



## Demande travaux dans lotissement bloquée par mairie car absence ASL

Par **NoOne94**, le 17/01/2021 à 12:09

Bonjour,

Nous avons acheté sur plan une maison dans un lotissement de 45 maisons. Depuis 2017 que les maisons ont été livrées, une seule AG s'est tenue en 2019 pour mise en place de l'ASL. Les propriétaires ont refusés au motif que le lotisseur devait se mettre à jour sur certaines conformités notamment à la route créée, au réseau d'évacuation des eaux publiques et aussi à un espace de jeux qui, a cette date, est resté vide (le lotisseur arguant que c'est à la mairie de construire l'espace jeux suite arrangement convenu, et la mairie arguant que ne trouver aucune trace de pareil arrangement entre le lotisseur et l'ancienne équipe municipale).

Bref, depuis 3 ans donc pas d'ASL, pas de cahier des charges. Dans ce contexte, j'ai décidé avec mon épouse de faire un projet de pergola bioclimatique et de piscine, travaillé avec l'aide d'un architecte qui s'est assuré que nous respectons toutes les règles du PLU et même des ABF (car nous sommes dans une zone proche d'un monument historique). La mairie, que j'ai eu au téléphone, me dit que notre dossier est bloqué et ne peut pas le traiter en l'absence d'un cahier de charges sur le lotissement et tant le promoteur n'aura pas réglé tous les soucis sur l'espace public et créé l'ASL.

J'aimerais savoir si cette démarche est légale. Car, ni la mairie ni personne, ne sait nous dire à ce jour quand seront réglés ces problèmes. Par ailleurs, j'ai bien expliqué à la mairie que notre projet de pergola visait par un système de rideaux à nous protéger du vis-à-vis criard car notre maison à toute sa clôture grillagée qui donne sur la route avec une haie inexistante et que la mairie nous oblige à ne pas obstruer la clôture. J'avais cru comprendre, qu'en l'absence de cahier des charges, le PLU de la mairie prévalait.

Ma question est : vu que notre projet respecte en tout point le PLU, et les demandes des ABF, la mairie a-t-elle le droit de nous demander, ainsi qu'à tous les propriétaires, de voir nos dossiers bloqués tant que le promoteur ne se sera pas mis en conformité sur les espaces publics, créé une ASL et rédigé un cahier de charges ?

D'avance merci pour vos retours.

Par **NoOne94**, le 17/01/2021 à 13:47

Merci ce retour si rapide et ces explications. C'est aussi ce que je pensais, d'où notre incompréhension.

Il s'agit de la commune de Villecresnes dans le Val-de-Marne. Eh oui il existe un service de l'urbanisme. L'équipe municipale a changé et la nouvelle équipe a décidé pendant le confinement de bloquer toutes les demandes de travaux provenant de notre lotissement.

2 voisins ont déjà reçu, suite dépôt de demande préalable, un refus au motif de l'absence d'un cahier de charges; refus provenant soit disant des ABF en ces termes :

"Ce projet en l'état est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur de ce, ou ces monuments historiques ou aux abords. L'architecte des bâtiments de France ne donne pas son accord. Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations."

Les deux voisins avaient, pour le 1er, un projet de clôture et, pour le deuxième, un projet d'aménagement des combles. Ces cas sont-ils spécifiques ? ou notre projet de pergola peut-il se voir refuser pour les mêmes raisons ? Que dois-je faire car nous avons réservé les dates avec les artisans et payé une partie des travaux. De plus nous avons pris un crédit bancaire sur lequel nous payons des intérêts intercalaires sans savoir quand le projet verra le jour. Par ailleurs, si nous ratons le créneau des artisans (fin mars 2021 pour les travaux) ils n'ont plus de créneaux avant fin août 2021. En gros cela ne servira pas à grand chose.

Merci d'avance de votre aide.

Par **NoOne94**, le **17/01/2021** à **18:29**

Vous avez complètement raison. En effet, je réalise que s'engager auprès des entreprises était imprudent. Sauf qu'il nous fallait confirmer pour réserver les dates. Par ailleurs, la responsable de l'urbanisme de la commune m'a dit viva voce que :

1. toutes les demandes du lotissement étaient bloquées ou devaient être bloquées depuis le 1er confinement; en effet, il semblerait que plusieurs voisins aient cloturé l'avant de leur maison à ce moment là, d'où l'afflux de demandes.

2. En l'état actuel des choses et même si notre projet a été travaillé par un architecte et le dossier monté par ce même architecte (qui d'ailleurs était présent le jour du rdv) et même s'il était conforme au PLU, elle n'avait pas l'outil juridique qui lui permettait de traiter notre demande : en l'occurrence pas de cahier de charges.

Devant mes insistances, elle a quand même pris 3 exemplaires du dossier de la demande préparée par l'architecte mais ne m'a pas donné de récépissé.

il est à noter que j'avais préalablement à ce rdv contacté l'architecte de l'ABF en demandant un rdv. il m'a répondu par email me demandant de lui décrire mon projet avant qu'il ne consente à m'accorder un rdv. ce que j'ai fait. Il a répondu en posant quelques questions pour info complémentaire. Nous y avons répondu et je lui ai même renvoyé dès réception toutes les pièces du dossier qui permettaient de comprendre et voir le projet. Depuis, pas de réponse (et ça date de jeudi dernier).

A date, je ne sais plus quoi faire...

Par **NoOne94**, le **17/01/2021** à **18:38**

Par ailleurs, la ligne de conduite de la mairie de bloquer toutes les demandes a forcément un impact, non? ça veut donc dire qu'ils ne peuvent donc pas bloquer le dossier comme ils le disent et qu'ils ne peuvent pas non plus nous empêcher de déposer le dossier. Si c'est le cas, je vais retourner les voir et demander un récépissé afin que le délai commence à courir. Ou alors me conseillez vous d'obtenir avant une sorte d'avis informel favorable de l'ABF au préalable (vu les premiers échanges que j'ai déjà eu avec lui)? Quelle devrait être ma ligne de défense pour les convaincre si jamais je devais rediscuter avec eux (ABF et mairie)? Désolé de vous demander tout cela mais à date, nous êtes la seule personne qui m'aide et j'ai peur qu'en prenant un avocat, ils (à la mairie) se braquent et décident de me mettre encore plus de bâtons dans les roues... :(

Par **beatles**, le **18/01/2021** à **10:11**

Bonjour,

Dans votre cas il faut [suivre cette démarche](#).

Normalement un lotissement possède deux documents ; un règlement de lotissement et un cahier des charges ; je vous dirige [vers ce lien](#) qui vous explique clairement leur but.

Donc en l'absence de cahier des charges et/ou de règlement de lotissement ce sont les règles d'urbanisme (PLU) qui s'appliquent.

En revanche pour l'ABF la Mairie doit se conformer à son avis sinon elle engage sa propre responsabilité et dans ce cas elle peut être sanctionnée si elle n'en tient pas compte.

Vous avez fait une première démarche à titre gracieux à l'ABF, à qui vous devez laisser le temps de répondre ; s'il tarde trop ou s'il vous répond défavorablement vous avez la possibilité d'un recours devant la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites ; si votre recours n'aboutit pas, à ce moment là vous pouvez saisir le TA mais à vos risques et périls sur de soi-disant exagérations de l'ABF et de la CRPS.

Cdt.

Par **beatles**, le **18/01/2021** à **13:38**

L'on peut continuer longtemps à rechercher la marche à suivre sauf que ma première intervention vous a amené à consulter plusieurs sites et d'en faire un résumé qui ne peut être qu'incomplet ; pourquoi ne pas avoir posté votre dernier message en premier ?

Personnellement je ne cherche pas à faire croire que je possède certaines connaissances en me servant de différents sites : je les cite !

Donc le mieux serait de consulter [ce site](#) sur l'avis de l'ABF et [cet autre](#) concernant la procédure en cas de recours, pour éviter toute tentative qui s'apparente à du plagiat ; en complément [cet arrêt du Conseil d'Etat](#).

Par **beatles**, le **18/01/2021** à **20:48**

Calmez -vous cela vous permettra d'être moins susceptible et d'éviter les outrances.

Lorsque l'on cherche à se faire mousser pour donner « sa marche à suivre évolutive », en claironnant des articles « pêchés » dans un ou plusieurs sites, après avoir nommé ces derniers, par décence, il faut le faire complètement en n'omettant pas les articles R.423-68 et A.424-14 du Code de l'urbanisme sans oublier le Code de l'environnement (article L.341-1).

Par **beatles**, le **19/01/2021** à **13:57**

Vu votre super énervement je vous conseille [ce lien](#) comme remède.