



Nouveau PLU et perte de droits à construire

Par **oliv40600**, le **02/03/2017** à **08:28**

Bonjour,
je suis en zone naturelle et je bénéficie d'un cos de 0.1 et de 15% d'emprise au sol, ce qui me permet par exemple pour un terrain de 1000m² d'avoir ma maison sur 100m² et 50m² de dépendances non closes (abri couvert 3 pans par exemple ou carport...)
le PLU de ma commune va entrer en vigueur d'ici quelques semaines; je vais passer en zone urbaine mais en quartier que la mairie souhaite "urbaniser très drastiquement" afin de préserver les zones naturelles (pour se caler à des directives nationales (selon les services de l'urbanisme)
du coup le projet prévoit [barre]de supprimer le cos et[/barre] de n'attribuer que 10% d'emprise au sol, *le cos étant supprimé*
du coup j'y perd énormément
la valeur de mon terrain va du coup être impactée
je ne peux plus rien faire (je suis en train de déposer deux demandes de travaux pour faire valider mes droits encore existants en espérant que cela va être accepté)
N'a-t-on aucun recours dans ce genre de situation ?
merci pour vos réponses

Par **morobar**, le **02/03/2017** à **08:47**

Bonjour,
[citation] le projet prévoit de supprimer le cos [/citation]
Le projet ne prévoit rien du tout, c'est la loi ALUR de madame Duflot qui a supprimé la notion de COS, ceci afin de densifier l'urbanisation.

Par **oliv40600**, le **02/03/2017** à **09:24**

certainement je me suis mal exprimé
le projet se conforme à la loi ALUR
je reformule

Par **talcoat**, le **02/03/2017** à **19:09**

Bonjour,
La notion de COS n'existe effectivement plus depuis mars 2014 !!!
Compte tenu du calendrier du PLU évoqué, il est utopique de penser obtenir autre chose qu'un sursis à statuer avec à terme un refus.
Il fallait réagir avant... aujourd'hui il faut se conformer au nouveau document d'urbanisme.
Cordialement

Par **oliv40600**, le **03/03/2017** à **09:41**

bjr
le cos est effectif chez nous (tous les terrains qui se vendent le mentionnent) jusqu'à la mise en place du PLU, c'est à dire bientôt, même si c'est acté depuis 2014
je m'étais renseigné en 2015, un employé de l'urbanisme m'a dit que le projet en cours prévoyait de conserver 15% d'emprise au sol en zone nb et que le cos disparaîtrait; il ne m'a pas parlé non plus de changement de zone
effectivement je n'ai pas vérifié entre temps et je n'ai pas voulu mettre en doute sa parole, erreur de sa part et de la mienne
aujourd'hui la nouvelle donne ampute de 5 % de mon terrain...tant pis pour moi s'il n'y a aucun recours à présent
en même temps je ne m'attendais pas à une régression de mes droits, c'est surprenant ce retour en arrière

Par **talcoat**, le **03/03/2017** à **13:41**

Bonjour,
Il fallait mentionner que la commune était sous POS...sur la fin (27 mars 2017).
La loi ALUR n'a pas supprimé le COS dans les POS en cours, mais a fixé un dispositif contraignant pour une transformation rapide de ces derniers en PLU.
[smile3]
Mais malheureusement cela ne change rien au problème posé dont le résultat était pourtant prévisible lors de la transformation du document d'urbanisme en PLU.