



## Permis de construire non conforme au POS

Par **macfr**, le **11/09/2016** à **22:45**

Bonjour,

Le POS de ma commune à l'endroit de la question prévoit que pour séparer 2 parcelles et qu'elles soient constructibles, chaque parcelle doit avoir 20m au droit de la voie de circulation.

Mon voisin a fait borner sa parcelle faisant précédemment 30 m sur la route en 2 parcelles distinctes :

- une ayant 10 m sur la route avec sa maison actuelle
- une parcelle en drapeau ayant 20 m sur la route qu'il souhaite vendre

L'administration a accepté en 2011 une division parcellaire ayant pour objet la constructibilité de la nouvelle parcelle. Un compromis de vente a été signé et un permis de construire déposé par le futur acquéreur il y a 3 semaines.

Le maire que j'ai rencontré considère que son permis délivré ne pose pas de problème car il y a les 20m sur la nouvelle parcelle, et m'indique que c'est l'acte de déclaration préalable de division parcellaire qui pose problème mais que ce n'est pas de son ressort.

J'ai 2 questions :

- quel est l'acte qui fait qu'on enfreint le POS dans un cas comme ça (la déclaration préalable de division, le permis de construire ou bien l'acte de vente qui sépare de fait les 2 parcelles) ? Et en conséquence, lequel faut-il attaquer ?
- la déclaration de division précise qu'il y a un temps limite pour obtenir le permis de construire (2 ans). Or il y a 5 ans dans le cas présent. Ne faut-il pas du coup attaquer sur cet axe pour faire tomber la déclaration de division, faute de réalisation des travaux dans les temps ?

Je précise que mon objectif est que ce terrain ne soit pas constructible, en respect du POS, dans la mesure où cette construction crée une nuisance directe à la mienne (vue, voisinage, perte de valeur, ...).

Par **goofyto8**, le **12/09/2016** à **14:54**

bonjour

Le permis de construire est conforme au POS car le nouveau terrain a bien les 20 mètres nécessaires sur voie publique

[citation]Je précise que mon objectif est que ce terrain ne soit pas constructible, en respect du POS,[/citation]

L'autre terrain qui n'a que 10 mètres est lui devenu inconstructible, mais comme une maison y est déjà installée, cela n'a plus trop d'importance.

Théoriquement vous pourrez demander l'annulation du permis de construire (dans un délai de deux mois après son affichage) au tribunal administratif mais celui-ci le déclarera valide car il y a 20 mètres de façade coté voie publique.

Je ne suis pas certain que l'argument faisant valoir que le délai de deux ans après la division a été dépassé, puisse faire basculer, en votre faveur, la décision du Tribunal Administratif.

*Ce délai a pour but d'éviter les spéculations foncières en conservant un terrain, à l'état non bâti, pendant une période de plus de deux ans .*

En réalité, il aurait fallu que vous vous portiez acquéreur de la parcelle voisine de votre propre maison, pour conserver l'avantage de la vue que vous redoutez de perdre.

Par **goofyto8**, le **12/09/2016** à **15:29**

re-bonjour,

[citation]'ai 2 questions :

- quel est l'acte qui fait qu'on enfreint le POS dans un cas comme ça (la déclaration préalable de division, le permis de construire ou bien l'acte de vente qui sépare de fait les 2 parcelles) ? Et en conséquence, lequel faut-il attaquer ? [/citation]

- le permis de construire semble valable au regard du POS

- l'acte de vente n'a pas procédé à la division des deux parcelles mais à acté simplement la vente d'un terrain constructible (et nouvellement créé sur le cadastre) à un acheteur.

- Seule peut-être la division (effectuée par un géomètre agréé) pourrait être contestée mais ,comme en réalité, elle a créé **une nouvelle parcelle constructible**, elle semble difficilement attaquable.

En principe, le Code de l'Urbanisme, interdit aux géomètres de procéder au détachement

d'une parcelle non batie, si celle-ci est inconstructible .  
Mais là ce n'est pas le cas.