

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

D N° 43

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.

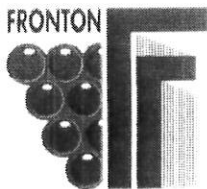
Nous regrettons de ne pas avoir pu vous rencontrer mais espérons que notre message est clair et que vous voudrez bien prendre en considération la situation que nous avons décrite.

Veuillez agréer Monsieur, mes salutations distinguées,

Jean Pierre Picat

Garanti sans virus. www.avast.com

— plan 84.jpg —



MAIRIE DE FRONTON
31620

Tél. : 05 62.79.92.10
Fax : 05 62.79.92.12
urbanisme@mairie-fronton.fr

Fronton le 29 Juillet 2014

Monsieur et Madame PICAT
140 Chemin de Capdevile
31620 FRONTON

N/Réf : RB /HC

Objet : Demande de terrains constructibles

Madame, Monsieur

Nous accusons réception de votre courrier en date du 28 Juillet 2014 concernant le classement de terrains mais, il ne nous est pas possible d'accéder à votre demande en l'état actuel du document d'urbanisme en vigueur sur la commune.

Votre demande fera l'objet d'une étude à l'occasion de la révision du Plan Local d'Urbanisme qui doit être lancée avant le mois de Septembre 2015. Lors de cette révision, une enquête publique sera lancée, avec la nomination d'un commissaire enquêteur qui sera à même de vous recevoir si vous le souhaitez.

Restant à votre disposition, veuillez agréer, Madame, Monsieur, mes sincères salutations.

29 JUL. 2014

LE MAIRE
PAR DELEGATION LE MAIRE ADJOINT
CHARGE DE L'URBANISME
HOFICIO CARVALHO

Jean Pierre et Monique Picat
140 Chemin de Capdeville
31620 Fronton
à

Fronton 28 Juillet 2014

Monsieur le Maire de Fronton,

Objet: demande de reclassement des parcelles 241,397,497 en parcelles constructibles, lors de la prochaine modification du PLU

Monsieur le Maire,

Sachant que le PLU doit être modifié dans les mois prochains, nous renouvelons la demande, que nous avons déposée en Mairie le 11 décembre 2011, de reclassement des parcelles citées, en parcelles constructibles.

Nous vous remercions par avance de bien vouloir considérer notre requête et de nous indiquer toute démarche que nous pourrions effectuer pour la faire aboutir.

Dans la suite, nous donnons quelques réflexions qui permettent d'étayer notre demande.

– Le constat

Les 3 parcelles citées font partie d'un ensemble de 4 parcelles dont nous sommes propriétaires, (cf extrait du plan cadastral avec numéros des parcelles) notre maison d'habitation étant bâtie sur la parcelle 396. L'ensemble de notre propriété est entouré de parcelles construites ou constructibles: parcelle 395 à l'est, construite; parcelles 758 et 837, au sud-ouest du ruisseau construites; parcelles 436 et 439 constructibles, redivisées en parcelles 884 et 888, avec un projet de construction affiché; parcelle 448 qui a été redivisée en 4 parcelles et dont la division 882, mitoyenne de notre parcelle 497 est aujourd'hui également construite.

- Motivations personnelles.

Nous avons acquis ces parcelles, (qui appartenaient à la même famille), à un moment où il n'y avait aucune construction alentour, pas même la salle des fêtes, pour profiter de « verdure à la ville ». Cet esprit est aujourd'hui perdu avec l'extension de la zone urbaine et la réduction de la taille des parcelles constructibles qui ont profondément modifié l'aspect rural du quartier (cf le plan cadastral du quartier).

Nous avançons en âge et l'entretien de ces parcelles commence à devenir lourd. Les coups de vent de plus en plus fréquents, font beaucoup de dégâts et pour des raisons de sécurité, la proximité des maisons actuelles (et à venir en lisière de la partie boisée) implique un nettoyage régulier d'arbres souvent malades. La commune connaît bien le problème avec la situation du parc du Château de Capdeville. Aussi, nous pourrions être amenés dans l'avenir à devoir alléger nos contraintes d'entretien et peu de solutions apparaissent satisfaisantes si les parcelles ne sont pas constructibles.

- Du point de vue de la commune

Quelques arguments nous ont amenés à penser qu'il n'y a pas d'inconvénient majeur pour la commune à soutenir le changement de classification que nous demandons.

Les parcelles sus visées n'ont pas d'intérêt historique ou naturel particulier et n'ont même plus la mémoire des vignes qui y ont été plantées. Elles ne sont pas publiquement accessibles et sont enclavées dans un ensemble de parcelles privées constructibles et pour la plupart déjà construites.

La situation a profondément changé dans cette partie de Fronton depuis le dernier PLU et les projets qu'il pouvait y avoir en gestation à ce moment là. Nous pensons que cette zone n'a plus de raison légitime d'être préservée en zone naturelle, au risque même de devenir une friche aux portes du centre urbain.

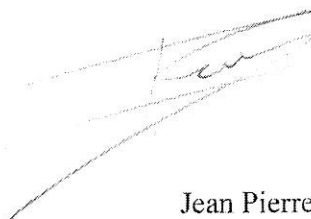
Un projet de passage prévu du côté sud ouest du ruisseau et permettant de relier la salle des fêtes et le centre de Fronton au Château de Capdeville par un « chemin vert » aurait peut être pu justifier de préserver une zone naturelle le long du ruisseau. Ce projet n'a pas vu le jour et il semble même aujourd'hui impossible à réaliser depuis la construction des maisons et de différents appentis en bordure du ruisseau. Si bien que la perte de statut de zone naturelle de ces parcelles (que l'on peut considérer aujourd'hui en continuité de la zone urbaine) ne semble pas a priori avoir d'impact sur les projets d'aménagement de la commune. Par contre le changement de statut pourrait permettre de rentabiliser les ouvrages collectifs réalisés sans induire de nouvelles charges.

Les différentes parcelles, quel que soit leur redécoupage, peuvent être facilement raccordées au réseau de tout-à-l'égout qui va en particulier permettre l'assainissement des parcelles 884 et 888. Elles peuvent également être rendues facilement accessibles depuis le Chemin de Capdeville.

Rendre ces parcelles constructibles, serait de plus en accord avec les directives du plan local d'urbanisme qui prône de limiter l'étalement urbain et de densifier de manière continue les zones urbaines.

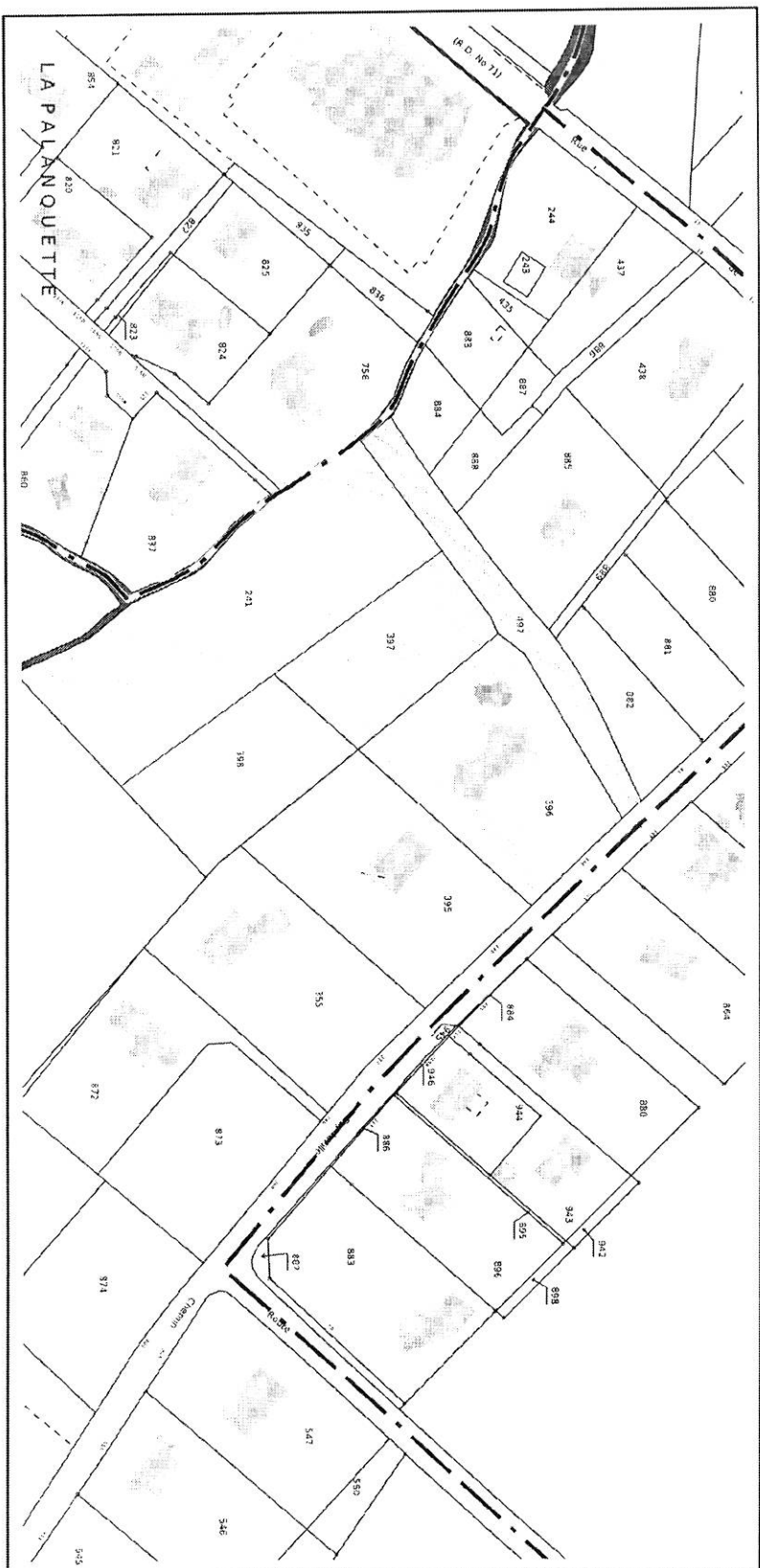
Nous espérons, Monsieur le Maire, que vous voudrez bien prendre en considération notre demande et que vous transmettez notre requête aux commissions et organismes compétents.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire l'expression de nos meilleures sentiments,



Jean Pierre Picat

cc Adjoint responsable de l'urbanisme
pj1 copie de la demande soumise le 19 Décembre 2011
pj2 extrait du plan cadastral avec numéros de parcelles.
pj3 extrait du plan cadastral du quartier



Service de la Documentation Nationale du Cadastre

82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex

SIRET 16000001400011

Ministère de l'Économie et des Finances

Impression non normalisée du plan cadastral

Direction Départementale de l'Équipement
COURRIER ARRIVÉ le
02 JAN. 1984
Subdivision de GRENATIE
CADOURS - FRONTON



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
DU
DEMANDEUR

Mme JUSTOU épouse PIZZATO
GARÇAS
31 620 FRONTON
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 B 4830 m²
Terrain C 6590 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. 410.1a du Code de l'Urbanisme)
b - Possibilité de réaliser une opération déterminée (art. L. 410.1b 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 À 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).
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 (4e ligne) sur le(s) terrain(s).

Opération suivante est RÉALISABLE (sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées ci-dessous et dans les cadres ci-après) :
Construction à usage de : Habitation (maison individuelle) au lotissement A et B

Lotissement
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
Aire de jeux
Association foncière urbaine
Affouillement du sol
Dépôt de véhicules

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
De la protection de la nature et de l'environnement
Des armées

CADRE 6 - DROIT DE PRÉEMPTION

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 à un périmètre sensible

CADRE 7 - NATURE DES SERVICES PUBLICS APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est concerné par le plan d'alignement approuvé le :

(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.
SANCION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

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

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

(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.