



## Prorogation permis de construire 6 mois avant le terme

Par **lily**, le **23/09/2018** à **14:18**

Bonjour ,

Mon permis de construire est valide jusqu'en mars, cependant le PLU risque d'être finalisé en décembre et il ne sera plus en ma faveur, la zone sortant de la constructibilité?. Je dois donc poser ma demande avant les 2 mois requis. Pensez vous que cela soit gênant ? Il faut qu'il soit en cours de validité surtout, non ?

Merci.

Par **Bibi\_83**, le **24/09/2018** à **08:47**

Bonjour,

L'obligation légale est de déposer la demande 2 mois minimum avant la fin de validité de l'autorisation (art. R.424-22 CU), rien ne vous empêche de le faire avant.

Par **talcoat**, le **24/09/2018** à **18:21**

Bonjour,

Sauf qu'il ne s'agit pas de la seule condition...

La prorogation est toujours soumise à une condition: l'absence d'évolution défavorable des prescriptions d'urbanisme et des servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet.

Il ressort de la jurisprudence qu'une telle évolution défavorable peut être caractérisée notamment en cas de modification du règlement du PLU.

Par **lily**, le **25/09/2018** à **13:08**

Bonjour oui ça je sais c est pour cela que je veux le faire avant la validation du plu. Merci

Par **morobar**, le **25/09/2018** à **15:54**

Si "je veux le faire" consiste à demander une prorogation cela parait compromis.

Par **lily**, le **25/09/2018** à **20:07**

Et pourquoi cela serait compromis ? Le plu sera en place pas avant février 2019, et puis c 'est la date de la demande qui est la date prise en compte, j'ai le temps donc. Merci

Par **morobar**, le **26/09/2018** à **08:09**

Vous n'avez pas lu la réponse de @Talcoat spécialiste s'il en est de l'urbanisme.  
" condition: l'absence d'évolution défavorable des prescriptions d'urbanisme ".  
Il est bien évident dans votre cas que cette évolution est connue.

Par **talcoat**, le **26/09/2018** à **15:20**

Cher @morobar, il ne faut pas aller trop vite à la conclusion.

Il convient de déterminer réellement la nature des éléments qui pourraient paraître défavorables et prendre en compte que **ces arguments ne peuvent être opposés que si le PLU a été rendu public.**

Dans le cas de @lily, aux vues des dates dernièrement évoquées si semble que cela ne soit pas le cas.

Ainsi, une demande de prorogation pourra être instruite dès à présent, le permis étant

proroger à l'échéance de mars.

Par **morobar**, le **27/09/2018** à **08:18**

Oui,

mais il y aura un refus même sans base légale (j'ai donné dans mon secteur suite à XINTHIA) ou un sursis à statuer.

Bref si le terrain est en passe de devenir inconstructible pour des raisons de sécurité il ne faut pas se faire d'illusion.

Personne ne signera au risque de se voir reproché des années plus tard la signature en question.

Par **talcoat**, le **27/09/2018** à **18:51**

Il n'existe pas de sursis à statuer pour la prorogation de permis de construire et on ne peut pas non plus opposer en refus un motif d'aggravation d'un phénomène déjà connu lors de l'autorisation initiale.

Malgré tout, on n'est pas en effet à l'abri d'un refus de principe mais la motivation sera sans fondement juridique donc facilement contestable.

Par **morobar**, le **28/09/2018** à **10:10**

Vous savez, j'ai acquis un terrain à bâtir quelque temps avant XYNTHIA.

En fait 2, mais construit un seul.

La première année après, rien de neuf, les permis de construire sont accordés sur ce lotissement avec des curiosités selon les uns et les autres, genre plateforme de survie pour l'un, électricité par les plafonds pour d'autres... bref à la tête du client et peut-être selon l'humeur de l'urbaniste à l'Équipement.

Puis au bout d'un an, des refus alors qu'aucune étude (PPRL et PPRI...) n'a encore été validée, puis revirements quelques semaines plus tard avec quelques contraintes, retour des plateformes de survie...

Puis encore une année, et nouveaux refus ou contraintes liées à des hauteurs NGF fixées va savoir comment, de telle sorte qu'un terrain est constructible, mais son voisin ne l'est plus, problème de limite de norme et de carte.

Puis interdiction généralisée cause Aléa 2100 puis levée de boucliers et fixation de nouvelles normes en hauteur minimale de plancher bas.

Le résultat de ces errements, c'est que les terrains sont désormais invendables (le mien disposait d'un COS de 0.80 zone urbaine s'il en est, en plein cœur de la commune) le bâti existant a perdu 30% à 50 % de sa valeur car personne ne veut se retrouver avec un bâti invendable dans le futur...

Je demeure en Vendée.

Par **talcoat**, le **28/09/2018** à **10:29**

Cher @morobar vous mélanger un peu tout.

Citer la malheureuse affaire XYNTHIA comme référence n'est pas approprié puisqu'elle concerne soit des immeubles bâtis soit des terrains seuls, donc bien différents d'une question de prorogation d'un permis de construire et pour lesquels il existe d'autres moyens d'intervention: sursis à statuer, travaux particuliers, refus pur et simple et même expropriation.

Même s'il faut bien reconnaître, l'ensemble des acteurs économiques ont été en dessous de tout dans cette affaire...

Par **morobar**, le **28/09/2018** à **10:55**

J'ai assisté sur invitation du maire, à une réunion avec "les autorités"- je ne précise pas lesquelles car j'ai indiqué mon département.

ON m'a expliqué que c'était l'effet "TSUNAMI" donc vague géante en quelques secondes sans temps de réaction qui importait, et justifiait le déclassement de mon terrain, qui n'a jamais vu une goutte d'eau salée de son histoire, alors que pour le lotissement communal à 20 m de mon terrain c'était le risque d'une submersion lente et qu'une contrainte de zone de survie en toiture était suffisante.

A la vitesse d'un cheval au galop il faut 1 seconde à la vague pour parcourir l'écart.

Dans un pays de vieux et de retraités, c'est même pas le clignement d'un œil.

Et sans rire.

Bon mon terrain est redevenu constructible, mais a perdu 50% de sa valeur d'achat, avec nombre de visites infructueuses.

Mon voisin du coup me tire dans les pattes lorsque des badauds se renseignent, en espérant que je lui vende le terrain au près d'un jardin agricole à 1 euro le m2

C'est cela qui est reproché à l'administration, dont les responsables sont transis depuis qu'on peut les rechercher des années plus tard, comme M. Fabius ou MME AUBRY pour le sang contaminé et l'amiante.

C'est pour cela que Mme BACHELOT a acheté des millions de vaccins inutiles et inutilisés.

La patate chaude a encore de l'avenir.

Par **talcoat**, le **28/09/2018** à **19:08**

Aucun rapport...