

validité commercialisation lotissement

Par **bormi**, le 13/11/2020 à 09:19

bonjour

j'aimerais savoir la validité d'un permis d'aménager d'un lotissement

le permis d'aménager a été obtenu
les travaux d'aménagement ont été fait
le recollement ou conformité a été obtenu pour pouvoir vendre et construire

combien de temps après l'obtention du permis d'aménager ,celui ci est il valable et dans
quelles conditions

merci d'avance

Par **ESP**, le 13/11/2020 à 14:30

Bonjour

Le permis d'aménager est en général pour 3 ans. L'autorisation peut être prolongée 2 fois
pour une durée d' 1 an.

Par **bormi**, le 13/11/2020 à 15:29

re bonjour

cela veut bien dire que apres trois ans meme si le permis d'aménager a eu toutes
autorisations , on ne pourra plus construire apres 5 ans?

Par **morobar**, le 14/11/2020 à 08:17

Bjr,

Non le permis d'aménager permet la constitution des lots. Il est possible d'attendre plusieurs années avant de construire.

Ainsi dans mon litissement sur 19 lots vendus en 2008 il reste encore 3 terrains non bâtis.

Même si 2 des 3 terrains sont hélas devenus inconstructibles avec les suites de la tempête XINTHIA.

Par **bormi**, le **14/11/2020** à **09:47**

bien à vous

merci

Par **ESP**, le **14/11/2020** à **18:00**

Pour compléter...

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2082>

<https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalit/urbanisme/le-permis-dam%C3%A9nager-assurer-le-respect-des-contraintes-administratives>

Par **Bibi_retour**, le **16/11/2020** à **09:36**

Bonjour,

Il faut faire la différence entre le permis d'aménager dont l'objet est la division du terrain et la création des équipements/accès/réseaux communs, et le permis de construire dont l'objet est....la construction.

Par **talcoat**, le **18/11/2020** à **21:21**

Bonjour,

Le délai de 3 ans concerne la validité d'une autorisation avant travaux.

La question vise la cristallisation des droits à construire après travaux et obtention du certificat de conformité.

Ce délai est de 5 ans pour garantir les droits à construire, le point de départ étant la date de la délivrance de l'arrêté.

Par **bormi**, le 19/11/2020 à 07:27

ah merci pour votre réponse !!!!

je recapitule

une fois toutes les autorisations et conformités obtenu , le lotisseur peut vendre et les clients obtenir des permis de construire

mais le droit à construire dans le lotissement est de 5 ans , dans les regles du permis d'amenager obtenu.

au bout de 5 ans rien n'est garanti et si les règles du plu changent en défaveur , (par exemple zone agricole ou zone verte,) le droit à construire est caduque.

merci de bien vouloir me confirmer ou m 'infirmier mes dires, cela est très important pour moi

cordialement

Par **Bibi_retour**, le 19/11/2020 à 09:05

[quote]

mais le droit à construire dans le lotissement est de 5 ans , dans les regles du permis d'amenager obtenu. [/quote]

[quote]au bout de 5 ans rien n'est garanti et si les règles du plu changent en défaveur , (par exemple zone agricole ou zone verte,) le droit à construire est caduque.[/quote]

Il ne faut pas confondre la cristallisation des règles et la construction. Le lotissement réalisé par permis d'aménager cristallise les règles d'urbanisme pendant 5 à compter de l'achèvement des travaux déclarés (art. L.442-14 du code de l'urbanisme). Indépendamment de ça vous pouvez tout à fait construire sur un lot de lotissement passé 5 ans après sa création si le règlement du PLU ne s'y oppose pas par les règles d'implantation, gabarit, etc.

Par **talcoat**, le 19/11/2020 à 09:23

NON @Bibi ne prend pas en compte la jurisprudence qui fixe **le point de départ des 5 ans à la date de l'arrêté ou de non opposition...**et non de celle de la conformité des travaux!

Conséquence: passé 5 ans le lot d'un lotissement non bâti peut très bien se retrouver inconstructible en cas de changement de zonage du PLU....

Par **Bibi_retour**, le 19/11/2020 à 10:18

@Talcoat, auriez-vous les références de la jp ?

Car la lecture du 2e alinéa du L.442-14 me paraît plutôt claire : "*Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat*"

Par **bormi**, le **19/11/2020** à **11:28**

ok merci beaucoup à tous les deux

j'ai bien compris qu'après 5 ans si les règles d'urbanisme changent et rendent la zone inconstructible les terrains du lotissement deviennent aussi inconstructibles (le litige des dates entre du reculement ou l'autorisation de départ modifie la donne de quelques mois

encore merci pour votre dévouement

Par **talcoat**, le **19/11/2020** à **14:21**

Effectivement , j'ai répondu un peu vite...Il convient de faire la différence entre:

-Cas de la déclaration préalable, le point de départ : date de l'autorisation ou de non opposition.

-Cas du permis d'aménager, point de départ: date de l'achèvement des travaux constatés dans les conditions du C.E.

La loi Elan a d'ailleurs consacré ce principe en l'appliquant même en cas d'annulation du PLU pour les projets postérieurs au 1er janvier 2019.