Changement de PLU

Par MALT13

Je souhaiterais un avis sur la situation suivante:
Ma mère est propriétaire d'un terrain constructible de 1500 m2 dans la plaine orientale Corse.Des membres de sa famille ont des terrains mitoyens de même superficie également constructibles. Deux d'entre eux la poussent à accepter de vendre son terrain en invoquant ce motif: la commune envisagerait de les rendre non constructibles. Ils sont pourtant encerclés d'habitations.Il faudrait donc urgemment vendre ces terrains à un promoteur immobilier qui lui ferait construire des villas.
Ce changement de PLU de terrains constructibles en terrains non constructibles est-il réellement possible???

2ème question: Le fait que ce terrain de 9000 m2 soit divisé en 4 (desservi par un chemin propriété des 4) devient t-il de ce fait un lotissement? Et si oui comment pourrait-il devenir non constructible?

bonjour et merci sont des marques de politesse (CG du site)

Par Nihilscio

Bonjour,

La tendance générale est à la densification des zones urbanisées et à la conservation des espaces agricoles ou naturels.

Cependant il serait un peu curieux qu'un ensemble de terres d'une surface de 9 000 m² entouré de constructions soit classé en zone agricole. S'il y a intention de ne plus étendre la zone urbanisée de la commune, il serait plus probable qu'il soit envisagé de classer ce terrain en zone naturelle. Quoi qu'il en soit, un classement en zone agricole ou naturelle rendrait ces terrains inconstructibles.

Pour savoir quelles pourraient être les intentions du conseil municipal, il faut se renseigner auprès de la mairie. Les études en cours sont généralement mentionnées sur le site internet de la commune.

La division d'un terrain en vue de construire sur les parcelles issues de la division serait un lotissement soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager. S'il y a effectivement un projet de rendre le terrain inconstructible, l'autorisation de lotir ne serait pas accordée.

Par Al Bundy

Bonjour,

le lotissement est définit à l'article L.442-1 du code de l'urbanisme : division + cession en propriété ou jouissance + en vue de bâtir.

Par Julien06

Je suis un peu dans la même situation pour un terrain que je souhaite acquérir. C'est une grande parcelle de 6800m² complètement entourée d'habitations.

Une révision du PLU est en cours et le projet prévoit de rendre cette parcelle inconstructible. La mairie de ce village de montagne aurait eu des directives pour resserrer fermement les boulons et réduire de plus de 50% la surface constructible.

La propriétaire qui a payé des droits de succession sur la base d'un terrain constructible est furieuse, et a pu obtenir de la mairie qu'elle ne s'oppose pas à la création d'un lotissement sur la moitié du terrain. Ainsi ces lots resteront

constructibles 5 ans (durée de la cristallisation) seulement si elle les vend.

A savoir que si le nouveau PLU rend votre terrain inconstructible, vous avez 2 mois à partir du vote du nouveau PLU pour attaquer au tribunal administratif. Votre terrain peut éventuellement répondre à la définition de "dent creuse" ce qui vous donnnerait un angle d'attaque. L'issue reste cependant incertaine.

Vous pouvez aussi déposer un PC pour votre terrain et s'il est accepté, cela vous laisse 3 ans prolongeable d'un an 2 fois (total 5 ans) pour construire.

La vente à un promoteur ou un particulier est possible et vous pouvez inclure certaines conditions pour la future construction de manière à faire en sorte qu'elle vous gêne le moins possible. Mais il ne faut pas trop traîner car à partir d'un certain état d'avancement du nouveau projet de PLU, la mairie doit opposer un "sursis à statuer" à toute demande nouvelle d'autorisation d'urbanisme.