



Faisabilité d'une OAP

Par **Marcyves**, le **12/04/2021** à **18:20**

Bonjour,

A la suite d'un nouveau PLU en 2014, la moitié du terrain de notre maison de famille, située en zone UA, s'est retrouvée sous le joug d'une OAP ce qui a, de ce fait, entraîné une dépréciation du bien.

Nous avons par la suite, décidé de diviser le terrain en 2 parcelles. L'une qui contenait notre maison a été vendue à un prix en dessous de la valeur du marché et l'autre est conservée dans le but d'attendre un moment propice pour en assurer la vente.

Cette parcelle conservée, bien que ne figurant pas sur le projet d'OAP, le document date de 2014 et la division parcellaire date de 2019, est bien issue du terrain d'origine qui se trouvait dans le périmètre de l'OAP.

A la lecture de certains articles, l'OAP ne serait qu'une intention, néanmoins elle aurait une force exécutoire dans la mesure où si nous souhaitions vendre la parcelle en tant que terrain à bâtir celle-ci devrait pouvoir accueillir un projet de construction compatible avec l'OAP. Or notre parcelle fait 1.100 m² et le document de l'OAP stipule : « Emprise minimale de l'opération : Pour être mise en œuvre, toute opération d'aménagement (à l'exception des locaux annexes, tels que : abris de jardin ou piscine) ne pourra faire moins de 7.500 m² en contigus. »

Face à ce constat, et maintenant notre volonté de vendre cette parcelle en tant que terrain constructible, quelles recommandations pourriez-vous nous donner pour mener à bien ce projet ?

A ce jour, soit 7 ans après son instauration, force est de constater les incidences suivantes pour les propriétaires concernés par l'opération :

- Gel de leurs projets de constructions ;
- Dépréciation des biens ;
- Inquiétude quotidienne dans leur jouissance paisible de leurs biens.

Il n'y a pas de faisabilité de l'opération dans la mesure où des propriétaires y sont opposés. Chacun a été approché par différents promoteurs, sans succès.

Dans de telles conditions, l'OAP a-t-elle vocation à demeurer éternellement ? Des décisions par la mairie seront-elles prises telle que l'expropriation pour un passage en force ? Qu'elle est la durée de validité d'une OAP ?

D'avance merci pour les réponses que vous voudrez bien m'apporter.

Bonne journée.

Par **Bibi_retour**, le **13/04/2021** à **10:31**

Bonjour,

Quels sont les objectifs de cette OAP et quelle part du terrain initial est couvert ?

Si elle a vocation à densifier les terrains concernés je ne comprends pas pourquoi vous évoquez une dépréciation du terrain.

Une OAP est inscrite dans le PLU, et les travaux réalisés dans son périmètre doivent être compatibles. Elle peut disparaître ou être modifiée uniquement si le PLU est lui-même modifié.

Par **Marcyves**, le **13/04/2021** à **11:57**

Bonjour Bibi,

Le but de cette OAP est de structurer et ordonner le développement de la commune sur elle-même. Il s'agit d'optimiser le foncier avec l'application du principe de "construire la ville sur la ville" avec l'urbanisation et l'organisation des dents creuses.

60% du terrain initial est concerné par l'emprise de l'OAP. Une fois la division parcellaire réalisée, la parcelle contenant la maison a été vendue avec une moins-value puisque 20% de sa surface se trouvait dans l'emprise. La parcelle restante, entièrement dans le périmètre de l'OAP, ne peut donc pas faire pour l'instant l'objet d'un projet de construction en maison individuelle, puisque non compatible avec l'OAP. Par conséquent, la vente de cette parcelle ne peut pas se faire aux bonnes conditions.

Dans l'hypothèse où cette parcelle serait vendue à un promoteur sélectionné pour assurer l'entier programme compatible avec l'OAP, cela suppose que l'ensemble de propriétaires dont les terrains sont concernés par l'OAP, soient d'accord sur les termes de la vente de leur bien

avec le promoteur et/ou l'idée même de vendre. Or ce n'est pas le cas. Mais pour combien de temps ? A la révision du PLU en 2024, 2034, ou plus ? En attendant cette OAP empêche d'entreprendre.

Cordialement

Par **goofyto8**, le **13/04/2021 à 18:05**

bonjour,

[quote]

Cela suppose que l'ensemble de propriétaires dont les terrains sont concernés par l'OAP, soient d'accord sur les termes de la vente de leur bien

[/quote]

Dans le cas où un propriétaire possède une parcelle de terrain à bâtir située dans une OAP; et si cette parcelle n'a pas une surface suffisante, pour un projet compatible avec les orientations d'urbanisme de l'OAP; la seule solution est l'entente entre propriétaires de parcelles contigües, pour vendre un ensemble de parcelles qui atteigne la superficie minima.

Si aucun propriétaire ne veut participer à une telle opération, la situation restera bloquée.

Le danger, c'est que, si la situation reste bloquée trop longtemps, la ville pourra agir autrement, en remplaçant l'OAP, par un périmètre de ZAC (zone d'activité concertée) où dans ce cas les propriétaires sont obligés de vendre à un aménageur avec des prix souvent beaucoup moins intéressants qu'une vente à un promoteur privé dans une OAP.

Par **Bibi_retour**, le **14/04/2021 à 10:52**

Il semble étonnant que l'autorité ne se soit pas opposée à la division du terrain, puisqu'elle rend plus difficile l'exécution de l'OAP. Avez-vous déclaré la division ?

L'autorité pourrait préempter le bien si vous trouvez acquéreur, ou même vous exproprier pour permettre la mise en oeuvre de l'OAP.