



## PLU annulé - divisions et PLU applicable?

-----  
Par nico23

Bonjour,  
j'ai une question technique svp :  
quel PLU est applicable sur une zone issue d'une division, ou la division a été validée sur un PLU, mais ce PLU annulé par la suite?

j'explique :

mon futur voisin et moi construisons sur une ancienne zone naturelle, qui n'était pas constructible sur le PLU de 2013. hors un nouveau PLU en 2020 a rendu cette zone constructible avec plusieurs contraintes d'occupation des sols et de limites séparatives.

ce PLU de 2020 a été annulé en 2022.

mon permis a été déposé avant et donc respecte le PLU de 2020, mais celui de mon voisin a été instruit sur 2013 ou outre le fait que ca n'est pas censé être constructible sur ce PLU, il a beaucoup de moins de contraintes d'emprises au sol ou de limites séparatives.

résultat : il passe d'une construction de 135m<sup>2</sup> possible à 201m<sup>2</sup> et surtout se place à 2m des limites séparatives engendrant plus de vis-à-vis chez moi.

un échange avec le syndicat instructeur, on me dit que vue que la division a été faite sur 2020, ce permis aurait du être instruit sur 2020 et ses limites, et donc rester à 135m<sup>2</sup> et 4m des limites séparatives.

j'ai peur que la (petite) mairie me réponde l'inverse et qu'elle applique le PLU de 2013.

quel est donc le PLU applicable pour ce genre de cas un peu exceptionnel?

Merci  
Nicolas

-----  
Par Al Bundy

Bonjour,

Pour vous répondre précisément il faut avoir des éléments plus précis.

Les 2 terrains sont issus d'un lotissement (L.442-1 CU) ? A quelle date le lotissement a été autorisé ? A quelle date chacun des permis a été déposé et délivré ? A quelle date le PLU de 2020 est devenu opposable et quand a-t-il été annulé ?

-----  
Par nico23

Bonjour,

merci pour votre retour

alors il s'agit initialement d'un grand terrain qui a fait l'objet de 3 divisions :

> 1 qui ne nous concerne pas

> 1 (la mienne) qui a fait l'objet d'un allotissement dont le règlement est quasi vide

> 1 autre qui est celle de mon voisin.

les divisions ont été actés en juin 2021

le PLU de 2020 a été annulé en décembre 2021

le syndicat communal m'indique que les règles sont figées 5 ans après la division.

le permis initial de mes voisins a été posé en septembre 2022, avec des références au PLU de 2013, mais un respect

de toutes les règles d'urbanisme du PLU de 2020

le permis modificatif a été posé lui en octobre 2023, toujours sur le PLU de 2013 mais cette fois sans les conditions du PLU de 2020

-----  
Par Al Bundy

Si le terrain de votre voisin et le votre sont bien issus d'un lotissement, ce dernier cristallise bien les règles d'urbanisme existantes :

- à la date de délivrance de la déclaration préalable (DP) ;

- ou à la date de dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux relative au permis d'aménager (PA) ;

Le permis de construire de votre voisin, et son modificatif, devaient donc être instruit sous l'empire du PLU de 2013 puisque le PLU de 2020 a été annulé en décembre 2021.

Puisque vous êtes tous les 2 titulaires d'une autorisation définitive (ni annulée ni retirée) vous pouvez mettre en ?uvre exactement ce qui vous a été autorisé.

-----  
Par nico23

Merci pour ces éléments mais n'étant pas expert j'ai l'impression que vos 2 1ers paragraphes sont contraires...  
je m'explique :

seul mon terrain est issu d'un allotissement sur 2 lots.

le sien est uniquement issue d'une division faite à la meme date

(il y avait initialement un champ qui a été divisé en 3 parcelles dont l'une (la mienne mais pas la sienne)) a fait l'objet d'un allotissement)

-> je comprends ici que la dP du terrain fige les règles pour 5 ans

-> on serait donc sur le PLU de 2020

or vous dites après que le PLU de 2020 étant annulé, le permis de construire du voisin doit être instruit sur 2013...

autre point, en 2013, on est en zone naturelle, la zone n'est donc pas constructible en construction neuve...

pouvez-vous clarifier svp?

Merci :)

-----  
Par Al Bundy

seul mon terrain est issu d'un allotissement sur 2 lots. le sien est uniquement issue d'une division faite à la meme date

Avez-vous bien compris la définition du lotissement du L.442-1 CU ?

j'ai l'impression que vos 2 1ers paragraphes sont contraires...

Le 1er ne fait que rappeler la règle donnée par le code de l'urbanisme.

Le 2e précise que, puisque le PLU de 2020 est illégal, c'est le PLU de 2013 qui doit être pris en compte pour instruire le permis de votre voisin.

Certes le lotissement permet la cristallisation des droits, mais pas pour un règlement illégal qui a fait l'objet d'une annulation.

D'après ce que vous écrivez l'autorité a instruit le permis de votre voisin sous le PLU de 2013 mais a commis l'erreur de le délivrer puisque son assiette repose sur un terrain inconstructible (zone Naturelle). Comme pour vous d'ailleurs.

Sur le fond votre voisin et vous semblez disposer d'une autorisation définitive et donc vous pouvez mettre vos permis en ?uvre. Si l'autorité a commis une erreur c'est tant pis pour elle.

-----  
Par nico23

ok merci je comprends mieux la notion de lotissement via l'article.

si je comprends bien la suite, cela revient à dire que la zone redevient non constructible c'est bien cela?

donc si je vous suis, leur 1er permis, n'aurait pas dû être accordé mais ayant été validé il y a plus d'un an est valable. par contre je peux contester le modificatif (dont l'affichage a été fait le 18 mars) et mon seul point d'attaque est le fait que la zone était non constructible.

Mais dans ce dernier cas, sachant qu'il y a des possibilités d'aménager dans cette zone les constructions existantes, ils pourront quand meme réaliser, meme si c'est ans un second temps, leur habitation pour la faire aussi grande et proche de mon terrain...

voyez-vous d'autres angles d'approches ?

dernière question et je m'en excuse mais etes vous 100% confiant dans ces éléments?

-----  
Par Al Bundy

si je comprends bien la suite, cela revient à dire que la zone redevient non constructible c'est bien cela?

Oui

donc si je vous suis, leur 1er permis, n'aurait pas dû être accordé mais ayant été validé il y a plus d'un an est valable.

Oui

par contre je peux contester le modificatif (dont l'affichage a été fait le 18 mars)

Vous pouvez contester uniquement l'objet du modificatif et non pas l'objet du permis initial puisque ce dernier est définitif.

etes vous 100% confiant dans ces éléments?

Dans le cas contraire je ne les aurais pas écrit.