



PC avec terrain non viabilisé

Par **verso**, le **06/10/2021** à **14:38**

Bonjour,

Un PC a été récemment délivré par la Mairie à un promoteur. Une publicité de précommercialisation a été affichée sur la voie publique sur un panneau appartenant à la Mairie.

Situation actuelle : le terrain n'est pas viabilisé - pas de raccordement au réseau d'eau, au réseau d'assainissement, à l'électricité, ...

Quelles mesures à prendre par les riverains pour empêcher le début des travaux ?

Merci.

Par **amajuris**, le **06/10/2021** à **16:57**

bonjour,

pour quelles raisons, les riverains veulent-ils empêcher les travaux si le promoteur a obtenu les autorisations d'urbanisme nécessaires ?

prenez conseil auprès d'un avocat spécialisé en droit de l'urbanisme.

salutations

Par **Tisuisse**, le **07/10/2021** à **07:21**

@ Vesso, bonjour,

La viabilisation des terrains se fera au cours des travaux, conformément au permis de construire et au cahier des charges. Donc, argumenter sur ce point c'est aller droit dans le mur, vers un rejet de votre demande par le tribunal.

Par **verso**, le **07/10/2021** à **08:39**

@Tisuisse

Bonjour

Un addendum est joint au PC.

Le service des eaux de la ville exige un constat d'huissier attestant le raccordement au réseau d'eau avant le début des travaux.

Impossible : ce terrain, détaché d'une copropriété, n'a pas d'accès à un raccordement à une distribution d'eau.

Le promoteur a demandé le branchement provisoire sur le compteur de propriétés voisines : refus. Dans ces conditions comment interdire le commencement des travaux ?

Par **amajuris**, le **07/10/2021** à **10:00**

bonjour,

quel est l'intérêt à agir des riverains ?

il appartient à la commune de vérifier que le promoteur respecte les conditions du permis de construire.

salutations

Par **verso**, le **07/10/2021** à **10:11**

@ amajuris

Merci pour votre réponse

L'intérêt des riverains ?

Ils ne veulent pas de cette construction !

Ça dure depuis 2012...

Par **nihilscio**, le **07/10/2021** à **10:34**

Bonjour,

On ne peut interdire les travaux de construction si un permis de construire a été délivré.

Si les riverains ne veulent pas de cette construction, ils ont deux actions. Tout d'abord ils peuvent contester les autorisations administratives, permis de lotir ou permis de construire, au motif qu'elle ne seraient pas conformes aux règles d'urbanisme. Ensuite ils peuvent faire constater par la juridiction civile que la construction leur créerait un trouble anormal de voisinage.

Si cela dure depuis 2012, je suppose que ces recours possibles ont été exercés et que les riverains ont été déboutés.

Par **amajuris**, le **07/10/2021 à 12:08**

bonjour,

vous semblez oublier que le droit de propriété est un droit inscrit dans la déclaration des droits de l'homme et du citoyen.

pourquoi les riverains opposants n'ont-ils pas, depuis 2012, proposé d'acheter le terrain.

êtes-vous dans une zone urbaine ou rurale ?

salutations

Par **verso**, le **07/10/2021 à 13:17**

@amajuris

Merci pour votre post.

Le promoteur s'entête. Pas question de vendre le terrain pour le moment...

Il lui appartenait de se renseigner si l'eau était sur le terrain et dans la négative, de s'informer sur les possibilités de faire procéder à l'adduction.

Pas question de venir avec des camions citernes : la circulation des véhicules sur la voie privée est limitée dans le tonnage par le cahier des charges du lotissement. Pas contesté dans les délais.

Pas d'eau, pas de construction.

Par **amajuris**, le **07/10/2021 à 14:00**

ayant obtenu un permis de construire, le promoteur a le droit de s'entêter.

vous écrivez " pas d'eau, pas de construction ", cette décision dépend de l'autorité qui a

délivré le permis de construire et non des riverains sauf à engager une procédure judiciaire.

pour l'approvisionnement en eau, il existe des véhicules citernes de toutes dimensions.

quel est le tonnage maximal autorisé par votre cahier des charges ?

votre voie privée est ouverte à la circulation publique ?

voyez avec la mairie pour faire retirer ce permis de construire.

Par **nihilscio**, le **07/10/2021 à 16:05**

Cela se passe dans une allée privée et dans un lotissement avec un cahier des charges interdisant la circulation de poids lourds. Ce sont des informations importantes qu'on ne pouvait pas deviner. Il y a d'autres éléments qui seraient certainement nécessaires pour une bonne appréciation de la situation.

Si je comprends bien, la construction est licite tant en ce qui concerne les règles internes au lotissement qu'au regard des règles d'urbanisme. S'il est possible d'interdire le début du chantier de construction tant que le terrain n'est pas relié au réseau d'adduction d'eau, il n'est pas possible d'empêcher le maître d'ouvrage de disposer d'un branchement. Si le terrain est enclavé, son propriétaire bénéficie d'une servitude légale.

Par **verso**, le **07/10/2021 à 17:09**

@ nihilscio

Merci pour votre post.

Le terrain a été détaché d'un bien dans une copropriété et vendu en l'état. Pas de branchement d'eau, pas de tout à l'égout. L'acquéreur aurait dû se renseigner avant de signer. Il a essayé d'obtenir un branchement avec compteur défalcateur sur des copropriétés contiguës. Refus de ces copropriétés.

Par **Bibi_retour**, le **07/10/2021 à 17:30**

Bonjour,

[quote]

Le service des eaux de la ville exige un constat d'huissier attestant le raccordement au réseau d'eau avant le début des travaux.

Impossible : ce terrain, détaché d'une copropriété, n'a pas d'accès à un raccordement à une distribution d'eau.

[/quote]

Si le PC a été accordé c'est que le projet est raccordé aux eaux potable et assainissement à minima. Les plans annexés au PC doivent montrer où s'effectue le raccordement des constructions. Par où passe-t-il :

- une voie publique
- un terrain privé, via une servitude