



droitsurterrain .com

**Soyez un propriétaire
malin & bien
dans vos droits !**



Je serai votre Boussole...

Jasmine Jovanovic

Juriste en urbanisme



Par Jasmine Jovanovic

*Juriste spécialisée en urbanisme, immobilier & construction - Rédactrice Web
Auteur du site droitsurterrain.com*

Le site **droitsurterrain.com** est
destiné à votre information sur :

**Les droits & démarches
administratives
Autour de la propriété de
votre terrain.**

On y raconte des histoires, tirées
de faits réels, et on y donne des
conseils pour éviter les mauvaises
surprises expérimentées par nos
héros. Les mésaventures racontées
ne sont pas isolées. Cela peut
arriver à n'importe qui !

Notre objectif n'est pas de diffuser
une vague méfiance empêchant l'action.

Notre objectif est d'insister sur la nécessité de **s'informer et de savoir
comment s'informer** ! Avancer prudemment ne veut pas dire avancer
lentement !

Cela veut dire savoir où l'on met les pieds et les risques que l'on prend. C'est
indispensable pour éviter les complications juridiques !

**« C'est parce qu'on s'imagine tous les pas qu'on devra faire
qu'on se décourage alors qu'il s'agit de les aligner un à un ! »**

*Le Droit est difficile à comprendre et à
suivre !*

*On se perd facilement dans le labyrinthe
des Lois & des Réformes.*

*J'ai voulu vous guider au travers de ce
petit guide illustré, qui retranscrit des
faits réels pour vous éclairer sur votre
propre situation & les solutions
possibles.*

*Je ne suis jamais loin si vous avez des
questions.*

Bonne lecture !

Cet EBook ou livre numérique, appelez-le comme vous vous voudrez, raconte des histoires soit tirés de faits réels soit de décisions de jurisprudence.

Seuls les personnages sont fictifs, quoique un peu inspirés de la réalité tout de même !

Nos deux protagonistes, Jacques Adie et Claire Médroit, travaillent chez Droit sur terrain.

J'espère que vous serez sensibles aux petites touches d'humour, jeux de mots non fortuits et caricatures bienveillantes. Le sujet mérite bien un peu de légèreté et on peut être sérieux sans se prendre au sérieux !

- Vous achetez un terrain ?
- Vous construisez votre maison ?
- Vous êtes propriétaire d'un terrain constructible ou non constructible ?
- Vous avez un projet sur un terrain ?

Ce livre s'adresse à vous !

Vous y trouverez des conseils, des astuces, des zooms sur des points importants. Et vous n'êtes pas obligé de le lire entièrement ! Reportez-vous au sommaire, et choisissez ce qui vous intéresse.

Rien ne vous intéresse dans le sommaire ?

D'une part, pensez que **ce livre peut intéresser quelqu'un dans votre entourage !**

Reportez vous aux dernières pages, vous trouverez peut-être la réponse à votre problème.

Connaissez vos droits, simplifiez-vous la vie !

Faites avancer vos projets, laissez-vous guider !



Jacques et Claire font un point sur les dossiers traités.

Toc toc toc... le dialogue commence :

Jacques :

Es-tu sûre Claire que l'on regroupe toutes les informations juridiques autour des terrains dans un même livre ? Le propriétaire de terrain n'est pas concerné par tous les sujets abordés.










Claire :

« Oui, je pense plus simple et efficace de compiler toutes les informations dans un même livre.

D'une part, ce sont des informations importantes qui peuvent être utiles à tout propriétaire de terrain quelle que soit sa situation. D'autre part, cela permet à notre livre de circuler librement dans le monde virtuel pour tomber entre les bonnes mains au bon moment.

Après tout, l'objectif de Droit sur terrain c'est de démocratiser l'information juridique. Pour être un citoyen libre, il faut connaître ses droits !

Le Droit de l'urbanisme est au cœur de la vie des propriétaires ou futurs propriétaires :

-  **Comment prospecter & acheter un terrain à bâtir en 3 étapes ?**
-  **Comment construire sereinement et sans surprises sa maison ?**
-  **Comment construire sur un terrain agricole ou en zone naturelle ?**
-  **Comment et où installer un chalet, mobil-home, caravane ?**
-  **Comment sauvegarder son patrimoine pour le transmettre à ses enfants ?**
-  **Comment faire déclasser un terrain classé à tort en zone agricole ?**
-  **Comment faire déclasser un terrain classé à tort en zone Naturelle ?**
-  **Comment faire déclasser un terrain classé à tort en zone inondable ?**
-  **Comment obtenir la suppression d'un emplacement réservé sur son terrain ?**

Important

Vous pouvez offrir ce livre à qui vous le souhaitez. Vous pouvez l'offrir sur votre blog, sur votre site Web, l'intégrer dans des packages, l'offrir en bonus avec des produits à condition de toujours citer l'auteur Jasmine Jovanovic et d'inclure un lien vers le site droitsurterrain.com.

Vous ne pouvez ni le vendre directement ni l'intégrer à des offres punies par les Lois de votre pays. Aucune utilisation commerciale du présent E-Book n'est autorisée.

Les éléments d'information contenus dans ce guide sont fournis au regard de la réglementation en vigueur et de la jurisprudence existant à sa date de publication – septembre 2016. Il s'agit d'information générale à utiliser selon ses besoins et en procédant aux vérifications propres à sa situation.

SOMMAIRE

J'ACHETE UN TERRAIN A BATIR HORS LOTISSEMENT

- Mon projet est-il réalisable sur ce terrain ?.....P. 9
- Un contentieux en cours sur le PLU a rendu mon terrain inconstructible..P. 12
- Un changement des règles d'urbanisme a rendu mon terrain inconstructible.....P.17
- Mon questionnaire incontournableP.20

JE CONSTRUIS MA MAISON

- Je n'avais pas prévu une taxe d'aménagement aussi élevéeP.25
- Mon certificat d'urbanisme me sauve d'une augmentation de taxes...P.27

JE VENDS MON TERRAIN

- Mon certificat d'urbanisme me sauve d'une préemption par la Mairie...P.29

COMMENT M'INFORMER DES REGLES D'URBANISME

- Comment s'informer des règles d'urbanisme ayant un impact sur votre propriétéP.32

COMMENT DEFENDRE MES DROITS DE PROPRIETAIRE FACE AU PLU

- Elaboration d'un nouveau PLU, j'organise ma défenseP. 39
- Comment contester le PLUP.48

SUIVEZ NOS GUIDES, UN PAS APRES L'AUTREP.53

FAITES VOTRE CHOIX DE GUIDE A LA CARTEP.55

BESOIN D'UNE PRISE EN MAIN DE VOTRE DOSSIER ? P.57

C'est Lundi, une semaine de travail commence. Quel beau temps ! Un Lundi au Soleil !

Jacques :

« J'ai imprimé la liste des points à traiter ce matin. »

Claire :

« C'est parti ! Je prends des notes, je ferai le compte-rendu dans notre

Pour vous inscrire à **la newsletter**

&

Faire partie du **club privé** :

<http://droitsurterrain.com/>

Pour **partager nos articles**

&

Nous aider à **nous faire connaître** :

<https://www.facebook.com/droitsurterrain/>

newsletter réservée à notre club privé. »

J'ACHETE UN TERRAIN A BATIR

HORS LOTISSEMENT

MON PROJET EST-IL REALISABLE SUR CE TERRAIN ?

Jacques :

« Il faudrait encourager les gens à avoir **le réflexe « Certificat d'urbanisme »**.

C'est un document **délivré gratuitement** à tout administré qui dispose des **références cadastrales d'un terrain**.

Le certificat d'urbanisme de simple information m'informe de la réglementation applicable sur le terrain :

- ✓ Je coche le petit a)
- ✓ Je fournis l'extrait de plan de cadastre
- ✓ J'attends un mois

Le certificat d'urbanisme opérationnel me confirme si mon projet de construction est réalisable, dans quelles conditions, ainsi que la présence des réseaux publics :

- ✓ Je coche le petit b)
- ✓ Je fournis l'extrait de plan de cadastre et je décris mon projet
- ✓ J'attends deux mois

Claire :

« Tout à fait, c'est simple et assez rapide. En tout cas, si l'on a ce réflexe dès que l'on repère un terrain ou dès le début de la réflexion sur un projet de construction, on gagne du temps c'est sûr et certain.

Sinon, on peut aller en Mairie et demander copie des documents de la réglementation d'urbanisme applicable :

- *Plan de zonage*
- *Règlement de la zone concernée : il faut savoir l'interpréter*
- *Annexes du PLU applicables à la zone concernée*

CONSEILS

1/Récupérez les références cadastrales & imprimez votre plan de cadastre.

2/ Faîtes votre demande de certificat d'urbanisme opérationnel.

3/ Vous aurez la réponse de l'administration dans deux mois sur :

- La faisabilité de votre projet
- La proximité des réseaux publics : voirie, eau potable, assainissement, électricité
- Les projets de réalisation de futurs équipements publics par la Commune dans votre secteur : voirie, eau potable, assainissement, électricité
- Les taxes d'urbanisme applicables sur votre secteur
- Les éventuelles contraintes et servitudes qui s'imposent sur votre terrain

ASTUCES – BON A SAVOIR

« Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Durant ce délai, lorsqu'une demande d'autorisation est déposée, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du Certificat d'urbanisme ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. »

En clair :

Le certificat d'urbanisme a une **durée de validité de 18 mois. Pendant ce temps :**

- **Il peut vous faire échapper à une augmentation de taxes sur votre secteur.**
- **Il peut faire obstacle à la préemption du terrain par la Mairie.**

Si le droit de préemption est instauré postérieurement à la délivrance d'un Certificat d'urbanisme, il ne peut être appliqué en cas de vente du terrain pendant la durée de validité du certificat d'urbanisme.

✓ Conseil d'Etat 21 mai 2008 Cne de Houilles n°296156

✓ Réponse ministérielle du 12.09.2013 n°03713

« Mon certificat d'urbanisme me sauve d'une augmentation de taxes » p. 27.

« Mon certificat d'urbanisme me sauve de la préemption par la Mairie » p. 29.

Vous avez tout lu ? Vous êtes convaincu des vertus du C.U ?

Vous achetez ? Vous construisez ? Vous êtes propriétaire d'un terrain nu ?

Quelque soit votre situation, vous avez tout intérêt à disposer d'un C.U à jour sur votre terrain : le joker de votre dossier Terrain !

[Pour télécharger votre formulaire de demande de C.U, cliquez ici !](#)

UN CONTENTIEUX EN COURS SUR LE PLU

A RENDU MON TERRAIN INCONSTRUCTIBLE

Jacques :

« Tu te souviens de Pierre et Alice ? Notre couple de jeunes mariés. Ils ont appelé il y a environ 15 jours, ils étaient en attente d'une réponse de la Préfecture sur la possibilité de construire sur leur terrain ? »

Claire :

« Oui, très bien, ça avait l'air assez mal parti... Ils étaient trop mal renseignés pour se lancer dans l'achat d'un terrain à bâtir sans avoir obtenu leur permis de construire »

Jacques :

« C'est ça ! Le vendeur ne voulait pas attendre qu'ils obtiennent un permis de construire pour leur vendre le terrain.

Ils ont cédé à la pression et ont signé leur compromis de vente avec la **condition suspensive d'obtention d'un certificat d'urbanisme positif**.

Alice a eu un mauvais pressentiment, elle a voulu faire jouer le droit de rétractation après la signature de la promesse.

Le notaire lui a dit que **le droit de rétractation ne s'appliquait pas à l'achat d'un terrain à bâtir hors lotissement**.

Comme ils avaient déjà obtenu un certificat d'urbanisme positif, ils se sont décidés à acheter et ont signé l'acte authentique d'acquisition chez le notaire ».

Quelques mois après, ils ont déposé leur dossier de demande de permis de construire à la Mairie. Ils étaient donc dans l'attente de leur permis. »

Claire :

« Oui, et ils ont appris que **le PLU de leur Commune venait d'être annulé par le Tribunal administratif de Nantes**. Ils devaient rencontrer le Maire pour voir les conséquences sur leur dossier de permis de construire. Comment s'appelle-t-il déjà ? »



Jacques :

« Jeffrey de MONTMIEUX, c'est le Maire de la Ville !

Mr de MONTMIEUX était sincèrement désolé mais il leur a confirmé que suite à l'annulation du PLU par le Tribunal, il devait dorénavant appliquer le document antérieur soit le Plan d'Occupation des Sols.

*Dans la mesure où **l'ancien PLU classait le terrain en zone agricole**, il n'a d'autre choix que d'appliquer le règlement de la zone agricole à leur demande de permis de construire.*

Mr de MONTMIEUX a personnellement appelé les services de la Préfecture pour essayer de trouver une solution à ce cas absurde, et il n'y a aucune solution à leur problème.

*Il leur a dit qu'il n'avait pas le choix et qu'ils allaient recevoir un **refus de permis de construire**, au motif du classement de leur terrain en zone agricole. »*

Claire :

« C'est le troisième cas en un an !

C'est vraiment catastrophique ce manque d'information crucial au moment de l'achat du terrain !

Comment se fait-il que les instructeurs du certificat d'urbanisme n'aient pas l'obligation de mentionner l'existence d'un contentieux en cours sur le PLU.

C'est quand même une information essentielle ! Du coup, ils ont acheté sans aucune information sur l'épée de Damoclès qui pesait sur le terrain.

Ils se sont contenté d'un simple certificat d'urbanisme et le PLU est annulé avant qu'ils aient eu le temps d'obtenir leur permis de construire.»

Jacques :

« Oui, c'est vraiment pas de chance !

Autant te dire qu'ils sont sous le choc ! Pierre m'a dit l'autre jour qu'il n'avait pas du tout envie de se lancer dans des procédures judiciaires sans fin ... Ils sont au bord du divorce ... »



Claire :

« On les dirige vers Jean-Marc MONDEZACOR ? C'est un bon avocat, il a fait ses preuves par le passé. Oui, comme toujours avocat rime avec patatra que de tracas ! On va leur expliquer notre vision des choses ! Maintenant que le mal est fait, il faudra bien limiter les dégâts pour ne pas perdre la quasi totalité de leur investissement....

Jean-Marc est un très bon avocat, spécialisé en urbanisme. Il va analyser leur situation juridique, détecter les éventuelles responsabilités et en tirer le meilleur parti pour eux.

Il pourra leur proposer une stratégie pour tenter de trouver des solutions à l'amiable et négocier avec les intervenants.

Un bon arrangement vaut mieux qu'un mauvais procès.

Si le certificat d'urbanisme avait mentionné l'existence d'un contentieux en cours sur le PLU et qu'ils avaient eu conscience des risques juridiques pesant sur la parcelle, ils n'auraient pas acheté ce terrain.

Leur manque d'information leur a causé un préjudice financier important. Ils ont acheté un terrain constructible au prix du marché à 100 000 euros.

Ils se retrouvent propriétaires d'un terrain agricole, au prix du marché à environ 8 000 euros ! Le préjudice est chiffrable et ça fait mal !



Jacques :

« Tu as raison, après tout, la Commune dispose peut-être d'un terrain constructible à leur vendre dans son domaine public.

Auquel cas, ils pourraient revendre le terrain litigieux à toute personne intéressée et signer un protocole d'accord avec la Commune.

Celle-ci pourrait alors leur céder un terrain à un prix symbolique en dédommagement du préjudice subi...

Claire :

« C'est une piste de réflexion, à voir avec Jean-Marc ce qu'il en pense. »



CONSEILS

Reportez vous au questionnaire incontournable p. 20.

Témoignages

Je prenais juste mes fonctions en tant que juriste du service urbanisme d'une Mairie, lorsque j'ai été confrontée à deux cas simultanés de propriétaires ayant acheté leurs terrains avec un simple certificat d'urbanisme.

Mon embauche s'était imposée d'elle-même suite à l'annulation du nouveau PLU par le Tribunal administratif.

La Commune devait donc appliquer le document antérieur, soit le Plan d'Occupation des Sols, vieux de plus de 15 ans...

Et, ce POS faisait repasser les terrains de ces propriétaires en zone agricole.

Ils n'ont pas obtenu de permis de construire et ont dû attendre environ deux ans avant que le nouveau PLU ne soit adopté. Procédures, procédures ...

Récemment un internaute m'a contacté, il était exactement dans la même situation. Totalement découragé, en passe de baisser les bras et d'attendre 2 à 3 ans qu'un nouveau PLU soit adopté par la Commune.

J'ai aussi lu des histoires similaires sur des Forums. Bref, ce n'est pas un cas anecdotique ! Le désarroi est le même à chaque fois ! Situation de blocage, découragement et refus de permis de construire.

Acheter sans permis de construire n'est possible que si l'on est parfaitement renseigné !

Jasmine – Droit sur terrain

UN CHANGEMENT DES REGLES D'URBANISME A RENDU MON TERRAIN INCONSTRUCTIBLE

Claire :

« Il y a aussi le cas du changement de réglementation en cours lors de l'achat du terrain. Te souviens-tu de cette histoire d'enquête publique en cours sur le Plan de Prévention des Risques inondation au moment de l'achat du terrain ? »

Les acquéreurs étaient informés qu'une partie du terrain était classé en zone inondable mais ils ont décidé d'acheter l'ensemble du terrain, vu qu'il y avait une bonne partie constructible. »

Jacques :

« Non, cela a dû se passer avant mon arrivée. Et donc ? »

Claire :

« Et donc, ils ont acheté le terrain sauf que l'enquête publique a abouti à classer l'intégralité du terrain en zone inondable.

Heureusement, il y avait déjà la maison sur le terrain mais tous leurs projets de travaux et d'extension sont à l'eau... »

Jacques :

« C'est le cas de le dire ! Cela me revient, le tribunal administratif a rejeté leur demande d'annulation de la vente au motif qu'ils avaient connaissance de la zone inondable sur partie du terrain et qu'ils auraient dû s'informer par eux-mêmes de l'enquête publique en cours au moment de l'achat. »

Claire :

« Tout à fait, le tribunal a fait preuve d'une grande sévérité, le couperet est tombé sans indulgence pour l'ignorance du public sur ces procédures compliquées d'enquête publique.

Ils peuvent toujours tenter de contester le zonage inondable mais cela représente des frais d'avocats et peut-être des années de procédures devant le Tribunal...

Bref, si la réglementation reste figée ainsi, ils ne pourront pas vendre à moins de perdre beaucoup d'argent...».

Jacques :

« Tu peux me rappeler comment on s'informe de ces procédures d'enquête publique ? »

Claire :

« Pas compliqué, tu achète tous les jours le journal local de la Commune voire les journaux locaux et tu t'amuses à lire les annonces légales pour tenter de tomber sur l'info qui te correspond ou pas d'ailleurs ! »

Jacques :

« Tu ironises là ! Il n'y a pas un moyen plus simple pour s'informer ? Interroger la Mairie par exemple ? »

Claire :

« Moui... La dernière fois que j'ai procédé de la sorte j'ai extorqué à Mme PETSEK une information très vague, délivrée sur un ton qui m'a laissée de bien mauvaise humeur pour le reste de ma matinée... »

Jacques :

« D'accord, excuse moi tu me fais rire avec tes mimiques ! Alors dis-moi comment faire ? »

Claire amusée :



« Ce ne sont pas mes mimiques mais celles de Mme Petsek !

J'ai préparé un petit questionnaire sur le sujet à envoyer au notaire avant de signer le compromis de vente.

Ainsi, le notaire se charge d'interroger par écrit la Mairie, et le confirme par écrit dans le compromis de vente. »

Jacques :

« Ton questionnaire, c'est si on achète un terrain sans attendre d'obtenir le permis de construire ? »

Claire :

« Non, c'est dans tous les cas.

Dans la mesure où ces procédures en cours peuvent avoir des conséquences sur le statut constructible ou non du terrain. Ce sont des informations indispensables selon moi pour tout achat de terrain à bâtir.»



CONSEILS

Reportez vous au questionnaire incontournable p. 20.




ZOOM

MON QUESTIONNAIRE INCONTOURNABLE

Avant de signer un compromis de vente

Se renseigner sur la réglementation d'urbanisme est indispensable !

1. Interrogez le notaire ou le rédacteur de l'acte :

-  **Existe-t-il un contentieux en cours sur la réglementation d'urbanisme de la Commune ?**
-  **Existe-t-il une enquête publique en cours ou à venir modifiant la réglementation d'urbanisme de la Commune ?**
-  **Existe-t-il une procédure de modification de la réglementation d'urbanisme en cours ou à venir ?**
 - Une procédure de révision du PLU ?
 - Une procédure de transformation du POS en PLU ? ...

2. Le notaire ou le rédacteur de l'acte se chargera d'interroger la Commune.

3. Le notaire ou le rédacteur de l'acte confirmera les réponses à chacune de ces questions dans le compromis de vente (sur votre demande).

A ce stade, vous serez probablement considéré comme quelqu'un de très méfiant, procédurier, enquiquineur ou quelque chose qui rime !



Finalement, tout dépend de la capacité d'écoute de vos interlocuteurs.

En matière d'achat de terrains à bâtir, l'obligation de s'informer repose principalement sur les épaules de l'acquéreur.

N'oubliez pas que le droit de rétractation ne s'applique pas.

Vous n'êtes pas coupable, il s'agit de vous informer et de préserver vos intérêts avant de vous engager dans un budget conséquent.

Vous n'avez pas le droit à l'erreur et les risques juridiques sont plus importants que dans n'importe quel autre secteur de l'immobilier.

Vos interlocuteurs n'ont pas l'obligation de se renseigner sur le sujet d'une enquête publique en cours, d'un contentieux en cours, d'une révision du PLU en cours.

Demandez que l'on vous renseigne !

Vous ne pourrez pas dire que vous n'étiez pas prévenu ...

Prenez le réflexe d'écrire, et de toujours demander des confirmations écrites quels que soient vos interlocuteurs.

Un mail c'est rapide, gratuit et vous amène une réponse souvent plus fiable qu'à l'oral.

Les paroles s'envolent, les écrits restent !



Ne perdez pas votre énergie en étant désorganisé ...



Faites les bonnes démarches sans vous précipiter !



*Plus vous en savez,
Plus vous êtes en sécurité !*



JE CONSTRUIS MA MAISON

JE N'AVAIS PAS PREVU UNE TAXE D'AMENAGEMENT AUSSI ELEVEE

Jacques :

« Autre sujet sur les taxes et les frais qui encadrent les constructions neuves !

Je reçois beaucoup de mails de personnes complètement dépitées de recevoir les notes souvent très salées de taxe d'aménagement .

Claire :

« Oui, les gens sont encore très mal renseignés sur le sujet !

Un constructeur malheureux m'a récemment envoyé le décompte précis des taxes et frais de raccordement aux réseaux dont il a du s'acquitter pour la construction de sa maison.

Il avait budgété approximativement 15 000 euros pour l'ensemble des frais. Or, il a construit un sous-sol de la surface de sa maison, ignorant qu'il s'agissait de surface taxable.

Sachant qu'au-delà de 100m² de surface taxable, la valeur forfaitaire compte double !

Résultat, il lui manque plus de la moitié de la somme !

Sa taxe d'aménagement s'élève à elle seule à la somme de 16 674,00€.

Et je n'inclus pas tous les frais de raccordements aux réseaux publics dont il a du s'acquitter : Eau potable, Eaux usées, EDF, Télécom.

Au total, on frise la note très salée de 30 000 euros !



Jacques :

« Je l'ai eu au téléphone hier, son banquier est pessimiste sur l'accord pour un crédit supplémentaire.



Son dossier doit passer en commission....

Claire :

« Il faudrait aussi qu'on l'aide à revoir les calculs. Il arrive qu'il y ait des erreurs, ça ne mange pas de pain de vérifier.

Il a aménagé les combles, il me semble, a-t-il bien pensé à déduire toutes les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m, non comprises dans la surface taxable.

De plus, il disposait d'un certificat d'urbanisme dans son dossier.

A vérifier, si le certificat mentionne un taux plus favorable que celui appliqué au calcul de sa taxe. «

Jacques :

« De quoi parles-tu ? Je ne comprends pas le lien entre le certificat d'urbanisme et le calcul de sa taxe d'aménagement ?

MON CERTIFICAT d'URBANISME ME SAUVE

D'UNE AUGMENTATION DE TAXES

Claire :

« [L'article L 331-20 du Code de l'urbanisme](#) dispose que :

« La taxe d'aménagement est liquidée selon la valeur et les taux en vigueur à la date soit de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager ou du permis modificatif, soit de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, soit de la décision de non-opposition à une déclaration préalable, soit du procès-verbal constatant les infractions.

Et que



« Si l'autorisation est déposée pendant la période de validité d'un certificat d'urbanisme, le taux le plus favorable est appliqué. »

Jacques :

« Très bien ! Le taux communal de la taxe d'aménagement est voté par le Conseil municipal, donc si :

Le 8 septembre 2016, la Commune délivre un certificat d'urbanisme. A ce moment, la Commune applique un taux communal de 5% au calcul de la taxe d'aménagement.

Le 17 octobre 2016, le Conseil municipal vote un taux communal exceptionnel de 20% sur mon secteur,

Le 1^{er} décembre 2016, je dépose ma demande de permis de construire.

La DDT doit appliquer au calcul de la taxe d'aménagement le taux le plus favorable, soit celui applicable au moment de la délivrance du certificat d'urbanisme. »

Claire : « C'est ça ! On appelle ce mécanisme « gel » des dispositions contenues dans le certificat d'urbanisme.

Je vends mon
terrain

MON CERTIFICAT D'URBANISME ME SAUVE DE LA PREEMPTION PAR LA MAIRIE

Claire :

« On peut reprendre les mêmes dates et l'appliquer au cas de vente du terrain et du droit de préemption par la Commune.

Comme tu sais, dès que l'on signe un compromis de vente sur mon terrain, le notaire doit envoyer une DIA – Déclaration d'Intention d'Aliéner à la Mairie.

A partir de la réception de la DIA, le Maire dispose d'un délai de deux mois pour préempter le terrain.

Supposons :

*Le **8 septembre 2016**, la Commune délivre un certificat d'urbanisme. A ce moment, la délibération instaurant le champ du droit de préemption n'a pas été votée.*

*Le **17 octobre 2016**, le Conseil municipal instaure le droit de préemption urbain sur mon secteur.*

*Le **1^{er} décembre 2016**, je signe le compromis de vente sur mon terrain.*

La Commune ne peut légalement préempter mon terrain puisque je peux faire valoir l'absence du droit de préemption « gelée » grâce à mon certificat d'urbanisme. »

Jacques :



« Je comprends mieux pourquoi tu renouvelles une demande de certificat d'urbanisme tous les six mois sur ton terrain. C'est au cas où ?! »

Claire : *« Ma foi, oui. Ça peut toujours servir !*

Le certificat d'urbanisme peut être silencieux.

Il ne mentionne pas le taux de la taxe d'aménagement ou si le droit de préemption s'applique sur le secteur.

Dans ce cas, il faut savoir que tout administré a le droit d'obtenir copie de :

-  La délibération du conseil municipal applicable au moment de la délivrance du certificat d'urbanisme ayant voté le taux communal de la taxe d'aménagement.
-  La délibération du conseil municipal applicable au moment de la délivrance du certificat d'urbanisme ayant instauré le champ du droit de préemption urbain sur mon secteur.

Cela me permet de vérifier les dispositions légalement applicables au moment de la délivrance du certificat d'urbanisme.

Si le silence ou l'absence de mentions sur le certificat d'urbanisme résultent d'un oubli ou d'une erreur de l'administration, vous ne pourrez faire jouer le principe du « gel » des dispositions.

Comment
m'informer des
règles
d'urbanisme ?

COMMENT S'INFORMER DES REGLES D'URBANISME AYANT UN IMPACT SUR VOTRE PROPRIETE

Jacques :

« Savoir s'informer et obtenir copies des documents qui nous intéressent, c'est essentiel pour être un propriétaire bien dans ses droits.

Tu te souviens de Monsieur Alain FAUX. Il est en conflit avec la Mairie qui a l'intention de déclasser son terrain en zone agricole à l'occasion de la révision du PLU.

Il a appelé Madame PETSEK pour avoir copie de la délibération qui arrête le projet de PLU et tous documents le concernant.

Il en a besoin pour préparer son dossier de défense et ses observations à déposer au commissaire enquêteur lors de l'enquête publique. »

Claire :

« Oui, c'est le minimum pour pouvoir développer ses arguments et la défense de son dossier ! »

Jacques :

« Mme PETSEK, qui porte bien son nom, lui a sèchement demandé « Pour quoi faire ? » puis lui a rétorqué que les documents étaient en libre consultation au service urbanisme.

Et que de toute manière, vu le volume des documents, ça lui coûterait très cher en frais de reproduction.»

Claire : *« On devrait lui faire suivre le Code de l'amabilité envers les usagers du service public... Heureusement, que tous les agents des Mairies ne sont pas aussi désagréables qu'elle.*



Le Code des relations entre le public et l'administration pose le principe fondamental du droit à l'information :

Livre III – L'accès aux documents administratifs et à la réutilisation des informations publiques

Articles L 300-1 à L 300-2

*Je vais lui faire suivre ma **Fiche méthode Jeffrey VALOIR-MEDROIT** :*

MES DEMARCHES

- ❶ Je vais consulter les documents du PLU en Mairie ;
- ❷ Je prends des notes et je dresse la liste des documents qui m'intéressent ;
- ❸ Je rédige un **courrier recommandé avec avis de réception** adressé à Mr le Maire, avec la liste des documents souhaités ;
- ❹ Je propose de venir télécharger les documents volumineux sur une clé USB ;
- ❺ En cas de refus, ou de silence sous un délai d'un mois, je saisis la Commission d'Accès aux Documents Administratifs. C'est gratuit.

Ma demande de communication de documents administratifs

Exemples de formulations à adapter à vos besoins :

«Monsieur le Maire,

« Je vous précise que je souhaite récupérer les documents volumineux sur une clé USB pour éviter retards, complications et frais de reproduction. »....

« Je vous précise que je préfère recevoir une copie papier de l'extrait de plan de zonage de sa parcelle cadastrée sectionN°..... »....

« Je vous précise qu'à défaut de réponse dans un délai d'un mois à ma demande de communication de documents administratifs, je me verrai contraint de saisir la CADA – Commission d'Accès aux Documents Administratifs. »....

Jacques :

« Après tout, Mr de MONTMIEUX n'est pas responsable du comportement de Mme PETSEK. D'autant qu'avec lui, elle fait preuve d'une amabilité aussi exagérée que son maquillage.... »

Claire amusée :

« Passons à notre dossier PLU si tu veux bien !

De nombreux collectifs de propriétaires de terrains se sont développés sur le littoral breton pour défendre leurs droits de propriétaires spoliés par le nouveau PLU.

L'application de la nouvelle Loi ALUR combinée à la Loi Littoral a conduit à de nombreux déclassements de terrains en zone inconstructible.

Ainsi des terrains situés dans des dents creuses de zones constructibles se sont vus déclassés soit en zone agricole, soit en zone naturelle !

Les propriétaires se sont constitués au sein d'associations Loi 190, afin de mieux défendre leurs droits en justice.

Ce sont :

- *Les PLUmés de Moelan sur Mer,*
- *les PLUmés de Clohars Carnoet,*
- *Les PLUmés de Riec sur Belon,*
- *Les PLUmés de Crach,*
- *Les PLUmés de Plouguerneau,*
- *Les PLUmés de Plouhinec*
- *Et encore beaucoup d'autres à venir un peu partout en France....*

Jacques :

« Différents problèmes se posent avec la réglementation d'urbanisme et notamment le PLU – Plan Local d'Urbanisme.

Les gens ignorent souvent que leur terrain est sur le point ou a déjà changé de statut constructible.

La Mairie n'a pas l'obligation d'informer individuellement les propriétaires de terrains du changement de statut constructible en inconstructible de leurs terrains.

Bien d'autres cas peuvent se produire menaçant directement la constructibilité d'un terrain.

La seule solution pour éviter de se retrouver devant le fait accompli est de s'informer par soi-même lors de l'élaboration ou de la modification du PLU.

Pour cela il est indispensable de se déplacer pour vérifier qu'il n'y a aucune atteinte à sa propriété privée.

Il existe différentes réglementations possibles. En milieu rural, les petites Communes ont souvent été freinées par le manque de moyens financiers et humains pour élaborer un PLU. Certaines Communes appliquent encore un POS (en fin de vie !), une carte communale ou même les dispositions très générales du RNU.

*Votre Commune a élaboré un
de ces documents
d'urbanisme.*

Elle applique :

*Un POS
Plan d'Occupation des Sols
(plus pour longtemps...)*

ou

*Un PLU
Plan Local d'Urbanisme*

ou

*Un PLUi
Plan Local d'Urbanisme
intercommunal*

ou

Une carte communale

*Votre Commune n'a jamais
élaboré de document
d'urbanisme.*

Elle applique :

*Le RNU
Règlement National
d'Urbanisme*

« On ne peut pas parler de tous les cas de figure, alors parlons du document
d'urbanisme le plus courant : **le PLU.** »

Comment défendre ses droits de propriétaire face au PLU

Jacques :

« Quel que soit le cas de figure, ces procédures peuvent entraîner la modification du zonage d'un terrain à bâtir. Dans un sens favorable ou défavorable.

Un terrain en centre-ville, n'est pas à l'abri d'un changement de statut. La Commune peut décider d'y placer un emplacement réservé en vue de créer un équipement public.

Un terrain dans une dent creuse en zone rurale peut être déclassé en zone naturelle ou agricole. Les PLUmés peuvent en témoigner. La liste est longue à égrener.

Mon conseil serait de dire à tout propriétaire de terrain nu ou même construit :

Restez connecté aux procédures de modification, révision, élaboration du PLU.



Claire :

« C'est clairement le moment de défendre ses droits et son terrain, afin de mettre tous les atouts de son côté pour éviter de passer par un contentieux ! »

Regarde le résumé de la Fiche Action / Réaction que j'ai préparé :

**Elaboration d'un nouveau
PLU :
J'organise ma défense !**

1 Impliquez-vous pendant la phase d'études

La phase d'études démarre par une décision prise en Conseil Municipal.

Décision de prescription ou révision du PLU

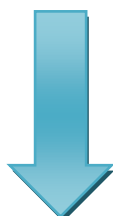
=

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

→ Prenez rendez-vous avec le responsable de l'urbanisme

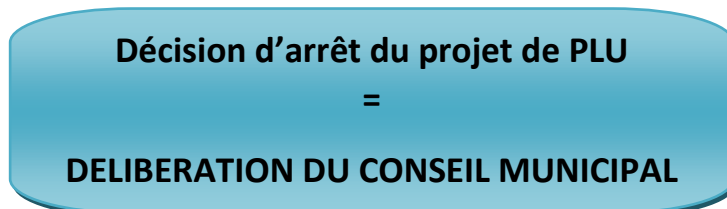
Vous êtes informé que votre terrain est directement concerné par l'évolution de la réglementation. Vous souhaitez en savoir plus, n'attendez pas le moment de l'enquête publique. Anticipez et collectez les informations.

Si les explications recueillies ne vous satisfont pas, sont floues, ou insuffisantes. Nous vous conseillons de toujours demander confirmation écrite ou d'obtenir un compte rendu de votre réunion avec le responsable de l'urbanisme.



2 Fouillez dans le projet de PLU

La phase d'études s'achève par l'arrêt du projet de PLU, et tire le bilan de la concertation.



→ Etudiez le projet de PLU par rapport à votre terrain

Consultez sur place les documents composant le projet de PLU.

En cas de menace sur votre terrain, il vous faut analyser les documents se rapportant à votre terrain, son environnement, les enjeux de l'urbanisation aux alentours...

Les documents sont confus, peu clairs, contradictoires, il vous faut savoir lesquels. Pour en arriver là, il vous faudra prendre du temps pour consulter sur place les documents à chaque étape.

→ Demandez les copies des documents administratifs

Dans tous les cas, vous pouvez demander communication de documents composant le projet de PLU, à savoir :

- La délibération d'arrêt du projet de PLU,
- L'extrait des documents graphiques concernant votre terrain,
- L'extrait du règlement correspondant à la zone où se situe votre terrain,
- L'extrait des annexes se rapportant à votre terrain,
- Et bien d'autres documents se rapportant directement à votre terrain.....



③ Participez activement à l'enquête publique

Le Maire transmet le dossier de projet de PLU aux personnes publiques associées, puis le soumet à l'opinion des habitants de la Commune dans le cadre de l'enquête publique.

**Mise à l'enquête publique du projet de PLU
=
ARRETE PRIS PAR LE MAIRE**

Le public est informé du déroulement de l'enquête publique par :

- les annonces légales dans le journal local (obligatoire),
- l'affichage de l'arrêté de mise à l'enquête en mairie (obligatoire),
- le site internet de la Ville
- le bulletin municipal

Le commissaire enquêteur est tenu de répondre à toutes les observations formulées par le public durant l'enquête préalable à l'adoption du PLU.

→ Consultez le dossier d'enquête

Même en l'absence du commissaire-enquêteur, vous pouvez demander à consulter le dossier d'enquête.

→ Impliquez le commissaire-enquêteur dans votre dossier

Le commissaire-enquêteur bénéficie de pouvoirs d'investigation.

Il peut mener son enquête de terrain et demander à visiter les lieux et organiser des rencontres avec l'administration.

→ Déposez votre courrier d'observations à annexer au dossier d'enquête

Vous joindrez à votre courrier toutes les pièces justificatives et preuves récoltées lors de votre propre enquête.

Vous remettrez un courrier original et conserverez le double avec la mention « reçu lepar, à annexer au registre d'enquête avec les pièces justificatives suivantes : ».



4 Intervenez après l'enquête publique

A la clôture de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur rédige un rapport relatant le déroulement de l'enquête, rapportant les observations du public, et donnant un avis personnel et motivé.

Le Commissaire-enquêteur remet ses observations dans le registre d'enquête.

→ Demandez copie des documents qui vous intéressent

Le rapport du commissaire enquêteur doit être laissé à la disposition du public.

Faites jouer votre droit à communication des documents administratifs.

Le commissaire-enquêteur a entendu vos demandes.

Il a émis un avis défavorable ou assorti de réserves sur le projet de PLU.

→ Obtenez les modifications du projet de PLU

La dernière étape se déroule par l'adoption définitive du PLU par le Conseil municipal.

**Décision d'arrêt du PLU définitif
=
DELIBERATION DU CONSEIL
MUNICIPAL**

• • •

**Le PLU peut
encore être
modifié après
l'enquête
publique**

• • •

Cela peut paraître évident pour certains mais rappelons que le PLU peut encore être modifié après l'enquête publique.

En effet, les documents du PLU peuvent être modifiés pour tenir compte :

- ✚ des avis qui ont été joints au dossier
- ✚ des observations du public et
- ✚ du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête

Puis, le PLU est définitivement approuvé par délibération du conseil municipal.



Vous n'êtes pas convaincu d'avoir envie de faire toutes ces démarches ?

Lisez le témoignage ci-dessous !

Il vous fera peut-être changer d'avis.

Témoignage

En 2015, Monsieur V. est tombé sur l'un de mes articles « Erreur de classement en zone naturelle. » J'y parle d'une décision judiciaire qui annule le classement de terrains en zone naturelle. Les juges ayant reconnu une erreur d'appréciation commise par les services de la Mairie.

Mr. V est directement concerné puisque son terrain d'une superficie d'environ 4 000 m² vient d'être entièrement classé dans le projet de PLU en zone naturelle et donc inconstructible.

Il se rend à l'enquête publique, muni des références de la décision judiciaire. Le commissaire-enquêteur reconnaît qu'il y a incohérence dans le classement de sa parcelle en zone naturelle. En effet, le terrain est plutôt une dent creuse au sein d'un tissu urbanisé. Ce dernier émet dans son rapport un avis défavorable au classement de Mr V. en zone naturelle.

Le Maire modifie alors le projet de PLU pour tenir compte de l'avis du commissaire-enquêteur. Il classe alors la majeure partie du terrain en zone UC, soit en zone constructible. Il laisse néanmoins un espace boisé classé aux abords du terrain. La partie constructible du terrain de Mr V. est à ce jour de 3 000 m² !

Belle réussite ! Nous vous encourageons à suivre ses pas. Vous seul, pouvez intervenir afin de faire valoir vos droits.

Si Mr. V avait laissé les choses se faire, il serait aujourd'hui propriétaire d'un terrain totalement inconstructible.

Et vous, que ferez-vous pour votre terrain ?

Vous avez effectué toutes les démarches, vous vous êtes donné du mal.

Mais, le PLU a été adopté et il maintient un zonage qui ne vous convient pas du tout.

Claire :

« Dans l'hypothèse où il n'a pas été fait droit à votre demande. Vous vous estimez PLUmé par le nouveau PLU.

Vous vous projetez déjà dans un contentieux.

Les délais de recours sont courts !

Que vous preniez avocat ou pas, détenir un dossier complet dès l'adoption du PLU vous permettra de gagner un temps précieux.

En ayant anticipé et réclamé toutes les pièces au fur et à mesure, vous serez heureux de constater à cette étape de la procédure que votre dossier est déjà très complet. »

Jacques :

« Cela me paraît clair, Claire ! »

Claire :

« Tu es en forme ou fatigué ?

*Je te transmets ma **Fiche Action réaction** : « **PLU adopté : comment contester ?** »*

Comment contester le PLU ?

« La procédure devant le Tribunal administratif est gratuite et l'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire, mais est-ce bien raisonnable ? Vu les enjeux, et la complexité du Droit de l'urbanisme, la réponse tombe d'elle-même !

Vous avez bien suivi toutes les étapes de la Fiche Action/Réaction J'organise la défense de mon terrain avant l'adoption du PLU ?

Votre dossier déjà constitué va simplifier le travail de l'avocat, il disposera des éléments pour mener une analyse juridique fine de votre dossier.

Il ira plus vite, l'efficacité de son travail s'en ressentira.



1 Prenez l'assistance d'un avocat !

Nous vous recommandons dès le stade de votre recours gracieux de prendre conseil auprès d'un expert en Droit de l'urbanisme.

Son travail sera considérablement allégé grâce à votre travail et l'ensemble des documents que vous aurez collectés et que vous serez en mesure de lui fournir.

- ✓ Une fois l'avocat choisi, demandez lui l'analyse de votre dossier.
- ✓ La convention d'honoraires vous informera sur les tarifs pratiqués.
- ✓ L'assistance d'un avocat vous permettra d'affûter vos arguments juridiques dans le cadre de votre recours.

**La consultation
juridique d'un avocat
spécialisé en
urbanisme est
vivement
recommandée.**



② Déterminez votre stratégie avec votre avocat !

Le recours gracieux ou
contentieux ?
Les deux mon capitaine...

Recours gracieux et tentative de négociation ?

On évite ainsi quelques années de procédures...

Recours contentieux et annulation du zonage contesté ?

Les erreurs de zonage sont sanctionnées par les juges ...

Le recours gracieux : Vous vous adressez au Maire.

Vous demandez le retrait de la délibération approuvant le PLU.

Vous avez exercé un recours gracieux : vous disposez d'un délai de **②** mois à compter du rejet du recours gracieux pour intenter un recours contentieux.

Le recours contentieux : Vous vous adressez au Tribunal.

Vous demandez l'annulation de la délibération ayant approuvé le PLU.

Vous n'avez pas exercé un recours gracieux : vous disposez d'un délai de **②** mois, à compter de l'affichage légal ou de la publication de la décision qui a approuvé le PLU pour intenter votre recours contentieux.



③ Recours gracieux ou contentieux : démontrez l'erreur commise par les auteurs du PLU

Les auteurs du PLU déterminent leur politique d'aménagement et fixent en conséquence le zonage et les possibilités de construction.

Cette appréciation est contrôlée par le juge administratif si elle est entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts.

Dans tous les cas, il vous faut développer tous les arguments de fait et de droit démontrant l'illégalité de la délibération approuvant le PLU.

Nous nous penchons sur deux arguments principaux utiles pour démontrer l'erreur commise dans le classement de votre parcelle.

*Pour obtenir
l'annulation du
zonage contesté,
Démontrez l'erreur
commise par la
Commune.*

Il y a un « sport » apprécié des juristes et avocats, c'est trouver la faille dans la forme. En effet, le vice de forme peut entraîner automatiquement l'annulation totale de la délibération.

Le juge administratif peut soit prononcer l'annulation totale d'un PLU soit prononcer l'annulation partielle d'un PLU.

L'annulation partielle sanctionne alors un classement en zone agricole ou en zone naturelle qui n'a pas lieu d'être.

L'erreur manifeste
d'appréciation

et/ou

L'erreur reposant
sur des faits
matériellement
inexacts



④ Votre stratégie a fonctionné

A l'amiable :

Vous avez trouvé un accord amiable avec la Mairie.

- ✓ Le Maire retire la délibération approuvant le PLU.
- ✓ Il fait modifier le zonage litigieux.
- ✓ Le Conseil municipal approuve une nouvelle délibération d'approbation du PLU, qui tient compte de la modification apportée au zonage de votre terrain.

Au contentieux :

Le juge administratif a annulé le zonage litigieux.

La Mairie devra alors élaborer sans délais un nouveau plan de zonage tenant compte de la décision du juge.



Un peu perdu ? Allez voir nos guides pratiques !

SUIVEZ LE GUIDE, UN PAS APRES L'AUTRE !



Cliquez sur les images

pour y accéder !



Conclusion :

Vous êtes arrivé au bout de ce guide, merci pour votre intérêt !

Vous avez compris l'esprit : dédramatiser autant que possible le sujet complexe de l'urbanisme.

Lorsque j'ai obtenu mon diplôme en droit de l'urbanisme, j'étais un peu sceptique voire allergique au jargon de l'urbanisme.

Je trouvais cette matière abstraite, or c'est tout le contraire !

Ma perception a basculé le jour où j'ai été embauchée en tant que juriste au service urbanisme d'une Mairie. C'est devenu bien plus concret et intéressant.

Régulièrement au contact des habitants, j'ai rempli avec cœur ma mission de service public d'informer les propriétaires sur leurs droits & démarches.

Aujourd'hui, je poursuis cette mission de manière libre et indépendante. Concilier le travail et le sentiment d'être utile est une expérience très enrichissante.

J'en suis ravie et j'espère que les informations délivrées sur le site seront utiles au plus grand nombre.

Je travaille actuellement à la refonte du site : vos avis sont les bienvenus !

Parmi les nouveaux services que je vous proposerai, figurent les **guides à la demande**.

Ci-dessous des exemples de sujets que je pourrai créer et personnaliser dans ces guides à votre demande.

Faîtes votre choix à la carte !

*Voilà ce que vous trouverez
sur*

droitsurterrain.com

1/ Vous commandez votre Guide à personnaliser en fonction de votre situation.

J'adapterai le guide pratique à vos besoins, avec :

- La feuille de route de la procédure à suivre,
- Des modèles de courriers,
- Des Modèles de recours,
- Des fiches pratiques
-

Option Guide Premium :

2/ Je vous accompagne dans le suivi personnalisé de votre dossier pendant trois mois : le temps moyen estimé pour accomplir vos démarches.

*Voici des sujets qui pourraient être abordés sous
forme de guides pratiques, lequel vous intéresse ?*

Vos Guides

- Comment construire en zone agricole ?
- Comment construire en zone naturelle ?
- Loi ALUR : chalets et mobil-homes : comment s'y retrouver ?
- Comment faire classer mon terrain en zone constructible ?
- Comment contester le zonage de mon terrain quand les voies de recours contre le PLU sont expirées ?
- Comment faire modifier le zonage de mon terrain ?

...

Vos courriers

- Ma demande de modification de zonage à *Mr le Maire*
- Ma demande de modification de zonage à *Mr le Commissaire-enquêteur*
- Mon courrier de demande d'abrogation du PLU à *Mr le Maire*
- Mon courrier de demande de communication des documents administratifs à *Mr le Maire*

...

Vos recours

- Le recours gracieux contre un refus de permis de construire
- Le recours gracieux contre le permis de construire du voisin
- Le recours gracieux contre le PLU
- Le recours contentieux contre le PLU
- La demande d'abrogation du PLU
- Le courrier de recours à la CADA pour refus de communication des documents administratifs

Vos Fiches pratiques

- Les erreurs de classement en zone agricole : les critères retenus par les juges, la jurisprudence à citer à l'appui de vos courriers
- Fiche action/réaction : organiser sa défense avant l'adoption du PLU
- Fiche action réaction : organiser sa défense après l'adoption du PLU

« Vous avez d'autres idées, une demande particulière ? »

Vous avez besoin d'une prise en main de votre dossier ?

Ecrivez-moi à contact@droitsurterrain.com.

Je fais un point avec vous sur votre problème.

*Je vous propose un **devis gratuit** pour le montage de votre dossier.*

Je vous accompagne pour trouver des solutions rapides à votre problème.

Je fais l'historique de votre dossier et je constitue le fond documentaire indispensable à la défense de votre dossier.

On soumet votre dossier à la consultation juridique d'un avocat spécialisé en urbanisme.

On organise ensemble la défense de vos droits !

Pour vous inscrire à **la newsletter**

&

Faire partie du **club privé** :

<http://droitsurterrain.com/>

Pour **partager nos articles**

&

Nous aider à **nous faire connaître** :

<https://www.facebook.com/droitsurterrain/>

Merci pour votre attention !

Et à bientôt sur

droitsurterrain.com

