



Permis de construire et préemption

Par Aquar

Bonjour à tous,

Mon problème est simple, je souhaite faire surélever ma maison (maison de ville mitoyenne des deux côtés en copropriété). D'après le PLU tout est bon, mais après avoir consulté la mairie pour avis préalable, j'apprend que la zone fait partie du plan de préemption urbaine et que la mairie n'accordera pas mon permis pour cette raison.

Ce refus serait-il illégal? La mairie peut elle réellement refuser un permis (il s'agit même certainement d'une DP) afin que l'EPFIDF, l'organisme indépendant de la mairie qui souhaite racheter, rachète moins cher?

Je n'ai pour le moment rien déposé pour ne pas brusquer les choses.

En vous remerciant de votre avis,

Romain

Par Al Bundy

Bonjour,

Le droit de préemption (DPU) permet à son bénéficiaire d'acquérir un bien en priorité, à condition qu'il soit informé de la cession.

L'instruction d'une autorisation d'urbanisme se fait au regard du PLU et des différentes règles du droit des sols.

Il n'y a pas de lien entre le DPU et l'instruction d'un permis. Avez-vous bien compris le motif d'opposition du maire ?

Par Aquar

Bonjour,

Merci de votre réponse. Je suis sûr à 100% que c'est bel et bien ce qui m'a été dit par l'un des instructeurs de ma ville lors d'un rendez-vous pour avis préalable. On m'a affirmé cash que le permis ne serait pas accordé à cause du DPU, ce qui me paraît à moi aussi inconcevable puisque le refus se doit d'être motivé au regard du PLU. La mairie n'a rien à gagner à favoriser l'EPFIDF ./

D'où mon interrogation, je me demande simplement si l'instructeur m'a dit ça pour me décourager de déposer ma demande ou non

Par Nihilscio

Bonjour,

Les autorisations d'urbanisme, que ce soit une non-opposition à une déclaration préalable ou un permis de construire, ne peuvent être refusées si le projet est conforme aux règles d'urbanisme en vigueur, essentiellement le PLU. Le fait que la commune ou un établissement public souhaiterait acheter ne peut être un motif de refus de l'autorisation demandée.

Par morobar

Bonjour,

Par contre je me demande si le terme "mitoyen" est bien utilisé.

Auquel cas il faudrait l'accord des copropriétés ou maisons voisines pour surélever les murs.

Par isernon

Bonjour,

la question n'est pas posée, mais une autorisation d'urbanisme est toujours délivrée sous réserve du droit des tiers.

même si vous obtenez votre permis de construire pour surélever votre maison, vos voisins peuvent contester cette surélévation si elle leur cause un ou des troubles anormaux de voisinage comme la perte d'ensoleillement, de vue....

salutations

Par Acquar

Bonjour,

Concernant les voisins ce n'est pas un problème, le projet a déjà été validé en AG des copro. Au niveau technique ça ne devrait pas poser de problème (de toute façon la moitié des bâtiments est déjà en possession de l'EPFIDF et donc parfaitement vide de tout occupant depuis plusieurs années...)

Pour le reste, vous confirmez ce que je pense, je vais donc rassembler mes options, mais je pense ne pas avoir le choix que de simplement déposer mon projet et de voir...