



Recours à l'opposition de déclaration préalable pour construction

Par **Mickael0706**, le **28/03/2020 à 19:28**

Bonjour,

Lors de l'achat de notre maison, nous avons pour projet de mettre en vente une partie du terrain attenant à cette maison. Le certificat d'urbanisme ayant été délivré, nous mettons en vente le terrain, le géomètre est venu délimiter le terrain, puis nous a aidé à constituer la déclaration préalable en vue d'une construction.

Nous avons déposé ce dossier le 13 février en mairie. N'ayant pas de nouvelles de la mairie le 13 mars, nous poursuivons les démarches avec les acheteurs. Or le 18 mars (cachet de la poste datant du 17 mars), nous recevons un courrier d'opposition à cette déclaration nous signifiant que le terrain est désormais un terrain agricole.

En effet, nous nous rendons compte que le PLU a été modifié le 11 février. Nous n'en avons pas été informé lors du dépôt de notre dossier en mairie ni lors de la venue du géomètre ou le responsable de l'urbanisme de la commune n'avait pas voulu se déplacer pour le bornage du terrain.

Quels recours pouvons nous faire ?

Merci d'avance.

Par **Visiteur**, le **28/03/2020 à 21:34**

Bonjour

Je suppose qu'un nouveau plu est entré en vigueur le 11 février.

Quand on sait que l'élaboration d'un plu s'étale sur 2 à 3 ans, avec consultation des personnes publiques et de la population + présence d'un commissaire enquêteur en mairie, je ne comprends pas que n'ayez pas été au courant de ce changement...

En tout cas, il est trop tard, il vous reste le recours.

<https://plu-en-ligne.com/le-plan-local-urbanisme/comment-contester-un-plu/>

Par **Bibi_retour**, le **29/03/2020** à **12:45**

Bonjour,

Le certificat d'urbanisme cristallise les droits existants à la date de sa délivrance pour une période de **18 mois** (art. L.410-1 du code de l'urbanisme). Donc, depuis qu'il vous a été délivré toute demande d'autorisation sera instruite sur la base **du règlement applicable à l'époque**. Par ailleurs, ce certificat devait nécessairement préciser la modification du PLU et la possibilité d'un sursis à statuer (L.410-1 également).

Par **talcoat**, le **01/04/2020** à **16:33**

Bonjour,

On ne connaît pas la date de délivrance du CU et si il a moins de 4 mois le maire peut valablement le rapporter.

Autrement, dans les circonstances évoquées il n'y a pas de cristallisation de droits acquis dans la mesure où l'on ne peut accorder une autorisation à une construction qui serait de nature à compromettre les objectifs du PLU.

Par ailleurs, le CU est illégal dans la mesure où il ne prévoyait pas l'éventualité de sursis à statuer.

On ne peut donc justifier la délivrance d'un permis de construire sur la base d'un certificat illégal.

Pour l'heure, en pareille hypothèse le bénéficiaire n'a d'autre ressource que d'engager la responsabilité pour faute (inhérente à l'illégalité du certificat incomplet) de l'administration.