



Constructibilité terrain après changement de zone

Par **CH**, le **15/06/2020** à **23:07**

Bonjour,

Pourriez-vous m'éclairer sur la situation suivante :

- un terrain initialement en zone Uc passe en zone N suite au nouveau PLUi et n'est donc plus constructible au regard de ce nouveau règlement,
- un certificat d'urbanisme opérationnel délivré pour ce terrain, avant l'approbation du nouveau PLUi, autorise la construction de 2 maisons d'habitations. Prorogé pour une année supplémentaire, il arrive en fin de validité début septembre. Le terrain reste donc constructible jusqu'à cette date.

La question est de savoir comment conserver la constructibilité du terrain au-delà de cette validité du CU car l'échéance est très proche. Une déclaration préalable de division foncière suffira-t-elle à rendre les 2 nouvelles parcelles constructibles pour les 5 années de sa validité ou un permis de construire valant division délivré avant la limite de validité du CU opérationnel est-il obligatoire ?

Vous remerciant d'avance pour votre réponse.

Cordiales salutations.

Par **morobar**, le **16/06/2020** à **10:11**

Bonjour,

Il aurait mieux valu s'interroger au moment de l'enquête car maintenant ce n'est pas évident.

[quote]

Le terrain reste donc constructible jusqu'à cette date.

[/quote]

Pas sûr.

Lire ce passage ici: <https://www.architectes.org/actualites/la-limitation-des-effets-du-certificat-d-urbanisme-au-profit-du-plu>

Par **CH**, le **16/06/2020** à **11:34**

Bonjour,

vivant dans un autre département, nous n'avions pas été mis au courant du changement de PLU...

La mairie nous assure qu'elle ne s'opposera pas à la constructibilité du terrain dans le temps de la validité du certificat d'urbanisme opérationnel du terrain.

Mais pourriez-vous me dire si une DP division permettra de conserver la constructibilité accordée par le CU ? Et si oui, dans quelles conditions ? Il est prévu de diviser le terrain en 2 parcelles à bâtir en vue de les vendre, mais pour ce faire j'ai des avis contradictoires, l'un me dit qu'en déposant une DP division, son autorisation fixera les règles du certificat d'urbanisme, à savoir en zone Nc de l'ancien PLU, pour le temps de la validité de l'autorisation de division foncière, l'autre me dit qu'en déposant une simple DP division plutôt qu'un PC valant division, lorsque les propriétaires des nouveaux terrains voudront construire, ce seront les règles en vigueur lors de l'autorisation de division foncière qui seront prises en compte, à savoir le nouveau PLUi, et donc le terrain ne sera plus constructible puisqu'en zone N.

Lequel des deux est vrai ?

Petite précision : les 2 terrains sont à vendre, dans le premier cas les nouveaux propriétaires pourront choisir l'architecture de leur maison, dans le second cas, les terrains devront être vendus avec des permis de construire réalisés hâtivement ou perdront leur constructibilité.

Vous remerciant d'avance pour l'attention que vous voudrez bien porter à ma demande.

Bien cordialement