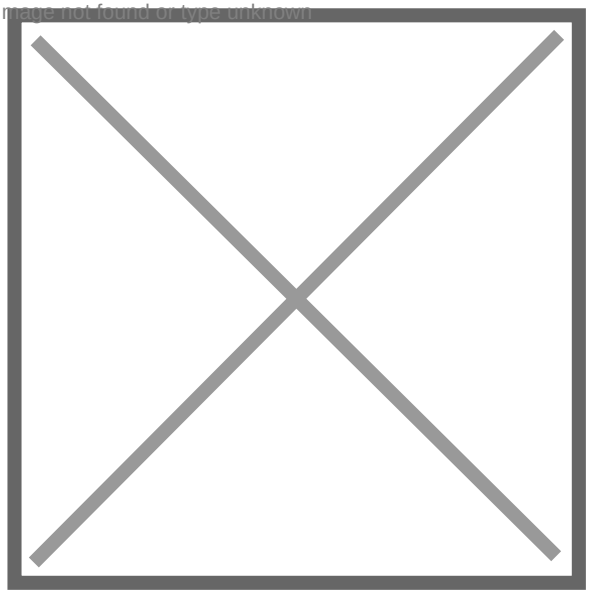
Image not found or type unknown



certificat d'urbanisme positif puis négatif

Par **Sylvie561**, le **11/12/2022** à **10:02**

Bonjour,

Nous avons déposé un (puis un deuxième) certificat d'urbanisme opérationnel en 2013 pour un projet de construction de deux maisons sur un terrain en zone constructible qui est attenant à notre maison (environ 1800m2), le maire de l'époque s'est opposé par deux fois à ce projet est à émis un puis deux CU négatif car le chemin d'accès ne respectait pas le PLU en vigueur car trop étroit (moins de 2m50) pour les secours et les opérations de constructions, ne pouvant élargir ce chemin car deux construction de chaque coté nous avons abonné toute idée de pouvoir construire. En 2022 (la municipalité ayant changé) nous avons déposé un nouveau CU opérationnel, je précise que le chemin est toujours le même et que les règles du PLU sont les mêmes...je précise également que maintenant les CU sont sous traités depuis 2021 à la communauté de commune, et cette fois notre CU est positif...j'ai demandé des explications au maire et à l'organisme qui gère les CU car bien entendu j'ai perdu 10 ans de jouissance de mon terrain à bâtir, aucune réponse claire ne m'est donnée et on me dit maintenant qu'il n'y a pas de largeur précise...d'après ce qu'ils m'ont dit ils ont manifestement hormis de consulter l'historique de mes CU...mais pour eux pas de problème, pour moi il y en a un , soit le maire de l'époque à tout fait pour nuire à mon projet soit l'administration actuelle m'a fourni un faux document ce qui est grave également...que puis je faire car je ne compte pas en rester là ?
Merci pour vos avis éclairés.
Cordialement,

Par **Visiteur**, le **11/12/2022** à **11:16**

Bonjour

La réponse négative donnée à l'époque correspondait-elle à une réalité au niveau du PLU,? seul référence pour dicter une règle, sachant quie la loi française n'indique pas de largeur minimum pour l'accès à un terrain constructible.

"Celle-ci doit être suffisante pour permettre le passage des véhicules. Si le chemin de passage est destiné à desservir une maison individuelle, la largeur à prévoir est d'environ 3 mètres." (passage des véhicules de secours par exemple)

Par **Sylvie561**, le **11/12/2022** à **13:33**

Bonjour
Il est vrai qu'avec un passage de moins de 2m50 les travaux auraient été compliqués mais pas infaisable seulement un surcout sur la construction d'après un professionnel.
Donc ou est l'erreur ?
Le maire de l'époque qui m'a fait perdre 10 années et donc l'abandon de mon projet ou le communauté de communes qui me fourni un document administratif illégal pour lequel je n'aurai jamais de permis de construire ?

Par **Bibi_retour**, le **12/12/2022** à **09:37**

Bonjour,

Vous semblez persister à obtenir un CU positif en sachant que le terrain n'est pas assez large, et lorsque vous l'obtenez après 10 ans vous n'êtes pas satisfaite.

Le service d'incendie et de secours a émis un avis sur la sécurité de votre projet ?

Si vous construisez tout de même, mais que les pompiers ou une ambulance ne peuvent pas intervenir en cas de besoin, qu'est-ce qu'il va se passer ?

Par **amajuris**, le **12/12/2022** à **11:57**

bonjour,

un certificat d'urbanisme est valable 18 mois à compter de sa signature.

les CU DE 2013 ont été rendus selon les règles d'urbanisme applicables à cette date qui sont

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

différentes de celles de 2022.

votre projet était-il exactement le même en 2013 et en 2022 ?

l'article R111-5 du code de l'urbanisme indique:

*Le projet **peut** être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*
*Il **peut** également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.*

il indique que le projet peut et non doit être refusé pour des problèmes d'accès.

le maire de 2013 a usé de cette possibilité pour vous refuser le CU, en 2022, le signataire de votre CU n'a pas usé de cette possibilité.

le CU est une procédure d'information et ne vaut pas obligation de délivrance de permis de construitre.

doit-on comprendre que la communauté de commune vous a délivré en 2022, un CU opérationnel qui ne respecte pas le la largeur du chemin d'accès imposé par le PLU.

Vous ne pouvez reprocher au maire de l'époque d'avoir appliqué le PLU.

la délivrance d'un CU opérationnel positif ne vaut pas délivrance d'un permis de construire puisqu'un CU est uniquement informatif.

salutations

Par **nihilscio**, le **12/12/2022** à **14:14**

Bonjour,

Inutile de payer pour rien. Les réponses données gratuitement ici sont satisfaisantes.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés