



## Comment s'informer sur le projet de division de parcelle d'un terrain voisin ?

Par **Maria\_Angela95**, le **09/12/2020 à 18:15**

Bonjour,

Nous avons acheté une maison il y a maintenant un an, et notre voisin vient de vendre sa maison.

Aux dernières nouvelles, il semblerait que la vente ne soit pas encore finalisée à 100 %, mais nous avons découvert un panneau d'affichage réglementaire apposé sur la maison. Il s'agit d'une autorisation de division de parcelle où il est inscrit "division en 3 lots dont 2 à bâtir".

Selon une voisine (donc info à prendre avec des pincettes), notre voisin pensait vendre à un particulier, mais il s'agirait finalement d'un marchand de biens.

Nous souhaiterions obtenir des informations sur le projet, car tel qu'affiché sur la pancarte, nous avons 2 mois pour nous opposer, sauf que... Nous ne savons pas de quoi il s'agit.

S'il s'agit de diviser en deux et construire deux maisons, ok... Mais s'il s'agit de construire des immeubles, cela pourrait avoir un impact sur notre maison en créant du vis-à-vis et des nuisances sonores. Cela ferait certainement potentiellement perdre aussi de la valeur à notre bien (enfin, je suppose ?).

La mairie m'a indiqué qu'il n'y avait pas encore de permis de construire déposé, mais simplement cette demande d'autorisation, et qu'ils n'ont pas d'autre information à partager sur la nature du projet.

Qu'en pensez-vous ? Est-il possible d'avoir des informations sur ce projet ? Par quel biais ?

J'ai vu des géomètres sur le terrain il y a quelques temps, et j'ai lu que le géomètre est censé informer les propriétaires mitoyens (je crois qu'on peut se considérer comme tel), est-ce une piste à explorer ?

Merci beaucoup par avance pour vos conseils avisés.

Par **Visiteur**, le **09/12/2020** à **20:33**

Bonjour

La division parcellaire est une chose, vous pouvez vous y opposer, mais il faut avoir un bon motif pour cela.

le permis d'aménager ou de construire en est une autre et vous devez attendre que celui-ci soit affiché pour éventuellement contester.

En attendant, vous devriez consulter le règlement du PLU pour déjà savoir quel type de construction est possible dans ce secteur du plan de zonage.

Par **Maria\_Angela95**, le **09/12/2020** à **21:29**

Bonsoir,

Merci beaucoup d'avoir pris le temps de lire mon cas et d'y apporter votre réponse.

Si je comprends bien, mieux vaut donc attendre que le permis de construire soit affiché sur un panneau afin d'obtenir plus d'informations auprès de la mairie.

Par **Visiteur**, le **10/12/2020** à **09:05**

C'est cela, mais comme dit plus haut, vous devriez doré et déjà consulter le règlement du PLU pour déjà savoir quel type de construction est possible dans ce secteur du plan de zonage, quel coefficient d'occupation du sol, le nombre d'étages et la hauteur des bâtiments etc etc...

Par **morobar**, le **10/12/2020** à **09:34**

Bonjour,

[quote]

quel coefficient d'occupation du sol,

[/quote]

Officiellement le C.O.S. a disparu

Officielement car on invoque l'occupation du biotope, d'emprise au sol...

Par **Bibi\_retour**, le **10/12/2020** à **09:56**

Bonjour,

Attention ce n'est pas la même chose, le cos limitait la surface de plancher donc l'intérieur du volume de construction. L'emprise au sol et les règles d'espaces verts limitent la surface au niveau du sol, l'empreinte de la construction.

Par **Visiteur**, le **10/12/2020** à **21:03**

Messieurs, je suis élu d'une commune où le PLU n'a pas été encore révisé et suis habitué à évoquer le COS. Pour ne pas vous froisser, je dirai donc à Maria-Angela de regarder le coefficient d'emprise au sol (CES) entre autres ...

Par **Bibi\_retour**, le **11/12/2020** à **09:41**

Mais le fait que PLU ne soit pas révisé ne remet pas en cause la suppression du COS suivant la loi ALur.

Ou alors vous bénéficiez du L.151-20 du code de l'urbanisme ?

Par **talcoat**, le **11/12/2020** à **11:45**

Bonjour,

La position d'élu local ne donne pas forcément l'onction pour parler d'urbanisme , surtout en qualité de "superviseur".