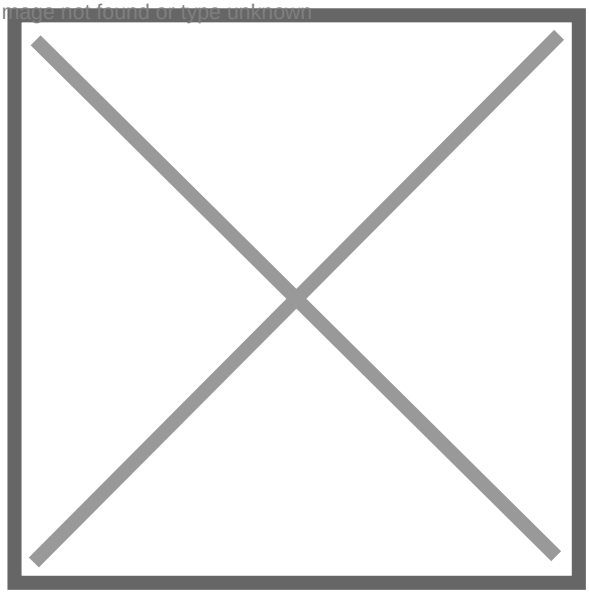
Image not found or type unknown



Urbanisme PLU droits du propriétaire

Par **Denver**, le **03/09/2018** à **12:15**

Bonjour,

Je suis propriétaire (avec ma soeur) d'un terrain sur lequel se trouve une maison inhabitée depuis 54 ans. Cette maison a été occupée par notre famille (parents + enfants) jusqu'à 1964. A partir de 1964, nous avons occupé une autre maison (neuve à l'époque), maison située sur le même terrain. Cette maison est occupée actuellement par notre mère (très âgée). La maison inhabitée et le terrain attenant nous ont été donnés (à ma soeur et moi-même) par notre père (décédé depuis 28 ans).

Le terrain sur lequel est situé la maison inhabitée est intégré dans le PLU de la commune (approuvé le 22 05 14)/ modification n° 1 (approuvée le 08 09 16). La maison, occupée actuellement par notre mère n'a pas été intégrée dans le PLU car elle est habitée. Nous (ma soeur et moi-même) souhaitons restaurer la maison inhabitée afin d'en faire une résidence secondaire.

Nous avons contacté le maire de la commune qui nous dit que nous avons très peu de chance de pouvoir réaliser cette opération car cette maison est considérée comme une dépendance et qu'elle sera détruite lorsque le PLU/OAP sera mis en oeuvre.

Questions :
- la maison inhabitée (que nous souhaitons restaurer) est-elle une dépendance ou non ? (l'eau et l'électricité y fonctionnent),
- quelles démarches devons-nous entreprendre pour que cette maison inhabitée (que le maire nous dit être une dépendance) devienne une maison d'habitation ?
- la commune a-t-elle réellement le droit de nous refuser de garder la maison inhabitée (avec un bout de terrain attenant) afin d'en faire d'une résidence secondaire ?

Merci.

Par **Visiteur**, le **03/09/2018** à **12:42**

Bonjour
Les 2 maisons sont-elle cadastrées sur la même parcelle ?

Par **Denver**, le **03/09/2018** à **13:56**

Bonjour,
Non, elles ne sont pas cadastrées sur la même parcelle (elles l'étaient jusqu'à la donation faite par notre père il y a une trentaine d'années).
Bien à vous

Par **morobar**, le **03/09/2018** à **17:35**

Bonjour,
[citation]La maison, occupée actuellement par notre mère n'a pas été intégrée dans le PLU car elle est habitée. [/citation]
Ces propos n'ont pas de sens.
Le PLU concerne toute la commune jusqu'au dernier mm2 de la commune, pas un seul ne lui échappe.
SI vous voulez des réponses, il faut indiquer les zones concernées par les parcelles en question.

Par **Denver**, le **03/09/2018** à **17:44**

Je voulais dire que la maison occupée actuellement par ma mère n'est pas située dans un 'secteur d'optimisation foncière et de renouvellement urbain' (termes indiqués dans le PLU).
Tapez votre texte ici pour répondre ...

Par **goofyto8**, le **03/09/2018** à **17:56**

Bonsoir,
[citation]Je voulais dire que la maison occupée actuellement par ma mère n'est pas située dans un 'secteur d'optimisation foncière et de renouvellement urbain'[/citation]

Vous parlez de deux maisons qui selon le nouveau PLU ne sont plus situées dans le même zonage.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Il faudrait nous préciser dan quelle zone se trouve la première maison et dans quelle zone se trouve la seconde.
(*Sachant qu'une OAP ne signifie pas expropriation ni démolition obligatoire, pour les habitaions qui ont le malheur de s'y trouver !)*
L'OAP est un périmètre pour lequel sont fixés des objectifs de transformation urbaine mais sur le long terme

Une habitation dans une OAP se trouve aussi forcément dans une zone inscrite dans le PLU qui a ses propres réglementations écrites noir sur blanc dans le PLU.

[citation]Nous avons contacté le maire de la commune qui nous dit que nous avons très peu de chance de pouvoir réaliser cette opération car cette maison est considérée comme une dépendance et qu'elle sera détruite lorsque le PLU / OAP sera mis en oeuvre.
[/citation]
Vous avez certainement mal interprété les paroles du maire car pour cela, il doivent
vous exproprier.

Par **Denver**, le **03/09/2018** à **18:23**

La maison inhabitée depuis 54 ans et que nous souhaitons rénover pour en faire une résidence secondaire se situe sur un terrain qui est dit "dent creuse". Le maire nous a dit que la préfecture et ses services ont considéré qu'il s'agissait d'une dépendance. C'est la raison pour laquelle elle a été intégrée à "secteur d'optimisation foncière et de renouvellement urbain" (termes indiqués dans le PLU).
Lorsque nous avons dit que nous tenions absolument a garder cette maison (de notre enfance), le maire nous a clairement dit qu'il était fort peu probable que nous puissions réaliser ce projet.

L'autre maison (celle habitée par ma mère) est située sur une parcelle attenante et est hors projet pour l'instant.

Par **goofyto8**, le **03/09/2018** à **18:33**

bonsoir,
[citation]Lorsque nous avons dit que nous tenions absolument a garder cette maison (de notre enfance), le maire nous a clairement dit qu'il était fort peu probable que nous puissions réaliser ce projet. [/citation]

Il ne faut pas se laisser intimider par ces paroles, même émanant d'un maire.
On est dans un état de droit.
Etant propriétaire, par donation, d'une parcelle de terrain sur laquelle se trouve une bâtisse (même inhabitée), je vous conseille de déposer un permis d'agrandissement après vous être renseigné (auprès des techniciens du service de l'urbanisme et non pas auprès du maire)sur [s]ce qui est permis et ce qui est interdit[/s] dans la zone, où se trouve la maison à rénover (peu importe quelle se trouve dans une OAP).
Après avoir constitué votre dossier déposez le pour obtenir le permis de construire.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Si les travaux respectent le règlement d'urbanisme de la zone, **le maire n'a pas le droit de refuser le permis car il se rendrait coupable d'un abus de pouvoir.**

Ou alors, il faut qu'il lance une procédure d'expropriation pour que la commune rachète votre parcelle et c'est très très compliqué.

Par **Denver**, le **03/09/2018** à **19:55**

En réalité, nous ne souhaitons pas agrandir cette maison mais la rénover pour la rendre habitable (installer des toilettes, une cuisine et une salle de bain, faire réparer un mur en mauvais état, refaire la peinture intérieure et extérieure..). Pour ce genre de travaux, il ne me semble pas qu'un permis de construire soit nécessaire.

Par **goofyto8**, le **03/09/2018** à **20:20**

[citation]Pour ce genre de travaux, il ne me semble pas qu'un permis de construire soit nécessaire.
[/citation]

Oui, une simple déclaration de travaux suffit.

Par **talcoat**, le **06/09/2018** à **17:09**

Bonjour,
La conclusion de @goofy est un peu hâtive…

C'est donc en premier un problème d'aménagement et il n'est pas possible de faire une réponse sans avoir connaissance en détails du PLU.

Il faut rappeler que les orientations d'aménagement ne peuvent pas remplacer le règlement lorsqu'il s'agit d'interdire les constructions dans un secteur particulier du PLU.

Mais, s'agissant des limitations du droit de construire qui ne vont pas jusqu'à son interdiction, et qui en encadrent seulement l'exercice, le problème reste entier, sauf si les contraintes de l'OAP sont intégrées dans le règlement (jurisprudence "Dos Santos").

Et dans ce cas,il faut attendre que le juge prenne position s'il est saisi.
Cordialement

Par **Denver**, le **07/09/2018** à **00:29**

Je veux savoir s'il est possible que je puisse restaurer la maison inhabitée depuis 54 ans,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

maison située dans une 'secteur d'optimisation foncière et de renouvellement urbain').
Le maire de la commune, le préfet ou qui que ce soit ont-ils le droit de m'en empêcher ? Si oui, quels sont les recours ?

Par **morobar**, le **07/09/2018** à **09:21**

Cela vient d'être écrit: "attendre que le juge prenne position s'il est saisi."
Il va donc falloir, en cas de refus, saisir le tribunal administratif.

Par **talcoat**, le **07/09/2018** à **11:57**

@denver, il y a un certain nombre d'incohérence dans votre exposé…certaines ont été rétablies par @goofy s'agissant en premier d'un problème de zonage.

En second lieu, la construction en question est autonome et ne doit pas être considéré comme dépendance.

Par contre, comme déjà exposé il faut vérifier si les contraintes de l'OAP sont bien reprises en détail dans le règlement de zone du PLU et si c'est le cas il n'y a guère de fondement à contestation, car il y a application du règlement.
En revanche, si se n'est pas le cas, une possibilité existe mais dont la réponse reste à l'appréciation du juge (sens de la jurisprudence "Dos Santos") surtout si les limitations doivent se traduire par des contraintes très précises qu'il est impossible d'obtenir cans le cadre d'un rapport de compatibilité.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés