



PERMIS D'AMENAGER - division parcellaire

Par sfo

Bonjour,

Je suis sur le point d'acquérir un lot constructible qui provient de la division d'une parcelle en zone 1AU à Saint-Pierre de Coutances dans la Manche. Chaque lot aura un accès privatif (aucun passage ou aménagement commun n'est prévu). Le vendeur m'a fourni un CU positif d'information pour la construction de deux maisons sur sa parcelle, en aucun cas ce CU indique une division en lot. Point important le CU était opérationnel mais pour cause de dépassement du délai de réponse de la mairie il est indiqué qu'il est simplement d'information. Le CU d'information indique que la parcelle se situe en zone en abord de monument historique et donc qu'un permis d'aménager est nécessaire. Je n'ai reçu aucun document de "Déclaration préalable" non plus.

Mes questions :

- le CU d'information a-t-il une quelconque valeur ou bien faut-il un CU opérationnel ? Qui doit le demander, le vendeur ou l'acquéreur ?
- le permis d'aménager requis doit-il être demandé par le vendeur ou l'acquéreur du lot ?
- même question pour la "Déclaration préalable" ?

Merci de votre aide

Par Nihilscio

Bonjour,

Le certificat d'urbanisme communiqué par le propriétaire de la parcelle porte sur l'ensemble de cette parcelle et non sur le lot que vous envisagez d'acheter. Ce certificat ne peut mentionner une division en lots qui n'a pas encore été réalisée.

La division de la parcelle en question en lots destinés à être bâtis est un lotissement au sens des articles L442-1 et R442-1 du code de l'urbanisme.

La présence à proximité d'un monument historique indiquée sur le certificat d'urbanisme impose un permis d'aménager et non seulement une déclaration préalable conformément au a) de l'article 421-19. Le propriétaire de la parcelle devra donc avoir obtenu un permis d'aménager avant de pouvoir vous vendre le lot.

Le certificat d'urbanisme ayant été délivré au-delà de la fin de la période d'instruction fixée par le code de l'urbanisme, le demandeur peut se prévaloir d'un certificat d'urbanisme tacite qui a pour effet que les règles d'urbanisme qui étaient en vigueur à la date où ce certificat d'urbanisme tacite est réputé avoir été délivré lui demeurent applicables pendant dix-huit mois même si elles ont été entre-temps modifiées. Un certificat d'urbanisme ayant néanmoins été expressément délivré, celui-ci produit tous les effets d'un certificat d'urbanisme. Il ne peut être purement informatif. La commune ne peut se défaire de ses responsabilités au prétexte qu'elle n'a pas répondu dans le délai réglementaire. Ce serait le comble.

Bien entendu, pour le futur acheteur d'un lot qui n'existe pas encore, le certificat d'urbanisme portant sur l'ensemble de la parcelle devant être divisée ne peut avoir qu'une valeur d'information.

Par Al Bundy

Bonjour,

Le certificat d'urbanisme ayant été délivré au-delà de la fin de la période d'instruction fixée par le code de l'urbanisme, le demandeur peut se prévaloir d'un certificat d'urbanisme tacite qui a pour effet que les règles d'urbanisme qui étaient en vigueur à la date où ce certificat d'urbanisme tacite est réputé avoir été délivré lui demeurent applicables pendant dix-huit mois même si elles ont été entre-temps modifiées. Un certificat d'urbanisme ayant néanmoins été expressément délivré, celui-ci produit tous les effets d'un certificat d'urbanisme. Il ne peut être purement informatif.

Pour préciser : La cristallisation des règles pendant 18 mois est permise par un CU d'information comme un CU opérationnel, que la décision ait été expresse ou tacite (art. L.410-1 CU). De plus, le CU opérationnel notifié hors délai ne vaut que CU d'informations (R.410-12).

Par Nihilscio

De plus, le CU opérationnel notifié hors délai ne vaut que CU d'informations (art. L.410-1 CU).

Lisons cet article L410-1 :

Le certificat d'urbanisme, en fonction de la demande présentée :

- a) Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ;
- b) Indique en outre, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Lorsque le projet est soumis à avis ou accord d'un service de l'Etat, les certificats d'urbanisme le mentionnent expressément. Il en est de même lorsqu'un sursis à statuer serait opposable à une déclaration préalable ou à une demande de permis. Le certificat d'urbanisme précise alors expressément laquelle ou lesquelles des circonstances prévues aux deuxième à sixième alinéas de l'article L. 424-1 permettraient d'opposer le sursis à statuer.

Le certificat d'urbanisme est délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat par l'autorité compétente mentionnée au a et au b de l'article L. 422-1 du présent code.

A quel endroit est-il écrit que le CU opérationnel notifié hors délai ne vaut que comme CU d'information ?

Si c'était exact et que j'étais maire, je donnerais consigne à mon service d'urbanisme de ne délivrer des CU opérationnels que hors délai, histoire de minimiser les risques.

Mais il y a tout de même un principe général : Nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude. Le code de l'urbanisme donne certains droits aux administrés lorsque l'administration a manqué à ses obligations. Il n'offre pas des excuses à l'administration pour s'affranchir des règles.

Le code de l'urbanisme prévoit le cas où l'administration ne répond pas à une demande de CU. L'administré peut alors se prévaloir d'un CU tacite : c'est un droit donné à l'administré. Ce CU tacite ne peut toutefois être un CU opérationnel. C'est ce que précise l'article R410-12.

Mais qu'est-ce qu'un CU hors délai ? C'est simplement un CU qui arrive plus tard qu'il n'aurait fallu mais c'est tout de même un CU, mieux vaut tard que jamais. Il n'est écrit nul qu'un CU opérationnel perd de sa valeur parce qu'il est tardif ce qui permettrait à l'autorité administrative de dire : "Vu que j'ai envoyé mon courrier trop tard, il ne vaut plus rien". Ce serait le monde à l'envers.

Par Al Bundy

Lisons cet article L410-1 (...) A quel endroit est-il écrit que le CU opérationnel notifié hors délai ne vaut que comme CU d'information ?

Simple erreur de référence puisqu'il s'agit du R.410-12.

Par sfo

Merci beaucoup pour vos réponses.

J'ai une autre question, étant donné que c'est au vendeur d'obtenir le permis d'aménager, une fois qu'il l'a obtenu, est-il obligé de viabiliser les lots avant la vente ?

Je précise, il n'y a aucune allée (ou autre espace) commune aux différents lots, chacun à son accès privé.

Merci encore.

Par Al Bundy

Le lotisseur vous doit ce que prévoit le PA, donc pas grand chose ici à part la division. C'est là toute l'absurdité du PA en abords des monuments historiques.

Je reviens sur la question de la déclaration préalable : elle n'a pas lieu d'être ici puisque le lotissement est soumis à PA.

Par sfo

S'il arrivait à contourner la soumission à PA - il semblerait que le CU indiquant que le terrain est en zone classée monument historique soit faux (la mairie ne trouve aucun monument proche), et qu'il devait faire une déclaration préalable - quel document doit-il fournir à ce lien au moment de la signature du compromis?

Merci

Par Nihilscio

Simple erreur de référence puisqu'il s'agit du R.410-12.
J'avais mentionné cet article :

A défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R. 410-9 et R. 410-10, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. Celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L. 410-1, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article.

Il ne porte que sur le CU tacite. Il ne dit rien sur le CU hors délai.

Par Al Bundy

il semblerait que le CU indiquant que le terrain est en zone classée monument historique soit faux
Le mieux reste de consulter le PLU, notamment le plan des servitude d'utilité publiques, afin de savoir si le terrain est concerné ou non.

S'il arrivait à contourner la soumission à PA
La question n'est pas de contourner mais de connaître exactement le champ d'application de ce lotissement : PA (R.421-19a), sinon DP (R.421-23).

Il ne porte que sur le CU tacite. Il ne dit rien sur le CU hors délai.
C'est la même chose, non ?
La rédaction reprend celle de la décision pour les ADS : absence de réponse dans le délai signifie tout autant silence total que décision notifiée au-delà du délai imparti.

Par sfo

J'ai contacté la mairie qui a indiqué sur le CU que c'est en périmètre monument historique et ils m'indiquent que c'est peut être une erreur étant que sur plan de servitudes il n'y en a aucun à cet endroit ...

Dans le cas où se serait soumis à DP, est-il obligatoire pour le vendeur d'avoir soumis la DP avant la signature du compromis ou bien celui-ci peut-il être mis en close suspensive ?

Merci

Par Al Bundy

Prendriez-vous le risque, même minime, de signer sans être certain que le lotissement est bien autorisé ?
Par ailleurs, le lotissement consiste à détacher au moins 1 terrain à bâtir dans le but de le céder, il est donc mieux que le lot existe avant que vous ne l'achetiez.

Par Nihilscio

J'ai contacté la mairie qui a indiqué sur le CU que c'est en périmètre monument historique et ils m'indiquent que c'est

peut être une erreur étant que sur plan de servitudes il n'y en a aucun à cet endroit ...

Personne n'est parfait, l'erreur est humaine, mais il est tout de même surprenant que le service d'urbanisme d'une commune ne sache pas où il y a des monuments historiques sur le territoire de la commune.

Dans le cas où se serait soumis à DP, est-il obligatoire pour le vendeur d'avoir soumis la DP avant la signature du compromis ou bien celui-ci peut-il être mis en close suspensive ?

S'il n'y a pas de monument historique, la division de la parcelle en plusieurs terrains à bâtir n'en reste pas moins un lotissement soumis à autorisation et la division parcellaire ne sera autorisée qu'après déclaration préalable. Si la définition de votre futur lot est déjà réalisée, ne serait-ce que sur plan, il est possible de signer un compromis de vente sous condition suspensive de non-opposition à la déclaration préalable.

Sur la différence entre CU tacite et CU tardif.

Un certificat d'urbanisme est fondamentalement la communication d'une information certifiée par l'autorité qui l'émet. Cette information ne fait pas grief à la différence d'une autorisation. Cependant le CU fait grief du fait que le régime des taxes et dispositions d'urbanisme sont gelées pour dix-huit mois à compter de sa délivrance.

Une autorisation est réputée tacitement accordée si elle ne l'a pas été explicitement un certain temps après la demande. Le même principe s'applique à ce qui fait grief dans le certificat d'urbanisme : s'il n'a pas été délivré, le régime des taxes et des règles d'urbanisme est gelé pendant dix-huit mois à compter de la date où le CU aurait dû être délivré.

Mais l'idée d'une délivrance tacite d'une information est un non-sens : une information est communiquée ou elle ne l'est pas. Quand il est dit d'un CU qu'il a été délivré tacitement, ce ne peut être que pour ce qui fait grief. C'est pour cette raison que l'article R410-12 du code de l'urbanisme précise : Celui-ci [le CU tacite] a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L. 410-1, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article. Car un CU, même dit « opérationnel » par opposition à « informatif », n'est jamais qu'informatif. En conséquence, la communication des informations demandées relatives au projet succinctement décrit dans la demande de CU « opérationnel » ne peut être assimilée à une autorisation. Ces informations ne pouvant être assimilées à une autorisation, l'absence de ces informations après un certain délai ne peut être assimilée à une autorisation tacite. C'est pure logique.

Il peut arriver qu'un CU, « informatif » ou « opérationnel », peu importe, qui devait être délivré au plus tard à une date t_0 ne le soit qu'à une date postérieure t_1 . En ce cas, toute personne intéressée par le CU peut se prévaloir d'un gel du régime des taxes et dispositions d'urbanisme à compter de la date t_0 . Lorsque parvient enfin le CU, à la date t_1 , cela a deux effets : le premier est que les informations attendues sont enfin communiquées, ce qui est en soi intéressant, le second est que le gel, ou cristallisation, opère désormais pour dix-huit mois à compter de la date t_1 .

Par Al Bundy

En effet je n'écrivais pas autre chose.

Toutefois, en cas de CU tacite le point de départ du délai de cristallisation des droits doit être pris à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu (R.410-18).

Par Nihilscio

Nous ne sommes pas entièrement d'accord sur l'interprétation à donner à cet article R410-18.

Le CU n'est pas parvenu à la date t_0 . Un CU tacite est réputé avoir été délivré à cette date, ce qui provoque une cristallisation de t_0 à $t_0 + 18$ mois.

Le CU finit par arriver à la date t_1 . Cela ne décale pas la cristallisation de t_0 à t_1 . Le point de départ reste t_0 . C'est ce que dit l'article R410-18. Jusque là, nous sommes d'accord.

Mais cela ne rend pourtant pas sans effet le CU arrivé à la date t_1 et c'est là que nous ne sommes plus d'accord. En plus de la première cristallisation qui commence à la date t_0 , s'en ajoute une seconde de t_1 à $t_1 + 18$ mois. Finalement, la cristallisation aura duré de t_0 à $t_1 + 18$ mois.

Maintenant, pour compliquer les choses, supposons que les taxes ou dispositions d'urbanisme aient changé entre t_0 et t_1 . Ce doit être rare parce qu'on ne change pas les règles d'urbanisme toutes les semaines mais ce n'est pas impossible. Les règles qui étaient en vigueur à la date t_0 continuent à s'appliquer jusqu'à $t_0 + 18$ mois. Mais de $t_0 + 18$ mois à $t_1 + 18$ mois s'appliqueront les règles en vigueur à la date t_1 et non celles en vigueur à la date $t_0 + 18$ mois.

Par Al Bundy

Je ne comprends pas comment vous arrivez à cette interprétation : "En plus de la première cristallisation qui commence à la date t0, s'en ajoute une seconde de t1 à t1 + 18 mois. Finalement, la cristallisation aura duré de t0 à t1 + 18 mois". Car le code est plutôt clair et ne prévoit qu'une seule date de délivrance, que le CU soit notifié expressément (L.410-1) ou tacite (R.410-12). Pour ce dernier, le code ne distingue pas l'absence de réponse dans le délai de la réponse notifiée hors délai.

Par Nihilscio

Si vous réfléchissez un peu, vous finirez par comprendre. Il n'est nul part écrit que le CU délivré tardivement n'a aucune valeur. Il est simplement écrit qu'en cas d'absence de réponse à une demande de CU il y a un CU tacite. Si le CU est délivré tardivement, il y a deux CU, le CU tacite et ensuite le CU effectivement notifié. Les deux se cumulent et le bénéficiaire peut se prévaloir des deux. Ces subtilités ne s'appliquent pas pour les autorisations d'urbanisme parce que l'autorisation tacite rend inutile l'autorisation notifiée ultérieurement hors délai, quoiqu'une autorisation tacite puisse tout de même être retirée dans les trois mois si elle est illégale.

Par Al Bundy

Alors alors alors :

"Il n'est nul part écrit que le CU délivré tardivement n'a aucune valeur. Il est simplement écrit qu'en cas d'absence de réponse à une demande de CU il y a un CU tacite."

Là je suis d'accord.

"Si le CU est délivré tardivement, il y a deux CU, le CU tacite et ensuite le CU effectivement notifié. Les deux se cumulent et le bénéficiaire peut se prévaloir des deux."

Là je ne suis pas d'accord.

Il n'y a pas 2 CU, il n'y en qu'1 : un même numéro de dossier attaché au CU déposé dont la réponse est soit expresse soit tacite. Le code ne prévoit pas de répondre "en même temps" dans et hors délai à une même demande, surtout concernant la cristallisation.