

Sujet : requete revision PLU
De : Picat <jplabo@wanadoo.fr>
Date : 04/12/2018 à 12:20
Pour : plu-revision2018@mairie-fronton.fr

Monique et Jean Pierre Picat
140 Chemin de Capdeville
0683151137

4 Décembre 2018

à Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Monsieur,

La date de votre enquête ayant été reculée, je ne pourrai pas vous rencontrer comme je le souhaitais. Nous sommes en effet à l'étranger depuis le début du mois de Novembre et ne rentrerons à Fronton que le 12 Décembre.

Dès 2011, j'avais sollicité la Mairie de Fronton, dans le cadre du projet de modification du PLU, pour qu'elle considère le reclassement en zone constructible de parcelles nous appartenant au 140 Chemin de Capdeville. J'ai renouvelé cette demande en 2014. La copie de ma lettre et l'avis de réception de la Mairie sont attachés dans le document "demande mairie 2014".

Notre propriété résulte de la vente d'une partie de la propriété de Mme Pizzato (parcelles 248,249 et 241 de l'époque) à fin de construction, impliquant un redécoupage en parcelles A,B et C, effectué en 1984 (voir en attaché "plan 84"). Nous sommes propriétaires de la parcelle B (redécoupée en parcelles 396 et 397 du cadastre actuel). Nous avons acquis par la suite la parcelle C (241 au cadastre actuel), puis obtenu par une régularisation la parcelle 497, au plan cadastral actuel.(voir plan annexé à la lettre).

Le statut constructible de ces parcelles est avéré au moment de l'achat comme indiqué dans le certificat d'urbanisme du 8 février 1984, joint en pièces attachées: "certificat 1" et "certificat 2".

Il est en particulier mentionné au cadre 4 que les terrains A,B et C, définis au cadre 2 sont constructibles sous réserve des prescriptions mentionnées au cadre 10 (le projet de construction doit respecter les servitudes et les règles d'urbanisme) avec accord de permis de construction de maison individuelle sur les terrains A et B (B étant constitué aujourd'hui des parcelles 396 et 397).

Il est également indiqué au cadre 13 que pendant 10 ans, la demande de permis de construire sur le terrain C (ou 241 au cadastre actuel) doit être précédée d'une autorisation de lotissement.

Ce statut de constructibilité a été revu sur la plupart des parcelles lors d'une précédente modification du PLU, sans que nous en connaissions les justifications profondes. Nous avons sans doute eu le tort à l'époque de ne pas nous en préoccuper.

Notre requête est donc que le statut des différentes parcelles mentionnées dans ce message et rappelées dans la lettre adressée à la Mairie soit clairement identifié (en particulier les parcelles 396 et 397 qui constituent la zone initiale B) et si possible ramené au statut d'origine, c'est à dire déclarées constructibles en accord avec les règles d'urbanisme.

Dans la lettre adressée à la Mairie, nous avons développé quelques arguments conjoncturels, que je ne rappelle pas ici, en faveur de notre demande. Simplement rajouter que depuis notre lettre, compte tenu de l'évolution du plan d'urbanisme, le quartier s'est densifié, de nombreux terrains du voisinage ayant été redécoupés à fin de constructions nouvelles. En particulier, 4 maisons sont effectivement construites sur les parcelles 884 et 888.

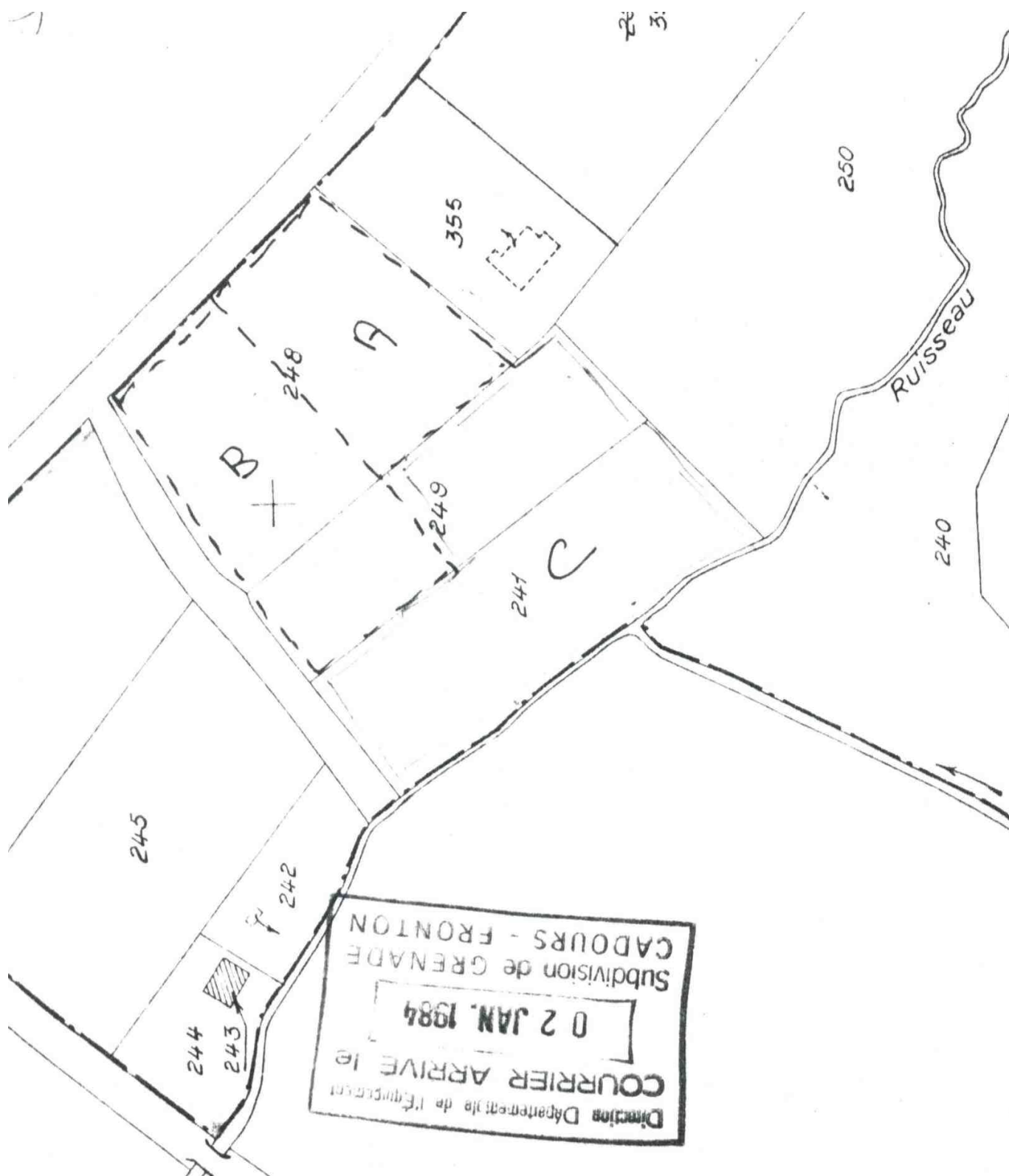
Nous regrettons de ne pas avoir pu vous rencontrer mais espérons que notre message est clair et que vous voudrez bien prendre en considération la situation que nous avons décrite.

Veuillez agréer Monsieur, mes salutations distinguées,

Jean Pierre Picat

Garanti sans virus. www.avast.com

— plan 84.jpg —



— certificat 2_c.jpg —

SUITE DU CERTIFICAT D'URBANISME

031	202	83	E 0500
Départ	Commune	Année	Numéro du dossier

(6)

(6) A remplir impérativement si, pour des raisons techniques le document doit être scindé en son milieu.

En cas de division (objet c ou d de la demande) si la lettre P figure à la fin du n° de dossier du présent certificat, il est signalé qu'un autre certificat d'urbanisme négatif, portant le même n° a été délivré en réponse à la même demande sur le(s) autre(s) terrain(s) issu(s) de la division.

CADRE 8 - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

	Prescrit le	Rendu public le	Approuvé le	Mis en révision le
☒ Règles générales d'Urbanisme (R.N.U.)				
☐ Plan d'occupation des sols (P.O.S.)				
☐ Zone d'environnement protégé (Z.E.P.)				
☐ Plan de sauvegarde et de mise en valeur				
☐ Plan d'aménagement de la zone (P.A.Z.)				
☐ Lotissement				
ZONE :	SECTEUR :	DU :		

CADRE 9 - CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Ces dispositions figurent dans le document joint au présent certificat

CADRE 10 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITÉ (surfaces mentionnées en m²)

	Terrain de la demande	Terrain	Terrain	Terrain	Terrain
Constructibilité normale (7)					
S.H.O.N. (8) susceptible d'être édifiée sur :					
S.H.O.N. (8) des bâtiments existants (Sb) RAPPEL					
Constructibilité (S.H.O.N.) Résiduelle (R)					
S.H.O.N. maximum reconstituée si les bâtiments existants sont démolis					

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité (normale ou résiduelle) n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'îlot de propriété ou à la partie qui en serait détachée.

CADRE 11 - ÉQUIPEMENTS PUBLICS

RÉSEAUX	Non desservi	Desservi : Capacité		Sera desservi : par quel concessionnaire	vers le	Date indéterminée
		suffisante	insuffisante			
Eau potable	☐	☒	☐			☐
Assainissement	☒	☐	☐			☐
Électricité	☐	☒	☐			☐
Voirie	☐	☒	☐			☐

CADRE 12 - TAXES ET CONTRIBUTIONS

Les taxes et contributions ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de l'instruction de la demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif.

FISCALITÉ APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS A LA DATE DE LA DELIVRANCE DU PRESENT CERTIFICAT

- ☒ T.L.E. (Taxe locale d'équipement)
- ☐ T.D.E.V. (Taxe départementale d'espaces verts)
- ☐ Taxe complémentaire (région Ile de France et 5 cantons de l'Oise)
- ☐ Taxe additionnelle à la T.L.E.
- ☐ Participation en cas de dépassement du coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)
- ☐ Versement résultant du dépassement du plafond légal de densité (P.L.D.) (9)
- ☐ Redevances sur les bureaux et les industries (région Ile de France et 5 cantons de l'Oise)

☒ Taxe départementale CAUE

TRAVAUX ET PARTICIPATIONS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE EXIGÉS A L'OCCASION DE L'OPÉRATION

TRAVAUX :

- ☐ Accès
- ☐ Eau
- ☐ Électricité
- ☐ Voirie
- ☐ Assainissement

CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS :

- ☐ Cession gratuite de terrain
- ☐ Contribution aux dépenses de réalisation des équipements publics

CADRE 13 - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Pendant un délai de 10 ans à compter de la présente délivrance toute demande de permis de construire sur le terrain C devra être précédée d'une autorisation de lotissement en application de l'article R 315-1 du Code de l'urbanisme de chacun

L'assainissement des terrains A et B sera réalisé au moyen d'une fosse septique toutes eaux de 1000 litres par chambre et de tranchées filtrantes de 30 mètres linéaires par chambre.

Pour le Préfet et par délégation :

Le Directeur Départemental de l'Équipement

CADRE 14 - FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES A L'OPÉRATION

☒ VOIR AU VERSO LES RUBRIQUES : A DU CADRE 15

FAIT A : Grenade

DATE : 08 FEV 1984

SIGNATURE
POUR LE COMMISSAIRE DE LA RÉPUBLIQUE ET PAR DÉLÉGATION.

Ph. GERMAIN
Ingénieur des T.P.E.

CERTIFICAT D'URBANISME POSITIF

Il est délivré gratuitement par la Direction Départementale de l'Équipement

Les dispositions contenues dans le présent certificat, à l'exception de celles figurant aux cadres 6, 7 et 12, ENGAGENT L'ADMINISTRATION PENDANT UNE DURÉE DE 12 MOIS, même dans le cas où les dispositions d'urbanisme applicables au terrain sont modifiées pendant cette période (un délai de validité plus long peut être mentionné au cadre 13). Cependant, une autorisation d'occupation du sol peut vous être refusée, même si elle est présentée dans le délai de validité, si elle ne respecte pas les dispositions du présent certificat.

ATTENTION		CADRE 1 – IDENTIFICATION	
Les règles d'urbanisme sont susceptibles d'être modifiées. Si vous présentez une demande d'autorisation de construire au-delà du délai de validité du présent certificat (6 mois) elle pourra vous être refusée, même si elle est conforme au certificat d'urbanisme.		NOM - PRÉNOMS ET ADRESSE DU DEMANDEUR M^{me} JUSTOU épouse PIZZATO GARGAS 31 620 FRONTON	
		TERRAIN – ADRESSE : "Capdeville" FRONTON	
		Identité du propriétaire (s'il est autre que le demandeur) : Cadastré (Sections et numéros) : Section E n° 241-248-249	
CADRE 2 – TERRAIN de la DEMANDE (1)		CADRE 2 bis – TERRAINS DE LA DIVISION PROJETÉE	
Superficie du terrain de la demande (2) 14 440 m²		Superficie des terrains constructibles devant provenir de la division (2) Terrain A 3020 m² Terrain C 6590 m² Terrain B 4830 m² Terrain m²	
CADRE 3 – OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 01-01-84			
☒ a - Demande en vue de savoir si le terrain est constructible (art. L. 410.1.a du Code de l'Urbanisme) ☒ b - Possibilité de réaliser une opération déterminée (art. L. 410.1.b du Code de l'Urbanisme) ☐ c - Certificat d'urbanisme précédant la cession d'une partie de terrain issu d'une propriété bâtie (art. L. 111.5. du C.U.) ☒ d - Certificat d'urbanisme exigé avant toute division de terrain destinée à l'implantation de bâtiments mais ne constituant pas un lotissement (art. R. 315.54 du Code de l'Urbanisme)			
CADRE 4 – RÉPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME (3)			
☒ Le(s) terrain(s) visé(s) au(x) cadre(s) 2 et 2 bis est (sont) CONSTRUCTIBLE (S) (sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées dans les cadres ci-après, notamment le cadre 10). Toutefois en cas de démolition des bâtiments existants : 1 ☐ Les règles d'urbanisme (voir cadre 9) empêchent de reconstruire de la même façon les bâtiments existants sur le(s) terrain(s) 2 ☐ Une reconstruction n'est possible qu'à concurrence de la surface hors-œuvre nette mentionnée au cadre 10 (4^e ligne) sur le(s) terrain(s) ☒ L'opération suivante est RÉALISABLE (sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées ci-dessous et dans les cadres ci-après) ☒ Construction à usage de : <u>Habitation (maison individuelle) sur les terrains A et B</u> ☐ Lotissement ☐ Stationnement de 5 caravanes maximum ☐ Aménagement d'un terrain pour le stationnement de plus de 5 caravanes : nombre maximum d'emplacements ☐ Aménagement d'un terrain de camping : le nombre d'emplacements ne peut excéder tentes et (ou) caravanes ☐ Installations et travaux divers : ☐ Garage collectif de caravanes ☐ exhaussement du sol ☐ Affouillement du sol ☐ Dépôt de véhicules ☐ Aire de jeux ☐ Association foncière urbaine ☐			
CADRE 5 – ACCORDS NÉCESSAIRES			
☐ En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'Accord du Ministre ou de son délégué chargé (4) : ☐ Des monuments historiques et des sites ☐ Des armées ☐ De la protection de la nature et de l'environnement ☐			
CADRE 6 – DROIT DE PRÉEMPTION		CADRE 6 bis – BÉNÉFICIAIRE DU DROIT (5)	
☐ Le terrain est situé dans une zone d'intervention foncière (Z.I.F.) ☐ Le terrain est situé dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) ☐ Le terrain est situé dans le périmètre provisoire d'une Z.A.D. ☐ Le terrain est situé dans une zone de préemption d'un périmètre sensible			
CADRE 7 – NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN			
☐ Le terrain est concerné par le plan d'alignement approuvé le :			

(1) Voir définition du terrain sur le feuillet A 1 de la demande de certificat d'urbanisme.

(2) Sous réserves de l'exactitude de la déclaration du demandeur.

(3) Cocher et compléter les mentions utiles ; rayer les autres mentions.

(4) Cocher s'il y a lieu ; rayer dans le cas contraire.

(5) Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.
SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

plan 84.jpg	77,1 Ko
certificat 2_c.jpg	823 Ko
certificat1_c.jpg	809 Ko