permis de construire dont le terrain d'assiette est situé dans un lotissement, d'apprécier le respect des dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au regard des seules limites externes du lotissement, à l'exclusion des limites internes entre les différents lots » (CAA Lyon, 9 juill. 2013, n° 12LY03219).

Par un arrêt du 9 avril 2015, le Conseil d'État a expressément censuré cette jurisprudence : « Il résulte de ces dispositions, applicables notamment aux permis de construire, que si les règles d'un plan local d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent à l'ensemble des constructions d'un lotissement dans leurs relations avec les parcelles situées à l'extérieur du périmètre de ce lotissement, elles ne sont pas, sauf prescription contraire du plan, applicables à l'implantation des constructions à l'intérieur de ce périmètre » (CE, 9 avr. 2015, *Commune de Tassin-la-Demi-Lune*, n° 372011).

En conclusion, un permis déposé sur un lot de lotissement se voit appliquer les règles du PLU à l'échelle de l'ensemble du lotissement, conformément à l'article R. 123-10-1 (sauf opposition du PLU).

Sources :

- C. urb., art. R. 123-10-1
- CE, 9 avril 2015, *Commune de Tassin-la-Demi-Lune*, n° 372011
- CAA Lyon, 9 juillet 2013, n° 12LY03219