



Question d'urbanisme sur propriété de ma grand-mère

Par Visiteur

Bonjour,
ma grand-mère possède une propriété de plus de 12 hectares dans le var, en 2005 ancien POS une partie du terrain plus de 4 hectares était constructible, aujourd'hui avec le nouveau PLU il est passé en totalité inconstructible, zone N, personne n'a été au courant de ces modifications, ma grand-mère à cette époque avait plus de 85 ans....., je sais qu'il est possible après une demande de CU retourné négatif de saisir le tribunal AD afin de confirmer l'illégalité de la zone, mais avez-vous d'autres arguments plus convainquant à me fournir.
Cordialement

Par Visiteur

Bonjour Monsieur,

je sais qu'il est possible après une demande de CU retourné négatif de saisir le tribunal AD afin de confirmer l'illégalité de la zone, mais avez-vous d'autres arguments plus convainquant à me fournir.
Avant toute chose à quelle date vous a été notifié le CU négatif?
Quant aux arguments à avancer, le recours pour excès de pouvoir peut s'appuyer sur des arguments juridiques: ex: non compétence de l'autorité qui a pris la décision, vice de forme.
Sur quel argument souhaitez vous vous appuyer?
Est ce que vous êtes le seul touché par la modification du PLU?

Cordialement

Par Visiteur

Le CU négatif date du 22 decembre 2009, l'argument de non compétence de l'autorité s'appuie sur quel motif valable?

Par Visiteur

Cher Monsieur,

La question est vraiment délicate.
Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Donc par exemple: non respect de la procédure d'enquête publique.
En outre, le PLU doit respecter scrupuleusement les limites territoriales des communes et couvrir obligatoirement l'intégralité du territoire de la ou des communes qu'ils concernent.
Le PLU établi devra respecter un certain nombre de documents d'urbanisme ou de gestion des activités, des espaces et des ressources. Il devra ainsi être compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT), le schéma de secteur, le schéma de mise en valeur de la mer, la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que le plan de déplacements urbains (PDU) et le programme local de l'habitat (PLH). Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE).
En vertu du principe de comptabilité limitée, en l'absence d'un SCOT, c'est avec la directive territoriale d'aménagement (DTA) que le PLU devra être compatible, et si celle-ci n'existe pas non plus, c'est avec les lois littoral et montagne qu'il devra l'être.
Lorsqu'un de ces documents est adopté après l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, ce dernier doit être rendu compatible dans un délai de trois ans.

Dès lors que le territoire de la commune est couvert par un PLU, la délivrance de l'ensemble des autorisations et actes

relatifs à l'occupation ou à l'utilisation du sol (exemple : permis de construire) relève de la compétence du maire.

De ce fait il faudrait étudier l'ensemble de ces documents pour trouver une faille susceptible d'appuyer votre recours. Dans ce cas je ne saurais trop vous conseiller de faire appel à un avocat.

Bien cordialement