



Litige sur certificat urbanisme

Par **Chantal**, le **25/03/2010** à **11:53**

Bonjour,

Ma belle-sœur rencontre actuellement un litige avec sa commune. Dans la version 2007 du PLU, elle disposait d'un terrain de 762 M² entièrement constructible (zone UCB) sans surface minimum de construction.

La zone proche était une zone AU1 donc une zone à urbaniser d'un seul ensemble avec obligation de 25% de logements sociaux.

Une modification du PLU doit être votée le 6 avril suite à enquête publique terminée le 8 janvier. Dans ce nouveau projet, on a partagé son terrain en deux et la partie basse a été intégrée à la Zone AU1.

Sachant qu'il n'y avait pas de surface minimum pour la construction, le 22 janvier, elle a demandé un CU opérationnel pour son terrain. Elle souhaitait le donner à sa fille qui dispose de petits revenus pour qu'elle puisse construire sa maison principale dans la partie haute donc dans la partie en zone UC du PLU.

Vous trouverez ci-dessous la réponse de la mairie. Il semble que la mairie cherche à pousser les propriétaires à vendre pour accélérer la réalisation de la zone AU1. Toutefois, même en respectant toutes les contraintes, la partie en UC a des dimensions suffisantes pour construire une petite maison (cos 20% de 350M² à 400M²)

Réponse à un certificat d'urbanisme pré-opérationnel

Zonage : UC Des arbres sont repérés au PLU au titre de l'article L123.1 7° du Code de l'urbanisme (patrimoine paysager). Le terrain est concerné par l'emplacement réservé N48 au PLU pour élargissement de la voirie au bénéfice de la Communauté Urbaine.

Le terrain est situé pour partie à l'intérieur du périmètre de l'Orientation d'aménagement de la Planche Nord. Les objectifs de l'OA notamment le programme et le pourcentage de logements sociaux (25%) doivent être respectés. La réalisation d'un seul logement en accession ne peut répondre à cet objectif.

Suivent les divers réseaux

Voirie- chemin communal

Assainissement : assainissement collectif dans le chemin communal

Eaux pluviales ; vers le fossé du chemin communal

Eau potable ; terrain desservi

ERDF : terrain desservi

Participations : Le terrain est concerné par l'emplacement réservé N.48 au PLU pour élargissement de voie. Lors de la délivrance d'une autorisation d'occupation des sols, une cession gratuite de terrain portant sur 10% maximum de la superficie devra être faite au profit de la Communauté Urbaine

Mes questions :

- Le terme certificat pré opérationnel est-il valide ? Je pensais qu'il n'existait que celui d'information ou opérationnel.

- La mairie a-t-elle le droit de refuser la construction dans la partie haute restée en zone UC ? L'erreur a peut-être été de demander un CU pour l'ensemble du terrain sans positionner l'habitation. Dans ce cas, peut-on redéposer une demande de CU avec la maison dessinée sur la zone UC ou doit-elle faire un recours administratif par lettre recommandée auprès de la mairie.

- Ma belle sœur doit-elle donner son accord à la préemption de 10% pour faciliter la démarche ?

- Le terrain est bordé d'arbres appartenant au voisin mais recensés au PLU. Ils surplombent le terrain à construire d'un 1m50 ou 2m. Ma belle-sœur peut-elle exiger du voisin l'élagage à l'aplomb ? La mairie peut-elle s'y opposer

Pour elle merci de votre aide, elle ne sait pas comment se défendre face à tous ces termes juridiques

Par **elydaric**, le **25/03/2010** à **21:18**

Bonjour,

Tout d'abord, le terme de certificat pré-opérationnel peut être utilisé. Il correspond à ce que vous nommez plus simplement certificat opérationnel.

Ensuite concernant la faisabilité de votre projet, la mairie a déjà du vous répondre dans votre CU, si l'opération était réalisable ou non (normalement dans l'article 1 du CU). Si vous avez bien eu cet accord, le CU est donc valable pendant 18 mois et vous accorde donc le droit de construire sur ladite parcelle, dans les conditions fixées par le CU et dans le respect des dispositions du PLU bien sûr.

Concernant la cession gratuite, elle s'effectuera au moment du permis de construire. Toutefois il pourrait être bon de contacter votre mairie pour savoir si elle entend bien mettre en œuvre cette procédure.

Enfin, concernant l'arbre des voisins, le code civil impose que les arbres ne débordent pas sur le terrain d'autrui. Je vous conseille donc de faire une lettre en recommandé à votre voisin lui

invitant à élaguer ses arbres. Si aucune tentative amiable ne fonctionne, la mairie pourra sans doute vous aider, le maire étant responsable de la salubrité publique (mise en demeure de réaliser les travaux)