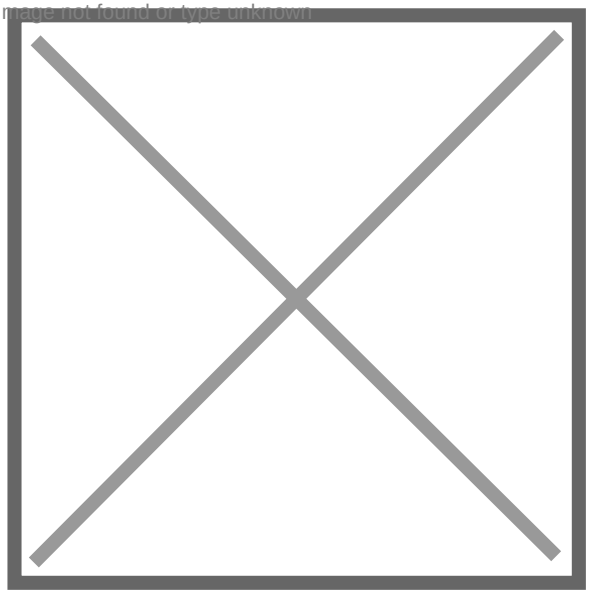
Image not found or type unknown



Construction plus grande que sur la déclaration

Par **Margo737**, le **19/11/2014** à **16:47**

Bonjour,

nous avons obtenu une déclaration préalable pour 20m2 et nous avons construit 65m2 de plancher. Le maire nous a dénoncé à DDE, ils sont venus constater, prendre des photos et ont envoyé un procès verbal au procureur de la république.
Je voudrais savoir comment cela se passe par la suite : on va nous contacter pour venir au tribunal et donner des explications ou bien le tribunal va statuer juste sur les faits?
Est-ce que le fait de vivre dedans peut empecher la destruction? Est-ce qu'il faut déclarer cette constructions aux impôts pour éviter la destruction?

Merci d'avance pour vos explications.

Par **moisse**, le **19/11/2014** à **16:55**

Bonsoir,
Si le Maire a cru bon de vous dénoncer, et d'adresser un PV au procureur de la république, la suite logique est la destruction sous astreinte outre une peine d'amende.
En effet dans toute autre perspective, le Maire vous aurait imposé/suggéré un permis modificatif.
Les débats sont contradictoires, vous aurez donc l'occasion de développer vos arguments.

Par **Margo737**, le **20/11/2014** à **09:05**

Bonjour,

en fait nous avons déposé le permis de construire, le maire a donné l'avis favorable (commune est trop petite pour gerer l'urbanisme) tandis que la DDE l'a refusé (car on peut construire 5 fois 20m2 et pas 1 une fois 100m2). C'est pour cela qu'on a déposé une demande d'autorisation qui a été accepté. Le maire a vu que la construction était plus grande et nous a dénoncé. En fait il a fait cela parce qu'il pensait qu'on allait lui faire la pression pour signer l'attestation de conformité sinon il ne comprend pas pourquoi on nous laisse pas construire.

Cordialement,

Par **moisse**, le **20/11/2014** à **09:34**

En ce qui me concerne je ne comprends pas grand chose à votre exposé.
Si le maire accepte le projet il signe le permis. Pour ce que j'en sais, il n'est pas tenu de suivre l'instruction de la DDE.
D'ailleurs c'est devenu à la mode de ne rien transmettre à l'instruction pour déboucher sur un permis tacite par défaut de réponse dans les 2 mois.

Par **Margo737**, le **20/11/2014** à **12:34**

C'est bizarre que vous ne compenez pas car ce sont des règles d'urbanisme. Les petites communes qui n'ont pas de PLU ne peuvent pas accepter les permis de construire ni les déclarations toute décision est précise par DDE, en tout cas c'est comme cela dans l'Eure. La mairie prend les documents, les accompagne avec une lettre d'avis et transmet tout à DDE.

Par **moisse**, le **20/11/2014** à **16:00**

C'est bien ce que je dits.
Vous déposez le dossier à la mairie, laquelle le transmet (ou pas - voir ma remarque sur l'accord tacite) au service instructeur de la subdivision.
Puis au retour le maire signe un arrêté municipal qui en principe tient compte de l'avis dudit service instructeur.
Mais ce que je ne comprends pas, c'est vos 5 fois 20 m2 à la place de 100 m2

Par **Margo737**, le **21/11/2014** à **12:12**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Ce n'est pas comme cela que cela se passe chez nous. Nous avons déposé le permis de construire à la mairie, elle a envoyé notre demande à la DDE accompagnée de l'avis favorable. DDE a étudié la demande et l'a refusé, nous avons reçu l'arreté du prefet en nous disant que malgré l'avis favorable de la mairie nous ne pouvons pas donner suite favorable à votre demande etc. Notre maire décide de rien au niveau de l'urbanisme malheureusement.
En fait la raison du refus est que notre terrain se trouve dans une zone peu construite (la première maison se trouve à 170m)donc toutes les nouvelles constructions sont interdites et seulement les agrandissements raisonables sont autorisés ce qui veut dire qu'on peut faire 5 demandes de 20m2 et arriver à 100m au bout de quelques années mais pas 1 fois 100m2.
Comme nous demandons plus que le double de la surface actuelle (34m2 au sol) la construction est considérée comme nouvelle donc refus.
Comme on a vraiment besoin d'une maison plus grande (notre fils ado dort dans le salon et l'enfant de 2 ans dans notre chambre) nous avons demandé un agrandissement de 20m2 mais on a fait plus en pensant qu'on pourra régulariser par la suite.
Mon mari a rendu visite au resposable de DDE pour savoir pourquoi il ne veut pas accepter le permis, ce dernier a pretexté l'augmentation de bilan de carbon ce qui est complètement absurde.
Pour régulariser la construction "illégale" nous avons redéposé un permis de construire qui a été de nouveau refusé, nous avons fait un recours amiable auprès de prefet, la réponse est négative, nous sommes en train de préparer la requête au tribunal administratif. Je vais poser une autre question à ce sujet car nous ne savons pas trop comment faire.

Par **Titiduloiret**, le **21/11/2014** à **15:32**

Bonjour,
Normal qu’on vous réponde a coté du problème.
Vous faite partie du règlement national donc pas de Carte, POS, PLU, enfin de document de planification.
Au vue de ce que vous avez dis, vous êtes en dehors du secteur construit (habitation desservie), cela implique une constructibilité réduite.
Toutefois, je vous propose une solution, dont votre Maire ne doit pas avoir connaissance et qui pourrais vous servir, s'il y est ok:
Qu'il propose une délibération motivée au conseil municipal en considèrent qu'il est de l’intérêt pour la commune que vous restiez, afin d'éviter une diminution de la population communale. La délibération précisera que votre agrandissement ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique et qu’elles n’entraînent de laborieuse dépenses publiques.
Cordialement

Par **Margo737**, le **21/11/2014** à **16:20**

Bonjour,

oui c'est cela nous sommes en dehors du secteur construit, les poubelles et le facteur ne passeront pas plus souvent si la maison sera plus grande. Surtout qu'on sur un axe pour aller d'une commune à une autre.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Merci pour votre conseil concernant la déliberation motivée. Je ne suis pas sûre que maire veille le faire, mais on va essayer. En quoi consiste cette délibération? Je suppose que tout le monde vote et ensuite la mairie doit rédiger un document, une attestation? Donc on devra representer notre permis avec ce document?

Cordialement,

Par **Titiduloiret**, le **21/11/2014** à **16:33**

Bonjour,
Effectivement, le conseil Municipal vote la proposition d'accepter les propos dénommés ci-dessus pour l'intérêt de la commune, et effectivement si le conseil dit ok, il n'y aura plus qu'à établir la délibération et de l'envoyer à la préfecture. C'est seulement après que vous déposerai à nouveau votre permis qui sera surement accepté.
Cordialement

Par **Margo737**, le **24/11/2014** à **12:00**

Bonjour,

Merci encore pour votre aide. J'ai étudié la constructibilité limitée et c'est vraiment notre cas, donc DDE n'a pas la dent contre nous, mais applique seulement RNU. Vous pensez que cela sert quand même à quelque chose de déposer la requête au tribunal administratif pour annulation du refus de permis de construire? Si le maire n'est pas d'accord de faire la déliberation motivée cela veut dire que nous ne pourrons jamais regulariser notre construction, je ne sais pas comment on va faire car nous habitons déjà dedans.

Par **moisse**, le **24/11/2014** à **16:18**

Bonjour,
Vous cherchez à contourner toutes les règles d'urbanisme existantes en faisant une voie de fait donc en espérant un passage en force "fait accompli".
[citation]que nous ne pourrons jamais regulariser notre construction, je ne sais pas comment on va faire car nous habitons déjà dedans.[/citation]
Vous serez expulsé et la construction démolie.

Par **Margo737**, le **07/08/2015** à **12:12**

Titiduloiret bonjour,

finalement le maire était d'accord et le conseil municipal a fait une délibération, la préfecture l'a reçue depuis 08.04.2015 et depuis aucune nouvelle. Savez vous quel est le délai maximal

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

de réponse de la par de la préfecture? En même temps nous avons engagé la procédure au tribunal administratif. Peut être la préfecture attend la réponse du tribunal pour nous répondre?
Merci d'avance pour votre réponse.

Cordialement,

Par **talcoat**, le **08/08/2015** à **15:39**

Bonjour,
Pas certain que la méthode préconisée soit opérante...

Déjà, la délivrance d'une dérogation ne saurait être accordée dans le but de régulariser une construction illégale, la dérogation devant être sollicitée lors de la délivrance du permis de construire initial.

De plus, la procédure de l'art. L 111-1-2,4e (C.urb.) ne semble pas appropriée et il faudrait connaître le contenu de la délibération "motivée" du conseil municipal; sachant qu'elle ne pourrait être admise que dans la mesure où les atteintes portées à l'intérêt général que les règles d'urbanisme protègent, ne soient pas excessives eu égard à l'intérêt général qui justifie la dérogation.

Par ailleurs, la délibération motivée est désormais soumise à l'avis conforme de la CDCEA - commission départementale de la consommation des espaces agricoles - depuis la loi Alur : ce qui complique encore la situation dont la conclusion va plutôt dans le sens exposé par @ moisse...
Cordialement

Par **Margo737**, le **10/08/2015** à **14:52**

Bonjour Talcoat,

merci pour votre réponse. C'est possible que nous ne procédons pas bien, mais nous n'avons plus le choix on essaie de dépatouiller la situation comme on peut.
La raison de refus - le terrain se trouve dans une zone qui n'est pas actuellement urbanisée donc ils veulent préserver les terrains agricoles. Donc la mairie "motive" que sur le terrain il y a déjà une maison habitée depuis 10 ans, qu'il y a 2 enfants qui ne peuvent pas vivre dans de conditions pareilles, que nous allons vivre dans la commune en permanence dans quelques années, qu'il n'y aurait aucune dépense pour la collectivité, que les matériaux utilisés sont écologiques.
Je sais qu'il y a une commission CDCEA, justement si cette commission au vu des photos et de la description va comprendre que notre terrain ne pourra jamais redevenir terrain agricole, elle pourra être de notre côté.
Connaissez vous les délais de réponse de la part de la préfecture et de CDCEA?
Cordialement.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **talcoat**, le **10/08/2015** à **16:09**

Bonjour,
En cas de consultation de la CDCEA le délai d'instruction est majoré d'un mois, mais encore une fois la dérogation concerne la demande d'autorisation d'urbanisme initiale et non une régularisation de situation illégale.

Et, même en cas de non opposition, les arguments développés ne justifient qu'un intérêt particulier et ne réponde en aucun cas à l'intérêt général (à moins que vous ne soyez le facteur ou le médecin du village!) et révèlent au grand jour l'infraction dont la sanction devrait être la démolition de la surface construite illégalement.
Cordialement

Par **Margo737**, le **11/08/2015** à **08:54**

Bonjour,

merci pour votre réponse. Donc en cas de consultation de la CDCEA le délai est d'un mois et la préfecture quel est le délai de sa réponse? A-t-elle obligation de répondre?
C'est une dérogation au refus de permis de construire, avec la construction illégale ou sans, normalement cela n'a pas d'importance.
Si j'ai bien compris seul le tribunal de grande instance peut ordonner la démolition de la construction, cela fait 1 an et demi que l'affaire est en cours et nous n'avons aucune nouvelle.
Quels sont les délais de réponse pour ce genre d'infraction? Le tribunal peut-il classer l'affaire sans suite?
Cordialement,

Par **moisse**, le **11/08/2015** à **09:05**

Bonsoir,
Je laisse @Talcoat répondre sur le fond, mais cela:
[citation] Le tribunal peut-il classer l'affaire sans suite? [/citation]
N'existe pas.

Par **talcoat**, le **11/08/2015** à **11:29**

Bonjour,
Il semble y avoir une incompréhension majeur, une procédure dérogatoire seule n'existe pas et encore une fois elle n'est recevable qu'avec la demande initiale et en aucun cas pour régulariser une situation illégale.

Donc vous n'aurez aune réponse à la procédure hors norme faite par la municipalité qui n'ose

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

pas assumer son rôle et se défausse sur les services de l'État.
Par contre comme le procès verbal de l'infraction a été transmise au parquet, l'instruction est en cours avec les délais très longs de la justice, mais il ne peut y avoir de classement sans suite l'infraction étant caractérisée et elle débouchera sur la saisine de jugement, sachant qu'en pareil cas la sanction est toujours la démolition (qui sera ordonnée sous astreinte).
Bien sur, il existe les procédures d'appel et de cassation mais elles ne serviront qu'à gagner du temps (et coûter en procédure...).
Cordialement

Par **Margo737**, le **11/08/2015** à **14:08**

Talcoat,

merci pour vos réponses.
La procédure dérogatoire n'est pas seule elle est bien liée à une demande de permis de construire. Nous n'avons pas marqué que c'est permis de régularisation, on a juste déposé un permis de construire. Il était refusé, nous avons fait un recours amiable qui était rejeté et suite à cela il y a eu une motivation délibérée du conseil municipal. En parallèle nous avons saisi le tribunal administratif. Pour se défendre la préfecture a dit qu'il fallait une motivation délibérée pour pouvoir bénéficier de la dérogation (la préfecture ne savait pas qu'on l'avait car la mairie n'a pas répondu au mail pour donner des nouvelles concernant notre dossier). Donc tout se suit il n'y a pas eu de procédure dérogatoire toute seule ou je ne comprends pas quelque chose.
Cordialement,

Par **Margo737**, le **11/08/2015** à **14:12**

[citation]l'instruction est en cours avec les délais très longs de la justice, mais il ne peut y avoir de classement sans suite l'infraction étant caractérisée et elle débouchera sur la saisine de jugement, sachant qu'en pareil cas la sanction est toujours la démolition (qui sera ordonnée sous astreinte). [/citation]

Est-ce que nous serons convoqué au Tribunal pour connaitre les raisons de l'infraction ou bien le tribunal statue sur le simple fait?

Cordialement,

Par **talcoat**, le **11/08/2015** à **15:46**

Bonjour,
Votre histoire est du grand n'importe quoi!!

L'infraction est bien caractérisée par le procès verbal établi par le maire, le deuxième dossier de PC est donc déposé sur la base d'éléments falsifiés (maquillage de la réalité de la

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

construction déjà réalisée)il est donc entaché d'illégalité, de plus c'est au préfet d'apprécier le bien fondé de la demande de dérogation qui comme déjà développé ne démontre aucun intérêt général.
Une action au tribunal administratif n'a aucune chance de prospérer.
Cordialement

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés