

14ème législature

Question N° : 50415	De M. Guy Teissier (Union pour un Mouvement Populaire - Bouches-du-Rhône)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Logement et habitat durable
Rubrique >urbanisme	Tête d'analyse >lotissements	Analyse > permis de construire. réglementation.
Question publiée au JO le : 18/02/2014 Réponse publiée au JO le : 21/03/2017 page : 2393 Date de changement d'attribution : 07/12/2016		

Texte de la question

M. Guy Teissier appelle l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les difficultés rencontrées par les professionnels lors de la mise en œuvre de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 22 décembre 2011. En effet, la substitution de la formule, résultant de la loi du 23 décembre 1986, selon laquelle « dans les cinq ans de l'achèvement du lotissement [...] le permis de construire ne peut être refusé [...] sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement » par celle selon laquelle « le permis de construire ne peut être refusé [...] sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant l'achèvement des travaux [...] lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager » n'est pas anodine. En effet, il apparaît que certains instructeurs d'autorisations d'occupation du sol considèrent que la demande de permis de construire sur un lot de lotissement autorisé par un permis d'aménager doit être examinée au regard du droit existant au jour de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement. Avant le 1er mars 2012, sous l'empire de l'ancienne rédaction de l'article L. 442-14, il était clair que le droit applicable était celui en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation de lotir (CE, 29 juin 2001, sté SA Blanc, req n° 210217). Seule cette dernière situation offre aux lotisseurs, qui réalisent des investissements importants afin de viabiliser le terrain d'assiette, une visibilité certaine sur la constructibilité des lots, puisqu'en principe, les permis de construire ne peuvent être obtenus qu'après achèvement des travaux d'aménagement (article R. 442-18). Elle permet de réaliser sereinement ces travaux, sans craindre l'évolution défavorable de la réglementation d'urbanisme, fixée une fois pour toutes à la date du permis d'aménager. Il lui demande donc de bien vouloir préciser quelle est aujourd'hui la date de référence pour déterminer la réglementation applicable à la constructibilité des lots de lotissements à permis d'aménager.

Texte de la réponse

L'article L. 442-14 2° du code de l'urbanisme précise que « le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant [...] l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager [...] ». Cette « cristallisation » des règles applicables a été souhaitée par le législateur afin de garantir aux acquéreurs des lots une certaine stabilité juridique. Le point de départ de cette cristallisation de cinq ans court à compter de la date de réception en mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) fournie par le lotisseur, la date de réception correspondant à la date de dépôt ou à l'accusé de réception (article R. 462-1 du code de l'urbanisme). Ainsi, dans les



cinq années suivant la date de réception de la DAACT, le permis de construire est délivré soit selon le règlement du lotissement et les règles du document d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance du permis d'aménager, soit selon le règlement du lotissement et les règles du document d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire si les règles du document d'urbanisme ont évolué d'une manière plus favorable par rapport au projet entre la délivrance du permis d'aménager et du permis de construire. Au-delà de ce délai, demeurent applicables les règles de lotissement ainsi que le document d'urbanisme opposable à la date de délivrance du permis de construire.