



Construction qui ne respecte pas le règlement POS/PLU

Par **zoxi**, le **03/04/2014** à **12:43**

Bonjour à tous,

Un lotissement est en pleine construction actuellement autour de ma propriété, dont un immeuble de 4 étages en frontière de mon terrain, et qui ne respecte pas le règlement POS/PLU de la ville.

Les ouvertures (Balcons et fenêtres) sont situées à une distance inférieure des 8m requis par ce règlement.

Après enquête, il s'avère qu'un autre immeuble est censé venir sur mon terrain et celui de mon voisin, avec un permis de construire qui a été accordé par la mairie (nous n'avons jamais été contactés pour ceci), qui respectera après construction les fameux 8m (entre les 2 immeubles).

Mon souci, actuellement, c'est que le 1er immeuble est en cours de construction, et a une vue directe sur mon terrain. N'ayant jamais été contacté pour un rachat de ma propriété (et donc que le 2eme immeuble est inexistant et que je suis toujours propriétaire du terrain), puis-je demander au service de la mairie (et le cas échéant au tribunal administratif) de faire appliquer l'article stipulant que la distance entre mon terrain et les ouvertures n'est pas respectée?

merci de vos réponses

Par **moisse**, le **03/04/2014** à **15:28**

Bonjour,

[citation]Après enquête, il s'avère qu'un autre immeuble est censé venir sur mon terrain et celui de mon voisin, avec un permis de construire qui a été accordé par la mairie (nous n'avons jamais été contactés pour ceci), qui respectera après construction les fameux 8m (entre les 2 immeubles).

[/citation]

La mairie ne peut pas délivrer un permis de construire sans l'accord du propriétaire du terrain. Car il se trouve que sur notre territoire la propriété du sol emporte celle du bâti.

[citation] puis-je demander au service de la mairie (et le cas échéant au tribunal administratif) de faire appliquer l'article stipulant que la distance entre mon terrain et les ouvertures n'est pas respectée?

[/citation]

C'est à cela que sert l'apposition du panneau affiché de façon visible à l'entrée du chantier. Vous pouvez donc tenter un recours en contactant les services d'urbanisme de votre commune.

Par **zoxi**, le **03/04/2014** à **15:49**

Merci pour votre réponse

[citation]La mairie ne peut pas délivrer un permis de construire sans l'accord du propriétaire du terrain.

Car il se trouve que sur notre territoire la propriété du sol emporte celle du bâti. [/citation]

Sauf lorsqu'il y a expropriation pour cause d'utilité publique, or si je ne me trompe, pour qu'il y ait expropriation, il faut préalablement que le propriétaire ait été averti par courrier recommandé. Or ce courrier ne nous a jamais été transmis, donc s'il y a bien eu un permis de construire accordé, il n'a aucune valeur?

[citation]C'est à cela que sert l'apposition du panneau affiché de façon visible à l'entrée du chantier.

Vous pouvez donc tenter un recours en contactant les services d'urbanisme de votre commune.[/citation]

Donc même si la construction de second immeuble n'est à ce jour qu'un projet (étant donné que le permis de construire n'aurait aucune valeur), le fait que la distance non respectée me permet de faire un recours c'est bien ça?

Par **moisse**, le **03/04/2014** à **16:09**

C'est cela.

Mais l'expropriation n'est pas une procédure simple, il est étonnant que vous ne soyez pas avisé du projet.

Car tant que vous êtes propriétaire du terrain, cela reste un projet.
Quoi qu'il en soit, vous aurez intérêt à vous faire assister d'un avocat pour prendre en charge vos intérêts, autant pour la contestation présente que pour les négociations à venir si vous voulez éviter le syndrome de la bouchée de pain.

Par **zoxi**, le **03/04/2014** à **16:42**

Merci infiniment pour vos réponses et conseils, c'est en effet ce que nous comptons faire dans un avenir très proche, avec mon voisin.

Bien cordialement