Image not found or type unknown

Urbanisme - opposiion à une déclaration préalable

Par **lanfranca**, le **23/11/2008** à **15:23**

Bonjour,

L'Etat m'oppose un refus pour une déclaration préalable portant sur un lotissement de 3 lots dans une commune régie par le RNU. Les motifs du refus ne sont pas cohérents avec la circulaire préfectorale définissant les critères de PAU dans le département. Travaillant moi-même à la DDE, j'ai tenté d'avoir des explications de la part de mes "collègues" qui ne m'ont apporté que des réponses imprécises et peu convaiquantes. Ils m'ont également indiqué que je perdrai mon temps et mon argent au tribunal administratif.
J'ai par ailleurs appris que dans le même temps des permis de construire avaient été accordés dans d'autres secteurs de la même commune. Après visite sur les sites concernés je puis vous affirmer que la qualité de PAU de ces secteurs est très que discutable. D'aileurs un des permis a été accordé hors PAU avec délibération municipale alors qu'à priori, aucun motif ne peut justifier cet autorisation (le maire n'a pas voulu nous montrer la délibération).
J'ai déposé un nouveau dossier portant sur le même projet mais beaucoup plus fourni, avec photos du site concerné par mon projet, des sites ou les autres permis ont été autorisés, rappel des termes de la circulaire préfectorale.....
Toutes les pièces non obligatoires pour une déclaration préalable m'ont été retournées par courrier. Un nouveau refus a été prononcé.
J'ai appris que le maire de la commune a décidé de lancer l'élaboration d'un PLU et qu'il a acheté un terrain de 4,5 hectares contigu à mon terrain. Il envisage de faire un lotissement communal dès que le PLU sera approuvé. Tous les lotissements alentour ont été refusés alors que les sites s'inscrivent dans les critères de PAU de la circulaire préfectorale.....
Je ressens un très grand sentiment d'injustice sans parler des conséquences financières.
Pouvez-vous me conseiller? Merci par avance

Par **Vincentius**, le **23/11/2008** à **20:09**

Le Règlement National d'Urbanisme et le règlement du lotissement sont seuls opposables à votre Déclaration Préalable. Dans certaines cas, il peut y avoir des consultations supplémentaires, tels ceux des ABF, voirie, etc...(L421-6 du code de l'urbanisme)
Quant aux circulaires, pour être opposables, elles doivent, en principe, être impératives: Qu’est-ce qu’une circulaire ? (Source: Vie Publique).
Un circulaire rédigée par un préfet n'a en principe pas de valeur règlementaire: Que sont les actes administratifs unilatéraux ?

(Source: Vie Publique).

D'autre part, si vous avez reçu votre notification de refus après le délai d'instruction de 1 mois, vous bénéficiez d'une décision de non-opposition à votre déclaration préalable.

Par **lanfranca**, le **24/11/2008** à **20:44**

Bonjour,

Merci pour cette réponse. Effectivement c'est le RNU qui s'applique. Les seules consultations concernaient les réseaux. Le terrain est considéré desservi.
Quant-à la circulaire préfectorale, elle constitue la "bible" en matière de PAU dans le département même si elle n'a pas de valeur opposable, elle a le mérite d'exister. Le problème c'est qu'elle est interprêtée de manière différente en fonction des pétitionnaires, mon cas en est la preuve. D'ailleurs d'autres collègues qui font de l'instruction de dossiers d'urbanisme à la DDE et dans le même département m'ont indiqué qu'ils ne comprenaient pas cette décision....
Pour le délai, malheureusement le refus a été prononcé et notifié dans les temps.

Par **Vincentius**, le **26/11/2008** à **15:44**

C'est un DP d'aménagement (division foncière, ...) ou de construction que vous avez demandé?

Les motivations de refus sont en rapport avec le RNU?

Je ne suis pas sur qu'une circulaire **départementale** puisse se permettre d'interpréter à sa façon le Règlement **National** d'Urbanisme! Seule une circulaire nationale peut le faire.

Le refus de votre DP vous à été notifié en RAR?

Par **lanfranca**, le **26/11/2008** à **18:45**

Bonjour et meci de revenir vers moi.

C'est une DP d'aménagement. Les motifs du refus sont en rapport avec le RNU mais l'appréciation du RNU est plus restrictive pour moi que pour d'autres pétitionnaires à configuration de site identique soit une zone ou quelques habitations (moins nombreuses dans les cas ou la DP a été accordée) traversée par une voie communale de faible importance.
La circulaire en question ne contredit pas les dispositions du code de l'urbanisme, simplement elle apporte des précisions sur l'appréciation locale de la PAU soit, nombre minimal d'habitations (fixé à 4), éléments introduisant une discontinuité du bâti (voies d'importance type routes départementales ou nationales),....

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Pour finir le refus m'a bien été notifié en RAR et dans les délais.

Par **Vincentius**, le **26/11/2008** à **19:17**

Je ne maitrise pas bien les aménagements, désolé...
Vous parlez de [s]la PAU[/s]. De quoi s'agit-il? Je pensai que vous parliez de la ville de PAU...

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés