



refus de constructibilité

Par **benjibrubru**, le **15/03/2009** à **15:17**

Bonjour,

je vous explique mon cas. J'ai un Terrain dans un petit village.

En cherchant à me renseigner sur la constructibilité de mon terrain, la DDE m'a répondu qu'il ne l'était pas, car il n'y avait pas de bornes à incendie à proximité.

Hors, il n'y a aucune borne à incendie dans ce hameau, ou deux maisons se sont construites à moins de 100 mètres de chez moi il y a moins de 5 ans. Et il n'y en a pas non plus, pour autant que je sache, dans tout le village, ou des maisons viennent d'être construites ou sont encore en travaux, après acceptation de leurs permis.

La raison de la DDE est-elle valable? que puis-je faire?

Par **ardendu56**, le **16/03/2009** à **18:54**

En dépit de l'absence de définition légale, le Centre de Documentation de l'Urbanisme entend cette notion comme étant, un terrain sur lequel il n'est pas possible de construire car ne répondant pas aux critères techniques et juridiques nécessaires pour recevoir la qualification de terrain à bâtir.

Ces critères sont les suivants :

- technique : desserte du terrain par une voie d'accès, raccordement aux réseaux électrique, d'eau potable et d'assainissement
- juridique : situation dans un secteur désigné comme constructible par un Plan d'occupation des sols (POS), un Plan local d'urbanisme (PLU) ou un document en tenant lieu, où dans une partie actuellement urbanisée d'une commune ou désignée comme constructible.

En clair, si ces critères, cumulatifs, ne sont pas réunis, le terrain est de fait inconstructible. Ce qui n'engage l'avenir en rien puisque des processus de révision et de modification existent pour rendre constructibles des terrains qui ne l'étaient pas.

Par ailleurs, juridiquement, un PLU ou un POS peuvent rendre un terrain impropre à la construction pour diverses raisons : sécurité, salubrité, santé, protection du site, lieu classé en zone naturelle, obligation de prendre en compte un « projet d'intérêt général », etc.. Ainsi, un périmètre peut être considéré inconstructible en raison de risques de catastrophe naturelle (séisme, inondation, avalanches, glissement de terrains) ou technologiques. Cela étant, si des aménagements sont réalisés et les risques sont, sinon contenus, du moins diminués, la zone peut alors redevenir constructible.

La notion d'inconstructibilité est donc relative. En effet, un terrain peut être constructible pour un projet et non pour un autre. Par exemple, en terres agricoles, seul un agriculteur sera habilité à construire un édifice dont la destination devra, par ailleurs, être liée à son activité

professionnelle. A contrario, le salarié Y, d'une entreprise X, qui dépose un demande de permis de construire sur le même terrain, pour une construction identique, essuiera un refus de l'administration.

De fait, les obstacles à la constructibilité sont à étudier au cas par cas. Ainsi, une DDE peut délivrer un permis des construire à titre précaire sur un terrain inconstructible pour une durée limitée, pour une guinguette au bord de l'eau par exemple. Attention, dans ce cas, l'administration peut à tout moment demander la destruction des édifices éventuels.

En résumé, force est de constater que la liste des causes d'inconstructibilité n'est pas limitée. Une décision ayant une incidence négative sur la qualification d'un terrain peut être contestée par un administré dès lors qu'il est concerné, soit directement devant l'auteur de l'acte, lequel lui porte préjudice, soit le plus souvent devant le juge administratif, soit devant le juge judiciaire.

Par exemple, dans le cadre d'une révision ou d'une modification d'un document d'urbanisme comme le PLU ou le POS, l'administré est habilité à s'y opposer, au moment de l'enquête publique, étape pendant laquelle les administrés font l'objet d'une consultation. L'administré aura d'autant plus une raison d'agir que le nouveau document issu de la révision ou de la modification transforme son terrain constructible en terrain inconstructible. Cette contestation de décision est soumise au maire et non au juge.

Par ailleurs, en matière de contestation devant le juge d'une décision de l'administration, le contrôle de légalité du juge administratif peut revêtir plusieurs formes tels que le recours pour excès de pouvoir, le recours en appréciation de validité, le recours en indemnité dirigés contre les collectivités publiques lorsque celles-ci, par une application irrégulière des règles d'urbanisme, ont causé un préjudice aux administrés.

Dans le cadre d'un recours pour excès de pouvoir, un particulier dès lors qu'il a un intérêt à agir peut remettre en cause une décision administrative qui lui est dommageable. De fait le juge peut contrôler une décision émanant du maire ou du préfet, notamment. Par exemple, tout administré ayant un intérêt à agir peut exercer un recours pour excès de pouvoir en matière de POS ou de PLU, contre une décision prescrivant le plan, l'arrêté le rendant public et la délibération qui l'approuve. Attention le juge a limité le nombre d'actes faisant grief, autrement dit ceux qui peuvent être contester. Concrètement, a été admis par les juges un recours à l'encontre d'un arrêté qualifiant une opération de «Projet d'intérêt général», lequel rendait le terrain non constructible

Le contentieux de la légalité peut également déboucher sur l'annulation d'un certificat d'urbanisme qui qualifierait par exemple un terrain comme étant non constructible. Ce recours permet de faire annuler par le juge administratif une décision d'urbanisme irrégulière.

En revanche, relève de la compétence du juge judiciaire, le contentieux relatif aux actes de poursuite de l'administration, à l'évaluation des biens dans le cadre des procédures de préemption, notamment. Un juge judiciaire sera également saisi en cas de vente entachée d'un vice du consentement d'un terrain non constructible. Par exemple, M.Dupont achète un terrain dont il croît qu'il est constructible, et ce sous les conseils «avisés» de son notaire, lequel était en mesure de dire à son client que le terrain était non constructible.

Pour récapituler, le droit confère au propriétaire d'un terrain non constructible la possibilité de remettre en question une telle qualification; il lui faut contester la décision.

J'espère avoir répondu à votre question et vous permettre d'avancer.