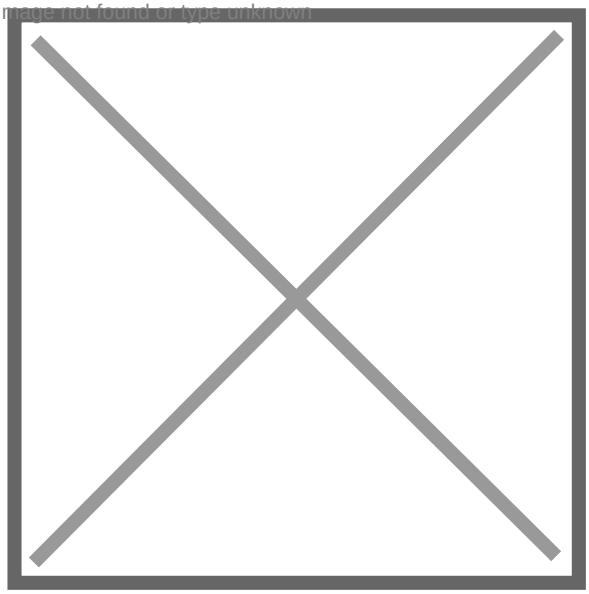
Image not found or type unknown



Mon certificat d'urbanisme est-il cassé lorsque le plu est annulé

Par **marbelouga**, le **15/10/2008** à **18:45**

Bonjour,

Suite à un nouveau PLU adopté en 2005, notre terrain de 1 hectare 2 est devenu constructible.
Nous l'avons divisé en 4 terrains bornés et notre père a fait l'année dernière une donation partage à ses deux enfants (mon frère et moi, chacun héritant de 2 terrains non contigus).
Chacun des 4 terrains a obtenu un CU le 18 décembre 2007, valable pendant 18 mois.
A ce jour, 3 terrains sur 4 ont été vendus et leurs nouveaux propriétaires ont obtenus leur permis de construire.

Le problème est que le PLU en question vient d'être cassé, suite à un procés qui opposait une association de quartier à la mairie. Les motifs en sont "insuffisance de précision sur les aménagements prévus en terme de voirie dans certaines zones concernées, en particulier un espace de plusieurs hectares situés sur la commune (à 2 km environ de notre terrain) et qui prévoyait un lotissement de 35 maisons.
Pour les 3 terrains qui ont déjà obtenu leur permis de construire, il n'y a pas de problème les travaux de construction ont démarré.

Ma question concerne le 4 ème terrain qui m'appartient :
Le certificat d'urbanisme me protège t'il pendant sa durée de validité ?
La mairie me laisse entendre qu'elle ne délivra plus de permis de construire avant qu'un nouveau PLU ne soit adopté.
Or, cela risque de prendre plusieurs mois et dans le nouveau PLU, les règles d'urbanisme seront surement modifiées et la surface minimale des terrains à batir actuellement de 2500 M2, pourrait par exemple être augmentée à 3000 M2 (l'objectif étant de limiter le nombre de

maisons sur la zone). Dans ce cas, mon terrain ne sera plus constructible puisqu'il en fait 2700M2.

Ce terrain est actuellement à vendre mais je doute fort qu'il intéresse un acheteur dans la période actuelle. L'avenir étant très incertain, je voudrais donc savoir si j'ai intérët à déposer un permis de construire maintenant en mon nom et si la mairie est en droit de me le refuser au motif que le PLU a été rompu. Autrement dit mon CU est-il encore valable et est-ce que je peux espérer obtenir un permis de construire avant le nouveau PLU ?

Merci pour votre réponse et vos conseils

Par **avocat droit public**, le **21/10/2008** à **16:58**

L'annulation d'un PLU par la juridiction administrative a pour effet de faire revivre le précédent PLU ou POS.

Cependant, cette annulation n'a pas pour effet d'annuler automatiquement les permis de construire délivrés antérieurement. Si un requérant souhaite les annuler il doit prouver leurs illégalités au regard des anciennes règles d'urbanisme.

Comme dans votre cas, il est fréquent que le maire sursoit à statuer sur les demandes de permis de construire lorsque le PLU a été annulé par le juge administratif. Néanmoins, il n'a pas le droit de le faire. Il est obligé d'instruire la demande de permis de construire qui est déposée, et ce, au regard des règles d'urbanisme précédemment applicables.

Eric HALPERN
Avocat à la Cour

www.cabinet-halpern.com

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés