



## Mon terrain est-il constructible (=à bâtir)?

Par **Cabby**, le **07/03/2011** à **20:23**

Bonjour,  
Mon problème est simple: je possède quelques terrains agricoles côte à côte dans une zone du PLU de ma commune qui désormais est une zone pouvant héberger des entreprises (zone UE si ça peut vous être d'une aide quelconque).  
Avant mes terrains étaient en zone naturelle mais la mairie a modifié le zonage afin d'accueillir des entreprises et d'étendre la zone artisanale qui s'arrêtait auparavant en limite de mes terrains.  
**Pourquoi je m'interroge:** la mairie a dans l'idée de racheter tous les terrains à l'amiable pour ensuite viabiliser l'ensemble et proposer le tout à la vente à des entreprises. Je voudrais anticiper ce rachat et ne pas me faire léser sur le prix d'achat: prix comme de la simple terre agricole/prix de terrain à bâtir (d'après moi mon terrain est non viabilisé mais constructible quand même).  
Ma question: est-ce que je bénéficie d'une prime de situation, à savoir que grâce à ce changement de zonage je peux prétendre, au vu des éléments ci-après, d'un rachat en terrain constructible?  
**Éléments extraits du règlement de la zone UE:** le POS mentionne que pour être constructible (et c'est là où je m'interroge si ce sont des conditions cumulatives ou pas), dans un 1er article:  
- il faut une route en état de viabilité publique ou privée et ouverte à la circulation pour accéder au terrain.  
- il y a effectivement une voie mais de type chemin, à savoir assez peu large. On peut faire passer de front 2 véhicules légers mais il faut que l'un se déporte d'une bonne partie. D'après moi, elle est ouverte à la circulation, ça permet actuellement à des tracteurs de passer mais elle n'est pas bien large.  
dans un 2è article:  
- il est indiqué qu'il faut un accès aux réseaux EDF.  
comme il y a une entreprise en limite de mon terrain, il y a un coffrage de branchement EDF à env. 60m du début de mes terrains sachant que les autres sont dans l'alignement ça reporte de 150 m max la localisation de mon terrain le plus éloigné de ce coffrage.  
- il est indiqué qu'il faut un accès aux réseaux eau et assainissement:  
là, il doit forcément y en avoir vu qu'il y a une entreprise à côté mais je ne sais pas à quelle distance.  
- il n'est pas indiqué qu'il faut un accès au réseau télécom mais le long de tous mes terrains, en entrée de chaque parcelle, il y a enterrés des câbles télécoms.  
**Ma question finale:** est-ce que ce sont des conditions cumulatives ou est-ce

que je bénéficie quand même d'une sorte de rente de situation, à savoir que mon terrain est à bâtir (= construc[s]/[s]/[s]/[s]/[s])