



Certificat urbanisme et modification PLU

Par marinaG

Bonjour,

Nous avons acquis en Septembre 2021 une maison sur un terrain issu d'une division parcellaire réalisée juste en amont de la signature. L'autre terrain a depuis été vendu. Le terrain mère a reçu un certificat d'urbanisme opérationnel pour la construction de la maison sur l'autre parcelle fille en Février 2021. Dans le cadre de la vente, nous avons eu un certificat d'urbanisme d'information en Juin 2021 (tacitement, le courrier de la mairie datant de Juillet 2021). Le PLU de la commune a été modifié début Juillet 2021.

Nous avons depuis un projet d'extension de notre maison qui n'est pas possible sous le nouveau PLU, c'est pourquoi nous voulons user de nos CU pour ce projet. La mairie nous objecte 2 points :

? il faudrait prendre en compte la durée d'évaluation du dossier du permis pour que notre demande soit appréciée au regard des anciennes dispositions d'urbanisme (par exemple, le CUb expirant le 15 Septembre, il faudra déposer maximum le 15 Juillet). Je pensais que d'après le code de l'urbanisme article L410-1, nous avons 18 mois pour déposer, et pas 16 mois.

Nous aurions aimé utiliser notre CUa qui va jusqu'en Décembre pour prendre le temps de faire le dossier le plus proprement possible et se laisser la possibilité de faire un 2ème tour en cas de refus. Sauf que la mairie "veut voir le CUb" et que le CUa ne serait sans doute pas suffisant. Comme il s'agit d'une modification de PLU et pas une révision, pourquoi le CUa ne serait-il pas valable?

Merci pour votre aide

Par Al Bundy

Bonjour,

Les termes de l'article L.410-1 sont clairs, les dispositions d'urbanisme sont cristallisées pendant 18 mois à compter de la délivrance du Cu, peu importe qu'il s'agisse d'un Cu d'information ou opérationnel et peu importe (presque) les changements du PLU.

Seule ombre à cela : cette cristallisation n'est pas possible lorsque le Cu mentionne la possibilité de surseoir à statuer sur les demandes d'urbanisme et que le débat sur le plan d'aménagement et de développement durable a eu lieu en conseil municipal ou communautaire.

Nous avons acquis en Septembre 2021 une maison sur un terrain issu d'une division parcellaire réalisée juste en amont de la signature

En quoi consiste cette division ? S'agit-il d'un lotissement, et si oui votre terrain est inclus dans son périmètre ?

Par marinaG

Merci pour votre réponse.

Il n'y a pas de surseoir à statuer mentionné dans aucun des 2 CU en notre possession. Pour ma complète information, un surseoir à statuer peut-il être invoqué sur une procédure de modification de PLU? Je pensais que cela n'était possible qu'en cas d'élaboration ou de révision.

Je ne suis pas certaine de comprendre votre autre partie de phrase : "et que le débat sur le plan d'aménagement et de développement durable a eu lieu en conseil municipal ou communautaire."

En cas de modification de PLU, cela est-il possible?

Pour ce qui est de la division parcellaire, il s'agit simplement du détachement d'une unique parcelle constructible pour

un particulier via un constructeur, pas de la création d'un lotissement.

Merci pour votre aide

Par Al Bundy

Pour ma complète information, un surseoir à statuer peut-il est invoqué sur une procédure de modification de PLU? Justement non, pas de sursis en cas de seule modification.

Pour ce qui est de la division parcellaire, il s'agit simplement du détachement d'une unique parcelle constructible pour un particulier via un constructeur, pas de la création d'un lotissement. Mais s'agit-il d'un lotissement au sens du code de l'urbanisme (art. L.442-1) : division en propriété ou en jouissance dans le but de bâtir. Y a-t-il eu une déclaration préalable de division ?

Par marinaG

"Mais s'agit-il d'un lotissement au sens du code de l'urbanisme (art. L.442-1) : division en propriété ou en jouissance dans le but de bâtir. Y a-t-il eu une déclaration préalable de division ?"

Il y a bien eu déclaration préalable de division, les délais ont été purgés avant la signature de notre acte authentique. De mon niveau de compréhension, il s'agit bien d'un lotissement au sens du code de l'urbanisme. Comment savoir si la parcelle que nous avons achetée rentre dans le périmètre du lotissement? Dans la DP il fait seulement état du détachement d'une parcelle constructible, sans mentionner que notre parcelle pourrait faire l'objet de travaux de construction (cela me fait penser que nous ne sommes pas dans le périmètre du lotissement). Les parcelles ont maintenant un numéro cadastral distinct. Nous n'avons pas de voie ou espace commun. Le permis de construire de l'autre parcelle a été accepté selon les anciennes dispositions d'urbanisme à l'aide du CUb. Il me faut peut-être préciser que sur les 2 CU obtenus figure le numéro de la parcelle mère.

Cela peut-il influencer les décisions sur notre parcelle?

Merci pour votre aide

Par Al Bundy

Comment savoir si la parcelle que nous avons achetée rentre dans le périmètre du lotissement? Consultez le plan de division de la déclaration préalable : si votre parcelle est incluse dans le périmètre du lotissement c'est que vous en faites partie et vous pouvez donc bénéficier de la cristallisation des règles pendant 5 ans à compter de la délivrance de la DP (art. L.442-14 du code de l'urbanisme). Si votre parcelle n'est pas incluse dans le lotissement ou si le plan ne figure pas de périmètre elle n'est en lotissement.

Le permis de construire de l'autre parcelle a été accepté selon les anciennes dispositions d'urbanisme à l'aide du CUb. Il me faut peut-être préciser que sur les 2 CU obtenus figure le numéro de la parcelle mère.

Cela peut-il influencer les décisions sur notre parcelle?

Le délai de validité du Cu étant de 18 mois vous devriez pouvoir en bénéficier de toute façon. Il faut rappeler à la mairie le délai prévu par le code de l'urbanisme. Et n'attendez pas 2 mois pile avant de présenter votre demande de permis de construire : en cas de demande de pièces manquantes et/ou prolongation de délais la date de décision pourrait glisser au-delà du délai du Cu.

Par marinaG

Merci pour votre retour. j'ai le plan de division, et je crois comprendre que seule la parcelle jaune (le terrain à bâtir) fait partie du lotissement (nous avons acheté la parcelle verte). Je vous mets ci-après la photo du plan de division. Pouvez-vous me confirmer ma bonne lecture?

Merci infiniment

<https://www.zupimages.net/viewer.php?id=22/26/7bi4.png>

Par Al Bundy

Le plan délimite effectivement le lotissement au terrain à bâtir (tiret vert discontinu).