



une dalle sur un terrain non constructible

Par **claire5657**, le **13/03/2021** à **23:06**

Bonjour,

J'ai acquis en 2013 un terrain constructible sur lequel l'ancien propriétaire avec fait les fondations d'une future maison : vide-sanitaire + dalle, travaux pour lesquels il avait obtenu un permis de construire en bonne et due forme.

2 ans après la vente, le PLU de ma commune a été revu, mon terrain de zone UBa est aujourd'hui zone A.

Est ce que cette "dalle", remise de maison est une construction ?

Vous remerciant pour vos réponses.

Par **goofyto8**, le **14/03/2021** à **15:15**

bonjour,

[quote]

Est ce que cette "dalle", remise de maison est une construction ?

[/quote]

Non.

De plus, vous pouvez le vérifier sur votre avis de taxe foncière qui doit mentionner taxe

foncière sur propriété non batie.

Egalement vérifier sur le cadastre (site cadastre.gouv ou en mairie) qu'il n'y a aucune indication graphique figurant une emprise au sol par une construction, sur ce terrain.

Par **claire5657**, le **15/03/2021** à **09:50**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Sur le cadastre, la "dalle" est bien représentée en pointillés

La légende précise qu'il s'agit d'une ruine

Donc il y'a bien emprise au sol

Par **claire5657**, le **15/03/2021** à **09:54**

Kerlagadec 56330 PLUVIGNER

ZO 114

je voulais vous mettre une capture d'écran, mais je ne peux pas la joindre

Par **Bibi_retour**, le **15/03/2021** à **10:03**

Bonjour,

Le cadastre ne peut pas déterminer s'il y a emprise au sol ou non, ce n'est pas son rôle.

Il faut vous orienter vers votre PLU, comment définit-il l'emprise au sol et la construction ?

Par **claire5657**, le **15/03/2021** à **10:30**

PLU de PLUVIGNER (56330) dans définition :

C'est la projection verticale sur le sol du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Par **goofyto8**, le **15/03/2021 à 11:29**

voici la parcelle en question:

<https://nsm09.casimages.com/img/2021/03/15//21031511381125428117315933.gif>

Par **claire5657**, le **15/03/2021 à 11:56**

Tout à fait.

Moi j'habite la Zo 115

J'ai acheté la Zo 114 en 2013

Une maison totalement achevée + cette fameuse dalle à côté.

Dans l'acte de vente notarié, j'ai bien une déclaration de fin de travaux avec une mention "bâtiment À inachevé".

Le notaire a bien précisé que le bâtiment A dispose d'un permis périmé et que si les travaux devaient reprendre il faudrait refaire une demande de permis de construire.

Jusque qu'ici je suis d'accord.

Le notaire parle bien de BÂTIMENTS... Fondation vide sanitaire Dalle et passage des fourneaux.

Sur la déclaration de fin de travaux faite par l'ancien propriétaire c'est également noté
BÂTIMENT INACHEVÉ

Sauf qu'entre 2013 mon acquisition et 2016 ma nouvelle demande de permis la commune à revu son PLU. Et tout est passé en zone À.

Aujourd'hui la commune me refuse l'extension au principe que c'est une zone agricole
Or, j'ai de l'emprise au sol

Depuis 2016 je cherche et rien ne bouge.

Je suis franchement désespéré.

Nous nous étions renseigné auprès d'une avocate en immo sur vanne. Elle m'avait dit "une dalle c'est un vide juridique".

Sauf qu'après relecture de mon acte de vente à chaque fois on parle de construction numéro A ou de BÂTIMENT.

Nous ne sommes pas une commune littorale.

Nous sommes dans un hameau non reconnu STECAL à ce jour.

Merci pour votre aide précieuse en tout cas !

Par **claire5657**, le **15/03/2021 à 12:04**

Et à force de recherche, je voulais prendre un géomètre. Créer une autre unité foncière autour de cette Dalle afin de pouvoir demander extension. Car le Plu précise que c'est 130 m2 maximum par unité foncière.

Sauf que si je n'arrive pas à prouver à l'état que cette Dalle est un BÂTIMENT OU UNE CONSTRUCTION c'est peine perdue.

Précision mais vous vous en doutez, j'ai acquis ce bien au prix du constructible. Mais dans l'histoire c'est pas le sujet.

Et notre colère vient du fait que lors de la révision du Plu nous sommes allés plusieurs fois voir nos élus qui nous ont dit "ce terrain restera constructible". Sauf que nous n'avons aucun écrit et que nos élus ne sont plus les mêmes.

Simon on aurait bien évidemment déposé un permis avant nouveau PLU.

4 ans bientôt 5 que nous sommes dans l'attente d'un changement.

Par **Bibi_retour**, le **15/03/2021 à 12:27**

J'ai du mal à concevoir qu'un vide sanitaire surmonté d'une dalle constitue un bâtiment. Si le PLU ne le définit pas, le lexique national d'urbanisme donne une piste de réflexion : "
Un bâtiment est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions

qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;

- soit de l'absence de toiture;

- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close

"

De plus, à la lecture des définitions du PLU je pense logique de regarder un bâtiment comme une construction close et couverte : "Bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial", "Construction principale", "Ruine".

Cela rejoint une décision du conseil d'état du 20/03/2013 n° 350209 : "**qu'eu égard aux finalités de ces dispositions, qui ont pour objet**, rapprochées des autres dispositions du même article, **d'empêcher toute extension de volume des bâtiments existants, un bâtiment s'entend d'une construction couverte et close** ; que, par suite, en relevant qu'une partie de la construction litigieuse, recouverte d'un toit supporté par de simples piliers mais non close, ne pouvait être regardée comme incluse dans le volume d'un bâtiment existant au sens des dispositions précitées, la cour administrative d'appel de Lyon n'a pas commis d'erreur de droit ; que M. et Mme B... ne sont, par suite, pas fondés à demander l'annulation de l'article 1er qu'ils attaquent".

Enfin, la lecture des constructions/ aménagements interdits et autorisés en zone A n'est pas en faveur de votre projet, qui n'a pas de lien avec l'agriculture.

Si on rapproche tous ces éléments, la position de votre commune ne parait pas si absurde. Le noeud du problème est que le passage du terrain de la zone U à A vous parait injustifié.

Par **claire5657**, le **15/03/2021 à 13:12**

OK je comprends.

Je vous remercie sincèrement pour votre réponse.