Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Construction dependance et permis de construire

Par Visiteur

Je prends connaissance de votre réponse sur le dossier ref 24158, qui est peu constructive,de retour de WE, dommage que le sujet ait été cloturé

si le risque existe, d'annulation du PC par le voisin, je ne vais pas tenter ma chance, et attendre en cas de recours contentieux, la decison du tribunal pour commencer les travaux, soit de très nombreuses années

j'aimerais votre avis sur les 2 voies possibles :

le recours contentieux du voisin me parait inévitable, l'objectif étant bien sur de respecter les prescriptions en vigueur, et aussi de réduire les sujets de contestation

- la mairie est en cours de révision du POS en PLU qui sera effectif fin 2011, elle propose de présenter le projet ensuite, car le PLU permettra sur des grands terrains comme le mien une limite plus importante de SHON. l'argument cotournement du POS, en en présentant un projet de dépendance importante en Shob uniquement, devrait tomber

- modifier le projet en gardant les volumes, mais en rendant plus incontestables les surfaces en Shob :
  - une petite partie close en garage a vélo
  - le reste sous forme de préau ouvert sur la terrasse

dans le cas de ce projet, accepté par la mairie, avec recours contentieux du voisin. je commence les travaux. X années plus tard le PLU est en place m'autorisant toutes ces surfaces en Shon, et le tribunal annulle le PC. est il possible de présenter un PC de régularisation avec les prescriptions du PLU?
si oui , je serai plus serein pour commencer les travaux

merci pour vos conseils

Par Visiteur

Cher monsieur,

je prends connaissance de votre réponse sur le dossier ref 24158, qui est peu constructive,de retour de WE, dommage que le sujet ait été cloturé

Sachez que dans ces circonstances, il est possible de demander à l'administrateur du site, via le formulaire de contact de décloturer la question.

dans le cas de ce projet, accepté par la mairie, avec recours contentieux du voisin. je commence les travaux. X années plus tard le PLU est en place m'autorisant toutes ces surfaces en Shon, et le tribunal annulle le PC. est il possible de présenter un PC de régularisation avec les prescriptions du PLU?
si oui , je serai plus serein pour commencer les travaux

Dans la mesure où le nouveau permis sera conforme aux prescriptions du PLU, alors effectivement, votre nouveau permis ne pourra pas être annulé conformément à la jurisprudence du conseil d'Etat: CE 15 janvier 1997, Association pour la sauvegarde des espaces verts et du cadre de vie de Châtenay-Malabry, n° 100494.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour ce retour rapide

auquel cas, quelles sont les recommandations sur le timing

les travaux sont commencés, le 1er permis est attaqué
le PLU est en place, présentation du 2ème PC, formalités d'affichage, démarrage travaux et achèvement des travaux?

y a t'il une démarche à faire pour demander la renonciation au 1er permis qui est attaqué, et informer les voisins de la délivrance du 2ème de régularisation?

par ailleurs, merci de votre avis sur la question du message précedent :
"- modifier le projet en gardant les volumes, mais en rendant plus incontestables les surfaces en Shob :
- une petite partie close en garage a vélo
- le reste sous forme de préau ouvert sur la terrasse "

dans l'attente de vos conseils

bien cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

les travaux sont commencés, le 1er permis est attaqué
le PLU est en place, présentation du 2ème PC, formalités d'affichage, démarrage travaux et achèvement des travaux?

Vous pouvez déposer votre premier permis et commencer les travaux. Si le permis est attaqué, que le PLU est mis en place, alors le tribunal ne pourra pas prononcer la nullité puisque votre permis est conforme au PLU.

Si le PLU est changé après que votre permis ait été annulé, vous faites, avant que le voisin intente la procédure judiciaire en démolition, une demande de permis de régularisation.

par ailleurs, merci de votre avis sur la question du message précedent :
"- modifier le projet en gardant les volumes, mais en rendant plus incontestables les surfaces en Shob :
- une petite partie close en garage a vélo
- le reste sous forme de préau ouvert sur la terrasse "

Pardon, j'avais pas vu que c'était une question. Votre projet semble tout à fait valable. Qu'est-ce qui vous pose alors problème?

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour ces réponses qui cadrent bien le sujet

derniere précision :
citation "Si le PLU est changé après que votre permis ait été annulé, vous faites, avant que le voisin intente la procédure judiciaire en démolition, une demande de permis de régularisation. "

même si le risque est faible (nouveau PLU avant la clôture de la procedure d'annulation du permis)
est il clé que la demande de PC de régularisation soit faite avant la procedure en démolition?

autrement dit, si cette procédure en démolition est intentée avant la demande de PC, il n'y a plus aucune possibilité de régulariser?

bien cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

même si le risque est faible (nouveau PLU avant la clôture de la procedure d'annulation du permis)
est il clé que la demande de PC de régularisation soit faite avant la procedure en démolition?

autrement dit, si cette procédure en démolition est intentée avant la demande de PC, il n'y a plus aucune possibilité de régulariser?

Disons qu'il faut absolument que le nouveau PC soit délivrée avant la décision de la juridiction judiciaire..

Très cordialement.

Par Visiteur

Ok merci

bien cordialement