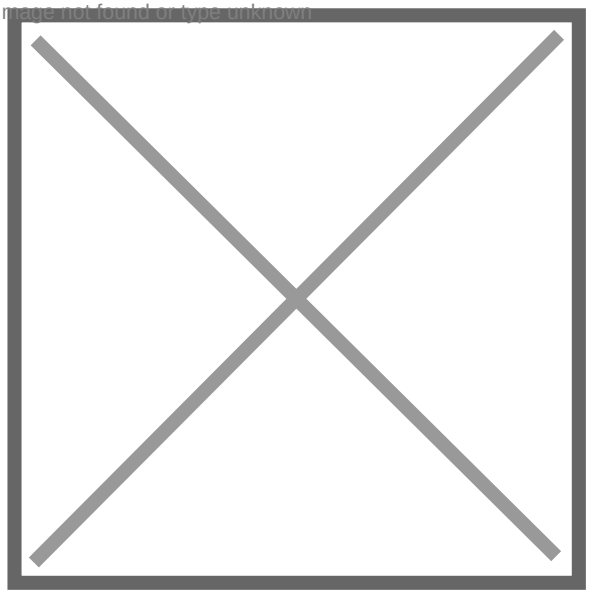
Image not found or type unknown



Rejet d'un référé d'annulation de permis

Par **Ralou**, le **08/01/2017** à **18:05**

Bonsoir à tous,
Après plusieurs rejets d'un permis de construire d'agrandissement comprenant de la surface habitable, le maire de ma commune l'a accordé uniquement pour de la surface non habitable (surface de plancher = 0 m2).
Dans les derniers jours du délai légal, le préfet a demandé au maire d'annuler le permis. Celui-ci a refusé. Toujours dans les délais légaux le préfet à attaqué le maire au tribunal administratif pour un procès sur le fond qui aura lieu dans 18, 24 ou 36 mois peut-être. Mais, pour bloquer les travaux, le préfet a ajouté un référé de suspension du permis pour lequel il a été débouté et pour lequel il n'a pas fait appel. Le juge du tribunal administratif estimant que le blocage du préfet n'était pas justifié.
Aujourd'hui j'ai donc un permis valide sous le risque d'un verdict défavorable sur le fond dans de nombreux mois.
L'avocat de la mairie et les responsables de l'urbanisme m'encouragent à commencer les travaux étant donné que j'ai un permis valide.
Est ce que je prends un gros risque en commençant ?
Est-il imaginable que l'on me demande de démolir ? A mes frais ? On me laisse entendre que comme j'ai un permis légal se serait aux frais de l'administration, mais que très probablement cela se terminerait par une régularisation.
Quelqu'un peut-il me renseigner, me faire part de son expérience.
D'avance merci.
Salutations.
Ralou

Par **talcoat**, le **13/01/2017** à **11:19**

Bonjour,
Le projet objet du PC n'étant pas clairement défini, il faudrait au moins préciser la motivation du déféré préfectoral et si ce dernier a bien été notifié dans les délais.
En mentionnant aussi la nature du document d'urbanisme et la zone concernée.
Cordialement

Par **Ralou**, le **24/01/2017** à **19:09**

Bonjour,
Merci talcoat pour votre réponse. Le PC voulait bénéficier des 30% d'augmentation de la surface habitable autorisés par le POS d'une zone NC (agricole protégé) et d'un garage et il nous a été refusé dans un premier temps uniquement parce qu'il était nécessaire que l'habitation existe au moment de la promulgation du POS il y a plus de 30 ans pour avoir 30% de SHON supplémentaire, ce qui n'est pas le cas.
Après lecture attentive cette date n'était plus un obstacle si l'on ne demandait que de la surface annexe (garage). Le Maire a accepté cette interprétation, plus tard le juge du référé aussi mais pas la DDTM et le service de la légalité de la préfecture. Donc le déféré porte sur ce motif.
En tout état de cause le POS sera caduc le 27 mars 2017 et la fameuse date ne pourra plus être opposée, toutefois j'imagine que le jugement sur le fond sera apprécié sur les règles d'aujourd'hui et non sur les nouvelles. Le PLU (en cours d'établissement) est prévu pour la fin d'année. Je suis assez frileux à commencer les travaux et envisage de solliciter un entretien avec la DDTM (DDE).
Merci de votre avis et de vos conseils.
Salutations.

Par **talcoat**, le **26/01/2017** à **19:02**

Bonjour,
Difficile de ne pas recommander la prudence car il n'est pas possible de savoir l'analyse que fera le juge administratif sur le règlement de zone du POS, sachant que le préfet peut exercer une action civile en vue de la démolition sur un immeuble achevé dont l'annulation sur déféré du permis de construire est intervenue pour un motif non susceptible de régularisation.

Il faut tout de même regardé le classement du terrain dans le futur PLU.
Vraisemblablement en zone agricole, le règlement sera plus restrictif que le POS et les extensions permises uniquement dans certains secteurs strictement délimités (STeCAL) il conviendrait donc de questionner le maire sur l'élaboration du PLU.
Cordialement

Par **Ralou**, le **26/01/2017** à **19:47**

Merci pour votre avis.
Salutations.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés