



PLU pour spolier notre propriété

Par Leonthe333

Bonjour

La mairie est en train de faire son premier PLU et comme le maire ne nous aime pas, notre terrain constructible a été quasiment tout mis en non constructible.

Ont ils le droit de faire cela svp?

Que faire pour s'y opposer svp?

Est ce que si juste un conseiller municipal ne signe pas l'accord pour le PLU, celui ci est annulé svp?

Merci

Par Nihilscio

Bonjour,

La procédure d'adoption d'un PLU est complexe. Elle passe par une enquête publique. Le PLU doit être compatible avec les règlements de niveau supérieur comme le schéma de cohérence territoriale (SCOT).

Supposer qu'un terrain devienne inconstructible simplement parce que le maire n'aime pas son propriétaire procède d'une vision très simpliste.

Le PLU est adopté à la majorité des conseillers municipaux.

Lorsqu'un terrain devient inconstructible à la suite de l'adoption d'un PLU, cela ne rend pas irrégulières les constructions existantes.

Si vous avez un motif légal pour contester le PLU, vous pouvez le faire annuler ou faire annuler certaines de ses dispositions. Il est recommandé de confier l'examen du PLU par un avocat spécialisé dans l'urbanisme.

Par isernon

bonjour,

je ne pense que l'utilisation du verbe spolier qui signifie déposséder, dépouiller soit approprié.

lors de l'enquête publique, vous pourrez donner votre avis au commissaire enquêteur.

le maire n'est pas seul à décider, il est entouré d'un conseil municipal élu démocratiquement.

salutations

Par Leonthe333

Bonjour

Ce terrain est constructible mais nous n'avons pas encore construit dessus et dans le projet de PLU, ils laissent juste 10% constructible.

"Le PLU est adopté à la majorité des conseillers municipaux"

ok, si je demande a un conseiller municipal de ne pas signer l'adoption, il va donc être annulé?

"Si vous avez un motif légal pour contester le PLU"

Le motif légal est que notre terrain ne vaudra plus rien, c'est une sorte de vol de notre bien. Ce motif est il suffisant svp?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
Demandez un certificat d'urbanisme pour figer le statut pendant encore 18 mois.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1633]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1633[ur]

"La durée de validité d'un certificat d'urbanisme (CU) est de 18 mois à compter de sa délivrance.
Le CU vous garantit la stabilité de l'ensemble des renseignements qu'il fournit."

Par Isadore

Bonjour,

ok, si je demande a un conseiller municipal de ne pas signer l'adoption, il va donc être annulé?
Non, il faut qu'il soit rejeté par la majorité des conseillers municipaux.

Par DIU1973

Bonjour et bienvenue

Il s'agit du PROJET de PLU.

Faisant partie de la commission PLU de mon village, je peux vous dire qu'entre projet et l'approbation définitive du nouveau PLU, il s'écoule beaucoup de temps.

Les réunions publiques d'informations, les permanences du commissaire enquêteur ont-elles déjà été programmées ?

Pendant l'enquête, vous pouvez déposer un cahier d'observations. Rédigez un courrier expliquant les raisons pour lesquelles vous estimez que votre terrain devrait rester constructible. Mettez en avant les atouts de votre parcelle (ex. : viabilisation, desserte, intégration dans le tissu urbain existant). N'hésitez pas à étayer vos arguments par des documents (ex. : permis de construire préexistant, certificat d'urbanisme, etc.).

Plus tard, d'autre recours seront également possibles au niveau de la préfecture par exemple.

Une autre option, si votre projet est prêt, est de déposer une demande de permis de construire ou une déclaration préalable de travaux avant l'approbation définitive du nouveau PLU. Mais la mairie pourrait le mettre en "sursis à statuer".

Par Nihilscio

ok, si je demande a un conseiller municipal de ne pas signer l'adoption, il va donc être annulé?
Oui s'il n'y a que deux conseillers municipaux.
Cela dit les conseillers municipaux ne signent rien. Ils votent, en général à main levée.

Le motif légal est que notre terrain ne vaudra plus rien, c'est une sorte de vol de notre bien. Ce motif est il suffisant svp?

Ce motif ne vaut rien. L'adoption d'un règlement d'urbanisme ne crée pas de préjudice indemnisable. Le principe en est posé à l'article L105-1 du code de l'urbanisme :

N'ouvrent droit à aucune indemnité les servitudes instituées par application du présent code en matière de voirie, d'hygiène et d'esthétique ou pour d'autres objets et concernant, notamment, l'utilisation du sol, la hauteur des constructions, la proportion des surfaces bâties et non bâties dans chaque propriété, l'interdiction de construire dans certaines zones et en bordure de certaines voies, la répartition des immeubles entre diverses zones.

Toutefois, une indemnité est due s'il résulte de ces servitudes une atteinte à des droits acquis ou une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain. Cette indemnité, à défaut d'accord amiable, est fixée par le tribunal administratif, qui tient compte de la plus-value donnée aux immeubles par la réalisation du plan local d'urbanisme approuvé ou du document en tenant lieu.

Droit acquis : Un droit de construire n'est définitivement acquis que lorsqu'un permis de construire a été accordé.

Certificat d'urbanisme.

Un certificat d'urbanisme peut geler les règles d'urbanisme en vigueur pendant dix-huit mois mais pas toujours. L'éventualité d'un sursis à statuer peut y être mentionné dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable : avant-dernier alinéa de l'article L410-1 et article 153-11 du code de l'urbanisme.

Par Leeonthe333

Bonjour

DIU1973

"Les réunions publiques d'informations, les permanences du commissaire enquêteur ont-elles déjà été programmées ?"

non, mais on m'a dit que le commissaire enquêteur propose juste et que c'est la mairie qui décide.

Comment pourrai je faire pour faire rectifier et laisser constructible svp?

Merci

Par Nihilscio

C'est effectivement le conseil municipal qui décide mais il prend tout de même en compte les résultats de l'enquête publique.

Pour faire modifier le projet, il faut réussir à convaincre le conseil municipal que le projet qui lui est soumis peut être modifié comme vous le souhaitez tout en restant cohérent avec les orientations générales qui ont été adoptées. Le tracé des différentes zones dépend de nombreux facteurs. Pour faire entendre, il va vous falloir faire étudier par le projet de PLU par un juriste spécialiste du droit de l'urbanisme.

Il faut savoir que la tendance générale est de concentrer les habitats et de minimiser l'artificialisation des sols.

Par Leeonthe333

Merci

"Il faut savoir que la tendance générale est de concentrer les habitats et de minimiser l'artificialisation des sols"

A la mairie, le fonctionnaire m'a dit que la collectivité territoriale leur impose de concentrer les habitats et de minimiser l'artificialisation des sols, est ce vrai ?

Merci

Par LaChaumerande

Bonjour

A la mairie, le fonctionnaire m'a dit que la collectivité territoriale leur impose de concentrer les habitats et de minimiser l'artificialisation des sols, est ce vrai ?

Oui, c'est vrai.

[url=https://www.vie-publique.fr/eclairage/287326-zero-artificialisation-nette-zan-comment-protger-les-sols]https://www.vie-publique.fr/eclairage/287326-zero-artificialisation-nette-zan-comment-protger-les-sols[/url]

Par Leeonthe333

Bonjour

il y a 11 conseillers municipaux, si je comprend bien ,si 6 votes contre, le PLU est annulé?

Merci

Par Nihilscio

Votre commune comprend donc moins de 500 habitants.

Si la majorité des conseillers municipaux votent contre, le projet de PLU n'est pas adopté et la réglementation actuelle est maintenue.

Êtes-vous sûr que le projet est limité à la commune ? Ne serait-ce pas plutôt un projet intercommunal ?

Actuellement qu'est-ce qui vous fait dire que votre terrain est constructible ? Qu'est-ce qui s'applique ? Une carte communale ou le seul règlement national de l'urbanisme ?

Par Leeonthe333

Bonjour Nihilscio

oui limité à la commune.

"Actuellement qu'est-ce qui vous fait dire que votre terrain est constructible ? "
sur le titre de propriété, il y a écrit terrain constructible.

sinon entre le projet et l'adoption, cela met combien de temps environ?

merci

Par Nihilscio

Ce n'est pas une mention sur un titre de propriété qui fait qu'on a le droit de construire. Pour savoir à quoi vous en tenir, vous devriez demander un certificat d'urbanisme.

Entre le projet et l'adoption se passent plusieurs mois.