



Probleme d'urbanisation Terrains

Par **Dauphine27**, le **29/09/2014 à 22:43**

Bonsoir

J'ai besoin de votre aide sur le cas suivant car je ne sais pas si nous avons ou non un recours et j'ai regardé sur le net mais je n'arrive pas à trouver.

Suite à une enquête public, des terrains ont été classé par la mairie et sans l'accord des propriétaires des terrains, en terrains viabilisé avant de le vendre

Que pouvons nous faire pour faire changer cela?

Merci de vos réponses

Par **moisse**, le **30/09/2014 à 11:17**

Bonjour,

Pouvez-vous reprendre l'exposé de la situation, personnellement je n'ai pas compris la signification de terrains devenus des terrains viabilisés sans l'accord de leur propriétaire. Surtout que la mairie les vendrait après ???

Par **Dauphine27**, le **30/09/2014 à 23:00**

Suite à l'enquete public et en accord avec le maire, des terrains ont été mis en terrains

viabilisé

On entend par « viabilisation » l'ensemble des raccordements d'un terrain aux différents réseaux d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone et d'assainissement.

Sauf que les différents propriétaires n'étaient pas au courant de ce changement, par conséquent s'ils veulent vendre ils doivent viabiliser.

Avons nous un recours?

Par **moisse**, le **01/10/2014** à **10:12**

Bonjour,

Je ne comprends toujours pas.

Un terrain viabilisé est un terrain déjà raccordé aux VRD.

Je pense deviner que la commune s'est doté d'un PLU et que des terrains ont changé de zone pour passer à constructibles.

L'obligation de raccordement n'existe qu'en cas de bâtis, auquel cas chaque propriétaire d'une maison en capacité de raccordement doit effectivement se raccorder (eau usées et eau potable).

Pour un terrain nu cette obligation n'existe pas.

Par **goofyto8**, le **01/10/2014** à **16:58**

Dauphine27 a dit

" Sauf que les différents propriétaires n'étaient pas au courant de ce changement, par conséquent s'ils veulent vendre ils doivent viabiliser. "

Oui c'est un cas tout à fait classique.

Si la mairie oblige (après enquête publique) les propriétaires de terrains (anciennement agricoles) et devenus constructibles suite à modification du PLU , à viabiliser (à leurs frais) leurs parcelles pour pouvoir les vendre en vue de construire dessus, vous n'avez aucun recours.

1) Soit vous refusez de viabiliser et cela bloque leur vente, tant que ce n'est pas réalisé.

2) soit vous souhaitez les garder et construire dessus pour vous-même, mais le permis de construire ne sera accordé que sous réserve d'une viabilisation préalable.

Enquête PUBLIQUE (annonces, affichages, rapport d'un commissaire enquêteur etc...) => la procédure administrative ayant été respectée, les propriétaires ne peuvent pas prétexter qu'ils ne savaient pas.

Par **moisse**, le **01/10/2014** à **19:30**

Je ne suis pas du tout certain de la validité de ces propos.
En effet la réglementation relative à l'aménagement et la viabilisation ne dépendent pas du POS, du PLU ou d'une décision municipale, mais du code de l'urbanisme.
C'est à la commune de financer les réseaux aux droits des secteurs (le code ne dit pas terrains), et au propriétaire de financer les antennes.

Par **Dauphine27**, le **01/10/2014 à 19:38**

Merci pour vos réponses.

En effet il y a un PLU

Lors de la vente du terrain en question, nous avons su que nous ne pouvions vendre car suite à l'enquête public, le terrain avait changé de codification et que nous devons le viabiliser pour pouvoir continuer la vente.

Je vais me renseigner mais pour suite à l'enquête public, tous les propriétaires qui avaient un terrain constructibles, ont été surpris de découvrir que le terrain avait changé de codification et par conséquent devait être viabiliser.

Je me renseigner plus pendant mes congés la semaine du 13 Octobre sur ce problème

Et je me permettrais de revenir vers vous pour vous en dire plus