



Changement de zone naa en non constructible

Par Visiteur

A l'occasion de l'élaboration du PLU, le maire désire qu'une partie d'une zone NAa ,longeant un valat ne soit plus constructible.Il y a des parcelles de cette zone NAa au bord de ce valat qui sont déjà construites.De plus au 4ème trimestre 2011 va être réalisée une extension des réseaux publics d'eau et d'assainissement pour desservir cette petite zone NAa.Peut-on s'opposer à ce déclassement?Si oui quel est l'argumentaire.
merci

Par Visiteur

Chère madame,

A l'occasion de l'élaboration du PLU, le maire désire qu'une partie d'une zone NAa ,longeant un valat ne soit plus constructible.Il y a des parcelles de cette zone NAa au bord de ce valat qui sont déjà construites.De plus au 4ème trimestre 2011 va être réalisée une extension des réseaux publics d'eau et d'assainissement pour desservir cette petite zone NAa.Peut-on s'opposer à ce déclassement?Si oui quel est l'argumentaire.

Le contrôle exercé par le juge administratif sur les POS/PLU s'inscrit dans le cadre traditionnel des quatre cas d'ouverture du recours pour excès de pouvoir qui jouent en la matière leur rôle traditionnel.

1-L'incompétence joue en la matière son rôle habituel, sauf que les règles existantes sont bien connues et les erreurs sur la compétence particulièrement rares. Ici, il a peu de possibilité pour qu'il y ait un problème de compétence étant donné que le projet de modification va bien être arrêté par le conseil municipal.

Le défaut d'enquête publique: En effet, l'exigence d'une enquête publique dans les procédures d'élaboration, de révision ou de modification des Plans d'occupation des sols, puis des Plans locaux d'urbanisme, conduit à des annulations particulièrement nombreuses.

2-Détournement de pouvoir: On parle de détournement de pouvoir lorsque la mairie modifie le PLU dans un but étranger à celui de l'élaboration d'un document d'urbanisme. Ainsi par exemple, la modification d'un Plan d'occupation des sols effectuée seulement pour empêcher la réalisation d'une opération déterminée.

3- Violation de la loi: Le contrôle exercé au titre de la violation de la loi permet au juge d'annuler les dispositions des Plans d'occupation des sols ou des Plans locaux d'urbanisme qui excèdent les pouvoirs que les textes donnent aux auteurs de ces documents. Cela ne peut guère ici être le cas.

En conséquence, comme vous le voyez, le conseil municipal reste souverain quant au contenu même du PLU. Il peut dès lors très bien considérer que telle ou telle zone doit être classée constructible ou non.
Les arguments avancés ne peuvent donc guère permettre, juridiquement et à eux seuls, la nullité du PLU mais cela peut bien évidemment servir de base pour chercher à faire changer le maire d'avis.

Néanmoins, il peut être judicieux de confier votre dossier à un avocat spécialisé. En effet, il existe des nullités qui sont difficiles à débusquer mais qui n'en demeurent pas moins de nullités, donc susceptibles de jouer un rôle important dans votre cas. A titre d'exemple, l'article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales qui dispose : « Sont illégales les délibérations auxquelles ont pris part un ou plusieurs membres du conseil intéressés à l'affaire qui en fait l'objet, soit en leur nom

personnel, soit comme mandataire ».

IL y a bien des points à vérifier dans une telle procédure et seul un avocat pourra vous y aider.

Très cordialement.