



Zone 1AU, construction lotissement

Par nono01

Bonjour,

Nous sommes plusieurs voisins souhaitant se réunir pour créer une association dans le but de protéger nos habitations. Un projet de construction d'un lotissement entre nos maisons risquerait de les fragiliser (terrain en pente, argilo-rocheux, mouvement de terrain chaque année avec la sécheresse, drainage des eaux pluviales etc) et de compromettre la tranquillité de notre village, qui est éloigné d'une ville moyenne (25km). Ma question est : savez vous si une mairie peut imposer un dessin de construction alors que le terrain ne lui appartient pas ? Lors de la création du PLU, la mairie a noté ce terrain 1AU et nous dit que seul un lotissement peut être construit et a fait un dessin ou l'on peut voir 5 maisons et une route. Si le propriétaire du terrain veut faire 1 seule maison, la mairie refusera. Est elle dans ses droits ? merci d' avance pour votre réponse, Bonne journée, Noémie

Par ESP

Bonjour et bienvenue sur ce forum.

Je vous conseille de lire en détail le PLU, règlement et plans, afin de savoir si ce terrain est en OAP. (Orientation d'Aménagement et de Programmation).

Car dans ce cas, oui, le plu comprend des caractéristiques de constructibilité imposées, voies de circulation par exemple.

En aucun cas le propriétaire du terrain n'est dans l'obligation de vendre ou de construire, mais les règles s'impose à lui. Mais lisez ici...

[url=https://www.editions-legislatives.fr/actualite/peut-on-contester-les-oap-du-plu/#:~:text=Seules%20les%20orientations%20d'am%C3%A9nagement,la%20d%C3%A9lib%C3%A9ration%20approuvant%20le%20PLU.]https://www.editions-legislatives.fr/actualite/peut-on-contester-les-oap-du-PLU.[/url]

Par Al Bundy

Bonjour,

Combien de terrains (propriétaires) sont concernés par ce projet ? Sont-ils situés dans un plan de prévention des risques naturels ? En secteur de carrière ?

Une OAP donne des orientations auxquelles le projet doit être compatible et non pas conforme. Le lotisseur/constructeur a donc une certaine marge de man?uvre.

Par nono01

Bonjour

Merci pour votre réponse

Je n arrive pas à comprendre le texte sur le site que hous m avez conseillé
<https://www.editions-legislatives.fr/actualite/peut-on-contester-les-oap-du-plu/#:~:text=Seules%20les%20orientations%20d'am%C3%A9nagement,la%20d%C3%A9lib%C3%A9ration%20approuvant%20le%20PLU>.

Autrement, le terrain appartient à 1 propriétaire particulier qui l a mis en vente.

Il existe bien une OAP qui impose 5 maisons et 1 route les reliant.

Je ne sais pas si le terrain se situe dans un plan de prévention des risques naturels. Ou est ce que je peux voir ça? C'est certain que la zone bouge chaque année...

Il existe une carrière mais à plus d 1 km

Merci pour vos reponses

Par nono01

Bonjour

Merci pour votre réponse

Je n arrive pas à comprendre le texte sur le site que hous m avez conseillé
<https://www.editions-legislatives.fr/actualite/peut-on-contester-les-oap-du-plu/#:~:text=Seules%20les%20orientations%20d'am%C3%A9nagement,la%20d%C3%A9lib%C3%A9ration%20approuvant%20le%20PLU.>

Autrement, le terrain appartient à 1 propriétaire particulier qui l a mis en vente.

Il existe bien une OAP qui impose 5 maisons et 1 route les reliant.

Je ne sais pas si le terrain se situe dans un plan de prévention des risques naturels. Ou est ce que je peux voir ça?

C'est certain que la zone bouge chaque année...

Il existe une carrière mais à plus d 1 km

Merci pour vos reponses

Par Al Bundy

Je n arrive pas à comprendre le texte sur le site que hous m avez conseillé

En synthèse : il est possible de contester une OAP dans le cadre d'un recours contre la modification ou la révision du PLU, sauf si l'OAP ne crée pas d'obligation (en raison de son imprécision par exemple).

Le maire est tout à fait légitime à détailler une orientation dans son PLU, via un secteur de plan masse comme cela semble être le cas ici.

Le maire modifie, ou révisé ou élabore le PLU ? Où en est la procédure ?

Je ne sais pas si le terrain se situe dans un plan de prévention des risques naturels. Ou est ce que je peux voir ça?

Consultez le site internet de votre mairie ou de la DDT de votre département, ou bien rendez-vous en mairie.

C'est certain que la zone bouge chaque année...

Ce qui signifie...

Par nono01

Bonjour

Je ne trouve pas de plans de prévention des risques pour ma commune.

Est qu en tant qu association, nous pouvons demander sa création ?

Par Al Bundy

Je ne trouve pas de plans de prévention des risques pour ma commune.

Est qu en tant qu association, nous pouvons demander sa création ?

Non, un PPR relève de la compétence du préfet et répond à l'existence d'un risque naturel ou technologique.

Par SBavocat

Bonjour,

La détermination des caractéristiques d'une future construction fait partie des objectifs d'un PLU, donc la commune peut effectivement imposer les règles de constructibilité.

Par ailleurs, une zone AU fait référence à une zone à urbaniser, à savoir une zone qui n'est a priori pas encore viabilisée, d'où l'intérêt d'une opération d'aménagement préalable à la construction

Bien cordialement.