

# LA *Semaine* JURIDIQUE

La pertinence de la sélection,  
la fiabilité des analyses

## Administrations et collectivités territoriales

20 JUILLET 2015, HEBDOMADAIRE, N° 29 - ISSN 1637-5114

Directeurs scientifiques :  
Didier JEAN-PIERRE  
Florian LINDITCH  
Philippe BILLET  
Hélène PAULIAT  
Michel VERPEAUX  
Michaël KARPENSCHIF  
Rédacteur en chef :  
Anne PELCRAN

### 2231 COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

## Le groupement européen de coopération territoriale

Une réforme en demi-teinte

Étude par Alexandre LABETOULE et Gaëlle BENOIT

### 2232 CONTRATS / MARCHÉS PUBLICS

## Le compte prévisionnel d'exploitation et la loyauté « précontractuelle » en DSP

Étude par Jean-Baptiste VILA

### Également cette semaine

2236 **Services publics** - Refus d'accompagner une sortie scolaire et mère voilée (TA Nice, 9 juin 2015, M<sup>me</sup> D. c/ Recteur de l'académie de Nice, concl. J.-M. LASO)

2237 **Urbanisme** - Le Conseil d'État fixe les règles applicables aux permis de construire délivrés dans les lotissements (CE, 9 avr. 2015, Cne de Tassin-La-Demi-Lune, comm. G. CHAINEAU)

2233 **Contrats / Marchés publics** - Nouvelle divergence dans la possibilité de ne pas s'engager à négocier en MAPA (CAA Lyon, 5 mars 2015, n° 14LY01532, Sté Montluçonnaise de TPB, comm. G. LAUMET)

625 **Collectivités territoriales** - « La bonne gestion des services publics territoriaux n'étant plus un critère déterminant pour assurer la réélection d'une assemblée territoriale sortante » (entretien, S. PINTRE)

**LA SEMAINE JURIDIQUE**  
**JurisClasseur Périodique (JCP)**  
**89<sup>e</sup> ANNÉE**

*Président directeur général,*  
*Directeur de la publication :*  
PHILIPPE CARILLON

*Directrice éditoriale :*  
CAROLINE SORDET  
(caroline.sordet@lexisnexis.fr)

*Directeurs scientifiques :*  
DIDIER JEAN-PIERRE,  
FLORIAN LINDITCH, PHILIPPE BILLET,  
HÉLÈNE PAULIAT, MICHEL VERPEAUX,  
MICHAËL KARPENSCHIF

*Directrice de rédaction :*  
KATIA CHASSAGNE  
(katia.chassagne@lexisnexis.fr)

*Rédacteur en chef :*  
ANNE PELCRAN (01.71.72.47.74)  
(anne.pelcran@lexisnexis.fr)

*Rédacteur en chef adjoint :*  
JULIEN MOREL (01.71.72.47.76)  
(julien.morel@lexisnexis.fr)

*Publicité :*  
DIRECTION COMMERCIALE : IM RÉGIE  
23, RUE FAIDHERBE - 75011 PARIS  
DIRECTRICE DE CLIENTÈLE : CAROLINE SPIRE  
TÉL : 01 40 24 13 35  
FAX : 01 40 24 22 70  
c.spire@impub.fr

*Correspondance :*  
LEXISNEXIS SA  
LA SEMAINE JURIDIQUE  
(ÉD. ADMINISTRATIONS  
ET COLLECTIVITÉS TERRITORIALES)  
141, RUE DE JAVEL  
75747 PARIS CEDEX 15  
jcpa@lexisnexis.fr

*Relations clients :*  
TÉL. : 0 821 200 700  
0,112 € puis 0,09 €/min à partir d'un poste fixe  
relation.client@lexisnexis.fr  
**www.lexisnexis.fr**

*Abonnement annuel 2015 :*  
• FRANCE (MÉTROPOLÉ) :  
546,24 EUROS TTC (535,00 EUROS HT)  
• DOM-TOM ET PAYS ÉTRANGERS :  
577,80 EUROS HT  
• PRIX DE VENTE AU NUMÉRO :  
FRANCE (MÉTROPOLÉ, FRANCO) :  
25,53 EUROS TTC (25 EUROS HT)  
• RELIURES (CONTENANT 6 MOIS) :  
FRANCE (MÉTROPOLÉ) : 24,26 EUROS TTC  
DOM-TOM ET PAYS ÉTRANGERS :  
27,50 EUROS HT  
• TARIF ÉTUDIANT (70 % DE RÉDUCTION) :  
<http://etudiant.lexisnexis.fr>

LEXISNEXIS SA  
SA AU CAPITAL DE 1,584.800 EUROS  
552 029 431 RCS PARIS

*Principal associé :*  
REED ELSEVIER FRANCE SA

*Siège social :*  
141, RUE DE JAVEL  
75747 PARIS CEDEX 15  
EVOLUPRINT  
PARC INDUSTRIEL EURONORD  
10, RUE DU PARC  
31150 BRUGUIÈRES

N° Imprimeur : 5514  
N° Éditeur : 5481  
Dépôt légal : À PARUTION  
Commission paritaire : N° 1019 T 82236

## LES AUTEURS DE LA SEMAINE



**Gaëlle Benoit**, avocate à la Cour,  
CLL Avocats.

**Élise Langeller**, professeure agrégée de droit  
public, université de Limoges. Membre de l'Ob-  
servatoire des mutations institutionnelles et juri-  
diques (OMIJ - EA3177).

**Jean-Michel Laso**, rapporteur public.



**Gonzague Laumet**, avocat au  
barreau de Paris.



**Guillaume Chaineau**, avocat à la  
Cour, cabinet ADAMAS.



**Rodolphe Mésa**, maître de conférences HDR  
en droit privé et sciences criminelles, université  
Lille-Nord de France (Ulco - Larj EA 3603).



**Lucienne Erstein**, président de  
la cour administrative d'appel de  
Douai. Elle est membre du comi-  
té de rédaction de la *Semaine  
juridique Administrations et col-  
lectivités territoriales*.



**Fabien Tesson**, maîtres de confé-  
rences à l'université d'Angers,  
membre du Centre Jean Bodin.



**Alexandre Labetoule**, avocat as-  
socié, CLL Avocats.



**Jean-Baptiste Vila**, docteur en  
droit public, maître de confé-  
rences, université Bordeaux IV  
Montesquieu, CERDARE (EA  
505).

**Suivez votre revue sur Twitter : @JCPA1**

### COMITÉ D'EXPERTS

Béatrice CLAVERIE, directrice territoriale, responsable du service juridique, contentieux et assurances, Ville d'Antibes ; Sébastien DEFFX, directeur juridique et achats, conseil départemental du Puy-de-Dôme, professeur associé ; Solenne DAUCÉ, avocat, cabinet Seban & Associés ; Samuel DELIANCOURT, rapporteur public près la CAA de Marseille ; Lucienne ERSTEIN, conseiller d'État, président de la CAA de Douai ; Cécile FISCHER, administrateur territorial, DGA du pôle Développement culturel, éducatif et sportif, à Brest Métropole ; Benoît FLEURY, professeur à l'université de Poitiers, avocat ; Anne GARDÈRE, docteur en droit public, avocat, cabinet Philippe Petit, Lyon ; Philippe S. HANSEN, avocat associé, UGGC Avocats ; Gaëtan HUET, consultant en finances locales ; Fleur JOURDAN, DGA chargée de l'unité « affaires juridiques, marchés, qualité » à la région Île-de-France ; Bruno KOEBEL, chef du service des achats de la commande publique de la ville et de la communauté urbaine de Strasbourg ; Jean-Pierre LEMOINE, inspecteur général de l'administration honoraire ; Anne MALASSIGNÉ, directrice des affaires juridiques de Sartrouville ; Philippe NEVEU, Avocat associé, SELARL « Affaires Publiques - Avocats & Conseils » ; Gilles PELLUSSIER, maître des requêtes au Conseil d'État ; Frédéric POTIER, administrateur civil, conseiller au cabinet du Premier ministre ; Hugues PORTELU, sénateur ; Jean-Marie REYNAUD, directeur général des services de la ville de Boulogne-Billancourt ; Jean-Jacques URVOIS, député, président de la commission des lois ; Pierre VILLENEUVE, docteur en droit, directeur des affaires juridiques et de la commande publique, Région Bretagne, Chargé d'enseignement à l'EHESP.

## 2237 Le Conseil d'État fixe les règles applicables aux permis de construire délivrés dans les lotissements

**En censurant un arrêt remarqué rendu par la cour administrative d'appel de Lyon, le Conseil d'État est venu utilement préciser les modalités d'instruction des permis de construire délivrés sur des terrains situés dans des lotissements en faisant une interprétation de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme conforme à l'esprit du texte.**

CE, 9 avr. 2015, n° 372011, Commune de Tassin-La-Demi-Lune : JurisData n° 2015-008936

(...)

Considérant ce qui suit :

- 1. Aux termes de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable à la date du permis de construire en litige : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ». 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. Par suite, en énonçant que les dispositions alors applicables de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme « n'impliquent pas que les limites entre les lots ne puissent être prises en compte pour l'application des règles de recul par rapport aux limites séparatives au moment de la délivrance d'un permis de construire dans le lotissement », la cour a commis une erreur de droit.
- 2. Il résulte de ce qui précède que la commune de Tassin-la-Demi-Lune est fondée à demander l'annulation de l'arrêt qu'elle attaque en tant qu'il se prononce sur la légalité de l'arrêté du 7 juillet 2010 en ce qu'il autorise la construction des bâtiments n° 2 et 3. Le motif d'erreur de droit retenu suffisant à entraîner cette annulation, il n'est pas nécessaire de statuer sur l'autre moyen du pourvoi.
- 3. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de M. F une somme de 1 500 euros à verser à la commune de Tassin-la-Demi-Lune au titre de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative (...)

### NOTE

1. Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme opérée par le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 (D. n° 2007-18, 5 janv. 2007 pris pour l'application de Ord. n° 2005-1527, 8 déc. 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme : JO 6 janv. 2007, p. 225. Sur ce sujet, v. H. Périnet-Marquet, *Lotissements, divisions de l'immeuble et opérations complexes après la réforme de 2007 : RD imm. 2007, p. 205*), l'ancien article R. 421-7-1 du Code de l'urbanisme a laissé place au nouvel article R. 123-10-1 du même code disposant alors que « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

La rédaction de cet article a par la suite été modifiée sur deux points par le décret du 28 février 2012 (D. n° 2012-274, 28 févr. 2012 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme : JO 29 févr. 2012, p. 3563).

Il s'est, d'abord, agi de mettre cet article en cohérence avec les dispositions de l'article R. 431-24 du Code de l'urbanisme relatif aux permis de construire valant division et qui s'appliquent aux travaux portant sur la construction, non plus sur un terrain, mais « sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës ». L'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme concerne donc les lotissements, qu'ils soient soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable, et les permis de construire valant division.

Il s'est aussi et surtout agi de préciser que cet article impliquait d'apprécier l'ensemble du projet au regard de « la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme ».

2. Conformément à la volonté de densification du tissu urbain sans cesse réaffirmée depuis le début des années 2000 et encore par la loi ALUR (L. n° 2014-366, 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové : JO 26 mars 2014, p. 5809) s'agissant notamment des quartiers de lotissement (V. l'étude d'impact du 25 juin 2013 du projet de loi ALUR, p. 489 et s.), ce dispositif implique que l'application des règles du PLU se fasse au regard de l'ensemble du terrain d'assiette du projet, et non au regard de chacun des futurs terrains issus de la division foncière. Le respect des règles d'urbanisme, au premier rang desquelles celles relatives aux modalités d'implantation des constructions, doit dès lors être apprécié à l'échelle de l'unité foncière, et non à en considération du terrain d'assiette du projet de construction.

Ce principe de la globalisation de l'application des règles d'urbanisme au regard du projet, et non à l'échelle des lots issus des divisions foncières à intervenir, ne cède que dans l'hypothèse de dispositions contraaires du règlement du PLU, l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme réservant effectivement le cas où le règlement s'y oppose.

3. En pratique, cet article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme a vocation à concerner principalement mais non exclusivement (depuis l'entrée en vigueur du décret n° 2012-274 du 28 février 2012, l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme concerne en effet « la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme ») les dispositions des articles 6, 7 et 8 des règlements de PLU respectivement relatifs aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives ainsi que les unes par rapport aux autres sur un même terrain. Avant la suppression de la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans les PLU opérée par la loi ALUR, ce dispositif concernait également l'application de l'article 5 des règlements de PLU et pouvait se révéler particulièrement favorable aux constructeurs (cette faculté demeure toutefois applicable pour les POS).

En témoigne par exemple un arrêt de la cour administrative d'appel de Marseille du 4 février 2015 (CAA Marseille, 4 févr. 2015, n° 13MA03801 : *JurisData* n° 2015-004504 ; *Constr.-Urb.* 2015, *comm.* 48) dans lequel, en application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, les juges ont validé le permis d'aménager délivré pour la réalisation d'un lotissement de 10 lots sur une unité foncière de 7 675 m<sup>2</sup> alors que l'article 5 du POS imposait que pour être constructibles, les terrains présentent une superficie minimale de 1 000 m<sup>2</sup>.

4. Si la portée de cet article paraissait relativement claire, la cour administrative d'appel de Lyon en a fait une lecture rigoureusement contraire, et dès lors particulièrement remarquable, dans deux arrêts du 9 juillet 2013.

Dans une première affaire, le maire de la commune de Tassin-La-Demi-Lune avait délivré le 7 juillet 2010 un permis de construire valant division en vue de la construction de trois maisons d'habitation. Le tribunal administratif de Lyon en avait prononcé l'annulation au motif de la violation de l'article 7 du règlement du PLU applicable.

En cause d'appel, la commune se prévalait des dispositions de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme : le terrain d'assiette du permis de construire étant situé dans un lotissement, elle faisait ainsi valoir que les dispositions de l'article 7 ne pouvaient recevoir application à ce qui constituait en fait une limite entre les lots de ce lotissement, et non une limite du projet de lotissement.

La cour administrative d'appel de Lyon a toutefois écarté ce moyen en jugeant que ces dispositions (CAA Lyon, 9 juill. 2013, n° 12LY02996, *Commune de Tassin-La-Demi-Lune*) « n'impliquent pas que les limites entre les lots ne puissent être prises en compte pour l'application des règles de recul par rapport aux limites séparatives au moment de la délivrance d'un permis de construire dans le lotissement ; que, par suite, la règle de retrait minimum imposée par l'article UE7 précité du règlement du plan local d'urbanisme est applicable en l'espèce ».

Dans la seconde affaire jugée le même jour, le maire de la commune de La Tronche avait refusé la délivrance d'un permis de construire dans un lotissement en raison, notamment et là aussi, de la violation des règles de l'article 7 du règlement du PLU et ce refus avait été confirmé par les premiers juges.

La cour administrative d'appel de Lyon a rejeté l'appel en jugeant que les dispositions de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme ne « concern[ai]ent que la décision autorisant le lotissement » et n'impliquaient 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 : *JurisData* n° 2013-028373).

5. À la question de savoir à quel stade d'un projet impliquant des divisions foncières, le principe posé par l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme devait recevoir application, la cour jugeait donc qu'il ne devait produire d'effet qu'au seul moment de la délivrance du permis d'aménager ou de la déclaration préalable autorisant le lotissement, et non, ensuite, lors de la délivrance des permis de construire.

Cette lecture n'a pas manqué de surprendre dès lors qu'elle allait clairement à l'encontre de l'objectif de densification assigné au dispositif de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme et revenait à priver cette règle de sa portée (P. Soler-Couteaux, *Sur l'instruction des permis de construire valant division et des permis de construire en lotissement* : *RD imm.* 2013, p. 491). La volonté du gouvernement d'appliquer les règles du PLU aux limites périmétrales du lotissement, et non aux limites de lots afin précisément de favoriser la den-

sification des opérations de lotissement, était donc tenue en échec par ces deux arrêts.

Plusieurs autres cours administratives d'appel avaient, d'ailleurs, adopté une lecture de cet article conforme à l'esprit du texte, en jugeant qu'il impliquait, dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire à délivrer dans un lotissement, de s'assurer du respect des règles du plan local d'urbanisme par rapport à l'ensemble de l'unité foncière du lotissement, qu'il s'agisse des règles du coefficient d'occupation des sols ou de celles concernant l'emprise maximale des constructions au sol (V. P. Soler-Couteaux, *L'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme s'applique à l'instruction tant des autorisations de lotissement que des permis de construire déposés sur les lots* : *RD imm.* 2014, p. 654 ; P. Cornille, *Comment s'applique l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme ?* : *Constr.-Urb.* 2015, *comm.* 48).

6. C'est dès lors assez logiquement que le Conseil d'État a censuré le raisonnement tenu par le juge d'appel. Pour la Haute Juridiction, l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme impose d'instruire toute demande d'autorisation située à l'intérieur du périmètre d'un lotissement en considération du terrain d'assiette de ce lotissement, et non en considération du terrain d'assiette du projet de construction en cause (CE, 9 avr. 2015, n° 372011, *Commune de Tassin-La-Demi-Lune* : *JurisData* n° 2015-008936) : « Il résulte des dispositions [de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme], 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 ».

Le Conseil d'État a ainsi mis fin à la controverse ouverte par la cour administrative d'appel de Lyon en revenant à une lecture de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme conforme à son esprit et, en tant que de besoin, en dissipant la relative imprécision rédactionnelle dont pouvait souffrir cet article. Naturellement, cet arrêt semble rendre sans avenir la portée de celui rendu par la cour administrative d'appel de Lyon le même jour (CAA Lyon, 9 juill. 2013, n° 12LY03219 : *JurisData* n° 2013-028373 ; *Constr.-Urb.* 2014, *comm.* 5, note T. Simon), même si à notre connaissance ce dernier n'a pas été frappé d'un pourvoi.

7. La solution du Conseil d'État apparaît devoir être approuvée et nous pensons pouvoir considérer que, bien que rendue sur la base de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme dans sa version antérieure au décret du 28 février 2012, elle paraît applicable dans le cadre de la rédaction actuelle de cet article.

En consacrant le principe selon lequel les autorisations d'urbanisme délivrées dans le périmètre d'un lotissement doivent être instruites au regard de l'assiette de l'unité foncière, et non de l'assiette du lot, l'arrêt du 9 avril 2015 condamne une solution qui pouvait se révéler dangereuse pour les acquéreurs de lots.

En effet, l'application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, tel que l'avait interprété la cour administrative d'appel de Lyon, pouvait être de nature à emporter au stade de la création du lotissement la naissance de lots qui, ne répondant toutefois pas aux caractéristiques posées par le PLU pour qu'ils soient constructibles, n'auraient pu ensuite fait l'objet d'un permis de construire. Ainsi, par exemple, sous l'empire d'un POS exigeant une superficie minimale pour construire de 1 000 m<sup>2</sup>, un propriétaire pouvait fort bien se voir autoriser, sur une unité foncière de 2 000 m<sup>2</sup>, à créer 4 lots de 500 m<sup>2</sup>. Pourtant, à suivre la solution de la cour administrative d'appel de Lyon, l'acquéreur de l'un de ces lots avait tout naturellement vocation à se voir refuser ensuite son permis de construire.

Ce changement d'échelle dans l'application de la règle d'urbanisme entre l'autorisation de créer un lotissement puis les autorisa-

tions de construire dans ce lotissement pouvait ainsi se révéler désastreux pour les acquéreurs de lots.

Dans cette mesure, il semble falloir acquiescer à la solution du Conseil d'État même si elle exige des auteurs des PLU une réflexion et un travail dont l'arrêt de la cour administrative d'appel de Lyon semblait les dispenser.

8. L'arrêt du 9 avril dernier confirme en effet la nécessité pour les communes ou les EPCI compétents en matière de PLU de s'interroger sur les modalités d'application de leur PLU dans les lotissements et de s'emparer de ce sujet dans leur document d'urbanisme. À défaut, ils peuvent se trouver confrontés à des situations complexes résultant d'une absence de règle spécifique dans le PLU.

Prenons par exemple un règlement de zone d'un PLU fixant, au titre de son article 13, à 30% du terrain d'assiette la superficie devant être plantée d'espaces verts. En application de l'arrêt du Conseil d'État et faute de dispositions spécifiques édictées sur le fondement de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, cette règle s'appliquera, y compris lors de la délivrance des permis de construire situés dans le lotissement, à l'échelle de l'unité foncière de ce dernier. Le respect de cette obligation peut alors, finalement, peser... sur le dernier acquéreur du lot à bâtir.

Tant les services instructeurs que les futurs acquéreurs de lots, et même le lotisseur pour sa commercialisation, pourraient avoir intérêt, au besoin par des règles propres au lotissement, à garantir un aménagement cohérent des lotissements que traduisent normalement les hypothèses d'implantation des constructions décrites dans la demande de permis d'aménager. Ce peut être l'ambition du PLU lui-même.

9. Enfin, et même si cela paraît évident, rappelons que la rédaction adoptée par le PLU doit être claire. Si le juge administratif a pu s'employer à rechercher si les auteurs du document d'urbanisme avaient entendu ou non s'opposer à l'application de l'article R. 123-10-1 du

Code de l'urbanisme (V. par ex. CAA Nancy, 24 mars 2014, n° 13NC01609 : *JurisData* n° 2014-007941 : « que [l'article U5 du PLU] du plan local d'urbanisme, dérogoire au regard de la règle générale posée par l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, doit être nécessairement entendue comme s'opposant à ce que la légalité du projet de lotissement soit appréciée en prenant en compte la totalité du terrain d'assiette dudit lotissement mais comme imposant de retenir la superficie propre de chacun des 13 lots prévus » ; CAA Marseille, 4 févr. 2015, n° 13MA03801 : *JurisData* n° 2015-004504 ; *Constr.-Urb.* 2015, comm. 48 : « Considérant qu'il ne ressort pas des pièces du dossier et qu'il n'est d'ailleurs pas allégué, que le règlement du plan d'occupation des sols applicable s'opposerait à ce que la règle énoncée à l'article INA5 précité soit appliquée, conformément aux dispositions de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, au regard de l'ensemble du projet et non lot par lot ») il apparaît largement préférable que la décision des auteurs du PLU de s'opposer à l'application de ce dispositif soit expresse. Le Conseil d'État, dans son arrêt du 9 avril dernier, a d'ailleurs recouru à l'expression « *sauf prescription contraire du plan* », ce qui exclut toute décision tacite (en ce sens : *Rép. min.* n° 35403 : *JOAN Q* 29 juin 2010, p. 7367).

À la lumière de cette heureuse mise au point du Conseil d'État, il appartient à présent aux communes et aux EPCI compétents en matière de PLU de s'assurer de la portée de leur document d'urbanisme dans les lotissements et, le cas échéant, d'initier toute procédure d'évolution qui leur paraîtrait utile afin de pouvoir maîtriser l'urbanisation de certaines parties de leur territoire...

Guillaume CHAINEAU,  
avocat à la Cour,  
cabinet ADAMAS

**MOTS-CLÉS :** *Urbanisme - Permis de construire*  
*Urbanisme - Lotissement*