Image not found or type unknown

Mon terrain est-il constructible (=à bâtir)?

Par **Cabby**, le **03/03/2011** à **13:27**

Bonjour,

Ma question est simple: je dispose d'un terrain agricole laissé en friche qui était jusqu'à il y a peu en zone naturelle au regard du PLU de ma ville. Depuis une modification du PLU, mon terrain est située dans une zone UEc ouverte aux activités professionnelles.
J'anticipe un rachat de mon terrain par la mairie qui souhaiterait faire de la zone environnante une zone entièrement commerciale.

J'ai vu dans la réglementation que pour qu'un terrain soit considéré comme constructible il faut que ce dernier respecte des conditions juridiques et techniques.

Juridiquement, c'est le règlement d'urbanisme de la zone à laquelle appartient le terrain qui fixe le caractère constructible ou non.
Là j'en suis certaine: c'est au vu du PLU constructible puisque suite au changement de zonage, ma mairie souhaite étendre la zone commerciale attenante à mon terrain en classant les terrains en zone d'activités.

Techniquement: il faut le passage des réseaux d'accès public (eau, assainissement et électricité). Et là à moins de 100 m se situe un coffrage EDF.

Ma question: est-ce qu'il faut que ces 2 conditions soient simultanément remplies pour que mon terrain soit du terrain à bâtir **même si la viabilisation n'est pas effective** (vu la distance avec les réseaux)?

[s][/s]

Par **fra**, le **03/03/2011** à **14:12**

Bonjour,

Sivotre terrain, qui a été dézoné lors de la modification du P.L.U, figure, maintenant, [fluo]dans une zone U[/fluo], il est constructible de plein droit, sous les réserves qui pourraient être mentionnées sur le certificat d'urbanisme, et cette extension de zone U a été, au préalable, analysée en vérifiant que toutes les questions relatives aux amenées de réseaux

apportaient des réponses positives.

Par **Cabby**, le **07/03/2011** à **18:10**

Merci pour votre réponse.
Pour aller dans le sens de votre observation, voici ce qu'énonce le règlement du secteur où se trouve mon terrain:

Il est indiqué, classiquement ceci dit, que pour être constructible un terrain "doit avoir un accès à une voie publique ou privée" ce qui est le cas sur le chemin desservant mon terrain, mais ajoute le règlement "ouverte à la circulation et en état de viabilité". Le chemin n'est pas carrossable, aussi est-ce que ça bloque le fait que mon terrain soit constructible?

Merci de me dire mon terrain à l'aspect constructible ou non au vu des éléments techniques suivants:

-la parcelle voisine qui abrite une entreprise dispose d'un coffret de branchement EDF en gros à 60 m-80 m du début de mon terrain;
-réseau télécom qui longe ma parcelle sur les abords;
-réseau d'eau et d'assainissement: logiquement l'entreprise doit en être équipé donc c'est à minima à 60 m;
-il y a une voie non carrossable (sorte de chemin en terre) qui permet à 2 véhicules légers de se croiser tant que l'un se déporte moyennement sur le côté.

Ce que je ne comprends pas c'est que le POS de la commune sur cette zone indique sous forme d'article qu'il faut tous les réseaux avec des capacités suffisantes en débit suffisant et une route en état sans prociser s'il s'agit de conditions cumulatives, donc obligatoires à remplir.

Car j'ai bien l'impression que mon terrain peut bénéficier de la constructibilité sans pour autant être viabilisé vu qu'il y a des travaux de raccordement à faire.

Merci pour vos lumières car pour moi je bénéficie d'une rente de situation que je voudrais faire jouer devant la commune.

Par **fra**, le **07/03/2011** à **18:28**

Bonsoir,

Si le terrain est constructible, il doit être viabilisable et toutes les conditions énoncées sont cumulatives.
Le principal problème provient, semble-t-il, du[fluo] chemin d'accès [/fluo]qui doit être carrossable et d'une largeur minimum de quatre mètres, pour qu'un permis de construire soit accordé.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Cabby**, le **07/03/2011** à **21:14**

Merci bien.
Donc en récapitulant: dans l'absolu mon terrain aurait la qualité autrement dit posséderait la qualification juridique et technique d'un terrain à bâtir (viabilisé ou pas peu importe sachant qu'évidemment la valeur intrinsèque est différente) si:
-le chemin d'accès est praticable à la circulation dans les 2 sens, donc assez large, dans les 5,5 m min en largeur de quoi faire passer 2 voitures de front et permettre accessoirement aux camions de pompiers de passer (je crois que c'est comme cela que la largeur d'une voirie est justifiée);
-qu'en plus les réseaux ne soient pas loin. Donc d'après vous le fait que le coffrage EDF et certainement les canalisations d'eau et d'assainissement qui desservent l'entreprise à côté de mes terrains, soient à env. 70 m est admissible pour considérer que les réseaux sont à proximité;

Or, la route d'accès n'est pas carrossable ce qui fait qu'une des condition technique n'est pas respectée et que donc mon terrain ne peut pas être qualifié de constructible.

C'est bien cela?

Par **fra**, le **08/03/2011** à **09:25**

Bonjour,

Votre terrain peut être situé dans une zone constructible mais pas prêt à être bâti en l'état, donc ne pas avoir la qualité de terrain à bâtir, à cause de l'état du chemin d'accès.
Sivous voulez obtenir tous les renseignements y afférents, vous deemandez [fluo]un certificat d'urbanisme en vue de construire [/fluo], et vous vous rapprochez de la votre Mairie.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés