



Déclassement d'un terrain dans nouveau plu

Par Visiteur

Bonjour Maître ,

Je possède un terrain qui était en zone U dans l'ancien POS.
Dans le nouveau PLU arrêté le 1^{er} juin 2010 en conseil municipal, il se retrouve en zone 2AU .

Du 15 octobre au 15 novembre il y aura une commission d'enquête avec un commissaire enquêteur que j'essaierai de rencontrer .

Je souhaite contester cette décision qui me cause un gros préjudice financier . Sur internet j'ai trouvé que je pouvais le faire par un recours gracieux adressé au Maire dans un délai de 2 mois .

J'en arrive à ma question :
ce recours gracieux doit il être envoyé dans les 2 mois qui suivent l'arrêté du PLU du 1 juin 2010 (c'est à dire avant le 1 août 2010), ou alors dans les 2 mois qui suivront l'approbation de ce PLU , vers la fin de l'année 2010 ? Ce qui me semble trop tard puisque le PLU sera approuvé .
J'aimerais que vous me donniez les références du code de l'urbanisme qui argumenteront votre réponse .

Je vous en remercie d'avance .

Sincères salutations .

Par Visiteur

Chère madame,

Bonjour Maître ,

Je vous remercie mais je ne suis pas avocat, mais enseignant en Droit à la Faculté de Montpellier.

J'en arrive à ma question :
ce recours gracieux doit il être envoyé dans les 2 mois qui suivent l'arrêté du PLU du 1 juin 2010 (c'est à dire avant le 1 août 2010), ou alors dans les 2 mois qui suivront l'approbation de ce PLU , vers la fin de l'année 2010 ?

Le recours doit bien être intenté dans les deux mois qui suivent l'approbation du PLU, c'est à dire donc, une fois que ce dernier sera adoptée. Pourquoi? Tout simplement parce que ce recours relève du contentieux pour excès de pouvoir. Or ce contentieux n'est possible que lorsqu'il s'agit de demander la nullité d'une décision faisant "grief". Ainsi, pour pouvoir être valable, le recours pour excès de pouvoir doit être intentée contre une décision (ce qui empêche l'idée d'un recours préventif), et il faut que cette décision fasse grief, c'est à dire qu'elle vous cause un préjudice. Tout ceci a été bien posé depuis l'arrêt CE Ass., 17 février 1950, Dame Lamotte, N° 86949.

Ensuite, vous devez savoir que le simple fait que la décision vous cause un préjudice financier n'est pas de nature à entraîner la nullité du plan local d'urbanisme sinon tous les PLU qui classeraient des terrains en zone non constructible seraient annulés. Pour pouvoir espérer obtenir la nullité, il faut démontrer une violation de la loi, ou une violation de la procédure, ou encore une erreur d'appréciation quant aux faits ou à la qualification juridique.

En conséquence, vu les enjeux, si vous souhaitez voir votre recours, même gracieux, aboutir, je ne peux que vous inviter à confier votre dossier à un avocat, dans un cabinet, afin qu'il vérifie sur le terrain si toutes ces conditions ont bien été remplies.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci Maître pour votre réponse qui hélas m'enlève le petit espoir qui me restait avec le recours gracieux !
Quant à prendre un avocat qui pourrait étudier notre dossier et nous défendre ce n'est guère envisageable vu mes finances, j'ai téléphoné pour prendre un rendez-vous chez un avocat spécialiste en urbanisme et ai eu la bonne idée de demander le prix - 180 euros ! Si une consultation coûte ce prix là, je n'ose envisager le prix pour suivre notre affaire ! J'ai donc renoncé au rendez-vous ...
sincères salutations

Par Visiteur

Chère madame,

Merci Maître pour votre réponse qui hélas m'enlève le petit espoir qui me restait avec le recours gracieux !

Ah si je ne pouvais avoir que de bonnes nouvelles :)

Quant à prendre un avocat qui pourrait étudier notre dossier et nous défendre ce n'est guère envisageable vu mes finances, j'ai téléphoné pour prendre un rendez-vous chez un avocat spécialiste en urbanisme et ai eu la bonne idée de demander le prix - 180 euros ! Si une consultation coûte ce prix là, je n'ose envisager le prix pour suivre notre affaire ! J'ai donc renoncé au rendez-vous ...
sincères salutations

Oui, c'est pas donné et encore vous n'êtes pas tombé sur le plus onéreux, et si ça n'aboutit sur rien, c'est de l'argent perdu. Malheureusement, il faut bien avouer que dans la grande majorité des cas, les modifications de PLU sont inattaquables même s'il y a parfois une petite bête..

Très cordialement.

Par Visiteur

Monsieur, merci infiniment pour votre disponibilité, vos conseils et votre gentillesse !

Je viens seulement de voir maintenant que vous êtes professeur de droit ! (je n'avais pas tout lu, j'étais allée à l'essentiel ...)

Je vous souhaite donc de très bonnes vacances .

Encore un petit mot pour vous dire que le terrain est placé dans un village classé cité de caractère de haute Provence, haut perché, avec une superbe vue et estimé entre 250 000 à 300 000 euros ! quand je vous disais gros préjudice financier ...

Par Visiteur

Chère madame,

Monsieur, merci infiniment pour votre disponibilité, vos conseils et votre gentillesse !

C'est moi qui vous remercie pour ces adorables propos.

Je viens seulement de voir maintenant que vous êtes professeur de droit ! (je n'avais pas tout lu, j'étais allée à l'essentiel ...)

Je vous souhaite donc de très bonnes vacances .

C'est rien, je vous souhaite à mon tour des vacances ensoleillées.

Encore un petit mot pour vous dire que le terrain est place dans un village classe cite de caractere de haute provence , haut perche , avec une superbe vue et estime entre 250 000 à 300 000 euros ! quand je vous disais gros prejudice financier ...

J'imagine bien, d'où l'intérêt éventuel de voir un avocat spécialisé mais j'insiste pas ;)

Très cordialement.