



Droits d'autorisation de rebatir

Par **helimen**, le **23/06/2013** à **10:54**

Bonjour

Un permis de construire a été autorisé en 2002 pour la construction d'un abri garage attenant à une maison.

Ce permis a été autorisé par la Mairie après avis favorable de la DDE de l'époque.

Hors ce permis n'aurait pas du être accordé car les limites de constructions n'étaient pas conformes au POS de l'époque. Erreur depuis reconnu par la DDE.

En 2010, un nouveau propriétaire fait une demande d'autorisation de travaux pour monter un garage en dur sur le même emplacement (limites de construction toujours pas conformes, moins de 3 mètres de la limite de propriété).

Est-il normal que l'on puisse modifier aussi bien en nature des matériaux, en volume, en aspect extérieur un bâtiment sachant qu'il est non légal par son implantation. Le droit de retrait permet-il cela et il y a-t-il possibilité que la Mairie refuse cette nouvelle demande, sachant que le premier projet était pas légal?????

Merci pour vos conseils et vos réponses.

Il me semble qu'il ne peut y avoir deux poids deux mesures en règles d'urbanismes et aussi pour une question d'équité vis-à-vis des habitants qui feraient des demandes dans les règles de l'art.

Cordialement.

J'espère pouvoir avoir votre réponse assez rapidement.

helimen

Par **trichat**, le **23/06/2013** à **11:41**

Bonjour,

Toute construction, selon la surface au sol, doit faire l'objet soit d'une demande préalable de travaux, soit une demande de permis de construire.

L'une et l'autre font l'objet d'un examen pour vérifier la conformité avec le règlement d'urbanisme (en 2002 POS, aujourd'hui probablement PLU).

La décision prise par la mairie peut faire l'objet de recours si l'autorisation accordée viole le règlement d'urbanisme. Et chacun peut contester cette autorisation en introduisant un recours en annulation devant le tribunal administratif.

Que dire de plus, sinon que le recours doit être introduit dans des délais précis et que certaines contraintes doivent être respectées.

Cordialement.

Par **helimen**, le **23/06/2013** à **12:04**

Bonjour trichat

merci pour votre réponse ultra rapide...

Pour toute réponse de la mairie après cette deuxième demande préalable de travaux sur avis de la DDE était d'accorder cette demande même si la première fut non légale..

Avis de la DDE , rebatir sur les memes limites que l'existantpourtant non conforme dans la premiere demande.

Je comprend pas pourquoi la loi autoriserai une telle demande à nouveau?

La mairie aurait-elle pu interdire cette nouvelle demande sachant que les limites de constructions n'étaient pas conformes? Même si depuis 2002 la construction était présente?

Dans cette deuxième demande sans aller au tribunal , la mairie aurait-elle pu et du interdire de rebatir si la nouvelles constructions ne respectent pas les limites?

Je sais pas si je suis vraiment clair?

Par **trichat**, le **23/06/2013** à **13:18**

Dans de nombreuses communes, les services d'urbanisme sont quasi-inexistants, alors que ce sont les mairies qui ont compétence pour instruire et délivrer les permis de construire et autres autorisations (demandes de travaux, permis de lotir,...). Les dossiers sont donc transmis aux services compétents de la DDTM (direction départementale des territoires et de la mer) pour examen, le maire émettant un avis.

Ainsi, dans le cas que vous citez, le maire aurait pu - et dû - émettre un avis défavorable à

l'aménagement actuel prévu qui modifiait apparemment l'appendice initialement construit non conforme au POS, mais autorisé par erreur.

Et c'est précisément contre ces décisions non conformes que les tiers peuvent engager des recours en annulation devant le tribunal administratif.

J'espère que ma réponse vous éclairera.

Cordialement.

Par **helimen**, le **23/06/2013 à 15:49**

Merci pour cette réponse plus claire.

Je voyais la chose comme vous , mais étant un érudit en la matière ,je voulais l'avis d'un technicien expert de la chose.

Il y aurait-il un texte ou référence de loi concernant vos dires pour pouvoir s'appuyer ?

Je suppose que depuis 2010 date de la nouvelle demande il n'y a plus rien à faire? il y a prescription alors?

Domage , j'avais bien ce sentiment d'injustice.

Dernière question si Le maire avait émis un Avis défavorable à cette nouvelle demande préalable de travaux et sachant que la première était non conforme, est ce que si le demandeur avait poursuivi la Commune devant un tribunal administratif et avec les éléments que vous connaissez maintenant alors la commune aurait perdue?

Cordialement.

Par **trichat**, le **23/06/2013 à 17:56**

Le droit de l'urbanisme est particulièrement complexe; d'ailleurs, il génère une part importante du contentieux soumis aux tribunaux administratifs (avec le contentieux fiscal, ce qui n'est pas très étonnant également compte tenu là encore de la complexité de notre droit fiscal).

A priori, la construction irrégulièrement autorisée en 2002 se situait encore dans la période (10 ans) où la nouvelle demande de travaux a été déposée: la mairie aurait dû demander une régularisation pour donner son accord à la modification de cette construction, en particulier en imposant le respect de la limite de 3 m prévue au règlement local d'urbanisme.

Ceci étant, un tiers (vous par exemple) aurait pu faire opposition à la modification de la première construction par un recours devant le tribunal administratif, dans les deux mois qui suivent le 1er jour d'apposition du panneau réglementaire indiquant la nature des travaux à réaliser (article R*600-2 code de l'urbanisme). Maintenant, c'est terminé!

Dans certains cas d'espèces, une construction irrégulière est constitutive d'un délit (construction sans autorisation ou non conforme à l'autorisation), mais cela ne semble pas correspondre à la situation que vous avez décrite (l'autorisation a été accordée et la construction s'y est conformée). Pour information, la prescription d'un délit est de trois ans.

La seule issue judiciaire qui pourrait être envisagée est un recours en responsabilité contre votre voisin en application de l'article 1382 du code civil par une demande en dommages-intérêts, sous réserve que vous prouviez que la construction viole une règle de l'urbanisme (ce qui semble bien être le cas) et que cette violation provoque un préjudice (ça, c'est pas gagné). La prescription de cette action civile se prescrit par un délai de dix ans après l'achèvement de la construction.

Si la mairie avait émis un avis négatif à la demande préalable de travaux, le pétitionnaire aurait pu introduire un recours contre cette décision lui faisant grief devant le tribunal administratif, dans les deux mois de la notification. Mais il aurait très probablement eu tort, son projet n'étant pas conforme au règlement d'urbanisme (retrait par rapport à la voie publique non respecté).

J'ai essayé d'être le plus synthétique dans cette matière, encore une fois, fort complexe.

Cordialement.

Par **helimen**, le **23/06/2013 à 18:29**

Merci bien pour vos réponses.

Même si cela paraît assez complexe du certainement à un droit d'urbanisme assez compliqué.

Vos réponses me réconfortent dans mon idée que la Mairie avait la possibilité dans la deuxième demande de mettre son veto sur cette demande....

Surement par manque de compétence ou bien par manque d'envie de déranger.

Il est bien dommage que les garants de nos droits ne fassent pas toujours leurs travail.

Je me ferais quand même un devoir de redonner mon point de vue à la municipalité qui a bien essayé de me balader avec des explications plus ou moins crédibles.... Tout ceci grâce à vos explications et connaissances en la matière.

Pourrais je me permettre de vous demander si vous travaillez dans le domaine ou si vous êtes un spécialiste du sujet?

Merci encore pour votre aide.

Cordialement.

Laurent