Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

# Division parcellaire et cristallisation pendant changement de PLU

---
Par Julien06

Bonjour

Je serai interessé par l'achat de 3 lots issus d'une division parcellaire (un grand terrain de 6800m2, une moitié de 3400m2 restant au propriétaire, et les 3 autres lots pour moi).

Cependant une révision du PLU est en cours, et le projet de PLU prévoit de rendre le grand terrain de 6800m2 inconstructible (il est constructible sur le PLU actuel)

Une déclaration préalable pour la division a été posée mi-mai par la propriétaire actuelle, et il n'y a pas eu d'opposition de la mairie, ni de sursis à statuer. Donc la DP a été tacitement acceptée mi-juillet.

On m'a expliqué que de ce fait, la cristallisation intervenait et qu'une demande de PC sur un de ces 3 lots ne pouvait m'être refusé. J'ai bien compris qu'une jurisprudence du conseil d'Etat indiquait que pour que la cristallisation soit effective il fallait un transfert de propriété. Donc là aussi si j'achète les 3 lots à la personne ayant déposé la DP, ca devrait être bon ? Ou le fait d'acheter les 3 lots par la même personne (moi) ne rend pas la division "effective" et donc empêche la cristallisation ?

Est-ce qu'un tiers pourrait déposer un recours à une demande de PC de ma part sous prétexte que la mairie aurait dû opposer un sursis à statuer à la DP de division?

---
Par AGeorges

Bonjour Julien,

Donc la DP a été tacitement acceptée mi-juillet.

Ceci n'accorde pas un CUO au propriétaire du terrain, mais un simple CUi. L'effet est tout de même de geler toute décision d'urbanisme sur la parcelle pendant 18 mois. Une prolongation d'un an semble encore possible.

Si j'ai bien tout compris, le terrain va donc rester constructible pendant 18 mois. Il faut donc que les opérations de parcellisation, la vente/achat des trois parcelles qui vous intéressent et le dépôt du PC soient effectués pendant la période de gel.

Selon mes connaissances limitées, je ne comprends pas ce que vient faire ici votre référence à la cristallisation, ce qui impliquerait une décision d'un juge alors qu'aucun tribunal n'a été saisi pour votre "affaire". Je peux juste supposer qu'il existerait une utilisation du mot cristallisation qui ne soit ni la chimie ni la procédure devant le TA.

---
Par Julien06

A propos de la cristallisation:

https://ahavocats.fr/lotissement-la-cristallisation-des-regles-durbanisme-applicables-nest-legalement-possible-que-si-le-transfert-de-propriete-ou-de-jouissance-du-lot-ayant-fait-lobjet-d/

"Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, 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 non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date."

C'est pour moi assez clair. Sauf que le conseil d'état juge que pour que la cristallisation soit possible il faut qu'il y ait eu transfert de propriété. Entre les lignes je comprends qu'en fait la division parcellaire doit être effective ce qui ne pourrait

être le cas que s'il y a transfert de propriété.

Ma question était donc de savoir si lorsque tous les lots sont transférés à un nouveau propriétaire (sauf le reste du terrain qui a été divisé) est ce que la division est bien effective?

---
Par AGeorges

Re Julien,

Ce que vous citez est une jurisprudence. Ce n'est pas une loi. Il faut juste considérer que si vous achetez les lots, que vous déposez votre PC, que si ce PC est refusé, vous agissez en justice devant le TA, alors, le juge pourra tenir compte de cette jurisprudence pour traiter votre plainte.

Pour le reste, cette jurisprudence (très récente) est intéressante car elle parle de cinq ans, alors que les textes que j'ai consultés parlaient de 18 mois. Ce qui donne un allongement de délai sensible pour la réalisation de vos opérations.

Au sujet de votre question, quand la DP est effective, les nouveaux lots existent. Ils sont référencés au cadastre et vous pouvez donc les acquérir. S'ils n'ont pas encore été créés, vous ne pourrez rien faire. Au plus probable, il y a un délai pour la "publicité" et l'enregistrement au SPF, mais cela fait partie de l'opération de création.
Ai-je bien compris votre question ?

---
Par Julien06

Merci pour votre réponse.
Quand je lis cet article:
https://www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com/lotissement-et-cristallisation-la-division-doit-etre-realisee/

J'ai l'impression qu'il est nécessaire de "mettre en oeuvre" une division parcellaire, mais j'ai du mal à comprendre ce que ca signifie et comment "mettre en oeuvre"?

---
Par Al Bundy

Bonjour

@AGeorges : il n'y a pas de CU d'information ou opérationnel dans cette histoire.

Pour le reste => L.442-14 du code de l'urbanisme, 1er alinéa : "Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, 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 non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date".

Donc, normalement, cristallisation des règles du PLU existant à la date de la non opposition tacite de la DP, et ce pendant 5 ans.
Le jugement du CE me semble pertinent dans le sens où le lotissement projeté dans le cas d'espèce ne constituait qu'un artifice. Sinon ce genre de décision va trop loin en tordant la loi, ici transposée dans le code de l'urbanisme. Ce dernier se borne à poser le principe de la délivrance d'une autorisation de DP, pas sa mise en ?uvre.

Une déclaration préalable pour la division a été posée mi-mai par la propriétaire actuelle, et il n'y a pas eu d'opposition de la mairie, ni de sursis à statuer. Donc la DP a été tacitement acceptée mi-juillet.
La non opposition tacite intervient mi-juin et non pas mi-juillet, puisque le délai légal d'instruction de la DP est d'1 mois (R.423-23a du code).

Ma question était donc de savoir si lorsque tous les lots sont transférés à un nouveau propriétaire (sauf le reste du terrain qui a été divisé) est ce que la division est bien effective?
La DP de division est mise en ?uvre lorsque la division est faite et que le transfert de propriété ou de jouissance est intervenu. Dès ce moment il est possible de déposer la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

---
Par AGeorges

@Al Bundy

@AGeorges : il n'y a pas de CU d'information ou opérationnel dans cette histoire.

Il faut tout de même demander un certificat de non-opposition, non ? (Suite à la DP)
Le document qui doit être affiché, sauf erreur ...

(ce que j'appelle CUi, le CUO étant de document d'accord qui n'a pas été émis dans ce cas. Mes abréviations sont assez personnelles, je l'admets ! )

J'entends aussi de votre texte que vous utilisez le terme de cristallisation pour 'gel', en extension de son utilisation en justice. Why not

---
Par Al Bundy

Oui le pétitionnaire peut, et même doit pour sécuriser juridiquement son autorisation, demander un certificat de non opposition tacite.

---
Par Julien06

Précision le terrain est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. D'où le mois supplémentaire.
La propriétaire a bien obtenu le certificat de non opposition, et l'affichage de la DP sur le terrain est bien en cours depuis 10 jours.

Ma notaire m'indique que vu la situation, il vaut mieux une clause suspensive d'obtention du PC purgé de tout recours.

Problème du coup du chat qui se mord la queue. Parce que tant que je n'ai pas acheté le terrain, la division n'est pas effective, et le PC peut très bien être refusé. En gros faut que je prenne le risque d'acheter le terrain, et si ca passe pas, c'est recours au TA... Faut vraiment être motivé !

Maintenant je ne suis pas sûr que dans ces petits villages de montagne ils soient très au fait des jurisprudences, ca sera soit un PC accepté (pour rester cohérent à la non opposition de la DP) ou un sursis à statuer (pour rester cohérent par rapport à la révision du PLU en cours).

La propriétaire du terrain pête un câble car la situation est un véritable foutoir. Elle a milité pour obtenir à ce que au moins la moitié du terrain reste constructible, frais engagés pour un géomètre, et maintenant l'adjoint au maire en charge du dossier ne sait absolument pas si le nouveau PLU classera ces 3 lots en constructible ou pas. On rajoute à cela que les autorisations d'urbanisme sont instruites par la communauté des communes, et que si j'ai bien compris le projet de nouveau PLU par un cabinet externe ?

---
Par Al Bundy

Précision le terrain est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.
A quel titre : site patrimonial remarquable, abords des Monuments Historiques ?
Dans ce cas il y a un problème car le lotissement était alors soumis à permis d'aménager et non pas déclaration préalable (R.421-19a)

On rajoute à cela que les autorisations d'urbanisme sont instruites par la communauté des communes, et que si j'ai bien compris le projet de nouveau PLU par un cabinet externe ?
Donc votre EPT a la compétence urbanisme et à ce titre c'est lui qui mène les procédures de modification/révision du PLU. En générale celles-ci se font à l'aide d'un bureau d'étude, sauf si l'EPT dispose des agents compétents pour les faire.
Où en est la procédure ? Si ça se trouve vous avez le temps d'acquérir les lots avant que le nouveau PLU ne soit opposable, et donc cristalliser les règles du PLU actuel.

---
Par Nihilscio

Bonjour,

Le conseil d'État a jugé que l'article L442-14 du code de l'urbanisme visait à apporter une sécurité juridique aux acquéreurs de terrains d'un lotissement nouvellement créé mais qu'il ne donnait pas au titulaire d'une autorisation de lotir un prétexte pour revendiquer un gel des règles d'urbanisme pendant cinq ans.

Si vous achetez les trois lots issus de la division, vous n'êtes pas concerné par l'interprétation restrictive apportée par le Conseil d'État à l'article L 442-14. Les demandes de permis de construire que vous présenterez seront examinées au regard des règles d'urbanisme qui étaient en vigueur à la date de l'autorisation de lotir sans que vous ayez à craindre un sursis à statuer.

La jurisprudence du Conseil d'État ne pourrait que contrarier le propriétaire du terrain divisé si, finalement, il ne vendait aucun lot et qu'il demandait un permis de construire.

Ma notaire m'indique que vu la situation, il vaut mieux une clause suspensive d'obtention du PC purgé de tout recours.
Une telle clause suspensive est courante. L'issue d'une demande de permis de construire est toujours soumise à un certain aléa surtout lorsque l'architecte des bâtiment de France doit intervenir. Mais ce n'est pas la jurisprudence que vous mentionnez qui doit vous inquiéter.

? tant que je n'ai pas acheté le terrain, la division n'est pas effective, et le PC peut très bien être refusé.
De toute façon, tant que vous n'avez pas acheté le terrain ou, au minimum, n'êtes pas bénéficiaire d'une promesse de vente, votre demande de permis de construire ne serait pas recevable. Il vous faut procéder comme il est ordinaire de le faire, conclure un avant-contrat de vente sous condition suspensive, déposer une demande de permis de construire et finaliser l'achat après obtention du permis. En cas de refus de permis, la promesse de vente deviendrait caduque.

ca sera soit un PC accepté (pour rester cohérent à la non opposition de la DP) ou un sursis à statuer (pour rester cohérent par rapport à la révision du PLU en cours).
Il ne pourra y avoir de sursis à statuer. L'article L442-14 du code de l'urbanisme vous protège contre une telle éventualité. Le maire devra statuer au vu des règles d'urbanisme actuellement en vigueur quel que soit le projet de modification du PLU qui est à l'étude.

On rajoute à cela que les autorisations d'urbanisme sont instruites par la communauté des communes
C'est plutôt pour vous la garantie que votre demande sera correctement instruite.

Si ça se trouve vous avez le temps d'acquérir les lots avant que le nouveau PLU ne soit opposable, et donc cristalliser les règles du PLU actuel.
Vous avez cinq ans pour le faire.

Donc votre EPT a la compétence urbanismeRien ne permet de l'affirmer.

---
Par Julien06

Nihilscio, merci pour votre réponse qui me rassure.

Mon objectif est de construire sur le lot 1 rapidement, et de me garder les lots 2 et 3 sous mon contrôle.

Si l'achat des 3 terrains est soumis à clause suspensive d'obtention d'un PC purgé sur les lot 1, est-ce que je peux estimer qu'il y a peu de risque de ne pas obtenir le PC pour les lots 2 et 3 sous les 5 ans de cristallisation ?
Ou bien faut il avoir une clause suspensive de PC pour chaque lot, c'est à dire devoir engager des frais d'architecte pour déposer un PC sur le lot 2 et un autre sur le lot 3, alors que je n'ai aucun objectif de construire ces 2 lots à court terme ?
L'idée est de faire tirer la constructibilité de ces 2 lots le plus longtemps possible.

Acheter les lots tout de suite, dans 4 ans 1/2 déposer un PC pour les lots 2 et lots 3, ce qui permet de tirer 3 ans supplémentaires + 2 ans de prolongation de PC possible ?