



Abus de pouvoir d'une mairie sur un plu

Par **ROUMEGOUS**, le **06/08/2012** à **12:38**

Bonjour,

J'habite dans un site classé NP du PLU. Je suis habitant depuis 1979, avec un permis de construire datant de 1975. Dans ce site il y a eu trois permis de construire de délivrés. Le site n'est pas raccordé au réseau public d'eau. Nous sommes donc avec des citernes. Le PLU a décidé de refuser tout permis sans raccordement au réseau d'eau. Dans quelle mesure est ce légal puisque nous habitons le site et que nous ne désirons que reconstruire de l'existant?

Merci de votre réponse, ou de m'orienter vers un site de jurisprudence.

Cordialement.

René ROUMEGOUS

Par **trichat**, le **07/08/2012** à **18:35**

Bonjour,

Qu'est-ce un site NP?

Sur le principe, le PLU adopté par la commune s'impose à chaque personne résidant dans la commune.

Si le PLU prévoit un raccordement au réseau d'eau, vous devrez vous raccorder, sinon c'est à juste droit que la mairie vous refusera tout nouveau permis de construire, même pour reconstruire sur de l'existant.

La réglementation de l'urbanisme est contraignante, d'autant que de nouvelles obligations européennes, en particulier en matière d'assainissement, ont été introduites dans les législation et réglementation françaises.

Cordialement.

Par **ROUMEGOUS**, le **08/08/2012 à 07:54**

Je suis bien d'accord, mais pour se raccorder au réseau public il faut d'abord que ledit réseau existe. Comment peut-on imposer un raccordement à quelque chose d'inexistant?

Cordialement.

René ROUMEGOUS

Par **trichat**, le **08/08/2012 à 08:47**

Bonjour,

Voilà une précision que je n'avais pas saisie, dans votre message concernant l'inexistence du réseau public dans votre site. Site NP?

Je pense que vous devriez vous rapprocher de la ex-direction départementale de l'équipement (qui a changé de nom pour intégrer la notion d'environnement) pour connaître les obligations de la mairie en matière de distribution de l'eau, en particulier ses obligations en matière de réseau de distribution. Un courrier en recommandé avec demande d'avis de réception vous permettra de dater vos démarches et recevra nécessairement une réponse.

Et avec cette réponse, vous pourrez peut-être mettre la commune en demeure d'effectuer les travaux qui vous permettront de vous raccorder et de déposer un nouveau permis de construire.

A vous lire plus tard.

Cordialement.

Par **trichat**, le **08/08/2012 à 09:47**

Re-bonjour,

Votre problème peut peut-être avoir un début de solution dans les informations que je viens de trouver sur un site "public" ; je vous joins les coordonnées :

<http://www.mairieconseils.net/cs/BlobServer?blobkey=id&blobnocache=true&blobwhere=125016747901>

Ceci ne modifie pas mon précédent message, mais vient plutôt le conforter.

Cordialement.

Par **ROUMEGOUS**, le **08/08/2012 à 12:10**

Merci.

René ROUMEGOUS

Par **ROUMEGOUS**, le **15/08/2012** à **09:02**

Je pense que je suis victime de règlements de compte de la part de certains membres de l'administration, car malgré l'appui du nouveau Maire, nous n'arrivons pas à avancer. En effet l'ancien Maire pour des raisons politiques a monté une partie de l'administration contre moi. (il est resté Maire et Conseiller Général pendant 30 ans)

Je cherche donc un moyen légal de faire pression sur l'administration.

Cordialement

Par **trichat**, le **16/08/2012** à **21:56**

Bonjour,

Il m'est difficile d'apprécier une telle situation.

Quelle est la taille de la commune où vous habitez? Petite, moyenne/grande?

S'il y a un nouveau maire, et qu'il appuie votre demande, l'administration (communale, je suppose) doit appliquer les décisions de ce maire.

Quant à l'ancien maire, a-t-il encore une fonction quelconque dans la municipalité?

Je pense qu'il faut adresser un courrier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au maire en sollicitant le raccordement de votre "hameau" au réseau communal de distribution d'eau, afin que votre demande de permis de construire puisse être de nouveau examinée; vous rappellerez dans votre lettre les articles du code qui précisent les conditions de raccordement. En fonction de la réponse, il faudra décider de l'action à entreprendre.

Parallèlement, vous pouvez adresser à la direction départementale de l'équipement un courrier recommandé avec demande d'avis de réception dans lequel vous relaterez vos démarches auprès de votre mairie, démarches restées sans solution acceptable.

L'intérêt des lettres recommandées est qu'il permet de prendre date en vue d'un éventuel recours devant le tribunal administratif pour abus de pouvoir du maire. Quant à la direction de l'équipement, je suis quasiment certain qu'elle vous donnera en réponse la position de l'administration (d'Etat en l'occurrence) sur les obligations des communes en matière de raccordement au réseau d'eau.

Vous disposerez alors d'arguments officiels pour faire pression sur la commune.

N'oubliez pas d'indiquer dans vos courriers le nombre de familles qui doivent vivre avec de l'eau en citerne. Plus il y aura de familles concernées, plus vous pourrez faire pression.

Si vous le souhaitez, je vous expliquerai plus tard, les modalités du recours devant le tribunal administratif.

Courage et battez-vous.

Par **ROUMEGOUS**, le **17/08/2012** à **08:44**

Merci, je me bats depuis plus de trente ans... Le seul problème c'est que j'ai certains membres de l'équipement comme ennemis, ennemis que je ne connais pas personnellement et qui ne m'ont jamais rencontrés non plus, mais qui sont restés bloqués sur les calomnies qu'à distillé l'ancien Maire/Conseiller Général pendant plus de trente ans....

Cordialement.
René ROUMEGOUS

Par **ROUMEGOUS**, le **07/09/2012** à **11:01**

Je reviens vers vous, car j'aimerais savoir si lorsqu'on habite une maison depuis plus de trente ans, que cette maison a eu un permis de construire, que de plus dans ce site il y a eu d'autres permis, l'administration a le droit de promulguer un règlement (en 2007) qui pénalise les habitants dudit site.

J'ajoute que le nouveau Maire qui essaie d'oeuvrer dans mon sens est lui aussi bloqué par l'administration.

Cordialement.
René ROUMEGOUS

Par **trichat**, le **07/09/2012** à **11:35**

Bonjour,

La première réponse que je peux vous donner ne résoudra pas votre problème : vous et les autres propriétaires auriez dû engager un recours devant le tribunal administratif afin de faire annuler le règlement dont vous parlez et datant de 2007 "pour abus de pouvoir".

Aujourd'hui, de quel moyen disposez-vous?

Compte tenu de ce que vous avez expliqué, savoir obtenir un nouveau permis de construire qui vous est refusé car votre hameau (?) n'est pas raccordé au réseau de distribution d'eau potable, il conviendrait que vous et les autres propriétaires adressiez une demande conjointe de raccordement au réseau d'eau à votre maire. Le nombre pouvant exercer une certaine pression, d'autant que des élections municipales approchent.

La réponse négative à cette demande ou l'absence de réponse de la municipalité dans les deux mois vous ouvre à nouveau la possibilité d'un recours devant le tribunal administratif.

Bien évidemment, devant cette juridiction, la représentation par un avocat n'est pas obligatoire, mais dans les faits il est préférable d'être conseillé et représenté par un avocat (si possible spécialisé en droit administratif).

Vous devez comprendre que seul un jugement peut vous permettre de retrouver vos droits. En effet, le raccordement au réseau d'eau vous permettra de déposer à nouveau un permis de construire pour amélioration de votre habitation. Et s'il y avait un nouveau refus, vous disposez encore du recours devant le tribunal administratif.

Dans l'un ou l'autre des cas de recours au tribunal administratif, si un jugement est rendu en votre faveur, l'administration doit s'y soumettre.

Cordialement.

Par **eve0207**, le **05/02/2017** à **15:18**

Mon père décédé natif dun village dans le Lot, ma mère usufruitière 94 ans la mairie en a profité sur un terrain a batir de 6000 m d'en mettre 1600 en non bati pour qu un marchand de vin puisse y mettre des vignes. Les autres terrais a côté n'ont pas eu le même probleme...que peut on faire pour faire revoir cette décision dont nous n'avons pas été informés.

Par **trichat**, le **06/02/2017** à **21:06**

Sur proposition du maire, le conseil municipal, après délibération, peut modifier le PLU existant, ce qui semble être votre cas.

La modification du PLU doit faire l'objet d'une publication (affichage en mairie) et d'une transmission au préfet pour le contrôle de légalité.

La mairie n'est pas tenue d'informer individuellement les propriétaires concernés par une modification du PLU; si la décision est récente - moins de deux mois - vous pouvez envisager un recours en annulation devant le tribunal administratif.

J'espère que ces informations vous éclaireront.

Bien cordialement,
trichat

Par **talcoat**, le **07/02/2017** à **12:00**

Merci de ne pas mélanger les questions![smile3]

Bonjour,
L'ensemble des commentaires est hors sujet...

La question posée par @roumegous est de savoir si le maire peut refuser un permis de construire pour la reconstruction d'un bâtiment régulièrement autorisé et dont la démolition est le fait du propriétaire, en prenant prétexte que le règlement de zone du PLU interdit ou réglemente les nouvelles constructions.

La réponse est:

- Oui si le bâtiment est une ruine
- Oui si le document d'urbanisme interdit la reconstruction (pour des raisons de sécurité publique)

NON dans les autres cas en application de l'art. recodifier aujourd'hui L 111-15 du code de l'urbanisme.

Il appartient donc de vérifier le règlement de zone du PLU, si celui-ci comporte une clause

d'interdiction et dans le cas contraire le maire ne pourra refuser la reconstruction à l'identique en opposant les règles des constructions nouvelles.
Cordialement

Par **morobar**, le **07/02/2017** à **12:03**

Hello @Talcoat,
La question de @Roumegous remonte à 2012.
Mais il est dommage qu'une nouvelle interrogation vienne parasiter un sujet fermé.

Par **talcoat**, le **07/02/2017** à **13:35**

Bonjour @Morobar,
Merci pour la remarque, mais l'argumentation était déjà valable en 2012.
Cela fera une approximation de moins...

Par **morobar**, le **07/02/2017** à **16:36**

Oui, mais la question parasite de @eve0207 du 05/02/2017 reste sans réponse, en admettant de la comprendre.

Par **Kibans**, le **08/07/2021** à **09:28**

Bonjour ,j'ai un terrain en zone n1 donc pas constructible mais il y avait un grand abri de chantier (type algéco) sur le terrain et quelques parties en dalles de béton . Cet algéco a brûlé nous l'avons remplacé par un abri de jardin de moins de 20 m2 en rajoutant un peu de ciment sur la dalle de béton pour sceller l'abri. La mairie est venue mettre les scellés sur le terrain . J'ai dû tout arrêter et ne pouvez même pas accéder à mon terrain, ce qui a permis à un camp de roumains de s'installer sur mon terrain. Et là bien sûr la mairie ne veut rien faire. Par la suite nous avons réussi à les déloger sans violence et récupérer notre terrain sauf que la mairie nous interdit tout absolument tout sur ce terrain. Qu'il soit non constructible ça on le savait mais je n'ai jamais vu un terrain où l'on a le droit à rien du tout . Pourquoi ne pas l'avoir dit au moment où on l'achetait ? Ils ne veulent même pas que je mette un gardien pour sécuriser mon terrain je suis obligé de passer plusieurs fois par jour pour vérifier qu'il n'est pas squatté. J'ai demandé au maire de pouvoir avoir l'électricité pour mettre un gardien il m'a dit bien sûr ! Puis j'ai attendu, attendu puis finalement non! Si je vous donne l'électricité , il va passer constructible ! M'a -t-il dit. On me dit que je ne pourrais jamais rien en faire , on me décourage à l'extrême pour le racheter à moindre prix. Il est en zone n 1(naturelle) alors qu'il est au bord d'une autoroute et qu'entre le terrain et l'autoroute il y'a des tas immondiçes laissés par un camp de Roms démantelé sur une parcelle qui appartient à la DIRIF et situé également en zone n mais ça curieusement ça ne les dérange pas du tout.

Par **Bibi_retour**, le **08/07/2021** à **09:46**

Bonjour,

Quelle est la question ?

Par **Kibans**, le **08/07/2021** à **09:57**

Que puis je faire ? Je suis propriétaire et on me dit que je ne peux rien faire du tout même pas mettre une voiture! Je sais que c'est de l'exagération. On peut toujours faire quelque chose mais ils savent que peu de gens osent se défendre face aux mairies et ils en profitent . Par excuse d'utilité publique , ils peuvent eux ,faire beaucoup de choses sur ce même terrain . Existe-t-il un moyen,une procédure pour obtenir quelque chose, un droit à faire quelque chose ou changer la zone qui est ridicule du fait de l'environnement du terrain. Il faut bien que j'en fasse quelque chose de ce terrain c'est tout ce que j'ai moi à la base c'était pour m'installer dans cet abri et t vivre sur ce terrain comme on m'a empêché c'est les rom qui s'y sont installés sans être dérangés par la mairie . Il faut savoir que je n'ai toujours pas de logement j'ai une petite fille et je ne peux pas louer le terrain non plus.

Par **Bibi_retour**, le **08/07/2021** à **09:59**

Lisez le PLU, c'est ce qui vous permettra de savoir exactement ce que vous n'avez pas le droit de faire, et pour ce que vous avez droit, comment le faire.

Par **Kibans**, le **08/07/2021** à **10:10**

Ces emprises situées en zone naturelle avec un long historique d'occupations illicites et de dépôt sauvage, ont fait l'objet de plusieurs contentieux d'urbanisme.

Sur le Territoire d'Est ensemble, les zones Naturelles N comprennent plusieurs sous-secteurs: cimetières, zones humides avérées du territoire, l'habitat des gens du voyage et centre équestre sur la Corniche des Forts.

Les objectifs de préservation d'ordre environnemental et paysager recherchés sur ces secteurs sont essentiellement :

- Renforcement des grands espaces plantés, boisés ou naturels du territoire ;
- Développement des réservoirs de biodiversité et des zones humides ;
- Maintien des continuités écologiques ;
- îlots de fraîcheur en ville ;
- infiltration des eaux pluviales.

Les constructions sont strictement encadrées et d'une manière générale sont autorisés en Zone N :

L'extension des logements régulièrement construits et existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) dans la limite de 50m² de surface de plancher.

La restauration dans la limite de 50 m² de surface de plancher par tranche entamée de 100.000m² (10ha), à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) dans la limite de 10% de la superficie du terrain et à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site.

Les équipements sportifs

L'exploitation agricole ou forestière

Les Équipements Recevant du Public (ERP): au sein du Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) N1 seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'accueil des gens du voyage dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En terme de constructibilité, Le PLUI impose :

- Une emprise au sol des constructions limitée à 25% maximum de la superficie totale du terrain.
- Une hauteur des constructions limitée à 7 mètres maximum soit un équivalent d'une construction R+1.
- Une part de 50% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.
- Les arbres à grand développement doivent être préservés, ou, quand leur abattage est nécessaire, deux arbres à développement équivalent doivent être replantés sur le terrain pour un arbre abattu.

Voilà ce que m'a donné le chef de cabinet du maire

Par **Kibans**, le **08/07/2021** à **19:16**

Le problème c'est qu'ils l'interprètent à leur convenance