



Terrain constructible sous RNU

Par **Lofr**, le **19/06/2017** à **14:15**

Bonjour,
Je suis propriétaire depuis environ 4 ans d'une propriété (3 lots dont un avec maison d'habitation et un bout de terrain constructible de 700m² dans une zone Batiment de France au centre du village).
Je souhaite vendre en 2 lots dont le lot qu'on avait acheté en "terrain constructible" (on le retrouve donc sur le castre et la mairie avait donné son accord avant la vente/achat sur le fait qu'il soit constructible après passage d'un géomètre, dépôt de dossier DU etc etc).
Mais actuellement la mairie est en phase de réflexion pour établir fin d'année ou début d'année prochaine un PLU.
Ils me disent donc qu'ils sont sous RNU actuellement. Et ils me disent aussi qu'ils ne peuvent pas statuer sur mon cas puisqu'il faut attendre le PLU (soit donc la phase avec réunions, enquête publique et etc). Ils bloquent donc.
J'ai été en mairie avec un géomètre expert pour savoir où ils en étaient sur le projet de PLU puis je suis allée voir mon notaire. Conclusion après plusieurs passages, la mairie bloque. Je me demande donc vers qui me tourner car je suis perdue et je sens qu'il me manque des info, je trouve étonnant que la mairie ne statue pas avant la fin de l'année sous RNU.
Autre info, la mairie n'a pour le moment jamais voulu me montrer les textes etc (brouillon de PLU etc...).
Aurez vous une piste ou des pistes à me soumettre?
merci d'avance :)
bonne journée

Par **morobar**, le **19/06/2017** à **16:49**

Bjr,
Il convient de demander un CU (opérationnel si possible) qui permettra d'obtenir la position de la collectivité, y compris, peut-être un sursis à statuer.
Vous ne pouvez envisager un recours qu'en possession d'un acte administratif.

Par **talcoat**, le **19/06/2017 à 21:29**

Bonjour,
S'agissant de l'élaboration du PLU, la mairie ne peut opposer un sursis à statuer que si le projet de PLU est suffisamment avancé.
Par contre, les documents d'étude sont confidentiels et ne peuvent être consultés avant l'enquête publique.
En l'état, il faut donc déposer votre projet et "forcer" la décision de la commune.
Cordialement

Par **Lofr**, le **19/06/2017 à 22:17**

bonsoir, merci morobar et talcoat pour vos éléments d'info, ca me pousse à poursuivre mes démarches et ca m'éclaire :)
Une façon de forcer serait elle par exemple de déposer un CU assez vite?
vous avez vous d'autres idées?
merci
bien cordialement

Par **talcoat**, le **20/06/2017 à 08:35**

Bonjour,
Le certificat d'urbanisme ne donnera pas forcément le résultat escompté avec un risque de sursis à statuer qui gèlera le projet si la commune à l'intension de modifier le zonage...
Il faut agir - c.à.d déposer un permis de construire - avant que l'élaboration du PLU soit suffisamment avancé (dans ce cas la mairie ne peut faire valoir le S.à ST.).
Cordialement

Par **Lofr**, le **20/06/2017 à 09:22**

Bonjour
OK merci, ca me semble en effet pas mal pour les faire bouger ;)
Par contre peut on déposer un PC (soit moi étant propriétaire du terrain actuellement - soit qq'un d'autre mais qui?) puis vendre le terrain (suite au passage en force en mairie - sans structure construite puisque je n'ai pas les moyens ni le temps de construire qq chose)?
Si la mairie rejette le projet (rejette le PC), j'ai du coup ensuite de quoi agir aussi ou pas?
Merci infiniment pour vos éléments d'info :)
Bonne journée.

Par **talcoat**, le **20/06/2017 à 12:03**

Il est tout à fait possible de vendre un terrain avec un PC et opérer un transfert au nouveau propriétaire.
Dans le cas d'un refus de l'autorisation de construire le recours vous donnera de meilleurs droit qu'un CU...

Par **Lofr**, le **20/06/2017 à 14:13**

Merci pour vos éléments talcoat.rnIl me reste plus qu'à étudier le dossier PC.rnBonne journée :)