



Double construction sur terrain traversant

Par Loulou59

Bonjour,

Avec mon mari, nous avons trouvé un terrain constructible traversant donnant sur 2 rue distinctes. Avant de signer le compromis, nous souhaiterions être sûrs de ne pas perdre notre temps (car après discussion avec l'agent immobilier, ?tout est possible ?).

Nous souhaiterions avec mon mari déposer un permis de construire en division afin de construire des 2 côtés en limites latérales.

Cependant, une des constructions devra avoir un accès depuis le parking de la ville (cf plan cadastral: [url=https://www.casimages.com/i/210304095138610025.png.html]https://www.casimages.com/i/210304095138610025.png.html[/url]) et le service urbanisme de la Mairie nous indique qu'il sera compliqué d'obtenir un accès depuis le parking malgré que 3 habitations ont déjà accès depuis ce parking (cf photo google map: [url=https://www.casimages.com/i/210304101848718004.png.html]https://www.casimages.com/i/210304101848718004.png.html[/url]).

Je précise que dans un premier temps la mairie nous a adressé un non catégorique, puis lorsque j'ai relancé avec plus d'éléments (photo google map), la réponse a été moins stricte. Elle nous a simplement dit que les constructions des logements avait eu lieu avant la construction du parking et que se serait compliqué d'obtenir l'autorisation de passage et donc de construction de la "maison 1".

A votre avis, avons nous le droit de construire en division en ayant un accès depuis la rue 2 et le parking?

La mairie est elle dans son droit, ou fait-elle du bluff?

Si les 2 constructions sont possibles, faut t-il se faire accompagner d'un avocat en droit d'urbanisme afin d'augmenter nos chances ?

Merci par avance pour toutes les réponses que vous apporterez.

Cordialement

Par Al Bundy

Bonjour,

Tout d'abord un conseil : méfiez vous toujours des dires d'un agent immobilier, surtout lorsqu'il s'agit d'urbanisme. Vérifiez systématiquement leurs affirmations.

Ensuite, il est indispensable de vérifier dans le PLU les règles qui encadrent l'accès au terrain et ses caractéristiques, mais aussi de connaître le statut de ce parking (public, privé, etc.)

Pourquoi ne pas créer un accès sur la rue 1 ?

Plus globalement, il semble que vous envisagez de passer par un permis de construire valant division. Vous envisagez une vente en VEFA ou bien construisez uniquement pour vous même ?

Par Loulou59

Re-bonjour,

Tout d'abord, merci Al Bundy pour cette réponse super réactive.

Ensuite, il est indispensable de vérifier dans le PLU les règles qui encadrent l'accès au terrain et ses caractéristiques, mais aussi de connaître le statut de ce parking (public, privé, etc)

-Le parking est un parking public a ciel ouvert. il faudrait supprimer une place afin que l'accès a la parcelle soit possible.

Pourquoi ne pas créer un accès sur la rue 1 ?

-Entre la rue et la parcelle, il y a une bande de 2-3 m qu'ils assimilent à un parc et sur lequel ils ont planté des arbres tout les 5m.

Plus globalement, il semble que vous envisagez de passer par un permis de construire valant division. Vous envisagez une vente en VEFA ou bien construisez uniquement pour vous même ?

-Le permis de construire valant division semble le bon compromis dans mon cas.

Nous n'avons pas l'intention de faire une vente en VEFA et Il me semble que lorsque on dépose un permis de construire valant divisions, la VEFA est interdite.

La création d'un nouvelle accès depuis la rue 1 vous paraît-il incongrue?

Je vous remercie encore par avance pour toutes les réponses que vous apporterez.

Par Al Bundy

Si ce parking public est la propriété de la ville je pense que vous pouvez négocier avec elle les conditions d'un accès.

Concernant le permis valant division (PCVD), il est important de comprendre ses caractéristiques :

- le promoteur-constructeur réalise l'ensemble du programme à ses frais et sous sa responsabilité en vue de la vente d'immeubles construits sous sa maîtrise d'ouvrage sur des parcelles divisées ;
- Les maîtres d'ouvrage sont solidairement responsables de l'exécution des travaux et du paiement des taxes (taxe d'aménagement, participation pour le financement de l'assainissement collectif, archéologie préventive, etc.) ;
- Les règles d'urbanisme sont appliquées au vu du projet global et de l'ensemble du terrain d'assiette, et non lot par lot, sauf si le PLU s'y oppose explicitement (art. R.151-21 du Code de l'urbanisme) ;
- La VEFA est possible dans le cas d'un PCVD, et même privilégiée, puisque le principe même de l'opération consiste à bâtir et diviser le terrain avant de vendre le bien.

Attention à ne pas imaginer vendre un lot dont la construction sera confiée à l'acquéreur via un transfert partiel du PCVD. Il s'agit là d'un détournement de la procédure de PCVD pour contourner celle du lotissement (par exemple QE n° 79416, JOAN 22/03/2011).

Par Loulou59

Salut Al Bundy,

Je me permets de revenir vers vous car après quelques recherches, j'ai pu trouver cela dans le PLU:

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

L'unité foncière ne doit pas disposer de plus de deux accès carrossables sur la voie qui assure sa desserte.En cas de permis de construire valant division parcellaire, cette disposition s'applique à chacun des lots résultant de ladite division.

mais aussi cela concernant la loi sur les accès à la propriété (je vous mets la fin de l'article mais aussi un lien du sénat juste en bas) :

En effet, la jurisprudence constante considère que les parcs ou places de stationnement sont intimement liés à l'affectation de la voie publique et doivent donc être considérés comme une dépendance de la route (CE, 24 janvier 1973, Spiteri et Krehl - CE, 18 octobre 1995, commune de Brive-la-Gaillarde - CAA Douai, 29 janvier 2004, commune d'Haubourdin). Il en résulte que les riverains d'un parking public doivent pouvoir jouir du droit d'accès à leur propriété et des dispositions doivent être prévues pour assurer la desserte des immeubles bordant un parc de stationnement nouvellement créé.

[url=https://www.senat.fr/questions/base/2005/qSEQ050618189.html]https://www.senat.fr/questions/base/2005/qSEQ050618189.html[/url]

Ne suis-je pas mon droit de demandé un accès si je respecte très scrupuleusement les règles d'urbanisme?
A vrai dire faire "le marchand de tapis" avec le service d'urbanisme est embêtant.

J'ai bien noté concernant les procédures PCVD et VEFA.
Merci bcp,

Par Al Bundy

Au vu de la réponse ministérielle cela semble possible. Il faut constituer un petit dossier que vous présenterez au maire et au service urbanisme, et peut être prévoir une solution ou une compensation pour la place supprimée.

En travaillant en bonne intelligence avec la mairie votre projet devrait pouvoir se faire.