

## LOTISSEMENT (1/2)

## Les effets du permis d'aménager

Un lotissement doit être précédé d'un permis d'aménager dans deux hypothèses : lorsqu'il est situé dans un site classé ou un secteur sauvegardé ; ou lorsque le pétitionnaire sollicite l'autorisation de créer ou d'aménager des voies, espaces ou équipements internes à ce lotissement. Nous examinons ici les effets du permis d'aménager. La semaine prochaine, nous analyserons le cahier des charges du lotissement.

**CYRIL LAROCHE**, avocat à la Cour, docteur en droit, président de l'Association des professionnels du droit public (APDP).

### A quelle date le permis d'aménager (PA) est-il exécutoire ?

En cas de décision expresse prise par l'autorité administrative dans le délai de trois mois imparti par le Code de l'urbanisme (C. urb.) pour instruire la demande du pétitionnaire – sauf majoration prévue par les articles R. 423-24 et suivants –, le permis d'aménager est exécutoire lorsqu'il a été notifié à son bénéficiaire et, si le permis a été délivré par un maire ou le président d'un EPCI, qu'il a été transmis au préfet. Faute de décision dans le délai d'instruction, le PA est considéré comme implicitement délivré – sauf cas énumérés à l'article R. 424-2 du C. urb. Il est alors exécutoire à la date d'expiration de ce délai.

### Le lotisseur peut-il commencer l'exécution des travaux lorsque le PA est exécutoire ?

Oui. Le PA autorise son bénéficiaire à exécuter les travaux d'aménagement du lotissement ainsi que, le cas échéant, à réaliser les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du lotissement.

### Quid des autres travaux de construction ?

Le PA n'autorise pas leur exécution. Toutefois, les règles d'urbanisme applicables à la date de délivrance du PA seront stabilisées pendant cinq ans. Ce délai commence à courir à la date à laquelle le lotisseur déclare l'achèvement des travaux d'aménagement. Les règles d'urbanisme qui pourraient entrer en vigueur jusqu'à l'expiration du délai ne seront donc pas opposables aux demandes de permis de construire des futurs acquéreurs de lots. Attention : les règles d'urbanisme stabilisées sont seulement celles prévues par le C. urb. et par les plans d'urbanisme. Il en résulte que les règles du lotissement et les servitudes

d'utilité publique peuvent être opposées aux acquéreurs de lots, même si elles ont été créées ou modifiées postérieurement à la délivrance du permis d'aménager.

### Le lotisseur peut-il consentir une promesse unilatérale de vente dès la délivrance du PA ?

Oui, sous réserve que cette promesse indique la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison ainsi qu'un délai de rétractation pour le promettant de sept jours. Cette promesse peut stipuler qu'une indemnité d'immobilisation sera versée au lotisseur. Son montant ne doit pas excéder 5% du prix de la vente et sera restitué au promettant (sauf à ce que ladite vente ne soit pas conclue de son fait).

### Le lotisseur peut-il vendre ou louer des lots dès la délivrance du PA ?

Oui. Le PA peut expressément autoriser le lotisseur à vendre ou à louer des lots avant l'achèvement des travaux, sous réserve qu'il présente, à l'appui de cette demande, une garantie d'achèvement fournie par

une banque, un établissement financier ou une société de caution mutuelle. Le lotisseur peut également vendre ou louer des lots, même si l'exécution des travaux de finition a été différée. Dans ce cas, le PA doit prévoir un délai d'achèvement des travaux et obliger le lotisseur – sauf s'il s'agit d'une collectivité territoriale – à consigner une somme d'un montant équivalent au coût des travaux.

### Le PA a-t-il des effets limités dans le temps ?

Oui. Il est périmé si des travaux ne sont pas exécutés dans les deux ans de sa délivrance. Ce délai est porté à trois ans pour les permis d'aménager délivrés entre le 1<sup>er</sup> octobre 2007 et le 31 décembre 2010. Mais le lotisseur peut solliciter une prorogation d'une année si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives auxquelles est soumis le projet de lotissement n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Le PA est également périmé si les travaux du lotisseur sont interrompus pendant plus d'un an. Passés ces délais, le PA est caduc et son bénéficiaire doit cesser l'exécution des travaux. ■

## CE QU'IL FAUT RETENIR

- Le permis d'aménager un lotissement est exécutoire à compter de sa notification au lotisseur et de sa transmission au préfet. Le permis implicite est exécutoire à la date à laquelle il est acquis.

- Le permis d'aménager permet au lotisseur de consentir des promesses unilatérales de vente. Il peut même autoriser la vente ou la location de lots, sous réserve que le lotisseur garantisse l'achèvement des travaux.

- Dès la délivrance du permis, les travaux d'aménagement peuvent commencer. Les règles d'urbanisme sont alors stabilisées jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans qui suivra l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement dans l'intérêt des futurs acquéreurs des lots. Cette stabilisation ne concerne pas les règles du lotissement ni les servitudes d'utilité publique. Le permis d'aménager un lotissement peut être périmé si les travaux ne sont pas entrepris ou s'ils sont interrompus.

La semaine prochaine : le cahier des charges du lotissement.