



Cristallisation des Dp et pc

Par **pierre vincent**, le **29/01/2016** à **17:20**

bonjour,

je dispose d'une DP de division en vue de construire sur une parcelle zone NB qui est accordée. Je ne souhaite pas vendre ou construire pour le moment, sachant qu'un PLU va remplacer le POS en 2017, Je dispose donc de 3 ans (validité DP fin 2019).

Si je demande les PC en cours 2019, aurais-je 3 ans de plus avant de construire ? (validité des PC).

ou bien il faut impérativement déposer les PC avant le PLU ou avant fin DP ?

Par **talcoat**, le **30/01/2016** à **16:13**

Bonjour,

Pour pérenniser le processus, **il faut vendre un lot** (le lot central puisqu'il y a trois lots).

Lors du dépôt d'un permis de construire sur les lots restants, il n'y aura pas à effectuer une nouvelle déclaration et ceci quelque soit le délai séparant la vente ou la construction.

En effet, dès lors que la vente du premier lot s'est opérée, la totalité des divisions déclarées sera effectuées.

Cordialement

Par **pierre vincent**, le **30/01/2016** à **17:44**

bonjour,

afin d'acter la division une donation d'un lot ferait l'affaire ?

Il faut déposer un permis de suite, ou bien je peux attendre la dernière année de validité DP ? pendant la durée de validité DP mes lots restent-ils constructibles ? ou remis en cause par PLU ?

cordialement

Par **talcoat**, le **31/01/2016** à **18:47**

Bonjour,

La mutation de propriété d'un lot cristallisera la division.

Pour garantir contre tout changement des règles d'urbanisme qui pourrait compromettre les projets de construction, l'art. L 442-14 stabilise les règles d'urbanisme dans un délai de 5 ans suivant la date de non-opposition en cas de DP.

La sécurité n'est pas parfaite car la stabilisation de la règle ne vise que les "dispositions d'urbanisme" et non de nouvelles servitudes d'utilité publiques, telles celles instituées par exemple par un plan de prévention des risques naturels.

Par **pierre vincent**, le **31/01/2016** à **19:53**

bonjour,

l'article L442-14 précise "Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat..."

dans mon cas (DP de division) que veut dire achèvement d'un lotissement, car aucun travaux d'aménagement ?

cordialement

Par **talcoat**, le **31/01/2016** à **21:20**

Non, ce n'est pas le texte...et il a été répondu pour le cas d'une DP (date de non opposition).

Par **Daflor**, le **27/03/2023** à **22:47**

Bonjour, je me permet de venir sur cette discussion, car je me demande si les règles non pas changer, avec les différentes jurisprudences. Je possède un terrain constructible, qui est grevé par moitié par une zone écologique, cette portion là étant bien sûr inconstructible. J'ai déposé, ai obtenu une dp d'un lot, qui porte uniquement sur la partie constructible. Le secteur étant très sensible, la zone écologique peut être agrandie à tout moment. Je n'ai pas l'intention rapide, de vendre ou bâtir ce lot. Que doit je faire pour cristalliser les droits de cette dp ? Qui ne porte que sur 1 lot, je le rappelle. Merci

Par **Bibi_retour**, le **28/03/2023** à **09:17**

Bonjour,

Quel est l'objet exact de cette DP ?

Par **Daflor**, le **28/03/2023** à **13:43**

Bonjour et merci, cette dp a été déposé pour sécuriser la partie de terrain constructible, (cristalisation 5 ans), car le secteur est sensible, une enquête écologique est en cours. Je ne veux ni vendre, ni bâtir pour l' instant, mais juste être sûr que quoi qu'il arrive, modification de plu ou autre, mais droit à construire seront valable au moins 5 ans. J'avait donc la possibilité de déposé une dp ou un CU, mais voyant que la dp cristallisait les droit pour 5 ans, j'ai choisi cette solution. Or la j'en suis plus sur.
merci

Par **Bibi_retour**, le **28/03/2023** à **14:28**

Bonjour,

Sans réponse précise à ma question j'imagine que votre DP a pour objet un lotissement : c'est à dire la division de votre terrain pour la création d'un lot à bâtir et devant être cédé ?

Sans cession du lot il n'y a pas lotissement, donc même si vous présentez un permis qui peut être délivré dans les 5 ans suivant la non opposition, l'instruction sera faite avec le futur PLU.

Par **talcoat**, le **28/03/2023** à **18:53**

Bonjour,

Seul le transfert de propriété ou de jouissance permet la cristalisation, une DP non mise en oeuvre ne produit aucun effet.

Par **Daflor**, le **28/03/2023** à **20:05**

Merci pour vos réponses, bibi, la réponse précise à votre question est que cette dp a été faite uniquement pour sécuriser, rien d'autre.

oui elle crée un lot à bâtir, mais pas pour être vendu

La cristallisation est effective uniquement après une cession ou un transfert de propriété ok.

J'ai cette dp, (qui est entrain d'être purgé).

Questions précises : dont j'ai déjà la réponse, mais je demande pour être sûr.

Dans 6 mois le plu change la zone en inconstructible, je n'ai ni cédé, ni fait un transfert de propriété, je n'ai alors plus de droit à construire ?

Si il y a vente après le changement de plu, est ce que cela remets en route la DP initiale ou idem, à la question précédente, l'acheteur n'a plus de droit à construire ?

Il y a vraiment aucune solution pour sécuriser ?

ou alors je dépose un CU ?

merci, par avance.

Par **Bibi_retour**, le **29/03/2023** à **09:35**

Bonjour,

[quote]

la réponse précise à votre question est que cette dp a été faite uniquement pour sécuriser, rien d'autre.

[/quote]

J'insiste : la sécurisation d'un terrain n'est pas un objet de DP ou de permis.

L'objet de votre DP concerne la création d'un lotissement, et comme le précise Talcoat, si elle n'est pas mise en oeuvre elle ne produit pas d'effet.

Pas de cession du lot à bâtir = pas de lotissement = pas de cristallisation.

Si vous n'avez pas l'intention de céder le lot, ou si vous voulez bâtir/faire bâtir il est préférable d'obtenir un CU juste avant la modification du PLU.

Par **Daflor**, le **29/03/2023** à **19:34**

Bonsoir, ok je comprends.

Le CU oui mais ce n'est que 18 mois. Un CU après une DP cela ne doit pas être courant.

Dernière solution il me semble, une fois la DP purgée, je partage le terrain en indivision avec mes enfants, il y aura donc transfert de propriété, donc lotissement, donc cristallisation ?
merci