

Image not found or type unknown



Constructibilité d'un terrain

Par **Karpov11**, le **18/01/2022** à **05:11**

Bonjour,

Ma propriété est composée de 2 parcelles cadastrales que je nommerai A et B. Toutes les constructions de celle-ci si situent sur la parcelle A qui est donc constructible. Question : la parcelle B est-elle d'office constructible aussi ?

Merci pour vos réponses documentées.

Bonne année à tous.

Par **Tisuisse**, le **18/01/2022** à **07:49**

Bonjour,

Seul le service de l'Urbanisme de votre commune pourra vous donner la réponse, on ne connaît pas votre PLU.

Par **Karpov11**, le **18/01/2022** à **09:00**

Bonjour tisuisse,

Je comprendrais votre réponse si la parcelle B était isolée mais ce n'est pas le cas.

Imaginons que le PLU rende la parcelle B inconstructible cela signifierait alors que chez moi, sur ma propriété privée, je ne pourrais pas construire sur cette parcelle un abri de jardin de 25m² qui nécessite un permis de construire: qui peut croire que cela soit possible ?

Les parcelles A et B forment une unité foncière

Cordialement

Par **Marck.ESP**, le **18/01/2022** à **10:24**

Bonjour

IL y a en effet peu de chance que ce soit l'inverse, mais seul le PLU peut vous le dire.

Consultable sur le site de votre commune, vous y trouverez le plan de zonage, c'est rapide et efficace.

Par **Karpov11**, le **18/01/2022** à **10:29**

Bonjour Marck_ESP,

Justement, le PLU est actuellement réécrit et le service urbanisme de ma commune m'avait dit, dans un premier temps, que la parcelle B n'était pas constructible mais il ne savait pas que ma propriété était composée de 2 parcelles contigües dont la B.

Donc, si je comprends votre réponse, sauf coup de théâtre, la parcelle B est d'office constructible ?

Cordialement

Par **Tisuisse**, le **18/01/2022** à **11:06**

Pas du tout, ce n'est pas parce que A est constructible que B est constructible et ce n'est pas parce que B est inconstructible que A est aussi inconstructible. Le plan d'urbanisme vous renseignera.

Par **Marck.ESP**, le **18/01/2022** à **11:09**

Bonjour

[quote]le PLU est actuellement réécrit[/quote]

Alors wait and see, car il va y avoir des réunions publiques qui vous présenteront le projet et vous pourrez vous exprimer, poser des questions, ou formuler par écrit votre revendication.

Par **Karpov11**, le **18/01/2022** à **11:15**

Et si j'entrepris les démarches pour fusionner les 2 parcelles, ça donne quoi ?

Par **Marck.ESP**, le **18/01/2022** à **13:16**

Notez que le PLU ou PLUi ne tient pas forcément compte des limites parcellaires pour tracer les zones constructibles

Par exemple, chez moi, la zone agricole empiète sur la moitié du terrain (1 parcelle) derrière ma maison.

Par **Karpov11**, le **09/02/2022** à **10:32**

Bonjour,

Ca y est, les parcelles A et B (B est ,à ce jour, inconstructible) ont été réunies par les impôts fonciers.

Du coup, ma propriété qui n'est plus constituée que d'une seule parcelle devient-elle en totalité constructible (dans le respect du PLU)?

Merci pour vos réponses

Cordialement

Par **beatles**, le **09/02/2022** à **14:13**

Bonjour,

Le service d'urbanisme vous a donné la bonne réponse mais elle ne vous satisfait pas ; alors vous vous tournez vers le site pour que l'on vous réponde ce que vous voulez entendre ; comme l'on vous donne la même réponse que le service d'urbanisme vous essayez de nous forcer la main pour que l'on vous dise ce que vous voulez entendre... mais la réponse sera toujours la même : le service d'urbanisme vous a donné la bonne réponse ; mais si vous n'êtes toujours pas satisfait, une fois le PLU mis en place, vous avez toujours le loisir de contester devant le tribunal administratif et comme vous semblez ignorer les règles d'urbanisme il vous faudra prendre un avocat.

Cdt.

PS. Comme à son habitude Marck_ESP supprime des messages qui ne sont pas à son avantage et ferme le sujet (j'ai une preuve avec une capture d'écran qui fait état d'un sujet avec le nombre de messages et que l'on ne retrouve pas dans la liste des sujet s), pour être le seul à pouvoir rajouter une intervention et interdire odieusement l'accès aux autres. C'est lui qui renvoie à l'autre discussion puis supprime son intervention. C'est courant chez lui et il va même plus loin en supprimant carrément un ou des sujets ce qui a pour conséquence de supprimer le compte de l'auteur, ainsi que toute la MP qui lui a été adressée, auquel l'on ne donne aucune explication avant de lui rétablir son compte ce qui lui permet de me recontacter par MP pour obtenir à nouveau les informations et les éléments que je lui avais fournis disparus à cause de manipulations occultes.

De plus il faut étayer ses dires comme par exemple au vu qu'un lotissement composé d'une unité foncière (article L.442-1 du CU) peut comporter des lots (parcelles) non constructibles (Conseil d'État 30 janvier 2020 [n° 419837](#)) la Cour de cassation (13 novembre 2014 [pourvoi n° 13-24.027](#)) ayant été plus loin pour la totalité d'une unité foncière (parcelle) devenue inconstructible.

(je vous ai dit de ne pas toucher à mon PS ni à mon post).

Dixit Karpov11 :

[quote]

Les parcelles A et B forment une unité foncière[/quote]

Dixit Marck_ESP :

[quote]

Vous auriez pu conservé vous 2 parcelles, c'est ce qu'on appelle une "unité foncière".[/quote]

Il le savait déjà !

Comme pour mon post : Touche pas à mon PS !

Par **Karpov11**, le **09/02/2022** à **14:56**

Bonjour beatles,

Je respecte ce forum et les bénévoles qui consacrent leur temps à chercher les réponses aux questions et je ne force la main de personne et, contrairement à ce que vous pensez, je n'ai pas du tout envie de lire ce que j'ai envie d'entendre (déduction gratuite de votre part): j'évoque une situation qui a évolué et c'est à ce titre que je pose mes questions, rien d'autre.

C'est la deuxième fois que vous m'envoyez "bouler" et je ne ferai plus appel à ce forum: je m'adresserai aux facs de droit qui ont créé, à l'image de ce qui se passe aux Etat-Unis, des cliniques juridiques gratuites.

Cordialement

Par **beatles**, le **09/02/2022** à **17:00**

Vous avez déjà ouvert [une autre discussion](#) concernant votre PLU, alors que l'on vous a déjà dit de faire vos remarques et de poser les questions au commissaire enquêteur et ce qui signifie que vous ne respectez pas ceux qui vous ont répondu.

Vous insistez lourdement et je ne suis pas le seul à vous le faire remarquer, un autre intervenant l'a fait, en faisant allusion à votre autre discussion, mais il a supprimé son

intervention.

En fait vous nous demandez de valider votre astuce pour contourner les règles de votre futur PLU par la réunion d'une parcelle constructible avec une parcelle non constructible pour que cette dernière devienne constructible, avec comme argument que les împôts fonciers auraient réuni vos parcelles ce devrait rendre la non constructible constructible.

Question : Où est le PV du cadastre concernant cette réunion ?

[quote]

je m'adresserai aux facs de droit qui ont créé, à l'image de ce qui se passe aux Etat-Unis, des cliniques juridiques gratuites.

[/quote]

La charte du site rappelant qu'il n'est pas fait pour donner des consultations juridiques gratuites, qu'il n'a pas le droit de donner, et comme c'est ce que vous avouer rechercher avec insistance je pense que la clinique juridique d'une fac soit plus apte et autorisée à le faire.

Par **Karpov11**, le **09/02/2022** à **17:16**

Bonjour,

Encore une fois vous spéculiez: je ne demande aucune validation de quoique ce soit

Quelle agressivité ?!, quelle courtoisie ?!: je crois que dans cet échange, c'est vous le lourdingue

Par **Marck.ESP**, le **09/02/2022** à **17:21**

[quote]C'est la deuxième fois que vous m'envoyez "bouler" et je ne ferai plus appel à ce forum[/quote]

Legavox n'est en rien en cause, je suis désolé de lire cela, mais soyez confiant, d'autres intervenants peuvent vous répondre avec respect en vous donnant des informations juridiques (pas de consultation).

Par **Karpov11**, le **09/02/2022** à **17:46**

Bonjour,

Merci pour votre réponse qui me reconforte.

Je comprends que l'urbanisme est excessivement complexe et je n'y connais absolument rien d'où mes questions insistantes:.. les intervenants s'imaginent peut être que j'ai tout compris

d'un coup.

Ma dernière question était simple et on en devinait les tenants et les aboutissants: le service de l'urbanisme s'est prononcé sur une situation qui n'existe plus puisque la parcelle B inconstructible n'existe plus. Peu m'importe que ma nouvelle parcelle unique soit en partie inconstructible mais je me demandais comment le service de l'urbanisme pouvait y déterminer une surface inconstructible.

Je suis comme Descartes, je doute de tout (d'où mes nombreuses questions) sauf que $2 + 2 = 4$ comme il l'écrivait.

Cordialement

Par **Marck.ESP**, le **09/02/2022 à 18:06**

Vous auriez pu conservé vous 2 parcelles, c'est ce qu'on appelle une "unité foncière".

Cela ne change rien à la notion de zonage d'un POS ou d'un PLU, qui, comme dans l'exemple que je vous ai indiqué peut passer au milieu d'une parcelle ou d'une unité foncière... Zone urbanisable et zone Naturelle ou limite chute de rocher, limite inondations etc...

Autrement dit, il convient de faire application du PLU pour chaque partie de parcelle ou d'unité foncière. Dans votre cas, le zonage PEUT entraîner une division en deux si la limite de constructibilité n'est pas modifiée par le nouveau PLU.

Par **Karpov11**, le **09/02/2022 à 18:20**

Bonjour,

Merci.

Votre réponse clot le débat

Cordialement

Par **Marck.ESP**, le **09/02/2022 à 18:32**

Je vous en prie, bonne suite et à bientôt.

Par **Marck.ESP**, le **09/02/2022 à 19:57**

A Beatles

Je supprime votre post odieux et agressif à mon égard. Votre attitude est indigne, autant qu'unique, ici.

Je ne suis pas seul à le penser et je continuerai à effacer tout post inconvenant, car il est anormal que des membres suppriment leur inscription ou ne réapparaissent pas sur leur propre fil, à cause de gens comme vous.

Vous évoquez mes posts effacés... Regardez ce qui les suivait et vous comprendrez.