Image not found or type unknown

Zone UAi au PLU et réglement

Par **jeff01**, le **05/02/2018** à **12:53**

Bonjour,

Ma fille souhaite acquérir un terrain dans un bourg proche de chez nous en zone UAi, cependant il y a des choses qui nous pose question dans le règlement du PLU sur la zone.

" La zone UAi correspond aux centres anciens de la commune.
Elle comporte un secteur inondable UAi. Dans ce secteur, les installations, ouvrages ou remblais
réalisés en zone inondable sont susceptibles d'être soumis à une procédure de Déclaration voire
d'Autorisation « Loi sur l'Eau » au titre de la rubrique 3.2.2.0. de l'article R. 214-1 du code de l'environnement.
Dans le secteur UAi, sont autorisés, sous réserve que le niveau du premier plancher se situe à 50
centimètres au-dessus du niveau du terrain naturel, et à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des eaux :
- les constructions nouvelles,
- les extensions des constructions existantes,
- les nouveaux bâtiments d'annexes

Les services de cette petite commune sont incapables de nous expliquer ce paragraphe !!

quelqu'un a-t-il une idée sur ces "contraintes" ?

Par **Josh Randall**, le **08/02/2018** à **12:31**

Bonjour

A priori, il y a obligation de surélever la future construction de 50 cm par rapport au niveau du sol naturel. Pour éviter tout risque pour les occupants?
Cela doit faire partie des prescriptions énumérées dans le PPRI.

Le projet de construction n'est pas interdit mais semble contraignant

Par **Luc PASQUET**, le **08/02/2018** à **14:55**

Cher Monsieur, je partage l'interprétation de "Josh Randall".

En tout état de cause, et préalablement à votre achat, afin de sécuriser votre acquisition, vous pouvez solliciter la délivrance d'un certificat d'urbanisme opérationnel auprès des services de la mairie.

Ce document vous informera sur le caractère réalisable ou non de votre projet et contraindra en tout état de cause la commune à prendre position. A ce titre, si le certificat d'urbanisme est positif, la commune ne pourra pas vous refuser un permis de construire.

Par **Josh Randall**, le **08/02/2018** à **16:14**

[citation]A ce titre, si le certificat d'urbanisme est positif, la commune ne pourra pas vous refuser un permis de construire.[/citation]
Justement, ce n'est pas parce que le CU est positif que le permis de construire serait automatiquement autorisé. Il ne faut pas confondre ce qui est de l'odre de la théorie et de ce qui est du pratique.

Le certificat d'urbanisme opérationnel (CUb)précise les informations du CUa auxquelles on ajoute:
- la faisabilité du projet : si le terrain peut être utilisé pour réaliser l'opération mentionnée dans la demande ;
- les équipements publics existants ou prévus ;

S'il est positif, la durée de validité du CUb est de 18 mois.
Cette durée de validité peut être prolongée d'une année aussi longtemps que les dispositions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et les taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

Pour schématiser, le CUb donne une photographie à un instant T dès règles d'urbanisme en vigueur sur la commune et des possibilité de construction. **Mais c'est seulement d'un point de vue théorique**.
La demande de permis de construire prendra en compte tous les éléments du dossiers qui feront l'objet d'une étude approfondie tant par les service en charge de l'instruction du dossier que des services extérieurs qui seront consultés pour avis.

Par **Luc PASQUET**, le **08/02/2018** à **18:37**

Si je suis tout à fait d'accord sur votre rappel des effets du certificat d'urbanisme, j'avoue ne pas comprendre complètement votre démonstration relativement au caractère "théorique" de celui-ci.

L'obtention d'un certificat d'urbanisme opérationnel permettra à l'administré d'être fixé sur la

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

constructibilité de la parcelle, précisément sur la définition de la hauteur du premier plancher à 50 cm au dessus du terrain naturel.

Si la Commune lui accorde un certificat d'urbanisme positif, elle ne pourra dès lors pas refuser un permis de construire conforme à celui-ci sans engager sa responsabilité.

Il n'en reste pas moins, vous rejoignant sur ce que je crois saisir de votre message, que la demande de permis de construire devra tout de même respecter les autres règles d'urbanisme classiques, comme toute demande, mais cela est, je crois, une problématique toute autre.

Par **Josh Randall**, le **09/02/2018** à **13:46**

[citation]Si la Commune lui accorde un certificat d'urbanisme positif, elle ne pourra dès lors pas refuser un permis de construire conforme à celui-ci sans engager sa responsabilité. [/citation]
On peut dire ça comme ça.

[citation]Il n'en reste pas moins [...] que la demande de permis de construire devra tout de même respecter les autres règles d'urbanisme classiques, comme toute demande, mais cela est, je crois, une problématique toute autre.[/citation]
C'est en cela que je dis que même si le CUb est positif, le permis de construire ne sera pas obligatoirement accordé. Et ce notamment si le projet dépend d'autres réglementations.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés