CHEUVREUX

Août 2026

LE REGIME DU LOTISSEMENT

I. Champ d'application du lotissement

La définition du lotissement est énoncée à l'article L. 442-1 du Code de l'urbanisme qui prévoit :

> « *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.* »

À la lecture de cette disposition, il apparait qu'est constitutive d'un **lotissement**, la division foncière qui répond aux critères cumulatifs suivants.

- **1er critère : la division en propriété ou en jouissance d'une ou plusieurs unités foncières contiguës**

  La notion d'unité foncière est définie par la jurisprudence[1] en ces termes : *« îlot de propriétés d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision »*. Cette notion suppose donc que les terrains ne soient pas séparés par la propriété d'un tiers, qu'il s'agisse d'un terrain ou d'une voie publique ou privée.

  Le lotissement peut être la division de plusieurs unités foncières à la condition qu'elles soient contiguës, ce qui confirme la possibilité de co-lotissement.

- **2nd critère : la création d'un ou plusieurs lots destinés à être bâtis**

  La notion de « lots destinés à être bâtis » recouvre l'implantation de bâtiments nouveaux (avec ou sans démolition préalable) ou des travaux d'extension au sol d'une importance telle qu'ils peuvent être assimilés à l'implantation de nouveaux bâtiments.

Il convient de préciser que l'article R* 442-1 du Code de l'urbanisme fixe la **liste des divisions foncières qui, par exception, n'entrent pas dans le champ d'application du lotissement**. Il s'agit notamment des divisions primaires et des permis de construire valant division.

II. Régime juridique

Depuis le 1er octobre 2007, l'autorisation de lotir a disparu. Désormais, lorsque la division d'un terrain est constitutive d'un lotissement, elle doit être précédée soit d'un permis d'aménager, soit d'une déclaration préalable selon certains critères.

Selon l'autorisation d'urbanisme dont ils font l'objet, les lotissements sont soumis à un régime juridique différent.

[1] CE 1ère et 6ème sous-section, 27 juin 2005, Commune de Chambéry, n° 264667

II.1 - Détermination de la procédure d'autorisation applicable

La règle déterminant la procédure d'autorisation applicable est la suivante : les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable[2].

Dans ce contexte, depuis le 1er avril 2017 et jusqu'au 28 septembre 2026, l'article R* 421-19 a) du Code de l'urbanisme énonce :

> *« Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :*
>
> *a) Les lotissements :*
>
> - *qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;*
> - *ou qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement »*

Il en résulte que sont soumises à permis d'aménager :

- D'une part, les divisions foncières qui prévoient des travaux portant sur des voies, espaces ou équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis propres au lotissement ainsi que la réalisation d'équipements dont la réalisation incombe au lotisseur et,
- D'autre part, les divisions foncières situées dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, ou dans un site classé ou en instance de classement.

Avec le décret n° 2026-674 du 27 juillet 2026, qui entrera en vigueur le 28 septembre 2026, le champ d'application du permis d'aménager est réduit pour ne viser que « *Les lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ».*

Ainsi, la situation d'un lotissement dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement n'est plus un critère d'assujettissement au permis d'aménager. Dès lors, les lotissements qui ne comprennent qu'un lot ou pour lesquels il n'est pas prévu la création d'équipements communs aux lots ne pourront plus être soumis à permis d'aménager.

Pour les autres cas et conformément à la règle ci-dessus exposée, l'article R* 421-23 du Code de l'urbanisme rappelle que :

> « *Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :*
>
> *a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R* 421-19 (…)».*

Ainsi, les lotissements qui ne sont pas soumis à permis d'aménager en vertu des critères précités sont soumis à déclaration préalable.

[2] Art. L. 442-3 du Code de l'urbanisme

II.2 - Lotissement soumis à permis d'aménager

Le lotissement soumis à permis d'aménager connait un régime juridique beaucoup plus contraignant que le lotissement soumis à déclaration préalable, qu'il s'agisse de sa procédure de demande ou des effets contraignants de l'autorisation.

II.2.1 - Procédure de demande

❒ **Contenu de la demande**

Le contenu de la demande de permis d'aménager en lotissement est détaillé aux articles R* 441- 1 et suivants et R* 442-3 à R* 442-8-1 du Code de l'urbanisme.

❒ **Périmètre de la demande**

Eu égard à la définition du lotissement ci-dessus rappelée[3], le périmètre de la demande porte sur tout ou partie d'unités foncières contiguës.

Dans ce contexte, le périmètre de la demande comprend donc en principe « le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots ». Toutefois, l'article L. 442-1-2 du Code de l'urbanisme indique que le lotisseur peut choisir « d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées ».

Cela étant, il faut que l'opération respecte les règles relatives à la maitrise de l'occupation des sols édictées par le Code de l'urbanisme et les documents locaux d'urbanisme. Le Conseil d'Etat a précisé qu'il appartient *« à l'autorité compétente de refuser le permis d'aménager sollicité lorsque, compte tenu de ses caractéristiques telles qu'elles ressortent des pièces du dossier qui lui est soumis, le projet de lotissement prévoit l'implantation de constructions dont la conformité avec les règles d'urbanisme ne pourra être ultérieurement assurée lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme requises. Toutefois, la circonstance que certains lots ne soient pas destinés à accueillir des constructions ne fait pas obstacle, par elle-même, à la réalisation d'une opération de lotissement incluant ces lots, dès lors que leur inclusion est nécessaire à la cohérence d'ensemble de l'opération et que la règlementation qui leur est applicable est respectée* »[4].

De plus, par exception à la définition précitée du lotissement, un permis d'aménager concernant un lotissement peut être multisite et ainsi porter sur des unités foncières non contiguës si les conditions suivantes sont réunies :

1° La demande est déposée par un demandeur unique ;

2° Le projet constitue un ensemble unique et cohérent ;

3° Le projet garantit l'unité architecturale et paysagère des sites concernés.

[3] Art. L. 442-1 du Code de l'urbanisme

[4] CE 30 janvier 2020, association " Non au Béton ", n° 419837 ; v. en complément, CE 2 mars 2026, société La Caravelle, n° 500405 précisant que l'autorité compétent doit également refuser le permis d'aménager « *comme il résulte des termes mêmes de l'article L. 111-11 du Code de l'urbanisme, lorsque, compte tenu de la destination 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 et que 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* ».

Outre les lots destinés à l'implantation de bâtiment, le texte prévoit que « *l'assiette du projet peut également comprendre une ou plusieurs unités foncières ou parties de site destinées à être renaturées ou réaffectées à des fonctions écologiques ou paysagères, même en l'absence de travaux d'aménagement, si ces unités participent à la cohérence globale du projet* »[5].

❒ **Délais d'instruction**

Le délai d'instruction de droit commun pour un permis d'aménager est de trois mois[6]. Ce délai peut être majoré d'un mois dans les hypothèses visées aux articles R. 423-24 et suivants (par exemple, lorsque le projet est soumis à un régime d'autorisation soumis à une autre législation).

❒ **Modification du permis d'aménager**

L'article 23 de la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 a prévu à l'article L. 441-5 du Code de l'urbanisme un mécanisme de cristallisation faisant échec, en principe et pendant une période de trois ans à compter de la délivrance du permis initial, à un refus de permis d'aménager modificatif (ou à des prescriptions spéciales) qui seraient fondées sur des dispositions intervenues après la délivrance du permis initial.

Par exception, les dispositions d'urbanisme qui ont pour objet de préserver la sécurité ou la salubrité publiques sont toujours opposables et peuvent justifier un refus de permis d'aménager modificatif ou le fait que des prescriptions spéciales soient assorties.

II.2.2 - Effets du lotissement soumis à permis d'aménager

II.2.2.1 - Durée de validité du permis d'aménager et prise d'effet du lotissement

L'article R* 424-17 du Code de l'urbanisme indique qu'un permis d'aménager est caduc si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter soit de sa notification soit de la date à laquelle une décision tacite est intervenue. Cet article précise qu'il en est de même si, « passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année ».

A la suite de deux arrêts de principe rendus les 13 février 2026 (n° 501671) et 13 mars 2026 (n° 495524) qui précisent une jurisprudence antérieure (CE 13 juin 2022, M. et Mme B « Société La Gariguette », n° 452457), le Conseil d'Etat impose, pour que le lotissement produise ses effets (et notamment, concernant l'échelle à laquelle les règles d'urbanisme sont instruites et la cristallisation – v. ci-dessous), que le transfert en propriété ou en jouissance d'au moins un des lots du lotissement ait été acté à la date de délivrance du permis de construire, ce transfert fût-il assorti d'une condition suspensive telle que celle tenant à l'obtention d'un permis de construire.

II.2.2.2 - Répartition de la surface constructible entre les différents lots

Dans les lotissements soumis à permis d'aménager, la répartition de la surface de plancher de construction autorisée peut être répartie librement par le lotisseur en application des deux dispositions suivantes :

– L'article R* 442-9 du Code de l'urbanisme prévoit : « *Lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est applicable, la surface de plancher maximale autorisée ne peut être supérieure à celle qui résulte de l'application de ce coefficient à la totalité du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de*

[5] Art. L. 442-1-3 du Code de l'urbanisme
[6] Art. R* 423-23 du Code de l'urbanisme

lotir. Elle peut être répartie librement entre les différents lots, sans tenir compte de l'application du coefficient d'occupation des sols à la superficie de chaque lot. ».

- L'article R* 442-10 du Code de l'urbanisme prévoit : *« Pour les lotissements soumis à permis d'aménager, la surface de plancher maximale autorisée ainsi que les majorations des règles relatives au gabarit et à la densité prévues par le 3° de l'article L. 151-28 et le deuxième alinéa de l'article L. 151-29 peuvent être réparties entre les différents lots soit par le permis d'aménager, soit par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots. »*. En conséquence, en l'absence de répartition par le permis d'aménager ou par le lotisseur lors de la vente des lots, la surface de plancher maximale autorisée pour chaque lot résulte de l'application du coefficient d'occupation des sols à la superficie de chaque lot.

La suppression de la notion de COS intervenue avec la loi ALUR en date du 24 mars 2014[7] a complexifié la mise en œuvre de ces dispositions puisque celles-ci font toujours expressément référence à cette notion alors que tous les COS fixés par les PLU sont devenus inopposables. Ainsi, il se pose la question de savoir comment est régie la répartition des surfaces constructibles entre les différents lots d'un lotissement soumis à permis d'aménager depuis la suppression de la notion de COS. Selon la doctrine administrative[8], depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, il convient de distinguer deux cas de figure en fonction de la date de délivrance du permis d'aménager.

- **Lotissements autorisés après le 27 mars 2014**

  Dans sa demande de permis d'aménager, le lotisseur doit préciser la surface de plancher de construction maximale dont la construction est envisagée sur le périmètre de l'opération. Cette surface ne peut pas être supérieure à celle qui résulte de l'application des règles de densité prévues par le document d'urbanisme à la totalité du périmètre du lotissement (règles de limites séparatives, de hauteur, etc.), abstraction faite du COS qui n'est plus opposable[9].

  Cette surface maximale peut être répartie entre les différents lots, soit par le permis d'aménager, soit par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots.

- **Lotissements autorisés avant le 27 mars 2014**

  La loi ALUR ne remet pas en cause les surfaces de plancher maximales constructibles fixées par les permis d'aménager accordés avant son entrée en vigueur le 27 mars 2014, bien qu'elles aient été calculées en application d'un COS.

  La loi ALUR ne remet pas non plus en cause la répartition des possibilités de construire sur chacun des lots, définitivement établies par le lotisseur et approuvées par l'autorité compétente lors de la délivrance du permis d'aménager. Ainsi, les lotisseurs peuvent répartir la surface de plancher lors de la vente ou de la location des lots.

En toutes hypothèses, l'article R* 442-11 du Code de l'urbanisme prévoit que « lorsque la répartition de la surface de plancher maximale est effectuée par le lotisseur, celui-ci fournit aux attributaires de lots un certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le lot. Ce certificat est joint à la demande de permis de construire ».

II.2.2.3 - Cristallisation des règles d'urbanisme

En application de l'article L. 442-14 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme applicables dans le périmètre du lotissement sont stabilisées pendant un délai de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10.

[7] Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
[8] Min. du logement et de l'égalité des territoires, *Effet de la suppression du COS dans les quartiers de lotissement*, mai 2014.
[9] Lorsque le COS est fixé par un POS, et non par un PLU, il demeure opposable.

II.2.2.4 - Commercialisation

Il existe un régime très strict et très encadré de contrôle de la commercialisation des lots issus d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager.

- **Avant la délivrance d'un permis d'aménager**[10]

  Aucune promesse de vente ou de location ne peut être consentie.

  Aucun acompte ne peut être accepté.

- **Après la délivrance d'un permis d'aménager**

  Une promesse de vente peut être conclue mais il ne peut s'agir que d'une promesse unilatérale de vente[11]. La promesse de vente indique la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison. Elle prévoit une faculté de rétractation au profit de l'acquéreur pendant un délai de 10 jours.

  Le promettant peut obtenir le versement d'une indemnité d'immobilisation dont le montant ne peut excéder 5%[12]. Cette indemnité est remise au bénéficiaire si les conditions suspensives stipulées dans la promesse ne sont pas réalisées. La condition principale, outre le financement, tient à la réalisation des travaux prescrits.

  S'agissant de l'interdiction de vendre des lots avant achèvement des travaux, le Code de l'urbanisme ne prévoit plus expressément cette interdiction, comme le mentionnait l'ancien article R* 315-32, mais ce principe demeure et résulte implicitement de l'article R* 442-13 du Code.

  Aussi, la vente d'un lot de lotissement autorisée ne peut pas intervenir avant l'exécution des prescriptions imposées au lotisseur par le permis d'aménager, sauf si l'autorité compétente lui a permis d'y procéder avant exécution de tout ou partie des travaux considérés.

  Trois hypothèses peuvent classiquement se présenter :

  1. Soit les travaux sont achevés avant la commercialisation. Cela nécessite pour l'aménageur de pouvoir mobiliser et avancer les fonds qui correspondent au coût des travaux.
  2. Soit le lotisseur sollicite l'autorisation de différer, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant la construction des bâtiments, la réalisation du revêtement définitif desdites voies, l'aménagement des trottoirs ainsi que les plantations prescrites. Dans ce cas, l'autorisation est subordonnée à l'engagement du lotisseur de terminer les travaux dans les délais fixés par l'arrêté et, sauf si le lotisseur est une collectivité publique, la consignation d'une somme équivalente à leur coût ou à la production d'une garantie d'achèvement[13].
  3. Soit, quel que soit le stade d'avancement des travaux, lorsque le lotisseur justifie d'une garantie d'achèvement établie conformément aux règles du Code de l'urbanisme[14].

Depuis le décret n°2024-1043 du 18 novembre 2024, l'article R* 442-13-1 du Code de l'urbanisme vient compléter ces solutions classiques pour prévoir le mécanisme d'autorisation de vente par anticipation pour autoriser la commercialisation tranche par tranche. Selon cet article :

> « *Le permis d'aménager ou un arrêté ultérieur pris par l'autorité compétente pour délivrer le permis autorise, sur sa demande, le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots au fur et à mesure de la réalisation de tranches de travaux, avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits par le permis d'aménager au titre d'une tranche, lorsque le lotisseur justifie,* ***s'agissant de la tranche en cause, d'une garantie d'achèvement des travaux***

10 Art. L.442-4 du Code de l'urbanisme
11 Art. L. 442-8 du Code de l'urbanisme
12 Art. R* 442-12 du Code de l'urbanisme
13 Art. R* 442-13 du Code de l'urbanisme
14 Art. R* 442-13 du Code de l'urbanisme

établie dans les conditions prévues à l'article R 442-14.*
La garantie mentionnée au premier alinéa est levée lors du dépôt de la déclaration, prévue à l'article R. 462-3, attestant l'achèvement et la conformité des travaux relatifs à la tranche en cause, accompagnée de la justification de la garantie d'achèvement des travaux relatifs à la tranche suivante à réaliser. Le dépôt de ces documents autorise le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots au titre de la tranche suivante ».

Le lotisseur peut donc procéder à la vente définitive :

- Soit à l'achèvement complet des travaux ;
- Soit s'il y a été expressément autorisé par le permis d'aménager ou un arrêté ultérieur, à compter de l'achèvement des travaux autres que de finition ou à compter de l'autorisation de vente par anticipation, le cas échéant d'une tranche, indépendamment du stade d'avancement des travaux.

II.2.2.5 - Délivrance des permis de construire

La détermination de la date de délivrance des permis de construire en matière de lotissement comportant la réalisation de travaux doit s'apprécier au regard de l'article R* 442-18 du Code de l'urbanisme qui envisage trois possibilités :

« 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. »

❒ **Principe**

L'obtention du permis est possible lorsque tous les travaux d'aménagement sont achevés et qu'il a été procédé à la constatation de l'achèvement.

❒ **Exceptions**

✓ *Cas de la vente ou location anticipée*

Dans le cas d'une autorisation de procéder à la vente avant exécution des travaux, l'obtention d'un permis est possible à condition que « les équipements desservant les lots soient achevés ».

Dans cette hypothèse, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements desservant son lot. Ce certificat est joint à la demande de permis de construire. On peut noter que le lotisseur déclare sous sa seule responsabilité que les équipements desservant le lot sont achevés et que l'administration n'a pas à contrôler la véracité de cette attestation. Néanmoins, la responsabilité du lotisseur

est susceptible d'être engagée en cas de fausse déclaration devant le juge civil ou devant le juge pénal[15].

✓ *Cas de la délivrance du permis de construire avant achèvement du lot pour les constructions autres que les maisons individuelles*

Depuis le 1er mars 2012, la délivrance du permis de construire est également possible dès que le permis d'aménager est délivré à condition que le permis ne soit mis en œuvre qu'à l'achèvement des équipements desservant le lot.
Cette exception n'est cependant 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[16].
Nous attirons votre attention sur le fait que cet assouplissement permet d'accélérer la réalisation de l'opération. En effet, il permet aux constructeurs de purger les délais de recours et de retrait contre les permis de construire pendant que les équipements sont en cours de réalisation, et de gagner du temps dans le délai de réalisation des opérations de construction.

II.2.2.6 - Subdivisions de lots provenant d'un lotissement

Conformément à l'article R* 442-21 du Code de l'urbanisme, les subdivisions de lots soumis à permis d'aménager sont assimilées aux modifications de lotissements visées aux articles L. 442-10 et L. 442- 11.

En pratique, cela signifie que la subdivision de lots provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager nécessite l'accord préalable de la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie du lotissement ou des deux tiers des propriétaires détenant ensemble la moitié de la superficie du lotissement.

Depuis le 1er mars 2012, ne sont cependant pas assimilées à des modifications les subdivisions :

- qui consistent à détacher une partie d'un lot pour la rattacher à une propriété contiguë ;
- qui interviennent dans la limite du nombre maximal de lots autorisés, et résultent d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager, d'un permis valant division ou d'une division primaire dès lors que le lotisseur atteste de son accord sur cette opération par la délivrance d'une attestation.

[15] Art. L.480-4-1 du Code de l'urbanisme : *«Est puni d'une amende de 18 000 euros et, en cas de récidive, d'une amende de 45 000 euros le fait de vendre ou de louer des terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement sans avoir obtenu un permis d'aménager ou sans avoir respecté les obligations imposées par l'article L. 442-3, lorsque le lotissement est soumis à une déclaration préalable, ou sans s'être conformé aux prescriptions imposées par le permis d'aménager ou par la décision prise sur la déclaration préalable.*
Lorsque les prescriptions imposées n'ont pas été respectées, le tribunal peut en outre impartir un délai au lotisseur pour mettre les travaux en conformité avec lesdites prescriptions, sous peine d'une astreinte prononcée et exécutée dans les conditions prévues par les articles L. 480-7 et L. 480-8.
Si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, les travaux n'ont pas été mis en conformité, l'autorité compétente peut faire effectuer les travaux d'office, aux frais et risques financiers de l'aménageur ».

[16] Constitue une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation : *« un immeuble à usage d'habitation ou un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer ».*

II.3 - Lotissement soumis à déclaration préalable

Le régime du lotissement soumis à déclaration préalable est moins strict que celui du permis d'aménager.

II.3.1 - Demande de déclaration préalable

- **Contenu du dossier**

  Lorsque le lotissement est soumis à déclaration préalable, le dossier est simplifié par rapport au permis d'aménager. Son contenu est fixé aux articles R* 441-9 et R* 441-10 du Code de l'urbanisme.

- **Délai d'instruction**

  Le délai d'instruction de droit commun pour une déclaration préalable est d'un mois[17]. Ce délai peut être prorogé dans les hypothèses visées aux articles R. 423-24 et suivants (par exemple, lorsque le projet est soumis à un régime d'autorisation soumis à une autre législation).

II.3.2 - Régime juridique

II.3.2.1 - Durée de validité de la déclaration préalable et prise d'effet du lotissement

L'article R* 424-18 du Code de l'urbanisme indique que le délai de caducité d'une déclaration préalable portant sur une division d'un terrain est de trois ans à compter de sa notification. Il faut donc que l'opération autorisée par cette déclaration aient eu lieu avant l'expiration de ce délai.

Comme indiqué ci-dessus, à la suite de deux arrêts de principe rendus les 13 février 2026 (n° 501671) et 13 mars 2026 (n° 495524) qui précisent une jurisprudence antérieure (CE 13 juin 2022, M. et Mme B « Société La Gariguette », n° 452457), le Conseil d'Etat impose, pour que le lotissement produise ses effets (et notamment, concernant l'échelle à laquelle les règles d'urbanisme sont instruites et la cristallisation – v. ci-dessous), que le transfert en propriété ou en jouissance d'au moins un des lots du lotissement ait été acté à la date de délivrance du permis de construire, ce transfert fût-il assorti d'une condition suspensive telle que celle tenant à l'obtention d'un permis de construire.

II.3.2.2 - Répartition de la surface constructible entre les différents lots

La répartition de la surface entre les lots s'effectue en application de l'article R. 442-10 alinéa 2 du Code de l'urbanisme selon les mêmes modalités que pour le permis d'aménager. C'est-à-dire que la surface maximale autorisée en application des règles d'urbanisme (abstraction faite du COS) peut être répartie librement par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots.

II.3.2.3 - Commercialisation des terrains et délivrance des permis de construire

La commercialisation des terrains et la délivrance des permis de construire dans les lotissements soumis à déclaration préalable ne sont soumises à aucune contrainte particulière.

[17] Art. R* 423-23 du Code de l'urbanisme

II.3.2.4 - Stabilisation des règles d'urbanisme

En application de l'article L. 442-14 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme applicables dans le périmètre du lotissement sont stabilisées pendant un délai de 5 ans à compter de la date de non-opposition à la déclaration préalable (et non pas à compter de l'achèvement des travaux comme c'est le cas pour les lotissements soumis à permis d'aménager).

II.3.2.5 - Régularisation possible

L'article R* 442-2 du Code de l'urbanisme prévoit la possibilité de régulariser une division foncière intervenue sans déclaration préalable. Dans ce cas, la demande de permis de construire peut tenir lieu de déclaration préalable de lotissement dès lors que la demande indique que le terrain est issu d'une division.