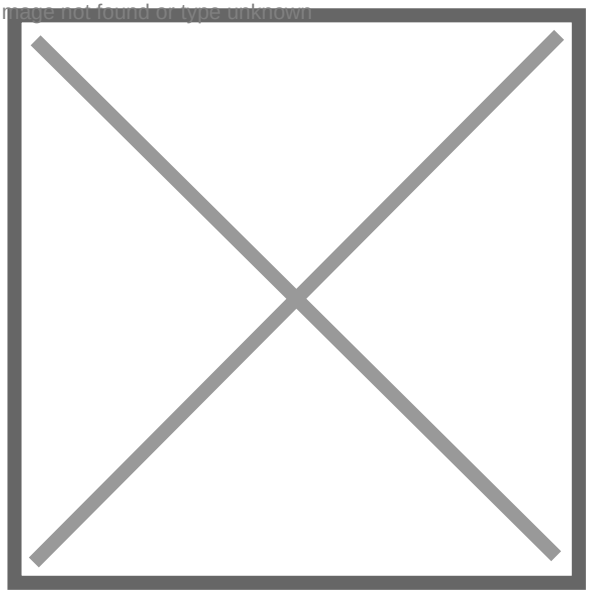
Image not found or type unknown



Annexe en zone NC d'un POS

Par **SophieS27**, le **10/05/2015** à **12:31**

Bonjour,

je vais essayer de faire court mais la situation n'est pas évidente.

Mes parents souhaitaient me faire une donation de 1000m2 de leur terrain de 8000m2 afin d'y construire une maison car je n'ai pas un budget suffisant pour acheter un terrain+maison.
Le maire est ok avec le projet, nous sommes allés voir la DDE ensemble mais l'instructeur des permis s'y oppose au motif bien évidemment que c'est une zone NC. Cette zone n'est pas inondable, pas boisé ni protégée, il y a une route d'accès (7 maisons en tout autour de celles de mes parents) ainsi que l'eau et l'électricité. Concernant l'assainissement, c'est en individuel.
Le POS précise "Article NC1 : Occupations et utilisations du sol admises : "L'aménagement, l'extension des constructions existantes, la construction de leurs annexes et la transformation en habitation sous réserve que les logements créés ne soient pas susceptibles d'apporter une zone quelconque au maintient et au développement des activités agricoles." Nous serions donc dans cette catégorie, seulement il est compliqué de construire un garage que nous changerions ensuite de destination et après faire la donation. Cela va prendre du temps et couter de l'argent (faire les ouvertures ensuite, aménager l'intérieur etc).
Est il donc possible que mes parents fassent une demande pour construire une annexe qui serait considérée comme une maison d'amis éventuellement ? Le règlement du POS ne précise RIEN du tout concernant le terme annexe ... Merci d'avance pour les réponses

Par **talcoat**, le **13/05/2015** à **11:22**

Bonjour,

Inutile d'envisager des montages qui conduisent tous à l'illégalité.
Puisque le maire semble favorable au projet, il faut lui suggérer lors de la transformation du POS en PLU obligatoire avant 2016...d'incérer une clause dans le règlement de la zone N qui permette la création de secteurs "de taille et de capacité d'accueil limitées" où certaines constructions sont admises, ce qui semble être la situation physique du groupe de constructions existantes que vous évoquez.
Cordialement

Par **SophieS27**, le **13/05/2015** à **19:21**

Bonjour, vous vous doutez bien que j'ai pensé à ce procédé, seulement, la procédure d'élaboration du PLU va prendre 3 ans et je suis déjà sur ce projet depuis 3 ans, je commence donc à trouver le temps un peu long ...

Par **talcoat**, le **14/05/2015** à **10:43**

Bonjour,
Si vous connaissez la réponse, pourquoi poser la question sur le forum!
Bravo en tous cas, vos connaissances en urbanisme sont supérieures à celles du maire qui semble aller chercher conseil auprès d'une DDE aujourd'hui disparue et alors que c'est lui qui délivre les permis de construire....
Cordialement

Par **SophieS27**, le **14/05/2015** à **15:16**

Je pose la question car j'ai eu entre temps l'ADIL au téléphone qui m'indique que si ce sont mes parents qui font la demande pour construire une petite maison "autres annexes à l'habitation" sur le permis de construire, cela doit fonctionner vu que le POS ne régit absolument rien concernant les annexes (pas de superficie ni d'usage indiqué). Il suffira ensuite de me faire la donation du terrain et le transfert de permis de construire. A entendre certains, la DDE peut faire remonter au préfet l'annulation du permis si le maire signe contre leur avis et selon d'autres, le maire a les plein pouvoirs, qu'en est il réellement ?

Par **talcoat**, le **15/05/2015** à **10:35**

Bonjour,
Cela s'appelle le contrôle de légalité.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés