



Validité de ce qui est prévu dans un PLU

Par **clall**, le **04/10/2019** à **18:10**

Bonjour,

Sur un terrain, le PLU prévoit par exemple la possibilité d'une construction d'un collectif R+1+attique. D'après un promoteur, il s'agit d'un maximum permis et les services de l'urbanisme peuvent restreindre ce droit et exiger seulement l'aménagement de parcelles constructibles.

Cela me surprend beaucoup parce cela revient à dire qu'un particulier est tenu de respecter un PLU, mais les services de l'urbanisme non !

Qu'en pensez vous ?

cordialement

Par **goofyto8**, le **05/10/2019** à **11:59**

bonjour,

[quote]

Cela me surprend beaucoup parce cela revient à dire qu'un particulier est tenu de respecter un PLU, mais les services de l'urbanisme non

[/quote]

Le refus de permis de construire pour un projet, **strictement conforme aux prescriptions d'un PLU** est attaquant devant un tribunal administratif, pour "excès de pouvoir" et généralement le TA, annule le refus de permis.

[quote]

exiger seulement l'aménagement de parcelles constructibles[/quote]

Que voulez-vous dire par là ?

Par **clall**, le **06/10/2019 à 13:47**

Merci GOOFYTO8 pour votre réponse.

En fait j'ai préalablement déposé un Certificat d'urbanisme opérationnel ou je présentais un projet de collectif respectant la hauteur et l'emprise au sol définies par le PLU pour une parcelle m'appartenant.

J'ai reçu un avis défavorable du service de l'urbanisme. Il argumente qu'un projet peut-être refusé lorsqu'il est nécessaire de réaliser des travaux portant sur les réseaux de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité. (L111-11 du code de l'urbanisme). Il précise que le réseau d'eau existant est de faible dimension,. Le branchement d'eau usées devra être gravitaire (au regard de la topographie du secteur, celui-ci est probablement difficile). De plus la distance entre le réseau existant et la parcelle ne permet pas un raccordement au réseau de distribution électrique avec un simple branchement conforme à la NFC14-100. La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à la parcelle, sans rejet, le pompage des eaux pluviales est interdit.

En concluant que l'opération envisagée n'est donc pas réalisable, il me paraît surprenant alors dans ces conditions de classer la parcelle en R+1+attique (UC) !.

Si le service de l'urbanisme ne me contraint pas à retenir des parcelles constructibles, c'est me semble -t-il la seule option possible qui me reste ?

Durant plusieurs PLU successifs, c'est le même classement en R+1+attique qui est imposé sur cette parcelle. Au vu des contraintes exposées par le service de l'urbanisme (les réseaux ci dessus de capacité insuffisante) , il leur était possible de réduire les droits de constructibilité correspondants à cette parcelle.

Par **goofyto8**, le **06/10/2019 à 14:02**

bonjour,

Dans votre cas, le permis pour un immeuble collectif sera refusé, à juste titre, car vous ne pouvez pas respecter les normes d'assainissement et de branchement au réseau électrique qui figurent dans le PLU.

Cependant vous pouvez très bien déposer un permis de construire pour le projet que vous envisagez (puisque vous ne l'avez pas encore fait), en mentionnant les différents raccords aux réseaux que vous envisagez de faire (cette partie étant très technique, il est impossible sur ce forum de vous renseigner davantage à ce sujet).

Ensuite en cas de refus de permis, vous pouvez saisir le tribunal administratif, qui statuera en toute indépendance.

[quote]

Si le service de l'urbanisme ne me contraint pas à retenir des parcelles constructibles, c'est me semble-t-il la seule option possible qui me reste ?

[/quote]

Veillez m'excuser, mais je ne comprends pas cette question.

Par **clall**, le **06/10/2019 à 14:54**

Ce n'est pas vraiment une question, mais une conséquence du refus de l'urbanisme.

Ce que je veux dire, c'est que la construction d'un petit immeuble R+1+attique étant refusée, il ne me resterait plus comme alternative qu'une division parcellaire pour la construction de maisons individuelles moins exigeantes du point de vue raccordement aux différents réseaux avec une gestion de l'eau pluviale gérable du fait de la présence de jardins.

Cordialement