



## Permis de Construire// retard administratif

-----  
Par Prece

Bonjour,

Nous avons pour projet de construire notre maison. Nous avons trouvé notre promoteur et il nous a trouvé le terrain.

Nous avons eu le compromis de vente de notre terrain, notre PC aurait du être déposé le 10 mars 2020.

Après le confinement, il a fallut attendre le 25juin pour le 1er PC soit déposé.

Est-ce qu'une pénalité de retard peut être imputée?

D'autre part, notre PC a été refusé problème d'implantation et de remblais.

Nous avons trouvé une solution, le 2nd PC vient être déposé, mais de nouveau problème avec le remblais.

Nous avons sur le terrain d'à côté le PC qui a été accordé alors qu'ils délaissent d'au moins 2m. Alors que notre remblais fait au maximum 1m60.

Est-ce une raison suffisante pour déposer un recours?

-----  
Par chance

"Demandez une étude de sol

L'étude du sol et du sous-sol est fortement conseillée. Elle permet de s'assurer que le terrain est homogène et stable, qu'il n'y a pas de remblai susceptible de donner lieu à des tassements ou encore de savoir s'il contient des argiles gonflantes. Toutes ces particularités peuvent être à l'origine de fissurations de la construction, si les fondations ne sont pas adaptées. Ou d'un surcoût s'il faut les consolider. «Dans tous les cas, il est recommandé de construire sur un vide sanitaire pour limiter les risques de désordres», indique E... P.... Si l'existence de cavités souterraines (marnières, bétoires) qui influe sur le terrain est avérée, il faut prévoir un budget conséquent pour lever le risque par le biais de sondages. «Le coût de comblement d'une cavité - si ce comblement est nécessaire - est généralement trop conséquent pour les particuliers», prévient notre architecte. Par ailleurs, face à la présence d'humidité importante sur le terrain, liée aux ruissellements, par exemple, un drainage peut s'avérer nécessaire autour de la construction. Tous ces travaux ont un coût qu'il vaut mieux chiffrer avant l'achat.

Notons que certaines assurances professionnelles imposent, dans les conditions d'indemnisation, la réalisation d'une étude de sol avant toute construction. «S'il devait s'avérer que les choix techniques de construction n'étaient pas adaptés à la nature du terrain, notre responsabilité décennale serait engagée», explique E....P.... Parfois même, la délivrance de la garantie dommages-ouvrage que le constructeur propose ensuite aux particuliers concernés par le projet est conditionnée à l'étude de sol. «C'est le cas dans certaines zones argileuses, notamment», précise P... E..., directeur général délégué de la SMABTP.

Le cas des lotissements est particulier. «L'étude de sol n'y est généralement pas exigée pour les projets de construction. En effet, le terrain étant déjà viabilisé par le vendeur lotisseur, ce dernier ne peut s'exonérer de la garantie des vices afférente au terrain vendu», indique E... P....

En fonction des résultats de l'étude, le particulier peut décider de revoir son projet d'achat. Si les conditions suspensives sont correctement rédigées, il se rétractera sans frais, si besoin."

-----  
Par Prece

Bonjour,

Nous avons anticipé et l'étude n'a rien donné.

Ma question se porte plus sur quel recours faire pour que mon PC passe.

Je trouve injuste d'avoir un PC bloqué quand le terrain d'à côté à tout les droits...

Et aussi niveau retard administratif de mon promoteur existe-t-il une loi qui me permettrait de calculer une pénalité de retard?

-----  
Par chance

"Quel forme prend le recours ?

Si vous intenter un recours contre une décision de refus de permis de construire, vous pouvez agir sous plusieurs formes différentes.

Le recours gracieux

Lorsqu'un permis de construire vous a été refusé, vous pouvez demander à la mairie de revoir sa position dans les 2 mois qui suivent le refus par lettre recommandée avec avis de réception.

Cette demande en principe écrite a pour effet de proroger le délai de recours contentieux.

Le recours hiérarchique

Lorsqu'un permis de construire vous a été refusé, vous pouvez aussi exercer un recours hiérarchique.

Ce recours n'est possible que lorsque la décision est prise au nom de l'Etat. Il est introduit soit auprès du préfet, soit auprès du ministre chargé de l'urbanisme. Ce recours proroge également le délai de recours contentieux.

Le recours contentieux

Lorsqu'un permis de construire vous a été refusé, vous pouvez exercer un recours contentieux qui prend la forme d'un recours pour excès de pouvoir.

Ce recours doit être initié par vous auprès du tribunal administratif du lieu de situation de l'immeuble.

Il doit être exercé dans un délai de 2 mois à compter de la notification de l'acte attaqué.

Au-delà ce délai, tout n'est pas perdu. En effet parfois ce délai ne vous est pas opposable. Par exemple, si le délai de recours n'a pas été mentionné dans la notification de la décision de refus de permis de construire, le délai de 2 mois ne vous est pas opposable et vous pouvez toujours agir.

Attention : même si le délai de 2 mois ne vous est pas opposable, il faudra prendre le soin d'agir dans un délai maximal d'1 an.

### 3. La motivation

Lorsqu'il s'agit de contester une décision de refus de permis de construire, il existe deux causes juridiques :

\*\*les moyens de légalité externe

\*\*les moyens de légalité interne

Ces moyens recouvrent des motifs précis et doivent être invoqués de manière minutieuse par le requérant, sous peine de voir sa requête déclarée irrecevable.

Précision : s'agissant d'un recours contre un refus de permis de construire, le juge exerce un contrôle complet sur les appréciations que l'Administration a portées sur la situation d'espace. C'est à dire que si le juge procède à une appréciation différente, le refus sera annulé.

### 4. Les suites de l'annulation du refus de permis

Il est important de noter à ce stade que vous ne pouvez pas considérer être devenu titulaire d'un permis de construire tacite.

Lorsque la décision de refus de permis de construire est annulée, l'autorité compétente doit à nouveau se prononcer sur la demande de permis de construire.

Lors de ce nouvel examen, l'autorité compétente ne pourra pas opposer le motif qui a été censuré par le tribunal administratif.

Précision : Sachez que lorsque vous obtenez une décision d'annulation d'un refus de permis de construire, vous êtes protégé par la suite contre une évolution défavorable du plan local d'urbanisme qui permettrait de vous opposer régulièrement un second refus."

-----  
Par Prece

Bonjour,

Je vous remercie de vos réponses, et si je comprends bien, pour le moment je suis bloquée et je dois donc attendre la réponse pour le nouveau PC.

Je me permettrais de vous tenir au courant de l'avancée du dossier!!

-----  
Par chance

"Qu'est ce qu'un Plan d'Occupation des Sols?"

Un Plan d'Occupation des sols ou POS était un document d'urbanisme valable à l'échelle communale.

Il définissait les règles d'urbanisme en matière de construction ou de modification des constructions existantes.

Les zones urbaines (dites « U ») sont construites ou constructibles immédiatement.

Elles se distinguent des zones naturelles (dites « N »). Celles-ci comprennent les secteurs d'urbanisation future (qui constituent des réserves et ne seront urbanisées que sur le long terme), les secteurs urbanisés (dont l'urbanisation ne sera pas renforcée), les secteurs agricoles et les secteurs protégés.

Comme le Plan Local d'urbanisme ou PLU, le POS détaillait pour chaque type de zone un certain nombre de règles. Elles concernaient les hauteurs et gabarits des constructions, les performances énergétiques à respecter, l'insertion paysagère,...

En quoi le plan d'occupation des sols nous concernait-il ?

Lorsqu'il était en application, le plan d'occupation des sols était le document de référence pour l'instruction de tout permis d'urbanisme, c'est à dire de permis de construire, d'aménager, de démolir ou de déclaration préalable de travaux.

Par conséquent, il devait être le point de départ de tout projet, nécessitant l'une de ces demandes. Le projet concerné devait le respecter entièrement ou se serait vu rejeté par la mairie. Le transgresser constituait une infraction pénale. Des demandes de dérogation auprès de la commune étaient possibles.

Il était généralement consultable en mairie ou sur internet. Une demande de certificat d'urbanisme, fournissant plus d'information pour un terrain donné, pouvait aussi être effectuée.

Vers une disparition du plan d'occupation des sols

Cependant, le plan d'occupation des sols est aujourd'hui théoriquement un document obsolète. La loi SRU de 2000 a en effet poussé les communes françaises à une transition vers le plan local d'urbanisme.

Celui-ci, tout en gardant la structure juridique et les grands thèmes du plan d'occupation des sols, a introduit la notion d'objectifs environnementaux : il impose la mise en place d'un Plan d'Aménagement de Développement de Durable, ou PADD.

La loi ALUR a entraîné la sortie définitive du plan d'occupation des sols. Ce dernier est théoriquement caduc depuis le 1er janvier 2016. Le Règlement National d'Urbanisme ou RNU est alors de nouveau appliqué dans les communes qui ne disposeraient pas d'un PLU.

Quelque soit le document d'urbanisme en vigueur, un architecte, même s'il n'est pas obligatoire, est conseillé. Sa

mission est d'analyser le règlement et de mener le projet à bien en conformité avec la loi, selon les contraintes du règlement et de constituer un dossier fiable pour la mairie."