Urbanisme Changement de destination

Par baixodobrasil

Bonjour ,
J'ai fait une offre d achat sur un bien par l'intermédiaire d'une agence immobilière , offre acceptée le 15 mai 2021 sur un terrain en zone A avec 2 bâtiments agricole à rénover avec changement de destination. Le 18 mai 2021 l'agence me transmet par mail un certificat d'urbanisme opérationnel signé par la mairie le 19 novembre 2019 (validité 18 mois) mais de mauvaise qualité et peu lisible pour certaines parties . J ai signé le compromis de vente le 7 juillet avec en annexe le certificat d'urbanisme opérationnel. Celui ci n était plus valide le 19 mai 2021. Il est utilisé dans les clauses suspensives. L agence ne m a jamais prévenu qu il était caduque et n a demandé ni prorogation ni renouvellement . Il a été transmit au notaire et le service urbanisme de la mairie l a utilisé pour me donne un avis favorable à mon projet lors d un rendez vous en mairie mais apparement sans vérification pour les différents protagonistes puisqu il se retrouve dans le compromis . Dans le compromis la date de dépôt du permis était trop courte 31 juillet et j ai demandé un avenant pour repoussé cette date , l agence m a indiqué avoir repoussé de 3 semaines mais après vérification elle n'a rien fait. Mon permis n a été déposé que le 27 décembre apres de nombreux problèmes et retard ,donc les dates de dépôt du permis (31juillet) et de réitération de l'acte (24 décembre)ont été dépassés. Entre temps le décret n 2021-1345 du 13 octobre 2021 est apparu . Mon permis à été refusé à cause de l article 151-11 du code de l'urbanisme. Une réunion a été organisé entre Proprietaire notaire agence . Le notaire indique que la date et la validité du certificat d'urbanisme à peu d importance. L agence indique que ce décret n 2021-1345 du 13 octobre 2021 est le décret d application de l'article L151-11 du code de l urbanisme et donc à cause des retards ,le changement de destination n'a plus été possible après le 13 octobre 2021 .Dans un premier temps agence et propriétaire ont souhaité forcé la vente mais après une réunion de conciliation les propriétaires et l agence demande une indemnisation (10 % du montant comme indiqué dans le compromis pour les propriétaires , et montant encore non déterminé pour l'agence). La notaire pousse dans le sens de ce compromis . Est ce que le compromis et caduque à cause du certificat d urbanisme ? Faut il mieux accepté la conciliation pour éviter un procès dont l issue est incertain ? Je souhaite avoir des conseils . Merci

---
Par Al Bundy

Bonjour,

A la date de décision de votre permis, le PLU de la commune, et plus précisément le règlement de la zone A, interdit ce changement de destination ?

Par baixodobrasil

Bonjour,
C est un peu plus compliqué , selon les informations que j ai pu avoir ,le PLU de la mairie autorisait les changements de destination (indiqué dans le certificat d urbanisme transmit) et la mairie avait plus de liberté pour délivré les permis et déclaration de travaux. c est à suite à la parution du décret 2021-1345 du 13 octobre 2021 qui oblige à un examen supplémentaire des dossiers devant une autorité environnementale (selon mon interprétation de ce décret) que ma déclaration a été refusé . Donc le compromis a été signé avant ce décret (7 et 8 juillet) mais la déclaration préalable de travaux déposé après ce décret (27 décembre)et refusé. Mais le justificatif de refus est basé sur l article L151-11 du code de l'urbanisme du 25 novembre 2018 , qui interdit le changement de destination car les bâtiments ne sont pas désigné au PLU . La mairie indique que l article L151-11 du code l urbanisme qui date de 2018 n'était pas appliqué avant la parution du décret 2021-1345 du 13 octobre 2021.

Par Al Bundy

Le L.151-11 permet aux auteurs du PLU d'autoriser certaines constructions et aménagements en zone A et N. Il ne s'agit donc pas d'un article applicable à l'instruction de tout projet mais d'une possibilité d'écriture du règlement.

A la date de refus de votre permis le règlement du PLU interdisait-il votre changement de destination ?

Par baixodobrasil

Non le PLU autorisait encore le changements et il n y a pas eu de modification du PLU entre temps . Le certificat d'urbanisme opérationnel l autorisait également . Pour l opposition à ma déclaration préalable de travaux prononcé par la mairie celle-ci indique
Considérant le projet en zone A
Considérant qu il convient de qualifier cette demande de changement de résidence
Considérant que l article L151-11 du code de l urbanisme dispose ?.,,,,
Considérant que le PLU n'a pas identifié le bâtiment pour changer de destination en zone A
Considérant en conséquence qu'aucun changement de destination ne peut avoir lieu sur ce bâtiment
La mairie nous a indiqué que des directives pour interdire les changements de destination venait de la préfecture suite au décret 3021-1345 du 13 octobre 2021