



Demande de permis refusée

Par **clall**, le **07/06/2023** à **17:02**

Bonjour, j'ai vendu un terrain constructible à un promoteur. Un compromis de vente a été rédigé devant notaire. Suite à une déclaration préalable de division du terrain (j'en conserve une partie avec mon habitation) déposée par le promoteur, pour laquelle la Mairie n'a pas fait opposition, le promoteur a déposé une demande de permis pour laquelle il a reçu un refus de permis.

Le promoteur avait travaillé la demande de permis avec les services techniques de la Mairie. Le résultat obtenu était jugé excellent par la Mairie. Mais assez récemment il y a eu une ASL créée par un lotissement voisin s'opposant au projet du promoteur. La Mairie embarrassée a pensé dans un premier temps faire un permis tacite et en final a rédigé un arrêté de refus de permis (ce qui doit contenter les membres de l'ASL qui auront évidemment un vote favorable pour le maire).

Le promoteur a l'intention tout d'abord de discuter avec les représentants de l'ASL, puis s'il n'y a pas d'arrangement, de porter l'affaire devant la justice.

Malgré cette situation, le promoteur me propose tout de même de réaliser un bornage du terrain objet de la construction.

Or d'après le compromis de vente, il ne peut devenir propriétaire que si le permis est accepté purgé de tous les recours, un bornage me paraît donc précipité. Qu'en pensez vous ? N'y a-t-il pas un piège tenté par le promoteur ? Mercipar avance. Cordialement

Par **amajuris**, le **07/06/2023** à **18:56**

bonjour,

quel est le motif de refus du permis de construire ?

pour refuser une autorisation d'urbanisme, il faut des arguments, sinon le promoteur pourrait contester ce refus devant le tribunal administratif

salutations

Par **BrunoDeprais**, le **07/06/2023** à **20:56**

Bonjour,

Pour qui les frais du bornage?

Par **clall**, le **08/06/2023** à **08:29**

Bonjour, je réponds à vos deux questions:

1)- je recopie l'extrait de l'arrêté de refus:

vu le Code de l'urbanisme notamment L421-1 et suivants

vu le PLU approuvé le 30/06/2017 modifié le 19/04/2021 et 04/04/2022

vu les dispositions communes du PLU applicables à toutes les zones qui précisent que les aires de défenses écologiques sont des espaces tampon générés à partir de composantes végétales protégées, inscrites au règlement graphique, elles doivent être préservées au maximum et que seules sont admises des occupations ou utilisations spécifiques.

Considérant que le projet prévoit de créer, à travers une aire de défense écologique inscrite au règlement graphique, un accès en pavés béton d'environ 5 m de large qui ne fait pas partie des occupations ou utilisations spécifiques susvisées,

Considérant dès lors que cet accès est de nature à fragiliser l'aire de défense écologique, il ne peut être accepté.

ARRETE: Article unique: le présent permis de construire est refusé.

2)- les frais de bornage sont à la charge du promoteur (comme prévu à la promesse de vente)

Par **BrunoDeprais**, le **08/06/2023** à **22:13**

Bonsoir,

A mon avis le promoteur veut aller au bout, même en TA, sinon je ne vois pas l'intérêt qu'il a à payer un bornage.

Par **clall**, le **09/06/2023** à **09:15**

Oui, le promoteur m'a dit son intention d'aller au bout.

Avant de déposer la demande de permis, le promoteur avait interrogé son service juridique sur les chances et risques d'une telle demande. Je précise que c'est un promoteur national.

Mon problème c'est qu'en cas de procédure judiciaire, cela peut prendre 5 ans et compte tenu de mon âge....

Par **nihilscio**, le **09/06/2023** à **17:03**

Bonjour,

La condition suspensive d'obtention de permis doit être limitée dans le temps. Le promoteur ne peut vous faire patienter indéfiniment. La date limite de réalisation de la condition suspensive étant atteinte, le promoteur doit soit acheter le terrain, soit y renoncer. Vous pouvez le mettre en demeure de se décider.

Par **clall**, le **09/06/2023** à **17:31**

Merci NIHILSCIO de me rappeler ce point important. La date limite étant fin de l'année avec possibilité de prorogation, je n'aurai pas à subir un délai de procédure judiciaire car si le promoteur renonce, j'ai un plan "B" possible.