



Loi elan littoral

Par geoandjo

Bonjour, mon terrain était constructible au PLU car situé en ZONE UHD (vue mer) sur le coteau au SUD du vaste lieux dit de T..... 29... une zone URBANISEE par 40 à 50 HABITATIONS individuelles !) ici avec toute les réseaux dont assainissement collectif tabouret etc. ! (En proximité: camping, bar, animations et à 800 m centre bourg, Leclerc, garages , boulanger, resto, etc. !

Le tribunal administratif a retoqué un précédent jugement qui supprimais de la constructibilité 50 villages et donc rendu a la construction notre vaste lieux dit !

LA EST LE DEBUT DU PROBLEME

CE FAISANT la partie SUD du vaste lieux dit D. T..... situé elle en fond de vallée humide avec hameau ancien, donc classé et protégé se retrouve constructible a contrario de la législation disant ce lieux classé !

Notre zone elle au NORD du vaste lieux dit D. T.....

se voie par ce jugement confirmer dans la constructibilité déjà urbanisée et sans particularisme

SURVIENT PLUI PLUIH qui traduisant cet imbroglio semble t'il réglementaire, par l'attribution d'un ZONAGE UHti_ !!!!!

(constructible / non constructible ! ? choix du zonage acrobatique pour le moins !! d'ailleurs Pour éclairage; lire la définition (en 2 temp) de ce zonage aux règlement d'urbanisme !

Ainsi le PROBLEME ET QUE LA PARTIE HURBANISEE ELLE AU NORD SUR UN COTEUX (dans la foulée!) se voit elle aussi bien que non classée ni protégée ! se voit attribuée le même zonage UHti_ lui interdit toute construction , laissant ainsi les DENTS CREUSES inconstructibles (allant ainsi contre la loi ELAN LITTORAL qui préconise de les recenser enregistrer et les ouvrir a la construction en priorité vue leur proximité des villes et le bénéfice des équipements existant déjà, et Et surtout "but de la loi" non consommation des terres agricoles ?

LE PREJUDICE EST LOURD POUR CES PROPRIETAIRES AINSI PRIVES Du PATRIMOINE (valeur a bâtir envolée) leurs enfants, privés d'héritage et aussi pour les autres propriétés bâties la non division et vente de parcelles pour faire du logement dont nous dit on "on a tant besoin" ii ! ON RETROUVE cette problématique qui monte portée par les association ! etc. exemples: les PLUmes de Bretagne du Morbihan, etc. se regroupement portent les litiges , les propriétaires se découvrant concerne par un acte un titre un CUO ? s'estiment spoliés, ils sont très nombreux, découvrant

des contres sens dans ces règles ou et les anomalies dans leurs applications !

SVP AVEZ vous des conseils a donner ?

Meilleurs salutations UN PLULMES du 29 ... parmi d'autres

Par isernon

bonjour,

la procédure d'établissement d'un PLU est longue toujours précédée d'une enquête publique puis le PLU est adopté par le conseil municipal dont les membres sont élus démocratiquement au suffrage universel.

aviez-vous fait des remarques au commissaire enquêteur lors de cette enquête publique ?

vous pouvez contester le PLU qui vous concerne, voir le lien ci-dessous :

[url=https://www.village-justice.com/articles/comment-contester-plan-local-urbanisme,29735.html]https://www.village-justice.com/articles/comment-contester-plan-local-urbanisme,29735.html[/url]

salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

A vous lire il semble que le seul reproche adressé aux autorités compétentes en matière d'urbanisme soit le préjudice financier ressenti par les propriétaires du fait que leur terrains jusqu'alors constructibles sont devenus inconstructibles.

Un règlement d'urbanisme ne donne pas de droit acquis. La réglementation est toujours susceptible d'évoluer, soit en restreignant les droits d'utilisation du sol soit en les élargissant. Une diminution de la valeur du terrain ne peut être un motif d'annulation d'une modification des règles d'urbanisme. Elle ne peut non plus donner lieu à indemnisation.

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.

Ce que peuvent faire les propriétaires souhaitant que leur terrain redevienne constructible est l'ouverture d'un contentieux s'ils détectent une illégalité dans les règlements locaux d'urbanisme et du lobbying auprès des autorités administratives locales ou les parlementaires.

Par geoandjo

Bonjour, merci de vos commentaires (bien sur que les règlements sont pertinents et bien fondés ! dès lors je ne verrais pas la pertinence, l'utilité d'un site, qui serait chargé d'éclairer des plaignants en but aux arcanes de ces règles diverses et variées qui de surcroît apparaissent souvent comme des interprétations des ingénieurs ou des commissions, qui ne sont que des humains, avec ce qui serait intéressant de demander aux 50 familles touchées ici par ce problème ce qu'elles en pensent) !

Par isernon

@geoandjo,

vous semblez oublier que ce site est un site d'information juridique animé par des bénévoles qui ne sont pas obligatoirement des professionnels du droit.

les 50 familles touchées par les dispositions de ce PLU ont-elles exprimées leurs oppositions au commissaire enquêteur ? l'enquête publique est prévue pour cela.

par contre les 50 propriétaires concernés, devraient se grouper et se faire aider par un avocat spécialisé en droit de l'urbanisme.

mais ce ne sera pas gratuit.

Par geoandjo

Bonjour, tout a fait d'accord avec vous !

A / PROBLEME ici c'est que le type de zonage urbain affecté à la partie nord du lieu dit..... ou se situe les 50 propriétés, qui étaient en UH (constructibles) après consultation publique puis PLUi puis PLUiH se retrouvent en zonage urbain UHti_ constructible "sous réserves", un type de zonage ambigu trompeur, car il affiche constructible cela rassurant les propriétaires (parfaitement étrangers aux règlements d'urbanismes!) qui d'ailleurs méfiants avaient portées sur les cahiers de doléance et à la consultation publique "svp conserver la constructibilité à mon terrain ET... qui est déjà en zone urbanisée, avec souvent précisé et avec CUO ok"

Cela semble "pas avoir été entendu ? ",
Une anomalie majeure peut être ? :

B / PROBLEME ici : Attribuer un zonage UHti_ (Qui ne permet en fait que l'extension sur un bâti si existant!) donc en réalité terrain nu = non constructible) alors que le lieu ne présente aucune particularité le permettant !

] Cela ressemblerait à une anomalie majeure !

C / PROBLEME ici: interdire la construction à cette partie au nord du lieu dit situé sur les cotés déjà bâtis,

Alors que le tribunal administratif a rendu la constructibilité ici ? Alors Anomalie majeure ? car cela

semblerait t'il s'associer sur ce jugement ?

Déjà de quoi s'interroger !
merci de vos commentaires

Par Nihilscio

A/ Une enquête publique n'est pas un référendum. Les personnes défavorables au projet ne disposent pas d'un droit de veto. Le pouvoir de décision appartient entièrement à l'organe délibérant de la commune ou de l'intercommunalité.

B/ Il n'y a pas évidence. Il peut y avoir anomalie si le PLU n'est pas cohérent avec le SCOT ou si la construction limitée aux extensions des constructions existantes n'est pas cohérente avec les objectifs énoncés dans le rapport de présentation ou les orientations d'aménagement et de programmation.

C/ Que dit exactement le jugement du tribunal administratif ?

Par geoandjo

Bonjour, oui le préjudice est majeur!

on ne peut plus construire sur cette dents creuse anciennement en zonage UHd constructible plusieurs CUO ok, et alors donation a enfant notariée valorisées a bâtir, avec alors CUO ok ! l'enfant sa famille n'adonc put construire et se loger ici sur sa propriété en zone urbanisée avec 40 à 50 habitations ! a du prendre crédit et acheter se loge plus loin de son travail (trajet = 35km x 2 journalier pour s'y rendre à 2 euros le litre ! S'ajoute a cela, l'entretien obligé du terrain (resté vacant devenant friche !) si non PV mairie ! cela s'appel double peine, je n'irais pas jus qua a dire qu'il y a la anomalie, ou pire ! je l'aie l'appréciation au lecteur !

un voisin ici est apparente a l'élú en charges du PLU PLUI successifs ayant mené a cette situation , a savoir le changement inattendu de zonage urbain UHd constructible en UHti_ "ne permettant pas de construire". une remarque encore, ayant présente une réclamation amiable au maire et au préfet , le refus est quasi un copie colle !

Personne a ce jours ne semble s'être étonné du contexte Dison inattendu de ce dossier ?

NB notre avocat a obtenu du TA de Rennes....N°029.....l'annulation du CUb négatif (la commune a payée sur le compte du contribuable locale je suppose les frais ! était demande par le TA le retour a la constructibilité, la mairie a répondu ne pouvoir l'accorder le PLUI quelle venait dé mener au bout et valider (Pendant le temps de notre procédure !) ayant changé le zonage UHd en UHti_ étant lui inconstructible !

BEN VOYON !

Je recherche la référence et commentaire du TA A qui a rendu la constructibilité a ce vaste lieux dit qui est caractérisé en 2 zones urbaines SUD zone humide et hameau ancien donc ici classe protégé, d'où ici l'attribution d'un zonage protecteur UHti_ inconstructible ! et l'autre partie du lieux dit ici urbanisée sur le coteau (avec 40 à 50 habitations dont des dents creuses) a qui fut attribue le même type de zonage urbain alors qu'ici il n y a rien qui le justifie ici c'est un endroit banal !

ALORS CE SERAIT ON PLANTE ???

Qui prend la responsabilité de ce pataches !

Qui répare les préjudices financiers moreaux etc. !

Car Tout les propriétaires concernes n'ont pas encore pris la mesure de leurs situations et de l'ampleurs des préjudice

ca se férat a la faveur d'une vente d'un titre d'un acte en agence au cadastre chez le notaire, vente division donation héritage etc. etc. Tout conseilles bienvenus merci

Par isernon

comme déjà indiqué, vous devez consulter un avocat spécialisé en droit public pour une éventuelle contestation du PLU devant le tribunal administratif.

Par Nihilscio

Juridiquement il n'y a pas préjudice. Cet argument est totalement inopérant devant le tribunal administratif.

Un CU positif cristallise le droit à construire mais pour une certaine durée seulement, dix-huit mois à compter de sa délivrance.

Un changement de PLU n'est pas inattendu. Une modification ou révision du PLU prend du temps et elle est précédée d'une enquête publique. Vous le dites vous-même : les intéressés ont pu s'exprimer.

NB notre avocat a obtenu du TA de Rennes....N°029.....l'annulation du CUb négatif ? la mairie a répondu ne pouvoir l'accorder le PLUI ?

A première vue le maire ne devrait pas pouvoir vous refuser le CU demandé. Mais c'est à voir de plus près. Il faudrait connaître les termes exacts du jugement et de la réponse du maire.

De toute façon, si le CU devait vous être accordé, ce serait une mesure individuelle dont vous pourriez bénéficier mais qui ne remettrait pas en question de manière générale le nouveau PLU : le juge dit le droit au moment où il se prononce, il n'a pas le pouvoir d'interdire pour l'avenir une évolution de la réglementation.

Que dit votre avocat du refus du maire de vous délivrer un CU positif ?

Par geoandjo

Bonjour, M NIHILSCIO , vous me demandiez ce que disait le jugement du tribunal administratif d'appel de Nantes du 29 aout 2019 qui avait rendu la constructibilité a mon terrain et d'autres injustement supprimés par la commune au PLU précédent il s'agit du jugement n° 18NT02494 !

On remarque que en passant outre a ce jugement ! le PLUI avec l'enquête publique qui ont suivi En attribuant un zonage UHTi_ a mon terrain , et ainsi annoncé constructible alors que c'est 'inverse ! , de plus définition de ce zonage trompeuse car ne le permet pas la construction , tout en rassurant les non initiés par une définition en 2 temps (a lire dans les règles de zonage dans les réglementations d'urbanisme)

Cette décision au nouveau PLUI des animateurs (assermentés ou et élu !) est manifestement erronée et lourde de conséquences pour moi et les 40 à 50 autres propriétaires ici, ainsi paralysées, pénalisées, qui s'estimes spoliées dans leur propriétés, leur patrimoine ainsi dévalués (PASSEES DE UHd VALEUR A BATIR EN UHTi_ VALEUR DE FRICHE) !!!

Question: motif suffisant pour annuler cette décision ???

Par geoandjo

Bonjour, pour résumé:

la législation " 2018 applicable 02019 loi ELAN LITTORAL modifiée " devant procurer des terrains déjà en partie équipée en proximité des bourg des lieux de travaille de vie pour faire du logement n'est pas observée pas de reconnaissance ni enregistré, etc. (ici) de ces terrains dents creuse ! Voulue pourtant , cette loi pour éviter la consommation de terre agricole ! ETC ETC ETC !

L APPLICATION LOCALE DE CES LEGISLATION COMPLEXES IL EST VRAI PASSEES DE LA MAIRIE A LA COMCOM PUIS AU SCOT de PLU en PLUI puis PLUIH etc. cela a marche forcée ! Avec les intérimaires stagiaires en missions , ignorants du crus et Avec les compétences qui n'ont pas suivies ! et aussi ses bouleversement, avec les décision des cadres et commissions, prises entre les lobby les intérêts particuliers des uns et des autres, aussi rien d'étonnant d'un tel niveau "d'anomalies" de préjudices a la clef ! !

RESTE que les propriétaires eux supportent les conséquences IL DEVIENT URGENT DE METTRE EN PLACE DES COMMISSIONS LOCALES POUR ENREGISTRER LES PLAINTES CORRIGER LES ERREURES INDEMNISER SI NECESSAIRE AVEC DES ANCIENS CONNAISSEURS

DES LIEUX ET COMPETANTS ! voire retraites INDEPENDANTS !

CAR LE PROBLEME DESORMAIS TRES REPANDU:

APPARAIT AU TRAVERS DES ASSOCIATIONS QUI SE CONSTITUENTS NON SAN HUMOUR Tel les PLUmes de, et autres qui grossissent au fur ta mesure que les propriétaires découvres

que leur terrain n'est plus a bâtir, vaut plus rien, pourra pas loger les enfants, rien en héritage, DECOUVERT cela lors d'une visite au notaire (donation, division) ou par un titre un acte ou un CUO revenu négatif ! etc. ! de plus ils seront astreint même ne l'occupant plus a l entretenir ce bien (tonte élagage haies, etc, si non PV de la commune

Par Nihilscio

La connaissance du seul numéro du jugement ne me permet pas d'en connaître les termes. Il n'y a pas de base de donnée exhaustive des décisions des tribunaux administratifs accessible au public.

Question: motif suffisant pour annuler cette décision ???

Je vous ai déjà répondu : non, motif totalement inopérant. Lisez l'article l'article L105-1 du code de l'urbanisme. Un changement apporté à la réglementation ne constitue pas un préjudice.

Votre dernier message n'a rien de juridique.

Par geoandjo

Bonjour, et merci de vos commentaires, le jugement est accessible au site dédiée, a toute personne intéressée mais c'est un peu lourd, long aussi !

ici il y a manifestement une anomalie pas forcément volontaire ou malveillante, bien sûr !

Toutefois, le type de zonage urbain UHti_ ! NE CONVIENT PAS

pour cette PARTIE SITUÉE AU NORD sur un coteau du vaste lieu dit D. T..... ou se situe notre terrain

Notre terrain est une DENT CREUSE enclavée en ZONE HURBANISÉE de 40 à 50 HABITATION

ce TERRAIN EST DONC AINSI, REPUTÉ CONSTRUCTIBLE !

SELON LA LOI LITTORAL MODIFIÉE ELAN EN 2018 /b]

Ce type de zonage n'a pas lieu d'être appliqué ici (sans qu'il ait une raison " des caractères particuliers " à protéger !)

Par contre il a été appliqué fort justement sur la partie au SUD du vaste lieu dit, partie elle déjà classée protégée pour son ancien hameau et son site en fond de vallée humide remarquable !

on peut s'imaginer que ces différences n'ont pas été perçues par les commissions (pas forcément imprégnées des caractéristiques de ce lieu dit !) il en reste pour nous et les 40 à 50 propriétaires des préjudices majeurs, qu'il faudra bien à un moment réparer corriger ou indemniser !

Merci de vos conseils