



Recours tribunal, contestation zonage pla

Par Visiteur

Bonjour,

bonjour,

En Juin 2009, Nous avons acheté une maison avec du terrain. Lorsque nous l'avons acheté, on nous avait informé que le terrain (jardin) en zone NA allait devenir constructible.

Nous avons donc fait divisé notre terrain en octobre 2009 et fait des donations de deux parcelles en février 2010 à deux membres de notre famille dans l'espoir qu'ils construisent leur maison près de nous.

A ce titre, nous avons cherché à savoir dans quelle zone la parcelle serait. Nous avons fini par savoir quelques jours avant le début de l'enquête publique que la parcelle serait en zone AU1 (comprise dans un aménagement d'ensemble avec d'autres terrains voisins) hors, nous voulions qu'elle soit en UB. Nous avons donc demander de rencontrer le maire qui nous avait dit qu'il verrait se qu'il pourrait faire, et nous avons aussi inscrit notre volonté sur le cahiers des charges lors de l'enquête publique et rencontré le commissaire qui nous a dit qu'il verrait ce qu'il pouvait faire d'autant plus que nous avons prévu lors de la division une servitude de passage permettant ainsi aux parcelles d'avoir un accès direct sur la route principale. Tout ceci en vain, car ils ont

maintenu leur décision. Nous avons donc demandé de rencontrer de nouveau le maire et celui ci nous a dit qu'il n'avait pas eu la majorité. Nous avons donc fait un recours gracieux afin de demander que nos terrains soient en UB car il s'agit d'une unité foncière avec la maison et que celle ci se trouve en UB. Rien à faire. Ils ont répondu le 14 juin négativement à notre demande au motif que "le zonage n'a pas changé puisque cette parcelle se situait dans un aménagement d'ensemble dans le plan d'occupation des sols précédents" . Aujourd'hui, nous envisageons faire un recours auprès du TA et il nous reste plus que quelques semaines. Pourriez vous avoir l'amabilité de nous conseiller sur les moyens du recours et nous dire si nous avons des chances de gagner? Enfin, si nous demandons l'annulation du PLU. EST ce que cela ne va pas requalifier notre parcelle en NA ? Si nous perdons, est ce que cela va nous couter de l'argent ? nous n'avons pas les moyens de payer un avocat, nous devons donc faire notre recours tout seul mais nous ne savons

pas comment faire.pourriez vous nous conseiller ?

merci d'avance pour votre réponse

Par Visiteur

Chère madame,

maintenu leur décision. Nous avons donc demandé de rencontrer de nouveau le maire et celui ci nous a dit qu'il n'avait pas eu la majorité. Nous avons donc fait un recours gracieux afin de demander que nos terrains soient en UB car il s'agit d'une unité foncière avec la maison et que celle ci se trouve en UB. Rien à faire. Ils ont répondu le 14 juin négativement à notre demande au motif que "le zonage n'a pas changé puisque cette parcelle se situait dans un aménagement d'ensemble dans le plan d'occupation des sols précédents" . Aujourd'hui, nous envisageons faire un recours auprès du TA et il nous reste plus que quelques semaines. Pourriez vous avoir l'amabilité de nous conseiller sur les moyens du recours et nous dire si nous avons des chances de gagner?

Mais quels sont vos arguments propres à faire annuler ce PLU? En effet, il faut savoir qu'un PLU est difficilement annulable et que le recours pour excès de pouvoir doit être fondé sur de solides arguments: Violation de la loi, violation des règles de procédure, erreur de fait etc.

Qu'en est-il ici?

Enfin, si nous demandons l'annulation du PLU. EST ce que cela ne va pas requalifier notre parcelle en NA ?

Si, la nullité du PLU remet les choses dans l'état antérieur. Cela ne vaut donc pas attribution immédiate d'un zonage en UB. En cas d'annulation, le maire doit donc faire de nouveau voter un PLU, cette fois-ci conforme aux règles de droit.

C'est donc ici le nerf du problème: Pour pouvoir ainsi contraindre le maire à faire basculer la parcelle en zone UB, vous devez donc démontrer que cette parcelle doit obligatoirement être située en zone UB, et que toute décision qui n'irait pas dans ce sens, serait alors illégale.

Si nous perdons, est ce que cela va nous coûter de l'argent ?

Oui, vous devrez rembourser probablement les frais de procédure engagés par la municipalité car cette dernière ne va probablement pas se gêner pour prendre un avocat spécialisé. Très honnêtement, sans avocat, vous vous lancez dans une aventure plus que difficile.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Contrairement à la réponse du maire, le zonage a changé car il se trouvait dans une zone 2NA(jardin)

Il s'agit d'une entité foncière, la parcelle en AU1 (anciennement 2NA) appartient à la propriété principale en zonage UB, elle même entourée de parcelles UB.

La parcelle est enclavée par des propriétés privées. Zone UB pour la plupart et une zone devenue suite au PLU AU1 aussi. Mais ces personnes le conservent comme jardin. Sur la parcelle UB, nous avons prévu une servitude sur la parcelle principale permettant l'accès à la route principale.

.erreur de fait, le PLU n'a pas pris en compte les nouvelles délimitations des parcelles.

. non conforme au droit de la propriété, nous sommes bloqués, nous ne pouvons pas réaliser nos projets (construction de maison pour nos proches). Si nous restons en AU1, la parcelle voisine doit céder une partie de son terrain pour nous permettre de faire partie de l'aménagement d'ensemble.

L'annulation du PLU qui conduirait à requalifier la zone en 2NA, empêcherait nos proches de construire (suite donation de parcelles) donc nos proches seraient bloqués avec une parcelle constituant un jardin.

(Le zonage UA1 n'a pas été fait dans un intérêt général mais pour l'intérêt du promoteur mais là je ne peux pas le prouver. "L'adjoint maire m'a juste dit que c'était son ami". Au départ, l'adjoint maire voulait que l'on vende nos terrains au promoteur mais nous avons refusé catégoriquement)

Qu'en pensez vous. Y a t-il une argumentation valable?

bien cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

Il s'agit d'une entité foncière, la parcelle en AU1 (anciennement 2NA) appartient à la propriété principale en zonage UB, elle même entourée de parcelles UB.

La parcelle est enclavée par des propriétés privées. Zone UB pour la plupart et une zone devenue suite au PLU AU1 aussi. Mais ces personnes le conservent comme jardin. Sur la parcelle UB, nous avons prévu une servitude sur la parcelle principale permettant l'accès à la route principale.

.erreur de fait, le PLU n'a pas pris en compte les nouvelles délimitations des parcelles.

C'est à dire, je comprends pas? Rien n'est illégal de prévoir un PLU qui, dans le cadre d'une même unité foncière, classe une partie du terrain en une zone X et une autre partie en zone Y. Un terrain peut donc tout à fait être à cheval sur deux zones différentes.

non conforme au droit de la propriété, nous sommes bloqués, nous ne pouvons pas réaliser nos projets (construction de maison pour nos proches). Si nous restons en AU1, la parcelle voisine doit céder une partie de son terrain pour nous permettre de faire partie de l'aménagement d'ensemble.

L'annulation du PLU qui conduirait à requalifier la zone en 2NA, empêcherait nos proches de construire (suite donation

de parcelles) donc nos proches seraient bloqués avec une parcelle constituant un jardin.

Cet argument sera malheureusement difficilement pris en compte puisque c'est le propre du classement en zone non constructible que d'engendrer un préjudice important pour les propriétaires concernées. Ce n'est donc pas illégal en soi même si cela cause un préjudice important.

A mon humble avis, vous devriez prendre contact avec un avocat spécialisé, au moins pour qu'il vérifie sur place que toute la procédure a bien été respectée.

Très cordialement.