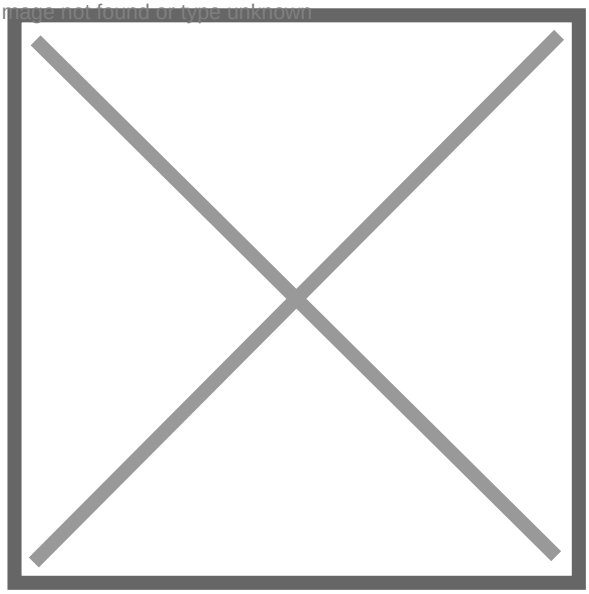
Image not found or type unknown



Parcelle de terrain inutilisable

Par **djalfis**, le **19/01/2016** à **19:58**

Bonsoir,

Nous avons acquis un terrain dans le 77.
sur le P.L.U de ce terrain est spécifié que nous devons laisser (offir)0,80 m sur le côté rue de notre terrain ce qui représente quand même 10.8m²sur lesquels en plus de ça nous payons des impots .
Ma question est il y a t'il un recours pour ce genre de cas ?
sachant que nous sommes un peu plus de 500 lot concernés et que le promoteur bien sur ne veut rien entendre maintenant.

merci de vos réponses .

Par **cocotte1003**, le **20/01/2016** à **06:17**

Bonjour, on vous demande d'aligner le terrain ? Cordialement

Par **morobar**, le **20/01/2016** à **08:05**

Bonjour,
J'ai connu une telle demande voici bien des années, et du coup je n'avais pas acheté le terrain en question surtout qu'il fallait en sus, que je bouche à mes frais un puit.
Alors voici ce qu'en pense le conseil constitutionnel:

==
Le Conseil constitutionnel a, par décision du 22 septembre 2010, déclaré inconstitutionnel l’article L.332-6-1 2° e), qui permettait aux collectivités d’exiger, dans le cadre d’une autorisation de construire, une cession gratuite de terrain dans la limite de 10% de la superficie du terrain auquel s’appliquait la demande. Désormais, la collectivité ne pourra plus acquérir les parcelles que par voie amiable ou par voie d’expropriation, toute cession à l’euro symbolique étant évidemment à proscrire, comme pouvant caractériser un détournement de la loi.

Par **talcoat**, le **20/01/2016** à **10:44**

Bonjour,
Non, rien à voir avec l'ancienne cession "gratuite" de terrain pour alignement devenue effectivement illégale, mais plus vraisemblablement un emplacement réservé au PLU.
Cette procédure n'est en aucun cas une cession gratuite, mais s'inscrit dans un processus d'indemnisation.

Par **Lag0**, le **20/01/2016** à **11:12**

[citation]sur le P.L.U de ce terrain est spécifié que nous devons laisser (offir)0,80 m sur le côté rue de notre terrain[/citation]
Bonjour,
Pouvez-vous préciser ce qui est demandé exactement ?
Est-ce l'abandon purement et simplement de ce terrain ou simplement une interdiction de construire sur cette bande (clôture en retrait de 80cm par exemple) ?

Par **morobar**, le **20/01/2016** à **11:13**

C'est possible, j'ai déduit des propos exposé que la cession était gratuite, puisque le lotisseur ne voulait pas prendre en charge le prix des m2 cédés.

Par **talcoat**, le **20/01/2016** à **17:49**

@djalfis, merci d'écrire la règle du PLU.

Par **djalfis**, le **05/02/2016** à **20:25**

Bonsoir à vous
merci tout d abord pour toutes vos réponse.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Pour vous répondre très précisément je vous retranscrire ce qui est noté sur mes directives d'urbanisme en ce qui concerne ma zac , ce n'est pas un lotissement j'insiste.
Concernant la partie "Clôture et portails"
je site "le grillage sera implanté dans la parcelle avec un recul de 0.80m par rapport à la limite parcellaire .il aura une hauteur de 1m50 et sera en treillis soudé à mailles rectangulaire".
donc en gros nous devons laisser notre borne à l'extérieur de notre clôture ce qui est quand même invraisemblable .
En regardant sur mon acte notariale aucune trace.

Par **djalfis**, le **05/02/2016** à **20:31**

pour répondre @cocotte1003 ,non on nous demande pas du tout de nous aligner .
pour répondre @ Lag0, oui effectivement c'est un peu des deux car ils nous demandent de leur donner ce bout de terrain et nous interdisent de clôturer sur cette bande c'est à dire au niveau de notre borne .

Par **Lag0**, le **06/02/2016** à **10:31**

[citation] @ Lag0, oui effectivement c'est un peu des deux car ils nous demandent de leur donner ce bout de terrain et nous interdisent de clôturer sur cette bande c'est à dire au niveau de notre borne .[/citation].
Bonjour,
Non, ce n'est pas ce que je lis dans les dispositions que vous recopiez. Comme je l'avais compris, on vous demande de construire votre clôture en retrait, mais vous restez bien propriétaire de la bande de terrain. Vous n'êtes pas dépossédé de votre bien.

Par **morobar**, le **06/02/2016** à **15:13**

Oui enfin cela revient au même.
Chacun a le droit de clore son héritage (code civil 647), et le PLU ne peut imposer la servitude en question que si la clôture gêne le passage habituel des piétons (L441-3)

Par **Lag0**, le **06/02/2016** à **15:23**

Bonjour morobar,
Il est pourtant très répandu d'être obligé d'installer, par exemple, son portail en retrait de façon à laisser une place de stationnement extérieure devant.
La clôture n'est pas toujours autorisée en limite...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **talcoat**, le **06/02/2016** à **15:39**

Bonjour,
Il s'agit donc, non du PLU, mais d'un cahier des charges de ZAC.
Il doit s'appliquer (et le recul sur alignement est légal) sauf pour les cahiers des charges dont l'arrêté de création de ZAC est postérieur à 2000 (Loi SRU) et dans la mesure où l'opération d'aménagement est terminée et la ZAC supprimée.

Par **morobar**, le **06/02/2016** à **19:01**

Bonsoir,
[citation]Il est pourtant très répandu d'être obligé d'installer, par exemple, son portail en retrait [/citation]
C'est même devenu une obligation dans tout notre canton, j'ignore s'il s'agit d'une réglementation nationale découlant de l'obligation d'emplacement de stationnements sur privatif selon la surface habitable
Mais ici il s'agit de toute la clôture repoussée à 0.80 m de l'alignement.

Par **talcoat**, le **07/02/2016** à **11:51**

Ce n'est nullement une obligation résultant d'une réglementation "nationale" mais l'application possible soit d'un règlement de PLU, d'un cahier des charges de lotissement ou comme c'est le cas ici, le cahier des charges d'une zone d'aménagement concerté.

Par **morobar**, le **07/02/2016** à **12:04**

Je me posai la question, cher @Talcoat, car dans ma commune le PLU est encore bloqué, tandis que la contrainte de retrait à l'alignement pour le stationnement d'un véhicule est excercée pour toute demande d'autorisation.
Du coup plus personne ne demande quoique ce soit, et la commune ne soit plus comment se retourner entre le respect des matériaux, de la hauteur et de la transparence hydraulique dans les zones d'aléas comme la submersion.
L'élaboration du PLU est actuellement bloquée entre les impératifs liés au bord de mer, les contraintes agricoles exprimées par la Chambre d'agriculture, les associations écologistes pour tantôt des zones de reproduction de je ne sais quelles grenouilles ou insectes et bien sur le respect du marais breton.

Par **talcoat**, le **08/02/2016** à **11:38**

Si ce n'est le PLU qui n'est pas approuvé, c'est peut être le POS antérieur donc toujours

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

applicable, car ce ne peut résulter du RNU...ou alors la règle est illégale.

Par **djalfis**, le **22/02/2016** à **18:46**

donc à vous lire , le PLU étant signé de la sorte plus rien n'est possible .
Pourtant à bordeaux il y a eu un cas similaire et les habitant ont pus être indemnisé de la parcelle qu'ils n'avaient pas le droit d'utiliser .
alors attention je parle bien de morceau de parcelle(10,80m²) et pas de place de parking .

Par **talcoat**, le **22/02/2016** à **19:18**

Il faudrait être cohérent: soit il s'agit d'une ZAC ou d'un arrêté d'alignement du PLU...

Par **djalfis**, le **26/02/2016** à **20:51**

c est bien une ZAC mais qu'elle est la différence avec le PLU sachant que nous avons un PLU avec un cahier des charges .

Par **talcoat**, le **27/02/2016** à **10:43**

Le cahier des charges de la ZAC prévaut sur le règlement du PLU dans la période de l'opération d'aménagement.
Toutefois le cahier des charges de la ZAC devient caduque à la date de suppression de la zone.

Pour les opérations antérieures à la loi SRU qui comportent des règles à caractère pérenne les cahiers des charges ne prévalent pas sur le PLU mais se combinent avec celui-ci comme toutes les servitudes privées.

IL faut donc connaître la date de création de ZAC, si elle est toujours en cours et en cas d'une création antérieure à SRU voir s'il existe ou non une clause de caducité dans le cahier des charges.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés