

14ème législature

Question N° : 98931	De M. Thomas Thévenoud (Non inscrit - Saône-et-Loire)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et habitat durable		Ministère attributaire > Logement et habitat durable
Rubrique >urbanisme	Tête d'analyse >réglementation	Analyse > lotissement. permis d'aménager. perspectives.
Question publiée au JO le : 13/09/2016 Réponse publiée au JO le : 04/04/2017 page : 2797 Date de changement d'attribution : 07/12/2016		

Texte de la question

M. Thomas Thévenoud interroge Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur les difficultés posées par les dispositions de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme depuis sa modification par l'ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011. Celui-ci dispose 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 : 1° la date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ; 2° 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. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables ». Lorsque le lotissement est soumis à permis d'aménager, le délai court à compter de l'achèvement des travaux qui, dans la pratique, intervient dans un délai relativement long de quelques mois à 1 ou 2 ans, selon l'importance du lotissement. Ce point de départ du délai, modifié par l'ordonnance, n'est pas sans poser certaines difficultés d'interprétation. En effet, la période située entre l'obtention du permis d'aménager et l'achèvement des travaux n'est plus sécurisée. Dès lors, il devient possible, durant cette période, de se voir opposer de nouvelles règles d'urbanisme locales plus contraignantes. De plus, les services instructeurs semblent ne pas tous avoir la même lecture de cet article : certains considèrent que la cristallisation des droits débute à l'obtention du permis d'aménager. D'autres font une interprétation plus littérale de ce texte et considèrent que la période de réalisation des travaux est soumise au risque d'évolution du PLU. Aussi, afin de lever toute question sur le sens de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme, il souhaite connaître plus précisément ses modalités d'application.

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 (art. R.* 462-1 et R. 462-6 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.