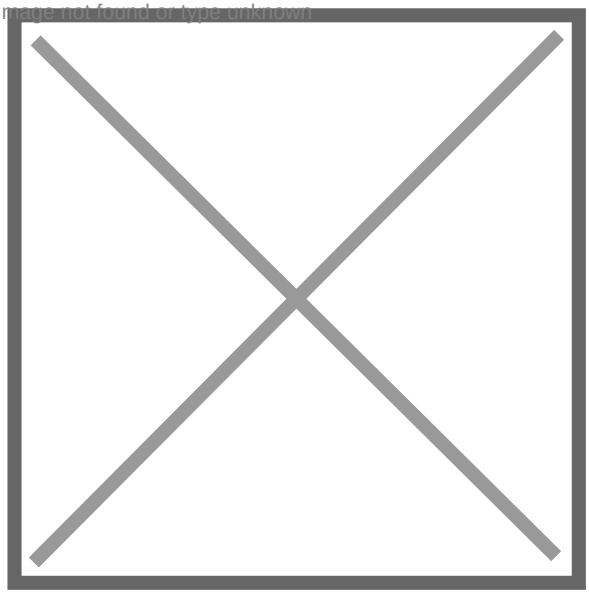
Image not found or type unknown



Quels arguments pour modification plu

Par **midika**, le **04/11/2011** à **18:40**

Bonjour,

je viens vers vous concernant un terrain appartenant à mon père où mon amie et moi souhaiterions construire notre maison.

En effet, cela fait presque 2 ans que nous étudions toutes les possibilités qui nous sont offertes pour devenir "heureux" propriétaires.

Au final, la construction neuve est pour nous la meilleure solution, c'est pourquoi mon père nous a proposé de construire près de chez.
Sa maison se situe sur la parcelle 717 du plan, ses dépendances sur la parcelle 716 (quadrillage rouge). La parcelle 716 est donc déjà construite !

Lors de la dernière révision du PLU il semblerait que l'on ai classé cette zone en zone naturelle, or la parcelle 716 n'est qu'en partie classée, comme on peut voir sur le plan. Les constructions ont été prise en compte et pour le reste --> zone agricole !

Sachant qu'il est quasiment impossible de construire en zone agricole, mes questions sont les suivantes :

- Sachant que le PLU est à nouveau révisé ce mois-ci, je vais rencontrer le commissaire

enquêteur la semaine prochaine, comment appuyer ma demande, sur quels arguments ?

- Ce découpage curieux est il normal ?

En vous remerciant par avance.

Cordialement.

Par **Pika_109**, le **05/11/2011** à **20:37**

Bonjour,

Pour ma part, le découpage du PLU ne me choque pas. Imaginons que vous ayez 2 parcelles contiguës, une en zone N et une en zone Ub. Si vous décidez de les réunir cadastralement, la parcelle qui en résulte ne sera pas soit en zone N soit en zone Ub, mais sera a cheval sur les deux zones. C'est une configuration assez courante. En ce moment, je travaille même sur un parcelle comme ça.

Pour convaincre le commissaire enquêteur, décrivez lui votre projet de construction, précisez lui si vous souhaitez respecter certaines normes environnementales (construction BBC, etc) et précisez bien que c'est pour votre usage.

Mais sachez que ça ne dépend pas que de lui. Il faut que le PLU soit conforme au SCOT (schéma de cohérence territoriale), qui définit les grandes lignes du PLU de toutes les communes de la communauté de communes, ou des communes qui en dépendent. Ce SCOT doit respecter les lois SRU, grenelle 1 et grenelle 2, qui veulent densifier des zones déjà fortement urbanisées, plutôt que des zones où les constructions sont étalées.

Personnellement, j'ai essayé de faire la même chose que vous avec un terrain de ma grand-mère mais le commissaire enquêteur n'a pas rendu le terrain constructible.

Bonne chance

Par **frudy**, le **06/11/2011** à **13:35**

Comme le commentaire précédent, ce PLU ne me choque pas.
Avant d'élaborer votre stratégie pour convaincre le commissaire et le maire, assurer vous que rien ne pourrai s'opposer au caractère constructible de la parcelle, c'est à dire étudier les différentes servitudes.

La tache n'est pas facile puisqu'il faudrait instauré une zone 1AU sur votre parcelle, et d'après le plan cette zone serai un peu à l'écart de la ville (entouré de ZA et ZN). Il faut que le PLU garde une cohérence.
La parcelle est-elle desservie par les réseaux? Le coup pourrai être prohibitif pour la commune.
Qu'en pense les voisins? C'est à dire pourquoi votre terrain doit être constructible et pas les

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

leurs? Vous pouvez toujours vous associer avec eux pour la création d'une zone AU et ainsi motiver le maire à un développement de sa commune.

Donc pourquoi pas tenter avec de bons arguments pour convaincre le commissaire et le maire.

Par **midika**, le **06/11/2011** à **19:56**

Bonsoir et merci pour vos réponses de qualité.

Effectivement concernant les servitudes, l'eau, l'électricité et le ramassage des ordures ménagères sont juste devant le terrain, donc absolument aucun frais pour la commune.

J'ai passé la majeure partie de la journée à rédiger ma "lettre de motivation" suivant ce schéma :

- 1 Nous souhaitons revenir où se trouvent nos racines et notre famille
- 2 Nous sommes revenus sur la commune et locataire depuis 2 ans.
- 3 Nous cherchons à devenir propriétaire depuis 2 ans.
- 4 La constructibilité d'un premier terrain nous à été refusé pour cause de servitude THT et PPRI
- 5 Nous présentons donc celui-ci
- 6 Notre budget sera donc augmenté pour nous permettre de construire écolo et BBC : toiture végétale , réserve d'eau, assainissement végétal ....
- 7 Nous ne sommes pas spéculateurs ou intéressés.
- 8 Nous acceptons que cette lettre serve d'engagement suspensif en cas de non respect.

La lettre à été faite en plusieurs exemplaires avec plan et description des avantages du toit végétal en annexe, distribué à la mairie et chez 3 conseillers municipaux, ma femme va remettre 1 exemplaire en main propre au commissaire enquêteur cette semaine.

Voilà, en résumant beaucoup.

Ma femme y croit vraiment mais perso j'ai peur d'être déçu...

Par **zbaarb**, le **10/05/2017** à **07:20**

Pouvez vous me dire si vous avez réussis à avoir votre terrain constructible ? Je suis dans le même cas de figure ... si oui, qu'est ce qui vous a aidé ?

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés