Certificat d'urbanisme négatif puis positif ?

Par Sylvie56

Bonjour,

Nous avons déposé un (puis une 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 Nihilscio

Bonjour,

...que puis je faire car je ne compte pas en rester là ?
Si vous voulez éviter un changement d'avis et un refus de permis de construire motivé par un manque de sécurité, il vaudrait mieux en rester là.

Par Sylvie56

Et qui vient m'indmniser sur les 10 années où je n'ai pu jouir de mon terrain à bâtir ? Il y a manifestement une erreur grave quelque part ?

Par morobar

Bonjour,
Il y a manifestement une erreur grave quelque part ?
Oui, peut-être dans la délivrance du dernier CUB.

Par isernon

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 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 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.

salutations

Par Sylvie56

Le projet 2013 est identique au projet 2022.
J'ai demandé un écrit de confirmation du CU actuel on m'a dit il y a 3 mois que'une réponse écrite serait apportée et qu'on allait étudier ma demande depuis rien de rien...
Pour moi la communauté de commune est fautive si je vend avec ce CU si le permis est refusé ils seront responsable d'après ce que j'ai trouvé

Par isernon

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

Par Al Bundy

Bonjour,

Votre démarche m'interpelle :
- vous prenez acte des 2 refus de Cu en 2013 à cause d'un accès trop étroit
- au changement de municipalité vous déposez un 3e Cu alors que ni l'accès ni le PLU n'ont été modifiés
- lorsqu'il revient positif vous mettez le maire en cause et ne vous satisfaites pas de cette réponse
- vous demandez une confirmation d'une décision qui vient de vous être donnée

Dès lors que le refus du maire est fondé, et que le terrain ne présente pas toutes les garanties de sécurité et de secours, vouloir bâtir tout de même défie le bon sens.

Les services d'incendie et de secours se sont prononcés sur l'un des 3 Cu ? Que se passerait-il en cas d'incendie ou d'accident grave si aucun véhicule ou ambulance ne peut accéder aux constructions ?

Et qui vient m'indmniser sur les 10 années où je n'ai pu jouir de mon terrain à bâtir
De quelle indemnisation s'agit-il ? Avez-vous acquis ce terrain pour y construire ?