



Cas pratique documents de planification

Par **ZypO**, le **05/12/2012** à **20:36**

Bonjour tout le monde,

Je fais face dans le cadre de mes études à un cas pratique sur différents aspects de droit de construction et d'application du PLU.

J'aurais aimé vos avis, si vous avez des propositions à apporter ou tout commentaire susceptible de m'aider.

Voilà le sujet :

Les époux Y viennent d'acheter une parcelle dotée d'une maison d'habitation construite il y a 4 ans et d'un magnifique parc de 1500 m². Leur terrain est parfaitement bien situé car placé à proximité des commerces et de l'école communale. Un an après leur acquisition, ils apprennent que la commune, afin de respecter les objectifs du PLU en terme de création de nouveaux logements, souhaite restructurer le centre bourg et utiliser au mieux l'espace disponible. Le PLU faisant l'objet d'une procédure de modification dont le projet est actuellement soumis à enquête publique, ils ont obtenu une copie du règlement de zone concernant leur parcelle (zone UA) et se rendent compte que la commune a placé 800 m² de leur terrain en emplacement réservé (réserve publique n° 7 : extension de l'école publique) et a supprimé le classement « espaces boisés classés » existant. Paniqués, ils vous demandent conseil quant aux procédures juridiques à suivre et leur chance de succès. Ils envisagent d'ailleurs un projet d'extension de leur construction. Ils vous indiquent également, qu'en cas d'échec, ils se sépareront de leur bien, un promoteur immobilier leur ayant proposé récemment un prix d'acquisition très intéressant. Ils ont toutefois peur que la commune, qui a institué le droit de préemption urbain, n'en profite pour bloquer la vente.

Il m'a été donné un règlement de la zone UA.

J'ai plusieurs interrogations concernant ce sujet. Tout d'abord concernant l'emplacement réservé. La commune dans le cadre du PLU a t'elle le droit d'exproprier un ménage de cette sorte?

Pour moi, l'espace boisés classés devrait être classés dans une zone N. De plus, la construction d'une école rentre t'elle dans les constructions admises dans une zone de ce type?

Concernant le droit de préemption, est il valable pour un bien construit il y a 4 ans?

Enfin, dans le règlement de la Zone UA j'ai une interrogation concernant le COS. Il y est écrit, "le COS est fixé comme suit : habitat individuel 0.8 habitat collectif 1.2. D'après l'article R123-10 du code de l'urbanisme est ce qu'un terrain peut avoir deux COS différent?

Je vous remercies d'avance pour vos réponses.