



Cas pratique documents de planification

Par **ZypO**, le **05/12/2012** à **20:36**

Bonjour tout le monde, rnrnrnJe fais face dans le cadre de mes études à un cas pratique sur différents aspect de droit de construction et d'application du PLU. rnJ'aurais aimé vos avis, si vous avez des propositions a apportés ou tout commentaire susceptible de m'aider. rnrnrnVoilà le sujet : rnLes époux Y viennent d'acheter une parcelle dotée d'unemaison d'habitation construite il y a 4 ans et d'un magnifique parc de 1500 m². Leur terrain est parfaitement bien situé car placé à proximité des commerces etde l'école communale. Un an après leur acquisition, ils apprennent que la commune, afin de respecter les objectifs du PLU en terme de création de nouveauxlogements, souhaite restructurer le centre bourg et utiliser au mieux l'espacedisponible. Le PLU faisant l'objet d'une procédure de modification dontle projet est actuellement soumis à enquête publique, ils ont obtenu une copie du règlement de zone concernant leur parcelle (zone UA) et se rendent compte que la commune a placé 800 m² de leur terrain en emplacement réservé (réserve publique n° 7 : extension de l'école publique) et a supprimé le classement « espacesboisés classés » existant. Paniqués, ils vous demandent conseil quant aux procéduresjuridiques à suivre et leur chance de succès. Ils envisagent d'ailleurs unprojet d'extension de leur construction. Ils vous indiquent également, qu'en cas d'échec, ils sesépareront de leur bien, un promoteur immobilier leur ayant proposé récemmentun prix d'acquisition très intéressant. Ils ont toutefois peur que la commune, qui a institué le droit de préemption urbain, n'en profite pour bloquer lavente. rnIl m'a été donné un règlement de la zone UA. rnrnrnJ'ai plusieurs interrogations concernant ce sujet. Tout d'abord concernant l'emplacement réservé. La commune dans le cadre du PLU a t'elle le droit d'exproprier un ménage de cette sorte? rnPour moi, l'espace boisés classés devrait être classés dans une zone N. De plus, la construction d'une école rentre t'elle dans les constructions admises dans une zone de ce type? rnConcernant le droit de préemption, est il valable pour un bien construit il y a 4 ans? rnEnfin, dans le règlement de la Zone UA j'ai une interrogation concernant le COS. Il y est écrit, "le COS est fixé comme suit : habitat individuel 0.8 habitat collectif 1.2. D'après l'article R123-10 du code de l'urbanisme est ce qu'un terrain

peut avoir deux COS différent? rnrnrnrnJe vous remercies d'avance pour vos réponses.