



Cristallisation règlement urbanisme

Par Lolo29

Bonjour

Nous avons acheté un terrain sur lequel nous construisons actuellement. Lors de la dépose du Permis de Construire un nouveau PLU était en application. Notre terrain provenant d'une division parcellaire les règles d'urbanisation sont cristallisés pour 5 ans à partir de la date d'achèvement du lotissement, donc notre Permis a été instruit sur le RNU (en application lors de la DP de division).

Nous souhaitons déposer un Permis Modificatif. Le service d'urbanisme de notre commune nous informe qu'il devra se conformer au nouveau PLU, et que la cristallisation des règles d'urbanisation ne s'applique qu'au Permis initial et non aux permis ou DP ultérieurs.

Il est souvent fait mention qu'un Permis modificatif doit s'appuyer sur les règles en vigueur à la date d'obtention du PM mais quant est il si une cristallisation des règles d'urbanisme est toujours en cours?

Merci d'avance de votre réponse

Lolo29

Par Al Bundy

Bonjour,

La division a fait l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager ? A quelle date l'autorité a délivré l'autorisation et une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) a-t-elle été déposée ?

Le point de départ de la cristallisation des règles n'est pas le même selon que la division a été délivrée par DP ou PA (L.442-14 du code de l'urbanisme).

La cristallisation s'applique à toute demande déposée dans le délai, sans distinction. Le service urbanisme justifie comment son affirmation ?

Par Lolo29

Bonjour,

La division a été faite par une DP (car uniquement un lot à bâtir à détacher) et obtenu par arrêté en date du 22/10/2018. J'ai également obtenu l'attestation de non recours et non retrait. Je n'ai pas trouvé le DAACT cependant le DMPC a bien été fait et le cadastre a bien édité les nouveaux numéros de la parcelle. Il y a eu ensuite transfert de propriété en notre faveur. Nous avons obtenu le PC en 08/2020 (la vente en 12/2020).

Comme vous il me semble que toute demande d'urbanisme devrait bénéficier de la cristallisation pendant 5 ans (le point de départ étant à définir). Le service urbanisme soutient que toute nouvelle autorisation d'urbanisme doit s'appuyer sur le nouveau PLU et que SEUL le PC initial bénéficie de la cristallisation. Il n'ont aucun texte ou jurisprudence pour s'appuyer hors celui-ci:

<https://questions.assemblee-nationale.fr/q15/15-5498QE.htm>

qui concerne il me semble uniquement les PC modificatifs usuels. Il est d'ailleurs cité que la cristallisation des règles d'un CU est applicable pour le PC mod donc il ne semble pas y avoir de raison de refuser la cristallisation d'un DP de division, non?

Cordialement
Lolo29

Par AI Bundy

Cette réponse soulève tout d'abord l'unicité du permis de construire et ses modificatifs (voir par exemple CAA. Paris 30/10/2008 n° 05PA04511), puis rappelle que l'autorisation initiale seule ne cristallise pas les droits existants au jour de sa délivrance. Ce qui tombe sous le sens puisque la légalité d'une décision s'apprécie au jour où elle est prise (rappelé par exemple avec CE 26/02/2001 n° 220126).

Mais, le lotissement a pour particularité, notamment, de figer les droits à construire pendant une période de 5 ans, celle-ci court à compter de la date de non opposition. Là dessus l'article L.442-14 du code de l'urbanisme est plutôt clair.

Je trouve étonnant que le service urbanisme rejette votre point de vue à l'appui d'une réponse qui pourtant évoque le principe de cristallisation du CU.

Vous pourriez les mettre face à leur contradiction en leur demandant de justifier pourquoi le lotissement ne cristallise pas les droits alors que le CU le permet.