



Elaboration du plu et terrain non constructible

Par **sgtfurax**, le **29/08/2011** à **18:47**

Bonjour,

Je vous expose rapidement la situation. Je suis propriétaire d'un terrain non constructible de 5000 M2, sur une petite commune de 4500 Habitants. Et bien évidemment, je souhaiterais pouvoir construire sur celle-ci.

Après avoir contacté le service urbanisme de la commune, j'ai eue confirmation que le PLU était en cours d'établissement, et que nous approchions des réunions publiques. Cependant, le responsable de l'urbanisme, m'a indiqué qu'en raison de la prévision d'évolution démographique (dicté par le SCoT), et de la densité de population (PLH), des terrains plus proche du coeur du village deviendrait constructible, et que les "objectifs" pour les dix ans seraient atteints. De plus les services de l'état auraient un poids considérable dans l'élaboration du PLU, ne laissant pas libre la municipalité de ces décisions.

Ma parcelle n'ayant donc très peu de chance de passer constructible.

Ma parcelle est desservie par toutes les viabilités (eau, assainissement collectif, edf et téléphone), car de l'autre côté de la route un lotissement a déjà été construit. De plus la parcelle attenante à la mienne est également construite depuis plus de 20 ans.

Pour être en adéquation avec le PADD de la commune, j'envisage de réaliser une construction BBC sur ce terrain, avec production d'énergie renouvelable.

Partant pessimiste après ce que l'adjoint à l'urbanisme m'a laissé entrevoir sur le devenir de ma parcelle, j'en appelle à vos conseils pour pouvoir défendre mes intérêts.

Est-il plus judicieux de demander une modification du POS aujourd'hui, ou d'attendre la tenue des réunions publiques pour présenter mes arguments?

Quels sont les arguments que je peux faire valoir pour faire peser la balance de mon côté., etc, etc.

Merci d'avance pour vos conseils.

Par **Pika_109**, le **01/09/2011** à **18:56**

Bonjour,

Je suis moi même géomètre, et comme vous j'ai essayé sans succès de rendre constructible un terrain qui appartient à ma famille et qui est très bien desservi.

Je vous confirme que c'est très difficile. La commune est en effet dépendante du SCOT pour sa politique d'expansion. Ce changement de zone ne pourra se faire qu'au moment de la prochaine révision du PLU. Vous nous parlez de réunion publique, peut-être sont-ils en train de le faire?

Dans ce cas, ne perdez pas de temps, et envoyez de suite un courrier AR à la commune, ou/et à la personne en charge de la révision du PLU en lui indiquant vos motivations: déjà desservi par les réseaux d'assainissement, accessibilité, construit de tous les cotés, le fait que cette maison est pour vous-même,... comme vous l'avez fait dans votre question.

Vous devriez essayer de rencontrer la personne qui crée ce nouveau PLU (renseigner vous auprès de votre mairie).

Une fois tout ça fait, il ne vous reste plus qu'à attendre. Je vous conseille d'envoyer ce courrier le plus tôt possible, et de ne pas attendre la réunion publique. Si votre projet porte seulement sur une maison, je vous conseille aussi de demander le changement de zone, non pas de la totalité du terrain, mais de la seule partie nécessaire à l'implantation de la maison. Envoyez un croquis fait sur un extrait cadastral pour leur montrer, ou vous voulez la mettre et la taille de la maison.

Bon courage et bonne chance