



Terrain non constructible

Par **unesolutionsvp**, le **03/10/2013** à **20:26**

bonsoir

je viens d'acheter(15000) un terrain non constructible (qui l'était il y a quelques années de cela)l'eau est dessus et un abri caravane structure fer de 36m2 non repertorié au cadastre!au bord d'une petite route de campagne en zone 2AU,des maisons à 100m aux alentours.
en face une zone 1AU viabilisée non construite encore(3-4parcelles) révisée au plu qui date de quelques années déjà pour laquelle un transfo tout neuf a été installé
quel moyen ai-je svp pour rendre mon terrain constructible,quelles solutions?
le hic c'est que je paie actuellement mon credit et mon loyer,étant célibataire j'ai peur de ne pas m'en sortir financièrement déjà que sans credit c'était pas facile.
besoin d'aide.par avance merci

Par **trichat**, le **04/10/2013** à **08:09**

Bonjour,

Seules les autorités municipales (maire + conseil municipal) peuvent procéder à la classification des zones dans le cadre du PLU.

Si votre terrain n'est pas inclus dans une zone AU, vous pouvez demander au maire de votre commune qu'il fasse procéder à une modification du PLU (procédure allégée) afin que votre terrain devienne constructible. Vous devrez lui donner des arguments convaincants, car rien n'oblige la commune à vous donner satisfaction. Et vous devrez attendre une prochaine version du PLU pour tenter d'obtenir gain de cause.

Mais comme on ne refait pas l'histoire, c'est au moment où il a été déclassé qu'il aurait fallu intervenir pour faire infléchir la décision.

Cordialement.

Par **amajuris**, le **04/10/2013 à 13:25**

bjr

vous avez acheté en toute connaissance de cause un terrain non constructible au prix sans doute de la non constructibilité.

la commune ne peut revenir sur cette qualification qu'en modifiant son PLU ce qu'elle n'est pas obligée de faire.

cdt

Par **unesolutionsvp**, le **05/10/2013 à 06:53**

bonjour et merci de vos réponses.

trichat: alors si je suis classé en zone 2AU et non 1AU et j'ai tous les arguments convaincants, il ne veut pas faire de révision en vue des futures élections!

amajuris: un peu plus cher car y'a l'eau dessus et un abri caravane de 36m² (non repêtré au cadastre)

après quelques recherches et me doutant surtout qu'il y a un peu de magouille derrière certaines négociations, j'ai appris que certains dossiers (terrains à côté du mien) n'avaient reçu aucune réponse de qui que ce soit lors du dernier PLU alors que les dossiers des terrains d'en face eux avaient eu une réponse favorable.

y'a pas un recours, une façon de prouver qu'il y a eu préférentisme et surtout de se greffer sur ce dernier PLU?

j'espère que vous comprendrez ma question?

merci encore.

Par **moisse**, le **05/10/2013 à 08:17**

Bonjour,

Vous n'avez pas forcément intérêt à accélérer les choses sans risquer une rescision pour lésion dans les 2 ans qui suivent la vente.

Par **trichat**, le **05/10/2013 à 09:55**

Bonjour,

J'ai peut-être mal compris votre première phrase, mais vous dites que votre terrain est non

constructible et en même temps qu'il est (?) situé en zone 2AU.

Dans le cadre des PLU, le zonage est précis. Ainsi un terrain constructible est en ZU (zone urbaine) ou en 1 AU (zone à urbaniser car prête à accueillir des constructions; dès la délivrance des permis de construire, elle devient ZU).

Si votre terrain est effectivement classé en zone 2 AU, il est potentiellement constructible, mais dans un futur plus ou moins proche. Tout dépendra de la demande en constructions nouvelles dans votre commune.

Si votre commune (le maire) ne veut pas procéder à une révision du PLU, vous ne disposez d'aucun moyen pour l'obtenir. La préparation des PLU dure en moyenne deux ans et avant d'être validé par décision du conseil municipal, une enquête publique est ouverte; c'est à ce moment-là que doivent être faites toutes les remarques et doléances au commissaire enquêteur afin d'infléchir la décision finale.

Et après adoption par le conseil municipal et validé par arrêté municipal, chacun peut le contester en tout ou partie par un recours devant le tribunal administratif (deux mois après affichage ou publication par une autre voie).

Cordialement.

Par **unesolutionsvp**, le **07/10/2013** à **21:05**

bonsoir

je vous remercie encore pour vos éclaircissements à tous les 2!!

trichat:le temps va etre long.

c'est bien ça classé 2AU et non constructible.....il le fut y'a quelques temps de ça,pour ça qu'il y a l'eau dessus.

amicalement