Image not found or type unknown

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 CUb
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'agglo 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 3ans
POS reste valable jusqu'au 27 mars 17 (Loi ALUR)
SCOT sera arrêté en mai 17
PLU est à ses débuts, après le 27 mars RNU jusqu'à arrêté du PLU.
Que me reste t il à faire ?

Demande de permis de construire très rapidement afin que son instruction soit terminée avant le 27 mars 17 (POS caduc)?

Attendre le bon vouloir des élaborateurs du SCOT et du PLU pour réintégrer mon terrain en zone constructible.

Excusez moi de la longueur de mon texte

Cordialement

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

Bonjour,
Ce n'est pas tant la longueur que la clarté de l'exposé...
Tout d'abord, il faut lire non pas "plan TO" mais le DOO du SCOT.

On 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!

En l'état d'évolution des documents d'urbanisme, toute demande nouvelle sera susceptible de se voir opposer un sursis à statuer (PC compris).

Si elle n'est pas mise en œuvre la DP ne sera plus valable du fait du changement du POS en

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

PLU.
Donc s'il s'agit bien d'une division il faut au moins vendre une parcelle avant le 27 mars.

Pour le reste, il faut attendre que le PLU soit opposable (en mettant de coté les considérations du SCOT puisque le PLU devra être compatible).
Après il reste la dernière solution...attendre!
Cordialement

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés