



Terrain constructible mais CU repetitifs negatifs

Par **dany0617**, le **09/02/2013** à **15:40**

bonjour
Proprietaire d'un terrain de 2500 M2, nous nous rendons a une visite du commissaire enquêteur afin de savoir si ce terrain est constructible ou pas.
Ce monsieur nous apprend que ce terrain est en partie constructible, sur 2500 M2, la zone du fond soit 1000 M2 est en zone UA avec un cos de 0,30;
La partie du devant, soit 1500 M2 est en zone NAA,
Pour lui pas de probleme, il faut déposer un CU en delimitant la zone constructible, l'acces et les reseaux passeront par la zone NAA pour acceder à la voirie. Le tout nous appartenant.
Le geometre depose un premier CU, negatif, on ne peut viabiliser une zone NAA pour acceder a la zone UA, même si c'est le même terrain, même s c'est le même propriétaire.
Nous allons voir le Maire, qui dit ne pas comprendre, qui nous fait redeposer un CU, nous en sommes à sept Cu, tous negatifs, pour motifs differents, le dernier CU a été déposé selon les exigences de la mairie, par le geometre, et refus.
Ce terrain a un acces facile, le cos permet une maison de 300 M2, c'est un probleme de reseaux à passer sur la zone NAA, nous avons même proposé une prise en charge de notre part des reseaux, de poser les compteurs sur la zone UA, etc...
Rien à faire, qu'en pensez vous, merci

Par **trichat**, le **09/02/2013** à **18:25**

Bonsoir,
Difficile de vous donner une réponse, sans connaître avec précision les motifs de refus du CU.
Après plusieurs tentatives infructueuses, que pense le géomètre-expert des motifs de refus? Sont-ils pour lui justifiés?
Mais lorsqu'une décision négative de l'administration fait grief, il n'y a qu'une solution pour s'en sortir: c'est le recours au tribunal administratif. Mais le recours doit être engagé dans les deux mois de la notification de la

décision négative.
Si le recours est envisageable, le tribunal appréciera en droit les motifs invoqués dans la décision: ou cette décision s'appuie sur un texte de droit(loi, règlement) et il confirmera la décision, ou il ne s'appuie sur rien et la décision sera annulée.
Cordialement.

Par **dany0617**, le **09/02/2013** à **20:52**

Bonsoir,
Nous avons déposé 7 CU tous négatifs pour des motifs différents, allant que la voirie est piétonne, alors que la voirie qui borde la zone NAA mène à la piscine municipale,
un tas de raison, le dernier CU, notifie que pour qu'un terrain soit construit, il faut qu'un des côtés borde directement la voie publique, ce qui n'est pas le cas, puisque la partie constructible est en fond de parcelle, que le seul accès possible se situe par la zone NAA.
D'après ce dernier CU, on ne peut poser un compteur sur la bordure d'un terrain NAA, qui borde la voie publique, même si c'est pour alimenter la zone UA.
Le recours administratif évidemment, mais nous voulions éviter, nous avons rencontré le maire plusieurs fois, il dit être de notre côté, en pas comprendre, alors que les CU négatifs sont signés par la mairie lorsqu'ils reviennent de la DDE.
Il dit qu'il n'est pas là lorsque les CU reviennent de la DDE et que quelqu'un à la mairie s'empresse de signer et de suivre l'avis de la DDE.
Une responsable de la zone ABF de ce terrain, que nous avons contacté nous dit, que normalement dans ces cas là, il y a un arrangement possible avec le maire, que les maires font ce qu'ils veulent et qu'il est responsable des décisions de la commune.
Même s'il est absent ce jour là.
Nous avons même rencontré le député, qui a confirmé que normalement le maire doit faire ce qu'il faut,
le maire dit ne pas pouvoir intervenir, afin de ne pas avoir de problème.
Tout cela est confu, de plus nous avons un projet personnel, et tout tombe à l'eau.
Je vous remercie
MR HOUSSAIS

Par **trichat**, le **09/02/2013** à **21:33**

Bonsoir,
Effectivement, tout cela est bien confus.
Mais je pense que le maire se dérobe.
Dans les communes de petite et moyenne importance, les services de l'urbanisme sont quasi-inexistants et l'instruction des dossiers (CU, permis de construire, demande préalable de travaux) est faite par les services de la DDE, le maire donnant un avis sur chaque dossier.
C'est la raison pour laquelle, seul un recours devant le TA peut débloquent ce type de situation où des décisions sont prises sans base réelle.
Cordialement.

Par **dany0617**, le **10/02/2013** à **13:52**

Merci de votre réponse, dans notre cas, je pense qu'effectivement le maire non seulement se dérobe, mais ne veut pas se mouiller, il est souvent absent, les dossiers sont gérés par des personnes anciennes de la commune qui selon leurs envies, répondent à la place du maire.
A savoir au niveau droit, si un terrain ayant ces deux zones bien distinctes, peut avoir un refus, pour non viabilisation d'un terrain NAA bordant la voie publique, pour alimenter la zone UA.
La commune est petite, la DDE se situe à St Nazaire, mais tout le monde sait que le maire a le droit d'agir ou pas, contrairement à ce qu'il dit.
J'ai essayé de trouver des textes visant la viabilisation des zones NAA, la réglementation de ces zones, mais ce n'est pas

evident.
De notre côté, nous nous étions engagés à ne pas modifier les 1500 M2 de zone NAA, construire que sur le UA, qui est suffisant, faire un accès voiture en pierre afin de ne pas modifier l'aspect, de poser les compteurs en haut de l'allée en pierre sur le début de la zone UA, afin que les compteurs ne soient pas visibles sur la zone NAA. Enfin, tout ceci n'est que bêtise, c'est une zone protégée, soit disant qu'elle doit le rester, en face du terrain, c'est un camping, au bout c'est la piscine municipale, bâtiment moderne, parking goudronné, tout est une question de personne, et non de loi dans ces cas là.
Le tribunal administratif, oui mais nous partons sur deux ans.
La commune est en pleine modification du POS, je pense qu'ils vont tout faire pour retirer la zone constructible de ce terrain, comme cela plus de problème.
Nous devons agir vite,
je vous remercie
MR HOUSSAIS