



Division parcelle ancienne

Par Wiad06

Bonjour

En 2003, mes parents ont acheté la moitié d'un terrain et la maison qui y était bâti à ma grand-mère.

Il n'y a pas eu de déclaration préalable de division, le géomètre s'est chargé de faire la division, d'établir les servitudes et le tout a été validé et transmis aux hypothèques par le notaire à la signature de la vente.

Au décès de ma grand mère en 2017, le terrain qui avait été détaché a été transmis à ma mère en propre (pas dans la communauté avec mon père), les droits de succession ont été réglés et la mutation déclarée.

Aujourd'hui ma mère souhaite diviser ce terrain reçu en succession en deux parcelles, elle a donc fait une déclaration préalable de division. Nous avons reçu une demande de pièces complémentaires mentionnant une demande de plan de masse et réseaux pour le terrain acheté en 2003 (qui n'appartient donc pas à la même personne physique et qui n'est pas l'objet de la DP). En fait la mairie considère que puisque il n'y a pas eu d'autorisation de division demandée en 2003, les deux terrains constituent une même unité foncière alors qu'ils n'appartiennent pas à la même personne physique (ma mère d'une part, mon père et ma mère de l'autre), et n'ont pas le même numéro cadastral. Pour eux la DP demande la division en trois parcelles de la propriété d'origine et non en deux de la propriété reçue en héritage.

La mairie a-t-elle la bonne lecture de considérer que les deux parcelles sont « urbanistiquement » une seule puisque aucune DP de division n'a été demandée il y a 17 ans, malgré qu'elles aient échu à des personnes différentes dans des cadres de transmissions différents?

Merci pour votre aide

Par Al Bundy

Bonjour,

Si la division de 2003 était soumise à autorisation d'urbanisme alors vous devez régulariser la situation aujourd'hui.

Le projet consiste à créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ?

Si oui la DP doit présenter une division en 3 lots, peu importe les propriétaires des terrains aujourd'hui. Le plan de division (pièce DP10) doit reporter tous les lots.

Si non, la commune a délibéré pour instituer les divisions suivant l'article L.115-3 du code de l'urbanisme ?

Par Wiad06

Merci pour votre réponse

Comment savoir si la demande était obligatoire en 2003?

Par Wiad06

D'autre part, la demande de pièces complémentaires est signée par « l'adjoint délégué ». Or après consultation des arrêtés de délégation, il y a bien délégation de signature mais pas le titre d'adjoint. C'est même précisé sur l'arrêté qu'il doit signer « par délégation du maire ».

Est-ce que ça rend caduque la demande de pièces complémentaires ?

Cordialement

Par Al Bundy

Il semble que seule la division portant plus de 2 lots destinés à être bâtis était soumise à autorisation (ancien R.315-1 et 3 du code de l'urbanisme). Mais c'est à confirmer.

S'il a une délégation pour la signature des incomplets le courrier que vous avez reçu est régulier. En revanche, le délai d'instruction ne peut être interrompu que si la demande de pièce porte sur celles qui sont exigibles et qu'elle est notifiée dans le 1er mois (art. R.423-41).

Par Wiad06

J'ai bien lu le R 315-1.

Il dit : Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.

Or la division n'avait pas pour but l'implantation de bâtiments, d'ailleurs 17 ans après rien n'a encore été construit sur aucune des parcelles.

Du coup est ce que l'absence de volonté de construire exonérait la demande d'autorisation d'urbanisme?

Par Al Bundy

Il y a 17 ans je ne sais pas.

Aujourd'hui, en dehors du cas où l'autorité a délibéré en vertu du L.115-3, si la division n'a pas pour objet de détacher un lot à bâtir il n'y a pas lieu de demander une autorisation (art. R.442-1).