

LOTISSEMENT : LA CRISTALLISATION DES REGLES D'URBANISME EMPECHE D'OPPOSER UN SURSIS A STATUER A UNE DEMANDE DE PC

Lotissement : la cristallisation des règles d'urbanisme empêche d'opposer un sursis à statuer à une demande de PC

David Gillig, avocat associé, cabinet Soler-Couteaux et Associés | le 26/04/2022 |

Dans un arrêt récent, le Conseil d'Etat donne son plein effet à l'article L. 442-14 du Code de l'urbanisme et rend une décision particulièrement favorable aux porteurs de projet.

Le droit de l'urbanisme est une arène dans laquelle l'intérêt général se confronte souvent aux intérêts privés des porteurs de projets immobiliers. Ainsi et en vertu des [articles L. 424-1](#) et [L. 153-11, dernier alinéa du Code de l'urbanisme](#), l'autorité administrative compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme peut **surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation de construire dont elle est saisie lorsque le dossier est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution d'un futur PLU.**

Mais pour des motifs tirés de la sécurité juridique des opérateurs, le droit de l'urbanisme confère également à ces derniers des garanties particulières. S'agissant des lotissements, [l'article L. 442-14 du Code de l'urbanisme](#) prévoit que le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions nouvelles pendant cinq ans à compter de la date de non-opposition à la déclaration préalable ou à compter de l'achèvement des travaux lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager. Ce mécanisme de stabilisation du droit des sols applicables dans les lotissements **permet ainsi de cristalliser les règles d'urbanisme pendant cinq ans.** La question s'est posée de savoir si cette règle de cristallisation fait obstacle à ce que l'autorité compétente oppose un sursis à statuer à une demande de permis de construire lorsque le projet de construction est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution d'un futur PLU.

Cette question avait déjà été examinée par certaines juridictions du fond, qui ont considéré que « si l'article L. 442-14 du Code de l'urbanisme ne fait pas obstacle, par lui-même, à ce que la demande de permis de construire déposée dans les cinq ans suivant la date de non-opposition à déclaration préalable portant sur un lotissement fasse l'objet du sursis à statuer [...], le prononcé de ce sursis ne peut être fondé, dans une telle hypothèse, sur la circonstance que la réalisation du projet de construction litigieux serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreux l'équilibre d'un plan local d'urbanisme en cours d'élaboration, dès lors que cette circonstance, postérieure à la date d'autorisation du lotissement, qui repose sur l'anticipation de l'effet que les règles futures du plan local

d'urbanisme auront sur l'autorisation demandée, ou celle-ci sur leur mise en oeuvre, ne pourrait motiver un refus ou l'édition de prescriptions spéciales portant sur le permis demandé sans méconnaître les dispositions de l'article L. 442-14 » ([CAA Nantes, 30 avril 2014, n° 12NT02773](#) ; CAA Lyon, 24 novembre 2020, n° 20LY00278).

Cette solution est définitivement consacrée par le Conseil d'Etat dans un [arrêt du 31 janvier 2022](#). La Haute juridiction considère, en effet, « que l'autorité compétente ne peut légalement surseoir à statuer [...] sur une demande de permis de construire présentée dans les cinq ans suivant une décision de non-opposition à la déclaration préalable de lotissement au motif que la réalisation du projet de construction serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme ». Cette jurisprudence mérite d'être approuvée sans retenue, au plan juridique comme pratique.

Sans doute faut-il relever que **cet article L. 442-14 ne vise que les refus de permis de construire, de sorte que, formellement, l'interdiction qu'il pose ne s'applique pas au sursis à statuer**. Il serait incohérent de permettre à l'autorité administrative de surseoir à statuer sur une demande de permis de construire au motif qu'un PLU est en cours d'élaboration ou de révision, alors que les nouvelles règles de ce document d'urbanisme ne seraient pas opposables à la demande de permis de construire une fois ce document d'urbanisme approuvé.

En termes de sécurité juridique, la solution retenue par le Conseil d'Etat est particulièrement favorable aux porteurs de projets de construction. Elle donne son plein effet à l'article L. 442-14 dont les dispositions sont issues de la [loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière](#). L'objectif poursuivi par ces dispositions est de « **garantir au porteur de projet (...) qu'il pourra achever les constructions prévues pour le lotissement dans le même cadre réglementaire que celui dans lequel il a conçu son projet de lotissement et au regard duquel on l'a autorisé au départ** » (Concl. L. Dutheillet de Lamothe sur [CE, 19 juillet 2017, n° 396775, mentionné aux Tables](#)). Il aurait été remis en cause si le Conseil d'Etat avait jugé qu'une demande de permis de construire dans le périmètre d'un lotissement peut faire l'objet d'une décision de sursis à statuer fondée sur la circonstance que le projet est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution d'un futur PLU.

Dès lors que l'article L. 442-14 fait obstacle à l'application des dispositions d'urbanisme adoptées après la délivrance de l'autorisation de lotissement mais également à la possibilité pour l'administration d'opposer un sursis à statuer, nous ne pouvons que conseiller aux opérateurs de **déposer de manière systématique des demandes de**

permis d'aménager ou des déclarations préalables de lotissement sur les terrains sur lesquels ils envisagent de réaliser à terme une opération de promotion immobilière. En effet, si cette autorisation de lotissement est délivrée antérieurement à l'approbation d'un nouveau PLU, ils auront l'assurance de voir instruites les demandes de permis de construire sur la base des règles d'urbanisme en vigueur à la date à laquelle cette autorisation aura été accordée.

Dans un contexte où les autorités en charge de l'élaboration des PLU ont tendance à accroître de manière sensible les contraintes qui pèsent sur les opérations de constructions (notamment en termes d'emprise au sol, d'espaces verts ou de performances environnementales et énergétiques), **la garantie de stabilité des règles d'urbanisme offerte par l'article L. 442-14 leur permettra d'échapper à l'application de ces nouvelles règles pendant cinq ans.**

La protection ainsi offerte aux porteurs de projets est donc largement supérieure à celle procurée par la délivrance d'un certificat d'urbanisme. Tout d'abord, **la stabilisation des règles d'urbanisme garantie par un certificat d'urbanisme est limitée à dix-huit mois.**

Ensuite et surtout, la délivrance d'un certificat d'urbanisme ne fait pas obstacle à la possibilité pour l'autorité compétente d'opposer un sursis à statuer à une demande de permis de construire même lorsque celle-ci est déposée dans ce délai de dix-huit mois ([CE, 3 avril 2014, n° 362735](#)).

[CE, 31 janvier 2022, n° 449496, mentionné aux tables du recueil Lebon](#)