



Permis de construire accordé par la mairie... compagnonnage?

Par **beloune**, le **28/01/2010** à **16:20**

Bonjour,
Nous avons acheté en 2008 une maison, celle-ci est bordée à sa gauche par une autre maison (réalisée en même temps par le même promoteur) et à sa droite un grand terrain qui surplombe le notre (actuellement non construit).
En 2005 ces 3 terrains ne formaient qu'un seul lot, qui a été découpé avant que le promoteur achète 2 lots pour la réalisation du projet immobilier.
Le 3ème terrain, à notre droite, était donc en l'absence de permis de lotir, non constructible (c'est ce que nous a dit le promoteur lors de l'achat).
Il y a un 1er revirement de situation puisque courant 2009, le grand terrain à notre droite a été divisé en 2 et la parcelle accolée à notre maison a obtenu par la mairie un permis de construire.
Il y a quelques jours nous venons d'apprendre que le terrain restant est encore en train d'être divisé (les géomètres sont au travail) pour construire des maisons.
La mairie a-t-elle droit de délivrer un permis de construire? de lotir?
Pour précision nous venons de nous apercevoir que dans notre quartier seules 10 maisons figurent sur le cadastre et 28 n'apparaissent pas (il y a actuellement 5 constructions en cours sans permis de construire). Le responsable de la mairie est au courant et cautionne. Le quartier est habité par la famille de l'équipe municipale....
Que devons nous faire sans pour autant nous mettre voisinage et marie à dos?
Merci de votre réponse car nous sommes dans l'impasse.

Par **chris_idv**, le **28/01/2010** à **23:54**

Bonjour,
Portez plainte au Commissariat de police ou à la Gendarmerie Nationale sur la bases des articles L160-1 et L480-4 du Code de l'urbanisme pour les constructions en cours sans permis de construire.
Cela relève du tribunal correctionnel.
Si les forces de l'ordre

refusent de recevoir votre plainte (à la Martinique il y a parfois quelques spécificités locales) indiquez leur que votre prochaine démarche consistera alors à écrire directement au Procureur de la République.

Lorsque vous aurez votre récépissé de dépôt de plainte envoyez une copie au Procureur de la République et une seconde au Préfet mais surtout pas à la Mairie, juste au cas où votre plainte serait malencontreusement égarée : on n'est jamais assez prudent.

Article L160-1 du code de l'urbanisme: Modifié par Loi n°2007-297 du 5 mars 2007 - art. 14 JORF 7 mars 2007

En cas d'infraction aux dispositions des projets d'aménagement et des plans d'urbanisme maintenus en vigueur dans les conditions énoncées soit à l'article L. 124-1, soit à l'article L. 150-1 (2^e alinéa), ou en cas d'infraction aux dispositions des plans d'occupation des sols, des plans locaux d'urbanisme, les articles L. 480-1 à L. 480-9 sont applicables, les obligations visées à l'article L. 480-4 s'entendant également de celles résultant des projets et plans mentionnés ci-dessus.

Les sanctions édictées à l'article L. 480-4 s'appliquent également :

a) En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par les articles L. 111-1 à L. 111-1-4, L111-3 et L. 111-5-2 ainsi que par les règlements pris pour leur application ;

b) En cas de coupes et d'abattages d'arbres effectués en infraction aux dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 130-1, sur les territoires des communes, parties de communes ou ensemble de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ;

c) En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en infraction aux dispositions de l'article L. 142-11 relatif à la protection des espaces naturels sensibles des départements ;

d) En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en infraction aux prescriptions architecturales ou aux règles particulières édictées dans une zone d'environnement protégé en application de l'article L. 143-1 (alinéa 2) ;

e) En cas d'exécution, dans une zone d'aménagement concerté, de travaux dont la réalisation doit obligatoirement être précédée d'une étude de sécurité publique en application de l'article L. 111-3-1, avant la réception de cette étude par la commission compétente en matière de sécurité publique.

Toute association agréée de protection de l'environnement en application des dispositions de l'article L. 252-1 du code rural, peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction aux alinéas premier et second du présent article et portant un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions dans lesquelles les associations visées à l'alinéa précédent pourront être agréées. Dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, la procédure d'agrément est applicable aux associations inscrites depuis trois ans au moins.

La commune peut exercer les droits reconnus à la partie civile, en ce qui concerne les faits commis sur son territoire et constituant une infraction aux dispositions du présent article.

Article L480-4

Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1^{er} octobre 2007

Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 17 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1^{er} octobre 2007

Le fait d'exécuter des travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-5 en méconnaissance des obligations imposées par les titres I^{er} à VII du présent livre et les règlements pris pour leur application ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable est puni d'une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L. 430-2, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.

Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Ces peines sont également applicables :

1. En cas d'inexécution, dans les délais prescrits, de

tous travaux d'aménagement ou de démolition imposés par les autorisations visées au premier alinéa ;

2. En cas d'inobservation, par les bénéficiaires d'autorisations accordées pour une durée limitée ou à titre précaire, des délais impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage.

En cas de méconnaissance des obligations imposées par l'article L. 451-3, le tribunal ordonne en outre, en cas de perte ou de destruction de la plaque commémorative au cours des travaux, à la charge du maître d'ouvrage, la gravure et l'installation d'une nouvelle plaque apposée dans les conditions du deuxième alinéa dudit article.

Toute association telle que définie à l'article 2-4 du code de procédure pénale peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction à l'article L. 451-3 et portant un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux infractions relatives à l'affichage des permis ou des déclarations préalables.

NOTA:

L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : " La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007. "

Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26.

En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

Salutations,

Par **elydaric**, le **31/01/2010 à 19:53**

Bonjour,

Pour répondre à vos questions, il faudrait que vous connaissiez le zonage des terrains voisins du votre. Ce zonage est indiqué au PLU, et différencie les zones urbaines, à urbaniser, agricole et naturelle. Il est possible que les terrains soient devenus constructibles suite à une modification du PLU. Le fait que des constructions soient prévues n'est donc pas forcément illégal.

Pour votre remarque sur les constructions non cadastrées, il faut savoir que le cadastre n'est pas actualisé en permanence mais généralement une fois par an. Il est normal que certaines maisons n'apparaissent pas si elles sont récentes. Pour mettre à jour le cadastre si les maisons ont déjà quelques années, vous pouvez joindre le service du cadastre-impôts foncier duquel vous dépendez.