

Arza Alain
244 Larreko Bidea
64480 Jatxou
06.85.72.43.63
maylisarza23@gmail.com

À l'attention de Monsieur le Maire
Mairie de Jatxou
Herriko Etxeko Plaza
64480 Jatxou

Objet : Demande de modification ponctuelle du PLU – Reclassement des parcelles 565, 569 et 572

Monsieur le Maire,

Je me permets de vous écrire afin de réaliser une demande de modification ponctuelle de Plan Local d'Urbanisme (PLU), concernant notre terrain familial de la Maison Zahizuria pour les parcelles cadastrées 565, 569 et 572, d'une superficie totale de 2 705 m². Nous souhaitons que ce terrain soit réintégré en zone constructible.

Notre famille est installée dans le village depuis cinq générations. Ce terrain, transmis depuis 1919 par mon arrière-grand-père Ignacio Zubiarain, fait partie intégrante de notre histoire familiale et de notre attachement au territoire. Mon grand-père y a exercé comme garde champêtre, mon père et moi avons été conseillers municipaux, et mes filles sont aujourd'hui activement investies dans la vie locale, notamment au sein du comité des fêtes, dont j'ai également été membre.

Notre projet consiste à y construire trois maisons, destinées à chacune de mes filles, afin qu'elles puissent s'installer durablement dans le village, auprès de leur famille. Il ne s'agit en aucun cas d'un projet à vocation spéculative, mais bien d'un projet de vie, familial et pérenne, qui s'inscrit dans la continuité de notre enracinement local.

Ce terrain, aujourd'hui en zone agricole, était auparavant constructible (Annexe 1). Sa reclassification fait suite aux discussions autour de la taxe foncière sur les terrains non bâtis, prévue en 2015 mais au final jamais appliquée. Celle-ci devait être de 5€ le m² en 2015 et 2016 et de 10€ le m² à partir de 2017. (Annexe 2) Le terrain faisait à l'origine avant les partages 5 653m², ce qui aurait entraîné une charge fiscale de 28 265 € pour les deux premières années, puis 56 530 € par an par la suite. N'ayant pas les moyens d'assumer un tel coût, et n'ayant pas de projet de construction immédiat, notre famille avait alors fait le choix de demander son déclassement, dans l'idée de préserver ce bien pour les générations futures.

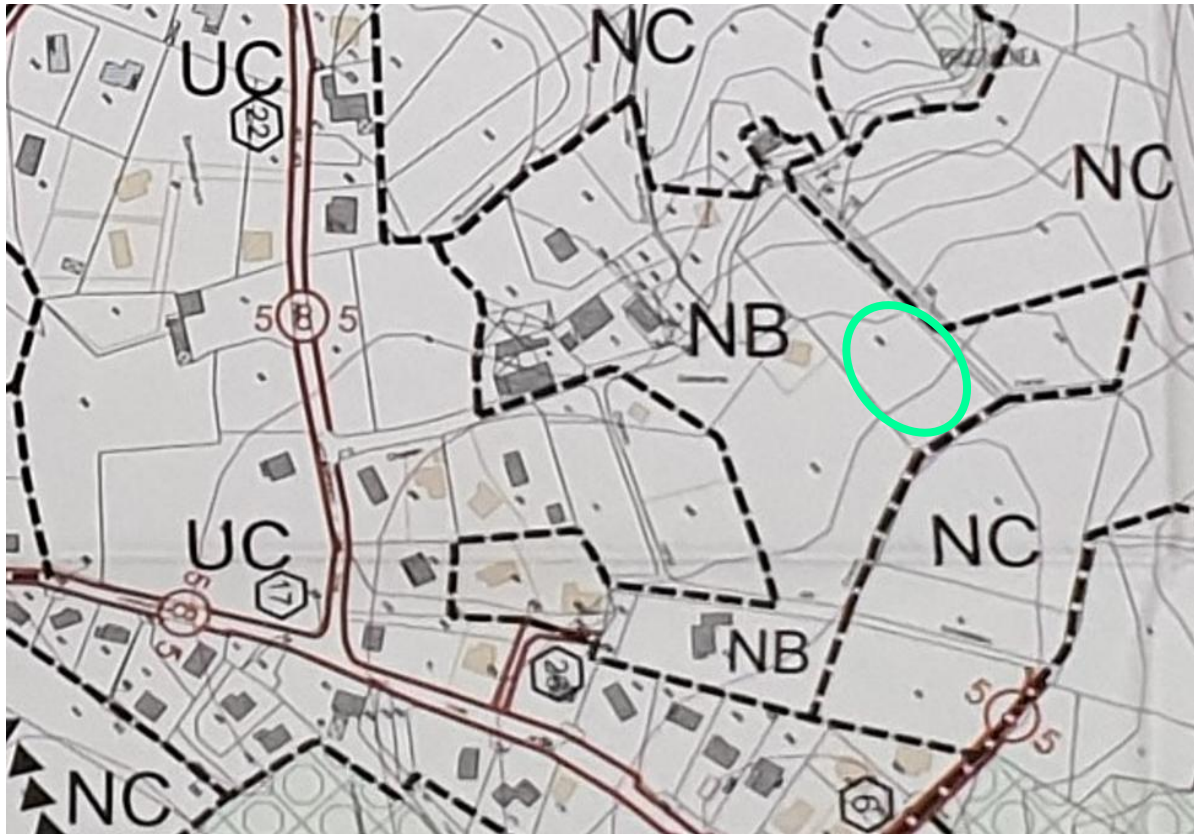
Le terrain en question bénéficie d'une proximité immédiate d'électricité et du tout à l'égout. De plus ce terrain est déjà pourvu d'un compteur d'eau. Le PLU de 2014 mentionne d'ailleurs que notre terrain fait partie de la zone d'assainissement collectif (Annexe 3 & 4 - plan URA), ce qui confirme la viabilité du projet. De plus, une borne incendie est située à proximité garantissant la sécurité du secteur. Par ailleurs, ce terrain bénéficie d'un emplacement idéal : il se trouve à seulement deux minutes en voiture de la place du village (Annexe 5), ou dix minutes à pied, ce qui montre qu'il n'est nullement excentré. Il s'insère naturellement dans le tissu urbain existant, étant bordé de constructions déjà présentes. (Annexe 6)

Cette demande s'inscrit dans une démarche responsable et cohérente, tant sur le plan familial que communal : permettre à une nouvelle génération de rester vivre ici, maintenir une dynamique sociale dans le village.

Je reste bien entendu à votre disposition pour échanger avec vous sur ce projet, et pour vous fournir tout document complémentaire que vous jugeriez utile à l'étude de cette demande.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations respectueuses.

Arza Alain



CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

CARACTERE DE LA ZONE NB

La zone NB est une zone desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées.

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, si le niveau des équipements le permet :

- les constructions d'habitations individuelles et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscines,...)
- les constructions à usage d'activités commerciales si elles sont compatibles avec les constructions déjà édifiées,
- les constructions dans les lotissements autorisés avant la publication du Plan d'Occupation des Sols,
- les ouvrages publics,
- les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme), s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

Source : <https://www.lefigaro.fr/impots/2014/10/14/05003-20141014ARTFIG00334-la-taxe-fonciere-des-terrains-constructibles-explosera-en-2015.php>

La taxe foncière des terrains constructibles explosera en 2015

Par **Danièle Guinot**

Publié le 14 octobre 2014 à 17h57,

Mis à jour le 17 octobre 2014 à 11h55

Immobilier Taxe foncière Fiscalité Conso

VIDÉO - Dans les 28 agglomérations où l'offre de logements est inférieure à la demande, la taxe foncière des terrains constructibles sera majorée de 5 euros le m2 en 2015 et 2016, et de 10 euros le m2 à partir de 2017.

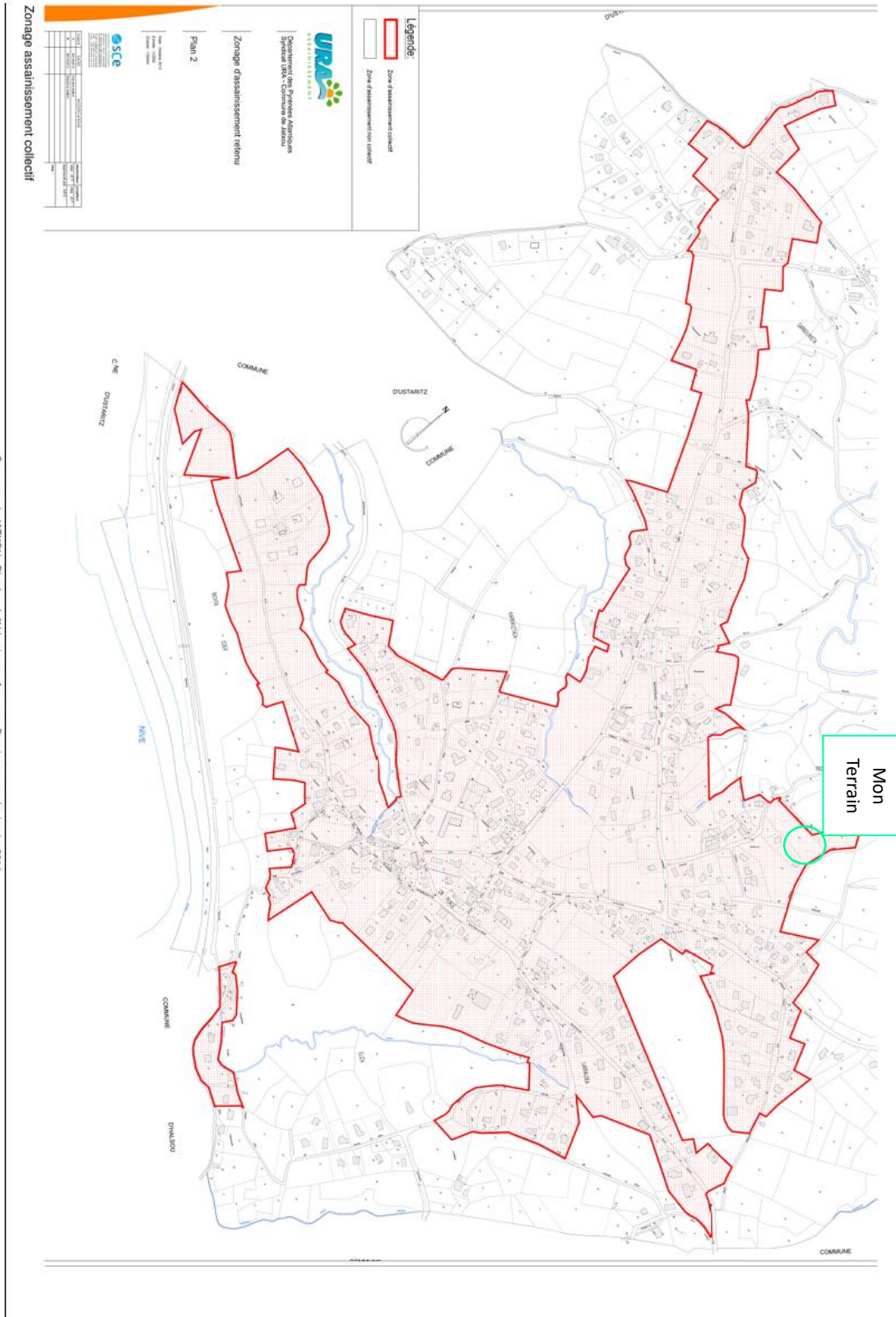
La mesure est pratiquement passée inaperçue, pourtant, elle sera très douloureuse pour les propriétaires de terrains constructibles situés dans les zones dites tendues (où la demande de logements excède l'offre et concerne 28 agglomérations*). Ces derniers verront la fiscalité de ces terrains exploser à partir de 2015. Le code général des impôts a en effet instauré une hausse de 25% du montant de leur taxe foncière et une majoration de 5 euros le m2 en 2015 et 2016, et de 10 euros le m2 à partir de 2017. Cette mesure devait s'appliquer cette année. Les agriculteurs ont obtenu, lors de l'adoption de la loi de finances pour 2014, que les terrains agricoles en soient exonérés. Tous les autres ont simplement bénéficié d'un report d'un an.

*Les 28 agglomérations concernées: Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève-Annemasse, Grenoble, La Rochelle, La Teste-de-Buch-Arcachon, Lille, Lyon, Marseille-Aix-en-Provence, Meaux, Menton-Monaco, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint-Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-les-Bains, Toulon et Toulouse.

Annexe 3: Zone d'assainissement collectif :

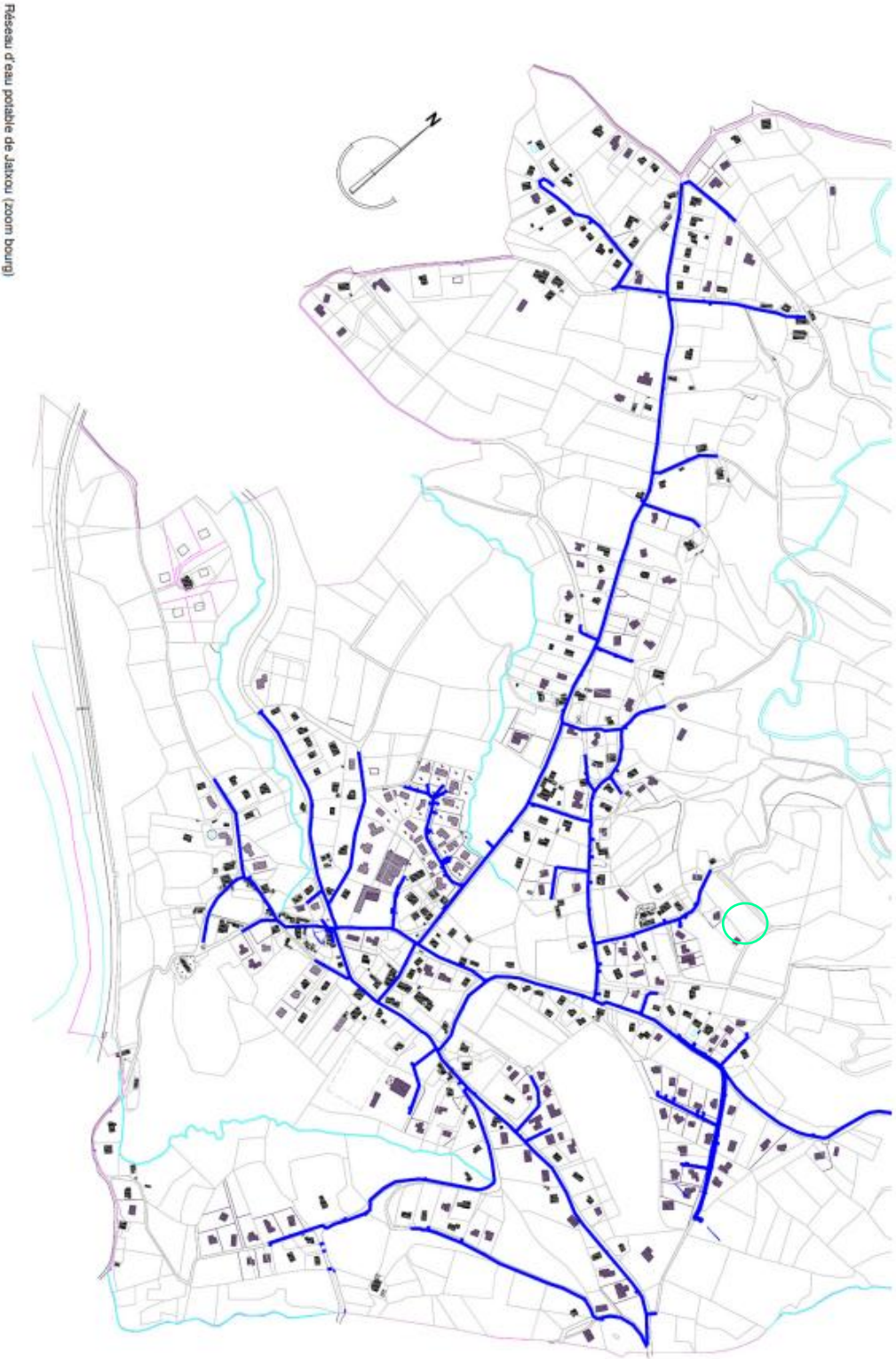
○ Légende : Mon Terrain

Source : Plan Local d'Urbanisme – Janvier 2014



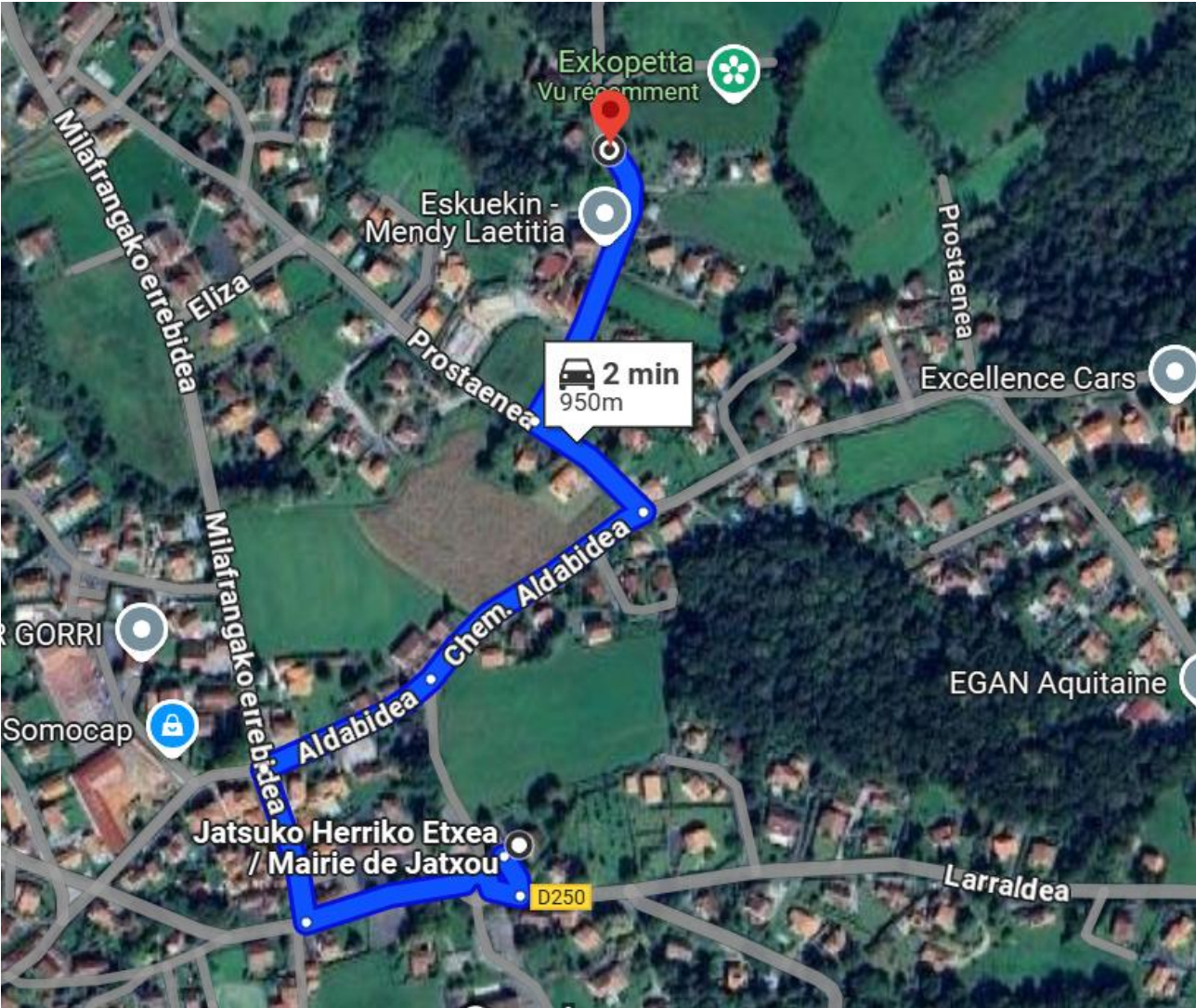
Annexe 4 : Situation du terrain par rapport au réseau d'eau potable

Source : Plan Local d'Urbanisme – Janvier 2014



Annexe 5 : Localisation du terrain par rapport au centre du village

Source : Google maps



Annexe 6 : Plan cadastral du terrain et de son environnement bâti

Source : https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/afficherCarteParcelle.do?CSRF_TOKEN=D91Q-JLVZ-UL30-U2EX-Q9FW-74SY-L98X-3A8M&p=PA282000AD0569&f=PA282000AD01&dontSaveLastForward&keepVolatileSession=

