



validité commercialisation lotissement

Par **bormi**, le **13/11/2020** à **09:19**

bonjourrrnj'aimerais savoir la validité d'un permis d'aménager d'un lotissementrrnle permis d'aménager a été obtenurrnles travaux d'aménagement ont été faitrrnle recollement ou conformité a été obtenu pour pouvoir vendre et construirerrncombien de temps après l'obtention du permis d'amenager ,celui ci est il valable et dans quelles conditionsrrnmerci d'avance

Par **Visiteur**, le **13/11/2020** à **14:30**

BonjourrrnLe 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 bonjourrrncela veut bien dire que apres trois ans meme si le permis d'amenager a eu toutes autorisations , on ne pourra plus contruire apres 5 ans?

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

Bjr, rrnNon le permis d'aménager permet la constitution des lots. Il est possible d'attendre plusieurs années avat de construire.rnrnAinsi dans mon litissement sur 19 lots vendus en

2008 il reste encore 3 terrains non bâtis.rnrnMême 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 rnrnmerci

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

Pour compléter...rnrn<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2082>rnrn<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,rnrnIl 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,rnrnLe délai de 3 ans concerne la validité d'une autorisation avant travaux.rnrnLa question vise la cristallisation des droits à construire après travaux et obtention du certificat de conformité.rnrnCe 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 !!!!rnrnje récapitulernrune fois toutes les autorisations et conformités obtenu , le lotisseur peut vendre et les clients obtenir des permis de construire.rnrnmais le droit à construire dans le lotissement est de 5 ans , dans les règles du permis d'aménager obtenu.rnrnau 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.rnrnmerci de bien vouloir me confirmer ou m 'infirmer mes dires, cela est très important pour moi.rnrncordialement

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

[quote]rnmais le droit à construire dans le lotissement est de 5 ans , dans les regles du permis d'aménager obtenu. [/quote]rn[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]rnIl 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!rnConséquence: 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 ?rnCar 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 deuxrnj'ai bien compris qu'après 5 ans si les regles d'urbanisme changent et rendent la zone inconstructible les terrains du lotissement deviennent aussi inconstructibles (le litige des dates entre du recollement ou l'autorisation de depart modifie la donne de quelques moisrnencore merci pour votre devouement

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

Effectivement , j'ai répondu un peu vite...Il convient de faire la différence entre:rn-Cas de la déclaration préalable, le point de départ : date de l'autorisation ou de non opposition.rn-Cas du permis d'aménager, point de départ: date de l'achèvement des travaux constatés dans les conditions du C.E.rnLa loi Elan a d'ailleurs consacré ce principe en l'appliquant même en cas d'annulation durnPLU pour les projets postérieurs au 1er janvier 2019.