



Dérogation PLU

Par Ninie68

Bonjour, suite à un héritage, nous avons reçu une maison sur une parcelle de 5,3 a. Cette maison est dans un piteux état serait à démolir pour reconstruction. C'est dans ce cadre que nous souhaitons la mettre en vente notamment pour éviter d'avoir un acheteur qui pourrait invoquer des vices cachés et pour maximiser la possibilité de vendre. Cependant, le PLU de la commune indique qu'il faut un minimum de 6a pour pouvoir construire une habitation. Lors d'une déconstruction et reconstruction cela rentre-t-il dans cette configuration ? Si oui, peut-on faire un recours pour modification mineure à la commune sachant qu'un des voisins directs a une maison bien plus grande sur un terrain de moins de 4a et que plusieurs maisons avoisinantes sont également sur des terrains bien plus petits. À préciser pour le contexte que c'est une commune de 600 habitants qui devient vieillissante et de moins en moins attractive.

Merci pour vos réponses

Par Karpov

Bonjour,

Je me demande si ça ne sera pas plus facile de trouver un acheteur en lui expliquant qu'il ne peut que restaurer la maison que de faire modifier un PLU

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le PLU a peut être été modifié après les constructions voisines. Ou encore elles profitent d'une prescription car personne n'a réagi à l'époque.

Vous n'aurez sans doute pas de dérogation au PLU. Et si la maison avait été construite hors réglementation, vous n'aurez pas le droit de la reconstruire à l'identique. Mais personne ne vous interdit de demander.

Par Al Bundy

Bonjour,

La loi Alur (2014) a abrogé les superficies minimales de terrain pour construire. Donc même si la règle existe toujours dans un PLU qui n'a pas été modifié ni mis à jour depuis 11 ans, le service instructeur doit écarter la règle lors de l'instruction.

Par Karpov

Le PLU de ma commune adopté en janvier 2023 impose une surface minimale de construction donc ma commune s'est trompée ?

Par Al Bundy

À ma connaissance la loi n'interdit pas d'imposer une surface de construction minimale, en revanche un PLU ne peut pas imposer une surface de terrain minimale pour qu'il soit constructible.

Par Karpov

Vous avez raison !

J'ai relu une partie du PLU de ma commune: dans un moment d'égarement j'ai rêvé cette surface minimale.
Au temps pour moi !

Par Ninie68

Hello à tous, merci d'avoir pris le temps de me répondre. La loi alur a l'air effectivement de supplanter le PLU. Problème réglé

Par Ninie68

Hello à tous, merci d'avoir pris le temps de me répondre. La loi alur a l'air effectivement de supplanter le PLU. Problème réglé