



Suspicion de "fraude " au PLU

Par Davidsollies

Bonjour,

J'habite un corps de ferme partagé, grevé d'un patecq. Il y a quelques années le terrain voisin (champs) a été vendu. Les nouveaux propriétaires ont déposé plus permis de construire refusés par la mairie pour un changement de destination d'une grange. Ils ont opté pour une construction nouvelle:

-Grange 47m² (bâti conservé

-Nouvelle habitation: 63m² non attenante.

-Annexe 29,59m² = garage à vélo (extrait du PLU" Pour les garages et abris voiture une emprise supplémentaire de 30 m² peut être autorisée dans la limite d'une hauteur totale de 3,50 m par rapport au terrain naturel.").

Le CES est de 12%, la zone UB est de 1007m². Dans les plans constructeurs, le "garage à vélo" est noté " à la charge du client". Avant d'entamer la construction du garage, ils ont créée une ouverture entre l'habitation et le futur garage, le câblage climatisation est aussi en place pour le "garage".

L'accès (chemin communal) mesure 3,70m au plus large, mais est noté à 4m sur le dossier du PC. Un recours gracieux a été envoyé à la mairie (refusé car les photos de l'huissier de justice ne permet pas de vérifier qu'il n'y a pas 4m de largeur).

Une action en justice peut-elle aboutir pour contester l'autorisation du PC, existe t'il, pour mon voisin, des chance de réussir à faire accepter le changement de destination du "garage à vélo" de 30m² ?

Je vous remercie par avance.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Quel est votre "intérêt à agir" ?

Par Davidsollies

Initialement, c'était la largeur du chemin qui posait problème, puisqu'ils déclarent une dimension minimale requise dans le PLU qui n'est pas exacte et pose un réel problème de sécurité.

Il y a aussi un problème de patecq, non cadastré comme souvent mais qui est inclu dans le calcul de la surface constructible.

Par yapasdequoi

Si le recours gracieux n'a pas abouti, vous pouvez saisir le tribunal administratif.

Mais ce serait mieux d'avoir des arguments étayés par des preuves sinon ce sera rejeté aussi.

Par Davidsollies

Très bien, merci beaucoup. Je suis assez désabusé, de constater que malgré des "règles" et lois, on puisse faire comme bon nous semble dès lors que personne n'ouvre les yeux.

Avec d'autres voisins nous avons écrit au Préfet au sujet de l'accès non conforme et maintenant dangereux à la suite de dégradations et du déplacement d'un canal arrosant sans plus aucune sécurité, ce fut le seul moment ou la mairie a semblé vouloir faire quelque chose.

Passe-droits, non respect des règles d'urbanisme, et bien d'autres, nous sommes maintenant sous la menace de ne plus pouvoir utiliser le patecq notamment pour stationner ou encore celle de réduire et déplacer la servitude de passage pour accéder chez nous.

Bref ...cela relève plus d'une émission de "Courbet" qu'un problème juridique.

Malheureusement, le droit à vivre dans la tranquillité n'est toujours pas considéré comme un "intérêt à agir". Je vous remercie quand même Maître.

Par yapasdequoi

Pas de "Maitre" sur ce forum. Ce sont des bénévoles qui répondent. Si vous voulez consulter un avocat ce n'est en général pas gratuit.

Ensuite le droit de vivre tranquille est limité par celui des autres à vivre aussi leur vie. Quand on est propriétaire d'un bien, on n'est pas propriétaire des parcelles environnantes, c'est pourquoi votre droit de regard sur les constructions du voisin est soumis à questionnement.

Par Al Bundy

Bonjour,

Si vous êtes voisin du terrain concerné par les travaux votre intérêt à agir est déjà présumé et vous devrez le détailler dans une requête en cas de recours contentieux. Cet intérêt à agir existe pour limiter les possibilités de recours aux seules personnes impactées par le projet. Il ne sert pas à contester le projet en lui même.

Pour se faire, vous devez soulever les moyens d'illégalité externes (règles de procédure) et internes (conformité au PLU) du permis de construire et de la décision. Si ces moyens sont fondés il est possible que le juge annule l'autorisation d'urbanisme ou mette en demeure l'autorité de régulariser.

Mais attention au délai : vous ne pouvez agir au tribunal administratif que dans un délai de deux mois à compter du premier jour de l'affichage continu sur le terrain.