



## Contestation d'un certificat d'urbanisme opération

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Nous sommes en train d'acheter un terrain dans l'Yonne.

Lors de la promesse de vente, nous avons émis une condition:

avoir la possibilité de construire les maisons où l'on veut.

Nous savons tout de même que c'est rarement possible, mais le terrain étant très grand 3,5ha nous pensions qu'il y avait tout de même quelques possibilités.

L'agence avait en possession un CU positif pour la totalité qui a été renouvelé en septembre 09.

Mais dans le doute, nous avons de notre côté refait une demande plus précise en spécifiant les 3 positions de petites maisons (- de 150m<sup>2</sup>) de façon raisonnable afin d'éviter des contestations.

Nous avons essuyé un refus. sous prétexte que le terrain n'est pas constructible.

D'après la DDEA seule une toute petite partie est en zone constructible

( zone UD)

Le reste du terrain se trouve en zone NB.

Nous nous sommes procuré les "dispositions applicables à la zone NB"

Il est précisé "qu'elle ne peut admettre qu'une urbanisation diffuse"

" le coefficient d'occupation du sol (x) applicable aux unités foncières de la zone NB est égal à 0,1 avec un maximum de plancher de 250m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation. Toutefois le COS n'est pas applicable aux projets d'extension de construction sans création de logement supplémentaire" or le terrain est vide.

Une précision importante: le terrain est situé en zone protégée à 300m d'une église classée et nous avons alors à faire aux "Bâtiments de France"

Une première visite à la DDEA d'Auxères nous avait été favorable mais après une viste dans la même journée aux Bâtiments de France nous sommes restés perplexes: les dispositions de maisons étaient règlementées.

La DDEA étant à l'écoute des BdF ceux ci ont dû faire pression pour que les constructions soient interdites, c'est du moins ce que nous pensons, pourquoi la DDEA irrait-t-elle à contre sens de la règlementation?

Les BdF seraient-ils au dessus de la règlementation?

Jusqu'où va le pouvoir des Bâtiments de France?

Bien sûr nous allons contester mais aurons nous assez de poids? Faut-t-il se faire assister?

Bien cordialement

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Nous nous sommes procuré les "dispositions applicables à la zone NB"

Il est précisé "qu'elle ne peut admettre qu'une urbanisation diffuse"

" le coefficient d'occupation du sol (x) applicable aux unités foncières de la zone NB est égal à 0,1 avec un maximum de plancher de 250m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation. Toutefois le COS n'est pas applicable aux projets d'extension de construction sans création de logement supplémentaire" or le terrain est vide.

Une précision importante: le terrain est situé en zone protégée à 300m d'une église classée et nous avons alors à faire aux "Bâtiments de France"

Une première visite à la DDEA d'Auxères nous avait été favorable mais après une viste dans la même journée aux Bâtiments de France nous sommes restés perplexes: les dispositions de maisons étaient règlementées.

La DDEA étant à l'écoute des BdF ceux ci ont dû faire pression pour que les constructions soient interdites, c'est du moins ce que nous pensons, pourquoi la DDEA irrait-t-elle à contre sens de la règlementation?

Les BdF seraient-ils au dessus de la règlementation?

Jusqu'où va le pouvoir des Bâtiments de France?

Je ne comprends pas un point.

Une zone NB est une zone, pour simplifier, "quasi-non constructible": IL en résulte des conditions de constructions assez strictes.

Votre projet de construction, en l'état actuel du POS-PLU est-il conforme aux prescriptions de l'urbanisme?

Si oui, quel est le motif de refus avancé par la BDF?

Très cordialement.