



Devenir permis aménagé suite annulation PLU

Par **smile73**, le **13/05/2016** à **19:15**

Bonjour,
Début Mai, le PLU de ma commune a été annulé. Mon Permis aménagé a eu le certificat de non opposition a conformité le 20 Avril (travaux certifié fini). même si le POS ne donne pas la constructibilité a mes terrains, un PLU intercommunal arrive d'ici la fin de l'année.
Le permis d'aménager est il annulé automatiquement ? Faut Il une contestation par un tiers pour contraindre la mairie à le retirer ?
le tribunal administratif peut il prononcer son illégalité ?
Mon Permis d'aménagé peut il encore me servir "tel quel" si dans les 5 ans les terrains concernés redevenaient constructible grâce a un nouveaux document urbanisme (PLUI) favorable ?
Cordialement

Par **talcoat**, le **16/05/2016** à **18:50**

Bonjour,
Une autorisation de lotir illégale (car délivrée sur la base du PLU annulé) même devenue définitive, ne permet pas de maintenir les conditions du PLU permettant la délivrance de permis de construire (qui sont instruits sous l'emprise du POS ancien).
La solution est d'attendre la mise en place du PLUI (en se renseignant si le classement du terrain est en zone constructible) avec quand même, une possibilité de recours en indemnisation contre la mairie qui est responsable de l'annulation du PLU.
Cordialement

Par **smile73**, le **17/05/2016** à **11:14**

Bonjour talcoat,rnrnJe te remercie pour ta réponse. Je ne pensais pas trouver quelqu'un d'assez pointu pour mon problème rnje vais donc abuser :)rnLe PLUI a été arrêté en décembre 2015, il ne m'est pas favorable (zone naturelle)j'ai rencontré le commissaire enquêteur fin avril. Le PLUI sera approuvé avant la fin de l'année.rnSi rien ne change, j'essaierais de démontrer qu'un terrain viabilisé (4 lots)ne peut ressembler à une zone naturelle (erreur d'appréciation)rnle recours en indemnisation ne peut se faire que si je n'obtiens pas gain de cause sur le reclassement de mes terrains devant le tribunal administratif ou puis je le faire parallèlement ?rnVaut il mieux demander une indemnisation car le PLU a été annulé ou déposer des permis sous le PLUI (qui seront refusé) et demander à être indemnisé car terrain reclassé en Zone naturelle avec autorisation de lotir et viabilité terminée ?rnSi mes terrains ne sont pas reclassés en constructible, je voudrais au moins essayer de récupérer la plus grande partie de mon investissement de viabilisation ! quelle est la meilleure solution selon toi pour s'assurer un remboursement qui ressemble à quelque chose...?rnrn bonne journée à toi

Par **talcoat**, le **17/05/2016** à **11:55**

Bonjour,rnSur le PLUI, il faudrait déjà connaître l'avis donné par le commissaire-enquêteur dans son rapport, a-t-il semblé réceptif à votre situation, peut-il rendre un rapport avec réserves sur le changement de zone, que dit le maire de la commune? Autant de questions qui influenceront sur l'analyse d'un futur contentieux...rnrnEtant donné la responsabilité évidente de la commune sur l'annulation du PLU, l'indemnisation est évidente.rnIl est préférable d'engager la procédure en connaissant le contexte du PLUI, car s'il est défavorable au projet, il rendra impossible de délivrer des permis de construire.rnrnDans ces conditions, l'indemnisation pourra porter sur les impenses (coût des frais et travaux engagés pour la réalisation de l'opération) à l'exception de toute notion de perte de marge bénéficiaire;rnrnCordialement

Par **smile73**, le **17/05/2016** à **19:42**

talcoat,rnrnJe te remercie pour le temps que tu m'as consacré et pour la clarté de tes réponses.rnrnBonne soirée et merci encore :)rnrnCordialement