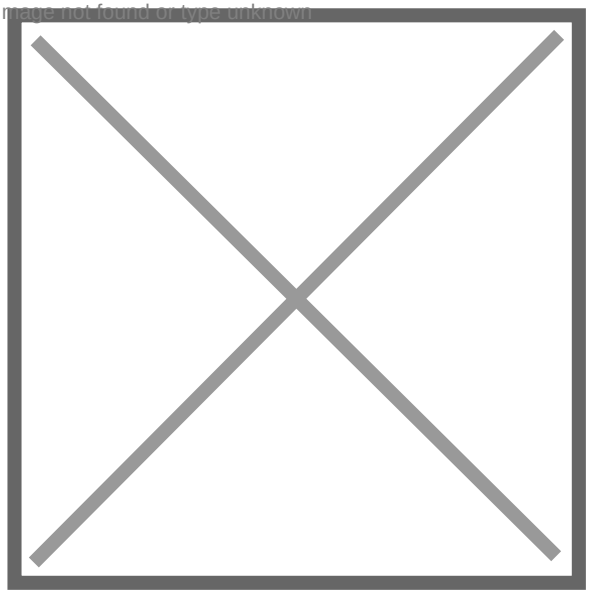
Image not found or type unknown



Predominance des regles urbanisme

Par **Chantal**, le **13/02/2010** à **02:42**

Bonjour,

Bonjour,

J'ai besoin d'aide concernant un problème d'urbanisme auquel on me donne diverses interprétations :

Dans le cadre d'une division de parcelle, j'ai déposé 4 certificats d'urbanisme pour 4 lots différents dont un pour rénovation d'un corps de ferme.
Ces 4 CU ont obtenu un avis positifs en septembre 2008 pour une validité de 18 mois.

Le 3 mai 2009, le géomètre qui a réalisé la division sur le terrain a demandé une déclaration préalable de division pour un lotissement de trois lots qui a recu de la part de la mairie un avis de non opposition le 14 mai 2009.

Le 13 janvier 2010, j'ai demandé une prorogation des 4 CU.
Le 27 janvier 2010, la mairie me renvoie un refus de prorogation sur la base de l'article 410-17 (changement des taxes et participations) et m'oblige à renouveler les demandes de CU.
Les services de la DDE contactés nous donnent la même réponse

La commune est actuellement en phase de révision du POS pour passage au PLU: enquête publique terminéee le 5 janvier 2010. Nous craignions, en cas de dépose de nouvelles demandes, d'obtenir un sursis à statuer et l'application de nouvelles règles d'urbanisme si le PLU est validé.

Le géomètre me dit que la déclaration préalable conserve les droits acquis pendant 5 ans et

que je n'ai pas à faire de nouvelles demandes de CU (article 410-1)

Ma question; Quelle est la règle d'urbanisme qui prédomine: la déclaration préalable de division ou le certificat d'urbanisme sachant que les travaux de viabilisation des lots sont réalisés et que lea feuille d'achèvement des travaux a été adressée à la mairie en septembre 2009?

Je remercie toute personne compétente dans le domaine qui voudra bien m'aider. Nous sommes en période de partage entre frères et soeurs et j'ai besoin d'une réponse rapide pour défendre mon dossier auprès de la mairie

Par **LIPTON**, le **15/02/2010** à **02:58**

Je pense que ce qui suit pourra utilement vous éclairer:

L'article L.442-14 du code de l'urbanisme indique que "Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales **sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement**".
L'article R.462-1 précise que "La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est signée par le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager **ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable**". Les textes sont clairs et sans ambiguïté. Cette déclaration doit être effectuée, qu'il s'agisse d'un permis de construire,d'aménager **ou d'une déclaration préalable**. Lorsqu'il n'y a pas de construction, la déclaration n'atteste que l'achèvement dans la mesure où aucun travaux n'ont été réalisés
La date d'achèvement du lotissement est donc celle du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement

Pour plus de renseignements http://www.construction-conseil.fr

BON COURAGE

Par **Chantal**, le **01/03/2010** à **02:21**

Bonjour,

Je m'excuse de ne pas vous avoir répondu plus tôt pour cause de maladie.

Je voulais vous remercier très sincèrement. Votre réponse est venu conforter des informations que j'avais obtenues par ailleurs mais sur lesquelles j'avais un doute.

Encore une fois merci.

Cordialement.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés