



Propriétaires de terrains

Défendez vos droits face au PLU en 4 étapes



© Jasmine Jovanovic

Vous êtes propriétaire d'un terrain à bâtir constructible ?

Sachez que vous n'avez pas de droit acquis au maintien de la réglementation applicable à votre terrain.

La Commune est en droit de modifier le zonage de votre terrain à l'occasion de la révision du PLU – Plan Local d'Urbanisme, sans vous en informer.

Vous êtes menacé, soyez vigilant !

Savez-vous si un **PLU – Plan Local d'Urbanisme** est en cours d'élaboration sur votre Commune ?

- a) Vous l'ignorez tout simplement,
- b) Vous en avez vaguement entendu parler,
- c) Vous le savez et avez autre chose à faire que de suivre cette procédure ennuyeuse...

Nous parlons de révision du PLU pour faire simple. Il existe différentes réglementations applicables en France et dans les départements d'Outre-mer : PLU/PLUi/POS/Carte communale....

Tout dépend de votre Commune et des initiatives mises en place en urbanisme.

Prenons exemple de deux menaces possibles sur votre terrain !

La Commune peut placer un

Emplacement Réservé sur votre terrain.

Elle a repéré votre terrain pour un projet d'école, ou tout autre équipement public d'intérêt général.

Cet emplacement réservé rend votre terrain inconstructible.

Concrètement, il s'agit pour la Mairie de poser un numéro sur votre parcelle et de rédiger en quelques mots le projet en question dans l'annexe du PLU appelée « Emplacements réservés ».

La Mairie n'a aucune obligation légale de vous informer de ce changement majeur sur votre terrain, qui n'est d'ailleurs plus vraiment le vôtre...

La Commune peut déclasser votre terrain en zone naturelle et inconstructible.

De nombreux collectifs de propriétaires de terrains se sont développés sur le littoral breton pour défendre leurs droits de propriétaires spoliés par le nouveau PLU.

Ils se sont appelés les PLUmés du Morbihan.

On peut supposer que d'autres mouvements de PLUmés vont se révéler un peu partout en France.

Les Communes concernées ont déclassé de nombreux terrains situés dans des dents creuses de zones constructibles soit en zone agricole, soit en zone naturelle !

La Mairie n'a aucune obligation d'informer un propriétaire du changement de statut constructible en inconstructible de son terrain.

Bien d'autres cas peuvent se produire menaçant directement la constructibilité de votre terrain. La seule solution pour éviter de se retrouver devant le fait accompli est de s'informer par soi-même lors de l'élaboration ou de la modification du PLU.



A propos de l'auteur

Jasmine Jovanovic – Juriste spécialisée en droit de l'urbanisme

Juriste de formation et diplômée d'un Master (ex-DESS) en droit de l'urbanisme et de la construction en 1997.

- ✓ J'ai travaillé au sein du service urbanisme et foncier d'une mairie plusieurs années.
- ✓ J'ai piloté l'élaboration du PLU – Plan Local d'Urbanisme.
- ✓ J'ai géré les réunions de concertation avec les habitants de la Commune.
- ✓ J'ai géré les demandes de déclassement des propriétaires de terrains inconstructibles.
- ✓ J'ai géré les recours contentieux devant le Tribunal administratif.

Le droit de l'urbanisme est une matière complexe et souvent peu accessible aux propriétaires de terrains. L'abondance de lois, de procédures à suivre, de contraintes administratives nécessitent une information précise et complète.

S'informer, savoir comment agir, ne plus être dépassé par les événements ou les délais. C'est le seul moyen de s'assurer d'une économie de temps et d'argent.

Le savoir juridique est un outil puissant pour atteindre ses buts !



Sommaire

I Informez-vous et restez connecté au PLU

1. Votre droit à l'information garanti par la Loi
2. Vos 3 modes d'accès aux documents administratifs
3. Votre demande écrite à l'administration
4. Votre recours en cas de refus
5. Quelle réglementation s'applique sur votre Commune ?
6. Les questions essentielles à vous poser

II Participez à l'élaboration du PLU

1. Impliquez-vous pendant la phase d'études
2. Anticipez l'enquête publique
3. Participez activement à l'enquête publique
4. Intervenez après l'enquête publique
5. Intervenez après l'adoption du PLU

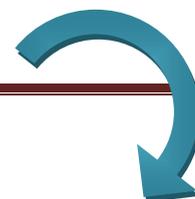
III Exercez vos voies de recours

1. La consultation juridique d'un avocat spécialisé
2. La voie amiable ou le recours gracieux
3. La voie contentieuse ou le recours pour excès de pouvoir

IV Ensemble plus forts

1. Formez et créez une association d'usagers
2. Les conditions de création de l'association
3. Les exemples à ne pas suivre

Laissez-vous guider !



Découvrez notre EBook :

<http://droitsurterrain.com/defendre-droits-de-propietaire-face-plu/>