



Déclaration préalable refusée

Par **marcq**, le **08/11/2012 à 17:39**

Bonjour, je suis propriétaire d'un terrain de 3911 m² dans une commune régie par un PLU je souhaite diviser ce terrain en 2 parcelles en vue d'une donation à mes enfants; la demande de déclaration préalable a été refusée sous prétexte que le terrain étant situé en zone UD sur une profondeur de 50 mètres et zone 10NC pour le surplus et qu'aux termes de l'article UD5 du règlement de la zone UD (en cas de division de propriété, un terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1300 m²), considérant que le lot n°2 d'une superficie totale de 2611 m² ne représente qu'une superficie d'environ 720 m² en zone UD, il est fait opposition à la déclaration préalable; n'est-ce refus est-il légal et quelles sont mes possibilités de contester cette décision? n'est-ce pas le fait d'exiger une surface minimale dans un règlement d'urbanisme est-il légal? merci

Par **trichat**, le **08/11/2012 à 18:27**

Bonjour, Le PLU adopté par une commune s'impose à toute opération de nature immobilière : délivrance des certificats d'urbanisme, permis de construire, division de parcelles, etc... La première vérification que vous pouvez faire consiste à vous assurer que les dispositions prises dans le PLU ne contreviennent pas au code de l'urbanisme : en règle générale, les PLU ont été contrôlés par les directions départementales de l'équipement renommées directions des territoires et de la mer. Donc les exigences en superficies doivent respecter le code de l'urbanisme. Quant à la contestation de la décision vous concernant, vous avez toujours la possibilité d'engager un recours devant le tribunal administratif, dans les deux mois suivant la décision défavorable. Sauf à maîtriser la procédure particulière devant cette juridiction, vous devrez être assisté par un avocat, si possible spécialisé en droit administratif et en droit de l'urbanisme. Cordialement.