



Accès à un terrain constructible

Par **clall**, le **28/09/2023** à **16:59**

Bonjour, la nouvelle loi "climat et résilience" conduit à la situation ubuesque décrite ci-après.

Un terrain constructible est entouré d'une haie d'arbustes. Dans le dernier PLU, cette haie devient "une aire de défense écologique". Depuis des années, l'urbanisme avait prévu une voie communale pour desservir le terrain (servitude).

Une demande de permis a été refusée parce que l'accès au terrain coupe la haie sur une largeur de 4 m !

La Mairie répond qu'il faut trouver une autre solution. La seule qui pourrait convenir est une longue voie qui passerait sur la propriété d'une habitation (métairie du XVII^{ème}) classée et protégée par la Mairie !! Outre le coût exorbitant de cette voie, elle longerait aussi une haie donc encore une "aire de défense écologique" et de plus, porterait atteinte à l'intérêt patrimonial de cette métairie. Il est donc à prévoir un nouveau refus de la demande de permis.

On n'est pas loin d'une impossibilité de satisfaire un droit de construire à cause d'une impossibilité de trouver un accès au terrain constructible, et respectant la nouvelle loi "climat et résilience".

Bilan: Terrain encore constructible devenu enclavé et donc sans possibilité de construction !!!

Un courrier en recommandé reçu de la Mairie confirme bien la situation ci dessus: "la commune n'a pas eu d'autre choix du fait de l'impossibilité de réaliser un accès, quelles que soient les servitudes existantes, au travers d el'aire de défense écologique situé sur votre propriété"

Je ne vois pas pour l'instant de solution à ce problème ? Qu'en pensez vous ?

Par clall, le 13/12/2023 à 08:44

Bonjour, je reviens vers vous à propos de ma question pour laquelle je n'ai pas eu de réponse.

Hier, j' ai approfondi la question avec un conciliateur de justice. Un des noeuds du problème est une ASL créée par le lotissement voisin qui s'oppose à ce que l'accès à mon terrain constructible emprunte une voie située sur ce lotissement (voir le début de ma précédente présentation).

Or la voie étant communale, l'ASL n'est absolument pas habilitée à interdire quoi que ce soit, sur une partie appartenant à la commune. De plus, il existe une servitude de passage, inscrite dans le cahier de charge du lotissement qui précise: "qu'ils (les propriétaires du lotissement) ne peuvent interdire l'accès aux propriétés voisines".

En refusant un permis de construire d'un projet déposé par un promoteur, le maire préfère suivre l'avis de l'ASL (lui permettant de récolter des voix nombreuses en sa faveur lors du renouvellement de son mandat), mais il met en avant le fait que l'accès traverse une "aire de défense écologique" apparue dans le dernier PLU correspondant à la nouvelle loi "climat et résilience " .

La mairie ne prend pas en compte mon explication de la compensation prévue dans le PLU qui consiste à créer sur la même assise, une nouvelle aire de défense écologique de surface 1,5 fois supérieure à celle qui est emprise par l'accès.

Un recommandé reçu de la Mairie me précise "qu'en cas de contestation du bien fondé de notre refus du permis de construire, il vous appartient de saisir la juridiction compétente".

Le conciliateur de justice me prévient que cette procédure durerait des années, pendant laquelle, lors d'une prochaine modification (ou révision) du PLU, la Mairie peut très bien rendre mon terrain inconstructible !

Ainsi, plutôt que s'opposer aux élus, il me conseille de proposer la vente de mon terrain à la commune avec un prix évalué au préalable par un professionnel de l'immobilier.

Cela me paraît une solution sage plutôt que de tout perdre.

En parallèle, rien ne m'empêche d' attaquer l'ASL pour un manifeste abus de droit.

Que pensez vous de cette solution envisagée à mon problème posé ? Cordialement