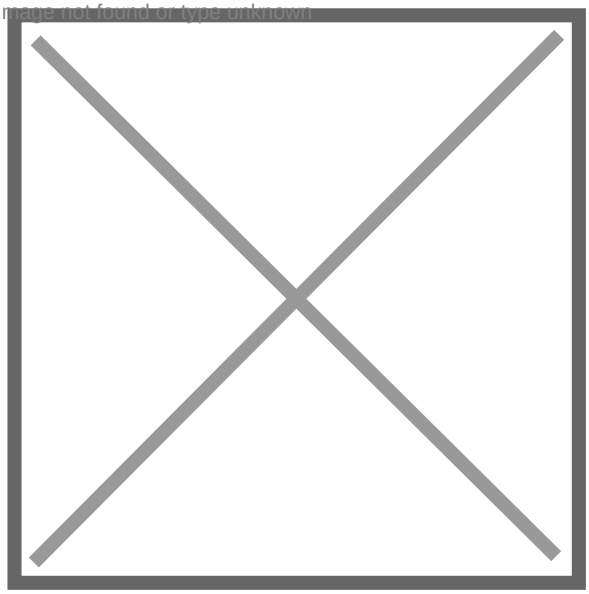
Image not found or type unknown



arrêté de certificat d'urbanisme opérationnel

Par **clall**, le **12/04/2024** à **09:18**

Bonjour,

en janvier 2024 je dépose une demande de certificat d'urbanisme opérationnel adapté au PLU en vigueur. Je m'inspire d'un CUO déposé en 2020 qui avait obtenu un arrêté positif.

Deux mois après ma demande pas de réponse de la Mairie. Je considère donc bénéficier d'un CUO tacite.

Trois mois après la demande je recois une réponse de la Mairie arrêté négatif ! avec l'explication "le projet présenté n'est pas réalisable".

Or la loi est claire: R410-10 précise pour une demande de CUO , le délai d'instruction est de deux mois après la date du dépôt.

D'après le R410-12 : A défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R. 410-9 et R. 410-10 , le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite .

Donc, à mon avis, la Mairie fait un abus de droit en refusant le qualificatif de "tacite" à ma demande. Que puis je faire à part saisir le Tribunal administratif ?

Autre question: durant le délai d'une procédure au Tribunal administratif, est ce que la Mairie à l'occasion d'une révision de PLU a le droit de rendre inconstructible le terrain objet du CUO ci dessus ?

Merci par avance

Cordialement

Par **nihilscio**, le **12/04/2024** à **11:16**

Bonjour,

Vous êtes donc informé que si vous demandez un permis de construire afin de réaliser le projet présenté dans votre demande de certificat d'urbanisme, ce permis vous sera refusé. C'est tout de même bon à savoir. Le certificat que vous avez reçu doit expliquer pour quels motifs votre projet n'est pas réalisable. La première chose à faire est de vérifier si ces explications sont convaincantes ou non.

Vous pouvez néanmoins vous prévaloir d'un certificat d'urbanisme tacite. L'effet d'un CU tacite est précisé à la deuxième phrase de l'article R410-12. Vous vous êtes arrêté à la première. Vous pouvez vous prévaloir d'une cristallisation des règles d'urbanisme pendant dix-huit mois à compter du certificat tacite, rien de plus. Vous ne pouvez déduire du certificat tacite qu'un permis de construire vous permettant de réaliser le projet que vous avez exposé devra vous être délivré.

Il ne vous servira à rien de contester le certificat d'urbanisme que vous avez reçu au bout de trois mois : il ne faut pas attendre du tribunal administratif qu'il vous délivre par avance un permis de construire. Les informations données dans un certificat d'urbanisme ne sont pas créatrices de droit. Or une contestation n'est recevable devant la juridiction administrative que si elle porte sur un acte créateur de droits.

Par **clall**, le **14/04/2024** à **14:22**

Merci NIHISCIO, votre réponse Elle me renseigne en particulier sur le fait qu'elle cristallise les règles d'urbanisme pendant 18 mois.

L' explication du refus de l'arrêté se trouve dans la rubrique : situation des équipements: "Voirie: desservie mais pas d'accès" .

Ce qui est faux. En effet, lors d'une demande récente de permis précédente d'un promoteur, celui ci avait été refusé parce que l'accès à ma parcelle empiétait sur une zone de "défense écologique" définie par la nouvelle loi "Ecologie et résilience". Mais le PLU prévoit une compensation possible en créant une nouvelle zone de défense écologique supplémentaire d'une surface une fois et demi supérieure à celle qui a été empiétée? Le promoteur avait bien présenté cette compensation mais la Mairie avait maintenu son refus de permis sous la pression (évidemment jamais exprimée) d'un ensemble de riverains d'un lotissement contigu,

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

constitué en ASL. (donc des voix à prendre en compte par la Mairie).

Or l'ASL exerce un abus de droit car l'accès en question avait été défini de " façon définitive" (terme utilisé par le maire précédent) dans un courrier de la Mairie bien avant la création du lotissement en question. De plus dans les actes de vente des parcelles de ce lotissement, il est bien spécifié qu'ils ne peuvent s'opposer à l'accès aux parcelles constructibles riveraines.

L'abus de droit est bamplifié du fait que la voirie d'accès est communale, L'ASL n'est donc nullement habilitée à modifier le statut de cette voie.

Aucun écrit n'a été rédigé par l'ASL, donc un éventuel recours ne peut être fait que contre la Mairie qui ne respecte pas la décision d'une Mairie précédente, et tient abusivement compte de l'avis intéressé de riverains qui refusent de respecter la servitude existante (inscrite dans leurs actes d'achat).

Excusez moi d'avoir été aussi long dans l'explication, mais j'hésite d' entre prendre un recours devant le trivunal administratif compte tenu de la longueur des procédures , de mon âge avancé et de l'incertitude de la décision des juges ?

Dans l'arrêté, il est aussi rappelé l'article 194 de la loi climat et résilience: toute commune en cours de modification ou l'élaboration de son document d'urbanisme peut surseoir à statuer sur une demande d'autorisation d'urbanisme.

C'est un risque supplémentaire à une éventuelle évolution favorable à mon recours, n'est ce pas ?

Je serais très intéressé d'avoir à nouveau votre avis sur l'opportunité de tenté un recours sachant que je suis de bonne foi ayant été très vigilant à l'origine des précautions prises par la Mairie pour l'accès à ma parcelle constructible.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés