



PLU, parcelle en partie constructible en partie agricole

Par **liolyon**, le **31/07/2013** à **23:28**

Bonjour,
La proposition du nouveau PLU est sortie. Mon terrain a été déclassé en non constructible. Mais en regardant de plus près, la limite zone constructible, zone naturelle coupe ma parcelle (environ 15% 85%).
Est ce possible, legal? Est ce une erreur?
Si je laisse passer le Plu comme ça y a t il un texte qui lèvera cette ambiguïté? Pourrai-je récupérer l'ensemble de la parcelle constructible avec un recours?
Merci

Par **trichat**, le **05/08/2013** à **17:48**

Bonsoir,
[La proposition du nouveau PLU est sortie.]
Est-ce à dire que c'est le document d'urbanisme adopté par le conseil municipal et qui a fait l'objet d'un arrêté municipal publié (affichage)?
Si je comprends bien, votre parcelle était auparavant en zone constructible. Aujourd'hui, seule une fraction (15 %) le reste.
Est-ce légal? Oui, si la procédure qui a conduit à l'élaboration puis à l'adoption du PLU est elle-même légale. La commune, en tant que collectivité locale dispose du pouvoir, sous le contrôle des services de l'Etat (préfet), d'établir un règlement d'urbanisme local (PLU) qui repose sur un principe, le zonage (zones constructibles, zones non constructibles, zones à urbaniser, zones agricoles,...).
Vos recours: ils sont de deux types.
1er type: le recours gracieux (recours administratif) adressé au maire en tant que représentant de la commune, par lequel vous sollicitez un réexamen du classement de votre parcelle, de telle sorte qu'elle conserve son ancienne qualification; votre demande doit être argumentée, en soulignant les inconvénients du classement retenu et en présentant les avantages qu'il y aurait à revenir à l'ancienne qualification. Demande à faire par lettre recommandée avec avis de réception.
2ème type:

le recours contentieux devant le tribunal administratif (dans les deux mois qui suivent la publication de l'arrêté municipal).
Votre requête doit s'appuyer sur des circonstances de fait et sur des éléments de droit, en particulier sur des irrégularités de la procédure d'adoption du PLU. L'enquête publique a-t-elle été organisée, pour permettre à toute personne concernée de faire ses observations au commissaire enquêteur? Et il peut y avoir bien d'autres irrégularités qui pourraient conduire les juges du TA à prononcer l'annulation du PLU; mais compte tenu de la complexité du droit de l'urbanisme, il est préférable de se faire assister par un avocat spécialisé.
Cordialement.

Par liolyon, le **05/08/2013 à 23:02**

Merci trichat pour votre reponse claire et complète.
Oui seuls 15% restent constructibles.
La procédure de PLU est bientôt finie et semble régulière, dans un mois le commissaire enquêteur va auditionner ceux qui le demande...
Je pense suivre votre conseil et faire appel à un avocat qui pourrat me conseiller sur les mots à utiliser devant le commissaire enquêteur et les formes à respecter pour les recours éventuels dont vous parlez.
Bonne soirée