



Terrain devient inconstructible à la mise en place du SCOT

Par **arthur45**, le **13/12/2016** à **00:14**

Bonjour,
Terrain en zone constructible de ma commune.
Le 23.04.15 demande de CU
Le 3.08.15 obtention CUb tacite (donc CUa), raison: problème d'accessibilité à la route départementale réponse tardive du Conseil Général, pendant ce temps la DDT a gardé le dossier sous le coude.
En septembre 2015; le problème d'accessibilité est résolu suite à un arrêté du Maire pour déplacer le panneau d'agglomération dans lequel il précise bien que mon terrain est constructible d'où cet arrêté.
En septembre 15 également la commune décide de faire évoluer son POS en PLU. Je mandate un B.E et à un géomètre expert en vue d'une demande de D.P pour l'aménagement de mon terrain. Coût:3200€
Le 4.01.16 demande de Déclaration Préalable, Décision de non opposition du Maire le 18.01.16
Mise en place d'un SCOT dans notre arrondissement
Lors de la première réunion publique du PLU j'apprends que mon terrain ne figure pas dans le plan T0 du SCOT et ne sera donc plus constructible.
J'interviens auprès de la personne qui élabore le PLU et lui fais part de mon CU certes tacite et de ma DP.
Il me rassure en me proposant d'intervenir auprès des personnes s'occupant de l'élaboration du SCOT afin que mon terrain soit intégré dans le T0 de ce document d'urbanisme.
Il me conseille également d'intervenir lors de l'enquête publique du SCOT. Le commissaire enquêteur me rassure également et grâce au CU et à la DP, mon terrain réintégrera sans doute le plan T0.
Il me conseilla également de demander une prorogation de mon CU.
Fin novembre je demande cette prorogation. Le 12 décembre 2016 le Maire m'adresse un refus de prorogation de mon CU.
Les raisons: augmentation de la taxe départementale en 2016 par rapport à 2015 et demande faite hors délai puisque j'ai pris la date du 3.08.15 et non juin 15 soit deux mois après la demande.
Il me conseilla de faire une nouvelle demande de CUb.
En prenant l'attache du service instructeur, ce dernier me dit qu'il tombera sous sursis à statuer à cause du SCOT et du PLU en cours d'élaboration!
CU tacite perd sa validité le 23.12.16
D.P reste valable 3 ans
POS reste

valable jusqu'au 27 mars 17 (Loi ALUR)rnSCOT sera arrêté en mai 17rnPLU est à ses débuts, après le 27 mars RNU jusqu'à arrêté du PLU.rn Que me reste t il à faire ?rnDemande de permis de construire très rapidement afin que son instruction soit terminée avant le 27 mars 17 (POS caduc)?rnAttendre le bon vouloir des élaborateurs du SCOT et du PLU pour réintégrer mon terrain en zone constructible.rnExcusez moi de la longueur de mon texternCordialement

Par **talcoat**, le **14/12/2016** à **18:07**

Bonjour,rnCe n'est pas tant la longueur que la clarté de l'exposé...rnTout d'abord, il faut lire non pas "plan TO" mais le DOO du SCOT.rnOn ne connaît pas la nature de la DP...division foncière? dans le but de vendre?? après il est évoquer un permis de construire à déposer!rnEn l'état d'évolution des documents d'urbanisme, toute demande nouvelle sera susceptible de se voir opposer un sursis à statuer (PC compris).rnSi elle n'est pas mise en œuvre la DP ne sera plus valable du fait du changement du POS en PLU.rnDonc s'il s'agit bien d'une division il faut au moins vendre une parcelle avant le 27 mars.rnPour le reste, il faut attendre que le PLU soit opposable (en mettant de côté les considérations du SCOT puisque le PLU devra être compatible).rnAprès il reste la dernière solution...attendre!rnCordialement