

ID. CiTé - Les informations juridiques et professionnelles des collectivités territoriales...

Urbanisme et aménagement

Juris - Cristallisation des règles d'urbanisme - Bénéfice, en l'absence de tout transfert de propriété ou de jouissance du lot ayant fait l'objet d'une déclaration préalable de lotissement

Rédigé par ID CiTé le 23/06/2022



[Ajouter aux favoris](#)



Aux termes de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme : " Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ". Et aux termes de l'article L. 442-14 du même code, dans sa rédaction applicable au litige : " Le permis de construire ne peut être refusé ou assortie de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant: / 1° la date de non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable (...)

En l'absence de tout transfert de propriété ou de jouissance du lot dont aurait résulté la division d'une parcelle, le bénéficiaire d'un arrêté de non-opposition à déclaration préalable de lotissement ne peut se prévaloir, à l'occasion d'une demande de permis de construire, des droits attachés, en vertu de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme, au lotissement autorisé, dont le projet de construction ne pouvait relever.

En l'espèce la société a adressé au maire une déclaration préalable de division de la parcelle cadastrée section AD n° 133 en deux lots, en vue de construire sur l'un d'eux, l'autre supportant une villa. Par un arrêté du 28 avril 2015, le maire ne s'est pas opposé à cette déclaration préalable. Toutefois, ainsi que l'a relevé la cour, la société, qui entendait conserver la propriété de l'ensemble de la parcelle dont elle avait préalablement déclaré la division et sollicitait le permis litigieux pour son propre compte, en vue de la location saisonnière de la construction projetée, n'avait, à la date du permis de construire, pas procédé à la cession dont aurait résulté la division.

Dès lors, en l'absence de tout transfert de propriété ou de jouissance, elle ne pouvait se prévaloir, à l'occasion de cette demande de permis de construire, des droits attachés, en vertu de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme cité ci-dessus, au lotissement autorisé, dont le projet de construction ne pouvait relever. Par suite, en jugeant que la règle posée à l'article L. 442-14 s'appliquait à l'arrêté litigieux, pour en déduire que sa légalité devait être appréciée au regard des règles du plan local d'urbanisme approuvé le 28 mars 2011 et non de celles du plan approuvé le 17 décembre 2015, la cour a commis une erreur de droit.

[Conseil d'État N° 452457 - 2022-06-13](#)

Source :
<https://www.idcite.com>

Article proposé gratuitement aux lecteurs d'ID CiTé
Mention obligatoire de la source www.idcite.com