



changement de PLU , permis de construire

Par **DEBO33**, le **01/08/2012** à **11:51**

Bonjour ,

Je ne sais pas par ou commencer!!!

Ma mere possede un terrain de 4000m ou elle a sa maison dessus ; ce terrain etait constructible jusqu'en 2010 mais le PLU de cette meme année l'avait declassé .

Or depuis peu une decision de justice l'a annulé . Il est de nouveau constructible .

Cette fois mon frere , ma soeur et moi meme , souhaitons profiter de l'occasion et faire construire . Par contre , l'urbanisme nous a fortement deconseiller de diviser le terrain , un nouveau PLU va etre mis en place a la fin de l'année et le terrain risque fort d etre declasser . Pour pouvoir faire construire est ce que nous devons monter une SCI ? ou pouvons nous tout faire au nom de ma mere et plus tard faire une division . De plus , nous sommes classé en zone Nh , est ce que nous avons droit de faire construire une maison mitoyenne de 3 logements ?

Nous avons le droit de construire 200m carre , mais est ce que nous pouvons faire des logemnts de 50 m carre au sol plus un etage ? L emprise au sol serait de 150 m carré , mais la surface habitable depassera le COS .

Je ne sais pas comment m'y prendre , par ou commencer pour poser un permis de construire , et la mairie n'est pas tres ouverte pour nous repondre n'etant pas ravi de la decision de justice !!

Merci pour vos reponses attendues impatiemment

Par **juanphi**, le **05/09/2012** à **10:59**

bonjour,

De ma petite experience , il me semblerai plus raisonnable de déposer une demande de permis tant que la situation (zonage) vous est favorable... ou tout au moins faire une demande de certificat d'urbanisme opérationnel (plus rapide qu'un permis) qui sera la premiere piece à l'edifice.

Vous pouvez également, si vous envisager une division de terrain avec vos parents, faire une declaration préalable de division (via un géomètre) en précisant le projet projeté . dans les 2 cas cela aura pour effet de vous garantir les conditions du zonage du terrain au jour de la demande.

Pour ce qui est de la surface constructible (on ne parle plus de SHON ou de SHOB aujourd'hui mais de surface de plancher interieure aux murs) si le PLU ou le POS autorise

250m2 c'est en surface de plancher qu'il faut raisonner ...pas en emprise aux sol.

Pour ce qui est de 3 habitations ... tout depend de ce que signifie de POS en vigueur : le mien autorise un batiment d'habitation par volume foncier sans restriction du nombre de logement à l'interieur de ce dernier.

Creer une SCI offre des avantages mais aussi des inconvenients,voir même des difficultés au cas ou l'un des vous voudrait revendre (on parle de parts de société)

j'espère avoir répondu un peu à vos questions...

Vous n'habiteriez pas sur la commune de Peynier dans les bouches du Rhones ? ... le timing de l'annulation du PLU correspond bien à ce que nous vivons actuellement !! ;-)