



## Reforme urbanisme concernant les lotissements

Par **sabchacha**, le **27/06/2008** à **17:36**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'une propriété batie d'une superficie est de 1 hectare située au vue du POS en zone NBA. Le maire m'a accepté un CU pour 2 terrains constructibles de 2000 m<sup>2</sup> chacun , le 18/12/06 et prorogé le 22/10/07 donc validité 18/12/08. Depuis la loi du 1er octobre 2007 le fait de détacher un lot d'une propriété batie s'appelle un lotissement. Or, le POS dans son article NB2 interdit les lotissements. Mon terrain est il devenu inconstructible malgré mon CU positif.

Par avance merci de votre aide.

Par **journey63**, le **02/07/2008** à **11:46**

en effet il y a lotissement dès qu'une assiette foncière est divisé en deux.

cependant vous pouvez vendre un des lots le 2éme sera constructible dans 10 ans.

Par **sabchacha**, le **03/07/2008** à **15:22**

Merci pour votre réponse mais je suis désolé je ne comprend pas comment une commune peut accorder un certificat d'urbanisme toujours en validité et refuser la construction. On m'a parlé également d'une loi ou d'une modification passée en décembre 2007 qui améliorerait

celle d'octobre. En avez entendu parlé ?

Par **journey63**, le **03/07/2008 à 16:22**

la loi dont vous parler et sans doute celle qui prévoit la simplification du droit Le maire ou, le cas échéant, le président d'un EPCI compétent en matière d'urbanisme, peut déléguer sa signature aux agents chargés de l'instruction des demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et de l'examen des déclarations préalables à la réalisation de constructions, aménagements, installations ou travaux.

Les décisions prises par les maires et les présidents d'établissements publics de coopération intercommunale entre le 1er octobre 2007 et la date d'entrée en vigueur de la loi, sont validées, sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée.

concernant le cu sa valeur juridique est limité et permet de connaître la constructibilité, les taxes, les droits à construire et servitude concernant un terrain à la date de la demande.

Les dispositions mentionnées sur le certificat sont garanties pendant toute sa durée.

de plus et cela va vous rassurer : la DDE a ordre d'accepter les lotissements même si ils sont interdits en zone Nb (jurisprudence constant depuis 1986 SCI les periades)

si le

lotissement constitue une opération de division de terrain en vue de construire, la vocation du PLU est de régir notamment l'implantation des bâtiments ou leur aspect, mais non de réglementer les divisions foncières.

Il est de jurisprudence constante qu'un document d'urbanisme ne peut imposer des règles de procédure supplémentaires à celles prévues par les textes en vigueur.Or, interdire les lotissements revient à imposer le recours à une autre procédure comme la ZAC pour parvenir au même but, à savoir opérer une opération de construction conduisant à des divisions foncières.

Contactez votre DDE et soumettez lui votre problème, leur circulaire sont bien explicite à ce sujet et la division parcellaire sera sans doute acceptée.

Par **sabchacha**, le **03/07/2008 à 18:54**

Merci de votre réponse j'ai effectivement pris rendez vous avec la DDE le 23 Juillet. Je me permettrais de vous indiquer ce qui en résultera et de vous demander des conseils au cas où.

Par **journey63**, le **04/07/2008 à 06:56**

avec plaisir tenez moi informer

Par **Mogettes**, le **07/07/2008** à **18:43**

Toutà fait d'accord avec journey63, il ne devrait pas y avoir de problème, on ne peut pas fonder une interdiction sur une formalité administrative, celle du lotissement notamment.

Par **sabchacha**, le **08/07/2008** à **11:11**

Merci de vos réponses, mais dans mon village personne ne veut se "mouiller" et prendre une décision. On m'envois de service à service et il faut toujours voir quelqu'un d'autre. A la mairie, on m'a même dit de contacter à un avocat car la commune n'avait pas les moyens d'en payer un, tant que je n'ai pas vendu un terrain je ne les ai pas non plus. . . Donc rien n'avance.