



Division appartement

Par **Tito23**, le **14/09/2019** à **16:15**

Bonjour

Je souhaite diviser un appartement en 3 ou 4 lots situé à moins de 500 m du RER. Les travaux ne nécessitent pas de déclaration préalable ou de permis (pas de création de surface, pas de travaux extérieurs, etc. etc.).

Néanmoins, par mesure de sécurité, je m'aperçois que le PLU demande de réaliser des parkings en cas de création de logements. Dois-je m'y conformer et à quel titre ?

Le cas échéant, je vais demander une dérogation et faire un certificat d'urbanisme opérationnel (cela reste un non-sens écologique et économique car les étudiants n'auront pas de voitures). Les étudiants pourront louer une place de parking si besoin dans un parking public.

À défaut d'obtenir une réponse positive, trois solutions : (i) je réalise tout de même (je ne vois pas comment le service urbanisme pourra s'apercevoir du sujet et me retoquer) (ii) je fais une division non officielle avec 1 seul compteur Enedis ou (iii) j'abandonne le projet... qu'en pensez-vous ? Merci beaucoup pour votre aide experte.

Par **goofyto8**, le **14/09/2019** à **18:06**

bonjour,

[quote]

Néanmoins, par mesure de sécurité, je m'aperçois que le PLU demande de réaliser des parkings en cas de création de logements.

[/quote]

C'est une disposition du PLU qui s'applique lors d'une construction nouvelle, nécessitant un permis de construire. Pas sur une construction ancienne déjà existante où les transformations ne nécessitent ni permis de construire ni déclaration préalable de travaux..

Par **amajuris**, le **14/09/2019** à **20:29**

bonjour,

si vous êtes en copropriété, vous devez obtenir l'accord de votre A.G. car cela crée des lots supplémentaires et modifier l'état descriptif de division donc les tantièmes.

je ne partage pas la réponse précédente, le PLU peut prévoir l'obligation de créer des stationnements en cas de création de logement suite à division, c'est l'objet de l'article 12 du PLU .

Si vous louez vos biens vides, vous devez prévoir un compteur électrique du concessionnaire par logement, car les locataires doivent avoir le choix de leur fournisseur d'électricité.

salutations

Par **Tito23**, le **15/09/2019** à **23:31**

Bonjour

Je vous remercie pour vos retours.

Le PLU prévoit effectivement en son article 12 que "pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, de réaménagement d'une construction existante ayant pour effet la création de logements supplémentaires, ..., le nombre de places plancher exigé résulte de..."

Mais quel est le texte de loi (article du code de l'urbanisme ?) qui m'impose à respecter cette règle alors que je n'ai a priori aucune autorisation à demander ?

Quid si c'est irréalisable ? Puis je seulement proposer une location de parking à mes locataires ? Puis je demander une dérogation via un certificat d'urbanisme opérationnel ?

Je suis bien évidemment ok sur l'accord de l'AG préalablement

J'imagine loué en meublé et donc ne laisser qu'un seul compteur avec une refacturation sous forme de charge forfaitaire.

Merci de votre précieuse aide

Par **Bibi_retour**, le **16/09/2019** à **09:13**

Bonjour,

[quote]

Mais quel est le texte de loi (article du code de l'urbanisme ?) qui m'impose à respecter cette règle alors que je n'ai a priori aucune autorisation à demander ?

[/quote]

Articles L.421-8 et 6 du code de l'urbanisme.

[quote]

(cela reste un non sens écologique et économique car les étudiants n'auront pas de voitures)

[/quote]

Et qui vous dit qu'il y aura uniquement des étudiants, sans véhicule qui plus est ? Il est difficile d'être aussi catégorique sur un projet qui aura un impact sur plusieurs décennies.

[quote]

Puis je seulement proposer une location de parking à mes locataires ?

[/quote]

Vérifiez dans le PLU s'il prévoit une possibilité de location longue durée ou d'achat des places dans un rayon de x m autour du terrain.

Par **goofyto8**, le **16/09/2019 à 18:00**

[quote]

Mais quel est le texte de loi (article du code de l'urbanisme ?) qui m'impose à respecter cette règle alors que je n'ai a priori aucune autorisation à demander ?[/quote]

bonsoir,

Étant donné que vous n'avez aucune autorisation à demander aux services d'urbanisme de la commune, celle-ci n'exercera aucun contrôle administratif sur vos aménagements.

Je ne vois pas pourquoi vous tenez à réaliser des places de parking supplémentaires. puisque la commune ne vous demandera jamais de le faire et que le PLU ne peut imposer que des choses demandées formellement dans un permis et que ses agents viendront contrôler .

De plus, un citoyen qui réalise un aménagement pour lequel un permis d'urbanisme n'est pas requis peut, en toute bonne foi, se prévaloir de méconnaître le PLU.

Un PLU n'est ni dans le Code Civil ni dans le Code Pénal et vous n'avez aucunement ni à connaître ou ni à savoir lire un PLU; seuls les agents des services d'urbanisme sont reconnus aptes à le faire, pour donner ou refuser des autorisations.

Contentez vous de faire une demande aux co-propriétaires en AG.

[quote]

Puis je seulement proposer une location de parking à mes locataires ?

[/quote]

oui, si vos futurs locataires vous le demandent.

Par **Bibi_retour**, le 17/09/2019 à 09:28

[quote]

Eatnt donné que vous n'avez aucune autorisation à demander aux services d'urbanisme de la commune, celle-ci n'exercera aucun contrôle administratif sur vos aménagements.[/quote]
Sauf dans le cas d'une dénonciation, ou bien à la lumière de la Commission Communale des Impôts Directs (CCID), ou bien à la mise à jour du Répertoire d'Immeubles Localisés (RIL) par l'INSEE....

[quote]

Je ne vois pas pourquoi vous tenez à réaliser des places de parking supplémentaires.
puisque la commune ne vous demandera jamais de le faire[/quote]
La ville impose la création de places puisque c'est marqué clairement dans le PLU.

[quote]

et que le PLU ne peut imposer que des choses demandées formellement dans un permis et que ses agents viendront contrôler[/quote]
Donc si je construis ma maison sans rien demander, le PLU ne peut pas m'imposer une hauteur maximale, des retraits d'implantation.....ou du stationnement ??

[quote]

De plus, un citoyen qui réalise un aménagement pour lequel un permis d'urbanisme n'est pas requis peut, en toute bonne foi, se prévaloir de méconnaître le PLU.[/quote]
Sauf qu'il n'y a ici ni méconnaissance du PLU ni bonne foi en cas de création des logements sans parking. Tito23 s'expose également à des **sanctions pénales** (articles L.610-1 et L.480-4 du code de l'urbanisme)

[quote]

Un PLU n'est ni dans le Code Civil ni dans le Code Pénal et vous n'avez aucunement ni à connaître ou ni à savoir lire un PLU; seuls les agents des services d'urbanisme sont reconnus aptes à le faire, pour donner ou refuser des autorisations.[/quote]

Donc un règlement qui n'est pas inscrit dans un code n'a pas de valeur ? De plus, à quoi servent les architectes ? Et si je vais plus loin, vous inversez le rôle de l'instructeur du service urbanisme, qui consiste à **s'assurer de la conformité** du projet, qui se retrouveraient alors à la fois juge et partie. Car si personne n'est apte à lire correctement un PLU, ce serait donc à l'instructeur de dire à l'architecte/aministré comment faire pour que son projet passe à coup sûr.

Je trouve gonflé que, sur un forum juridique, on puisse donner ce genre de conseils qui consistent clairement à passer outre le PLU, alors que la règle a été expliquée plus haut.

Par **nihilscio**, le 17/09/2019 à 09:59

[quote]

Un PLU n'est ni dans le Code Civil ni dans le Code Pénal et vous n'avez aucunement ni à connaître ou ni à savoir lire un PLU; seuls les agents des services d'urbanisme sont reconnus aptes à le faire, pour donner ou refuser des autorisations.

[/quote]

Je crois que c'est la plus belle perle que j'ai lue sur ce forum. Le PLU, c'est aussi la loi, on s'y conforme comme on se conforme au code civil ou au code pénal, qui ne sont d'ailleurs pas plus facile à lire qu'un PLU. Nul n'est censé ignorer la loi.

Par **clall**, le **17/09/2019 à 10:04**

Je m'autorise une remarque.

Les règles du PLU s'imposent normalement à tout citoyen. Et comme le rappelle GOOFYTO8 les agents de l'urbanisme "**sont reconnus aptes à lire le PLU , pour donner ou refuser des autorisations**".

Mais ces agents s'autorisent quand même à ne pas respecter elles-même ces règles. Exemple vécu: dans une zone la construction de bâtiments collectifs était autorisée, ils ont refusé les permis de construire correspondant et ont imposé la construction de parcelles individuelles uniquement.

Par **Bibi_retour**, le **17/09/2019 à 10:37**

[quote]

Les règles du PLU s'imposent normalement à tout citoyen. Et comme le rappelle GOOFYTO8 les agents de l'urbanisme "**sont reconnus aptes à lire le PLU , pour donner ou refuser des autorisations**".

[/quote]

Si les administrés sont incapables de lire (et comprendre) un PLU, expliquez moi pourquoi les PLU sont disponibles sur les sites internet des villes, pourquoi des réunions publiques sont organisées dans le cadre de modifications/révisions, pourquoi demande-t-on l'avis de la population dans le cadre d'une enquête publique, ?

C'est typiquement le genre d'affirmation qui dédouane les personnes de toute réflexion, de responsabilité et tire vers le bas.

[quote]

Mais ces agents s'autorisent quand même à ne pas respecter elles-même ces règles. Exemple vécu

[/quote]

Exemple limité à votre expérience, donc non représentatif de l'ensemble des communes.
Même si certains abusent ce n'est pas une raison pour abuser également.

Par **goofyto8**, le **17/09/2019** à **16:16**

bonjour,

Au risque de me répéter, je le redis ici à l'intention de Tito23, si nul n'est censé ignorer la loi,
.... un PLU n'est pas la loi !

Un PLU est un document technique de référence pour les architectes et les services
d'urbanisme qui délivrent des permis de construire.

Contrairement à ce que disent @BIBI-RETOUR ou @NIHILSCIO ; on ne peut pas condamner
pénalement un citoyen parce qu'il n'a pas respecté telle ou telle prescription d'un PLU.

On peut le condamner seulement, s'il a outrepassé les règles figurant dans une autorisation
qui lui a été accordée (conformément à un PLU) par les services d'urbanisme (exemple
dépassement de hauteur) ou s'il n'a pas demandé une autorisation d'urbanisme pour
entreprendre une construction ou une ouverture (balcon) soumise à une demande.

Tito23 ayant obtenu l'information le dispensant de demande formelle d'une autorisation
d'urbanisme , il n'est absolument pas de son ressort (il n'est pas architecte) d'éplucher le PLU
pour en savoir davantage (par crainte de sanctions) , voire même de demander sur un forum
juridique (qui n'est pas un forum d'architecture) s'il est en règle avec le PLU (par craintes de
sanctions ou peur du gendarme ?).

S'il lui avait fallu obtenir une autorisation d'urbanisme il aurait fait appel à un professionnel
habilité à comprendre un PLU , pour demander et avoir toutes les chances d'obtenir
l'autorisation d'urbanisme.

S'il n'avait pas eu les moyens de faire appel à un professionnel , il aurait rédigé lui même sa
demande, en demandant conseil auprès des services d'urbanisme ou d'un organisme gratuit.

**La mauvaise compréhension d'un PLU ne peut jamais déboucher sur des sanctions
mais uniquement sur des rejets motivés d'autorisations !**

[quote]

Donc si je construis ma maison sans rien demander, le PLU ne peut pas m'imposer une
hauteur maximale, des retraits d'implantation.....ou du stationnement ??[/quote]

Méconnaissance de la justice.

Le PLU ne vous impose rien à vous simple particulier , il impose aux services d'urbanisme ou
aux maires (passibles de condamnations par les tribunaux administratifs) ou aux architectes
(passibles de perte de clientèle à force de se voir refuser des permis)

Par **Lag0**, le 17/09/2019 à 16:56

Bonjour Goofyto8,

Un article qui vous contredit : <https://www.notairesdelongueil.fr/static/file/3eme-commission-pa-div-im-bati-art-12.pdf>

[quote]

I. Le fait générateur de l'obligation de création d'aires de stationnement

Le fait générateur de l'obligation de création d'aires de stationnement éventuellement prévue dans le PLU, est le permis de construire.

La décision de non opposition à une déclaration préalable.

En outre, la loi SRU avait introduit un alinéa à l'ancien article L. 421-3 du Code de l'urbanisme : « Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent ».

Cette disposition n'a pas été reprise dans l'article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme mais le nouvel article L. 421-8 issu de l'ordonnance du 8 décembre 2005 dispose qu'à l'exception de certaines constructions (de faible importance, ou de caractère temporaire ou encore, secret pour raisons de sûreté, dont le contrôle est assuré par une autre autorisation ou législation) « les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présente code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6 ».

L'article L. 421-6 dispose que « le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords... ». Cet article ne vise pas expressément la nature de stationnement, mais doit être appréhendé de manière extensive.

Rappelons au surplus les dispositions de l'article L. 160-1 du Code de l'urbanisme qui sanctionne les infractions au POS/PLU.

Le propriétaire qui divise son immeuble en réalisant uniquement des travaux intérieurs pour distribuer les appartements, soit en vue de leur mise en location soit en vue de faire une donation-partage ou de les vendre, devra donc, en vertu de ces articles, respecter l'article 12 du PLU.

[/quote]

Par **Bibi_retour**, le 17/09/2019 à 17:19

Venant d'un membre inscrit pour poser une question sur un sujet qu'il ne connaît pas, je comprendrais la teneur d'un tel message. Mais venant d'un membre qui fréquente régulièrement le forum... jamais lu pareille ineptie.

[quote]

si nul n'est censé ignorer la loi, un PLU n'est pas la loi ![/quote]

Entre celle-ci et le PLU qui n'est pas le CC ni le CP, je ne sais que choisir. Sur ce forum juridique vous donnez donc le conseil d'enfreindre le règlement du PLU...

[quote]

Contrairement à ce que disent @BIBI-RETOUR ou @NIHILSCIO ; on ne peut pas condamner pénalement un citoyen parce qu'il n'a pas respecté telle ou telle prescription d'un PLU[/quote]
Faux. Avez-vous seulement lu l'article L.610-1 du code de l'urbanisme ?

[quote]

Tito23 ayant obtenu l'information le dispensant de demande formelle d'une autorisation d'urbanisme , il n'est absolument pas de son ressort (il n'est pas architecte) d'éplucher le PLU pour en savoir davantage (par crainte de sanctions) , voire même de demander sur un forum juridique (qui n'est pas un forum d'architecture) s'il est en règle avec le PLU (par craintes de sanctions ou peur du gendarme ?).[/quote]

Sans parler de ressort, il en va de la bonne intelligence de chacun de prendre connaissance des règles juridiques qui s'appliquent à lui ou à son projet. Puis, en cas d'incompréhension des textes, demander des explications à des personnes compétentes. C'est ce que Tito23 a fait.

[quote]

Méconnaissance de la justice.

Le PLU ne vous impose rien à vous simple particulier , il impose aux services d'urbanisme ou aux maires (passibles de condamnations par les tribunaux administratifs) ou aux architectes (passibles de perte de clientèle à force de se voir refuser des permis)

[/quote]

Le meilleur pour la fin :) Alors là, je ne sais même plus quoi répondre sinon que vous faites preuve ici d'une méconnaissance inouïe des bases du droit de l'urbanisme.

Par goofyto8, le 17/09/2019 à 20:25

[quote]

Sur ce forum juridique vous donnez donc le conseil d'enfreindre le règlement du PLU...[/quote]

Mais c'est grotesque ce que vous dites puisque l'infraction à un PLU n'existe pas dans la loi.

Renseignez vous auprès d'un avocat constitutionnaliste : avant de dire de telles aneries.

En ne respectant pas le PLU local , on risque simplement un refus d'autorisation d'urbanisme

et ceci n'est, bien sûr, en aucun cas, une sanction pénale mais une décision administrative !

On commet une infraction si et seulement si, on passe outre la décision administrative .

Et il est quand même utile de rappeler que seul un tribunal peut infliger une sanction pénale .

Or certains disent à tito21, qu'il prend le risque de sanctions pénales infligées par l'INSEE ou des organismes tels que la Commission Communale des Impôts Directs (CCID) !

Certains devraient cesser de chercher inutilement à inventer n'importe quoi pour faire peur aux gens et les dissuader d'entreprendre quoi que ce soit.

Par **Bibi_retour**, le 17/09/2019 à 22:20

Résumons :

art. L.610-1 code urbanisme : « *En cas d'infraction aux dispositions des plans locaux d'urbanisme, les articles L. 480-1 à L. 480-9 sont applicables, les obligations mentionnées à l'article [L.480-4](#) s'entendant également de celles résultant des plans locaux d'urbanisme (...)* » (ou encore L.610-4 pour le RNU).

Donc une infraction au PLU existe, elle ne naît pas uniquement au cas de non respect d'une décision administrative.

Par ailleurs, l'article L.421-8 et le lien de Lago rappellent que lors d'une créations de logements, même non soumise à autorisation, les obligations de stationnements du PLU sont applicables.

Donc, Tito23 ne risque pas seulement un refus d'autorisation (de toute façon elle n'a pas à être demandée), mais surtout des sanctions pénales.

[quote]

Or certains disent à tito21, qu'il prend le risque de sanctions pénales infligées par l'INSEE ou des organismes tels que la Commission Communale des Impôts Directs (CCID) !

[/quote]

Vous ne lisez pas mes propos ou bien les déformez à votre convenance. La CCID et le RIL sont 2 temps qui permettent à la ville de détecter des créations de logements.

[quote]

Certains devraient cesser de chercher inutilement à inventer n'importe quoi pour faire peur aux gens et les dissuader d'entreprendre quoi que ce soit.

[/quote]

Et vous devriez lire (et comprendre) le contenu et les références donnés par les membres de la discussion.

Par **Lag0**, le **18/09/2019** à **06:43**

[quote]

Mais c'est grotesque ce que vous dites puisque l'infraction à un PLU n'existe pas dans la loi.

[/quote]

Bonjour [GOOFYTO8](#),

Il semble que vous faites une confusion très française !

Vous confondez l'obligation de respecter la réglementation et le risque de sanctions.

Or, en France, il existe de très nombreuses réglementations que chaque citoyen est obligé de respecter (puisque c'est ça, être citoyen !) sans pour autant qu'il ne soit prévu de sanctions en cas de non respect.

A vous lire, on pourrait comprendre qu'une réglementation, si une sanction n'est pas prévue en cas de non respect, est optionnelle, et bien désolé, mais il n'en est rien...

Pour prendre un petit exemple, la norme NFC15100. Lorsque vous rénovez votre installation électrique chez vous, vous êtes obligé de respecter cette norme. Et pourtant, personne ne va venir vérifier (sauf en cas de coupure de l'alimentation qui ne sera remise qu'après passage du Consuel). Si vous dérogez à cette norme, vous n'aurez pas d'amende, ni ne coucherez en prison. Et pourtant, vous vous devez de la respecter.

Par **goofyto8**, le **18/09/2019** à **09:14**

Bonjour,

Enfin nous sommes d'accord .

Il est conseillé à Tito23 de créer des places de parking pour être en conformité avec le PLU mais comme à l'impossible nul n'est tenu s'il lui est impossible d'en créer ou si cela a un coût prohibitif, il pourra s'en dispenser sans avoir à faire la moindre déclaration ax services d'urbanisme et sans aucun risque d'encourir d'être trainé devant un tribunal.

Cette histoire me fait penser à la disposition qui existe dans la plupart des PLU et qui oblige les constructeurs à planter des arbres de haute tige (en nombre proportionnel à la surface constructible.) Bien entendu ces arbres figurent sur les plans de l'architecte et sont plantés le jour de délivrance du certificat de conformité mais très souvent faute de soin, ils meurent l'année suivante et ne sont pas remplacés. Quid alors des sanctions pénales pour infractions aux règles du PLU ?

Par **Bibi_retour**, le **18/09/2019** à **10:04**

[quote]

Il est conseillé à Tito23 de créer des places de parking pour être en conformité avec le PLU mais comme à l'impossible nul n'est tenu s'il lui est impossible d'en créer ou si cela a un coût prohibitif, il pourra s'en dispenser sans avoir à faire la moindre déclaration ax services d'urbanisme et sans aucun risque d'encourir d'être trainé devant un tribunal[/quote]

Vous n'avez pas compris l'intervention de Lago et les autres plus haut. La création de parking pour le projet de Tito23 n'est pas conseillée elle est obligatoire, peu importe le dépôt d'une demande d'autorisation ou non.

PS : j'ai retrouvé la référence, art. L.152-1 du code de l'urbanisme

Par **goofyto8**, le **18/09/2019** à **11:53**

[quote]

Vous n'avez pas compris l'intervention de Lago et les autres plus haut. La création de parking pour le projet de Tito23 n'est pas conseillée elle est obligatoire[/quote]

oui..... comme est obligatoire la plantation d'arbres de haute tiges quand c'est marqué dans le PLU !

Et s'il lui est impossible de créer des parkings , car c'est très compliqué d'en créer quand on n'a pas de foncier (ce qui est son cas); qu'est-ce qui va lui arriver d'après vous ?

La mairie va l'obliger à démolir son aménagement intérieur ?

Et les anciens immeubles hausmaniens dans Paris où les grands appartements difficiles à commercialiser ont été divisés pour faire des 2 ou des 3 pièces et qui n'ont pas de parkings ni souterrains ni en surface . Comment ont-ils fait pour être en règle avec le PLU de Paris qui impose des parkings ?

Par **Bibi_retour**, le **18/09/2019** à **12:58**

[quote]

Et s'il lui est impossible de créer des parkings , car c'est très compliqué d'en créer quand on n'a pas de foncier (ce qui est son cas); qu'est-ce qui va lui arriver d'après vous ?

La mairie va l'obliger à démolir son aménagement intérieur ?[/quote]

Et bien dans ce cas, c'est tout simple, il ne peut pas réaliser son projet.

La ville ne peut pas ordonner une démolition, ce sea le juge. Toutefois je le vois mal ordonner une démolition dans ce cas là, il condamnera plutôt l'auteur des travaux à une amende, ou même une remise en l'état des lieux si les logements ne sont pas encore occupés, ou encore classer l'affaire sans suites.