



Demander une modification du PLU

Par **Sandra Vent**, le 11/01/2018 à 21:00

Bonjour,

J'ai une question concernant le droit de l'urbanisme. Si quelqu'un ici pouvait m'apporter ses lumières...

Ma grand-mère souhaite me léguer un terrain de 4500m². Lorsqu'elle a acheté ce terrain il y a 30 ans, il était constructible. Elle y a construit un cabanon sur chape en béton de 15m², et paye la taxe d'habitation depuis 10 ans (alors qu'elle habite dans sa maison à plus de 30km du terrain).

Le nouveau PLU réalisé en 2015 a zoné ce terrain comme un terrain agricole. Sur tous les plans disponibles, le cabanon n'apparaît pas.

Voici ce que je sais :

- Le terrain est desservi par le réseau d'eau potable
- Il fait partie de la zone où sera réalisé à long terme un assainissement collectif (tout à l'égout)
- Il ne se situe pas en zone humide
- Il ne se situe pas en zone naturelle protégée (Natura 2000)
- Des habitations sont construites sur les parcelles qui jouxtent le terrain au nord-ouest, au nord et à l'est

Voici donc mes questions :

- Est-il normal que ce terrain qui était constructible à l'origine, et pour lequel ma grand mère paie une taxe d'habitation, soit repassé agricole ?
- A-t-on un recours pour faire repasser ce terrain en constructible, et si oui, lequel (demande de modification, de révision du PLU...) ? Si j'ai bien compris, le PLU ne sera pas revu par la mairie avant plusieurs années... Existe-t-il donc une procédure qui nous permette de demander une modification aujourd'hui ?

Sachant que si nous souhaitons que ce terrain repasse constructible, c'est pour y faire construire une maison, et non pas pour le vendre.

En vous remerciant pour votre aide !

Par **Visiteur**, le 11/01/2018 à 22:22

Bonsoir,

Ce terrain a les caractéristiques d'une "dent creuse", s'il se situe en agglomération, donc prioritairement constructible, mais s'il se trouve au sein d'un hameau, il peut être classé inconstructible car le développement des hameaux est fortement limité par les loi Alur ou autres, le terrain étant situé hors d'une « partie urbanisée ».

Néanmoins dans certains cas, la réfection ou l'extension d'une construction existante peut être autorisée (art. L. 111-1-2 du Code de l'urbanisme).

Par **Visiteur**, le **12/01/2018** à **06:43**

Suite...

Sachant que le zonage n'était contestable que dans les délai légaux (2 mois lors e son élaboration)... Si vous voulez "tout tenter", vous pouvez déposer une demande de PC. Vous obtiendrez sans doute un arrêté de refus et c'est cet arrêté que vous pourrez contester.

Mais un avocat spécialisé vous précisera tout cela.

Par **Sandra Vent**, le **12/01/2018** à **08:24**

Bonjour

Merci pour votre réponse. Effectivement le terrain se situe dans un hameau. Donc si je comprends bien, la procédure pour demander à ce qu'il repasse constructible est longue et coûteuse. J'ai rendez vous avec un notaire et un avocat pour discuter de tout cela. Mais je pense que nous allons certainement abandonné l'idée...

Merci encore pour m'avoir fait part de votre expertise !

Par **beatles**, le **12/01/2018** à **10:04**

Bonjour,

Pour info : article L.111-4 du Code de l'urbanisme suite à l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGI>).

Cdt.