



Modification PLU

Par Micheljack

Bonjour.

J'ai en projet d'acquérir 3 parcelles contiguës (constructibles zone AU). Je viens d'apprendre que d'ici quelques mois ces 3 terrains vont basculer en zone agricole. Ma question est la suivante: si je dépose un permis de construire rapidement sur un des terrains et que celui ci est accordé, les 2 autres terrains garderont leur caractère constructible ou basculeront-ils en agricole à l'échéance ?

J'espère avoir été clair.

Merci pour vos réponses.

Par Al Bundy

Bonjour,

Une modification du PLU ne permet pas à l'autorité compétente de surseoir à statuer sur les autorisations d'urbanisme (art. L.153-11 CU).

L'obtention d'une autorisation est sans lien avec la modification de zonage du ou des terrains. Donc si vous déposez et obtenez un permis de construire avant que le nouveau PLU soit opposable vous pourrez mettre en ?uvre vos travaux, même si les terrains passent en zone A.

Une modification éventuelle du permis obtenu ne sera envisageable que si elle ne modifie pas l'économie générale du projet : modification des coloris par exemple. N'espérez pas doubler la surface de la maison.

Par michelj

merci pour votre réponse.

mais qu'en sera t-il pour les terrains n'ayant pas de permis de construire ? passeront ils en zone Agricole ou bien resteront ils en AU1.

La modification de AU1 en A doit intervenir dans quelques mois .

merci

Par Al Bundy

Les terrains passeront en zone Agricole, l'obtention ou le refus sur permis de construire n'a aucune incidence sur ce passage.

Par michelj

Donc si je résume la situation.

A ce jour les 3 terrains sont en AU1.

Dans quelques mois ils vont passer en A.

si entre temps je dépose un permis de construire sur 1 seul terrain et que ce permis est accordé alors 1 terrain restera constructible et les 2 autres passeront en A .

Ai-je bien compris la situation ?

merci bcp

Par Al Bundy

Tous les terrains passeront en zone A. Le fait d'avoir obtenu un PC vous permet de construire même si la parcelle passe de la zone AU à A.

Par ESP

Bonjour

Attention, le sursis à statuer est une mesure souvent utilisée pour différer la réponse à une demande de permis de construire, dans l'attente de l'entrée en vigueur d'un nouveau PLU.

Par Al Bundy

Certes, mais l'autorité ne peut pas l'utiliser lors d'une simple modification du PLU.

Par ESP

Confirmez vous qu'il s'agit seulement d'une modification du PLU et non de l'élaboration d'un nouveau.

Je pose cette question car je fais partie de la commission urbanisme de mon conseil municipal et nous avons été confrontés à ce genre de situation.

Par Al Bundy

Bonjour,

Votre service urbanisme n'a pas les compétences nécessaires ?

Le sursis à statuer n'est envisageable que lors de la révision ou l'élaboration d'un PLU (art. L.153-11 et L.153-31), quand le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) est débattu.

La décision peut intervenir :

- à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU
- lorsqu'a eu lieu le débat sur le PADD
- si le projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme est de nature « à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan ».