



Validité d'un Certificat d'urbanisme suite à division parcellaire

Par Abuys

Bonjour,

Lors de l'acquisition d'une parcelle fille en lotissement, le notaire nous a fourni le certificat d'urbanisme d'information de la parcelle mère avant division, qui couvre donc la zone de ma parcelle fille. C'est la référence cadastrale de la parcelle mère qui figure sur le CU.

Ce CU de la parcelle mère était en cours de validité au moment du dépôt et de l'obtention de mon permis de construire sur la parcelle fille. Donc le notaire n'a pas jugé utile de demander un nouveau certificat d'urbanisme où figure la référence de ma parcelle fille puisque celui de la parcelle mère était encore en vigueur. Ce CU est-il applicable à ma parcelle fille notamment point de vue de la cristallisation des taxes?

En vous remerciant pour votre retour.

Anonymisation. On ne met pas son identité sur un forum public...

Par pedram

En droit de l'urbanisme français, le certificat d'urbanisme (CU) est un document qui permet d'obtenir des informations sur le régime d'urbanisme applicable à un terrain. Il existe deux types de certificat d'urbanisme : le certificat d'information (CUa) et le certificat opérationnel (CUb).

Le certificat d'urbanisme "d'information" (CUa) indique les dispositions d'urbanisme applicables au terrain, la liste des taxes et participations d'urbanisme, ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

Le principal avantage d'obtenir un certificat d'urbanisme, notamment le CU opérationnel, est la cristallisation des droits : pendant une durée de 18 mois à compter de la délivrance du certificat, aucune modification des dispositions d'urbanisme contenues dans le certificat (règles du plan local d'urbanisme par exemple) ne peut être opposée au projet du demandeur.

Concernant votre situation :

Si le certificat d'urbanisme d'information que vous mentionnez (fourni par le notaire) correspond à la parcelle mère avant division et que votre parcelle fille en faisait partie, les informations fournies par ce CUa s'appliquent en théorie également à votre parcelle. Ceci dit, ce type de certificat ne cristallise pas les droits de la même manière qu'un CU opérationnel.

Pour la cristallisation des taxes, cela dépendra notamment de la nature exacte du certificat que vous avez (CUa ou CUb) et de la date de sa délivrance par rapport à la date de demande de votre permis de construire.

Pour être totalement sûr de votre situation et des conséquences précises du certificat d'urbanisme que vous détenez, il serait judicieux de consulter un avocat spécialisé en droit de l'urbanisme ou de prendre contact avec le service d'urbanisme de votre commune. Ils pourront vous fournir des informations précises et adaptées à votre cas particulier.

Par DIU1973

BONJOUR

Bien que le certificat d'urbanisme de la parcelle mère puisse fournir des informations générales sur les règles d'urbanisme, il est préférable de demander un certificat d'urbanisme spécifique pour la parcelle fille afin d'obtenir des informations précises et à jour. Cela est conforme à l'article R.410-1 du Code de l'urbanisme qui stipule que "Le certificat d'urbanisme est délivré en fonction du périmètre du ou des terrains, objet de la demande, et de la destination précisée par le demandeur dans cette demande".

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031764607?init=true&page=1&query=R.410-1&search]

Field=ALL&tab_selection=all]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031764607?init=true&page=1
&query=R.410-1&searchField=ALL&tab_selection=all[/url]