



## Une mairie peut-elle retarder une construction?

Par **tayoub**, le **08/07/2016** à **17:51**

Bonjour,

Je vous demande votre avis car j'ai l'impression qu'un prospecteur foncier avec qui j'ai eu affaire me raconte des "histoires". J'ai un grand terrain et il m'a contacté pour en rendre possible la vente à des promoteurs. Mais ce qu'il m'a dit au sujet de l'incertitude des constructions d'immeubles m'étonne car étant dans un état de droit, cela relève, selon moi, de l'arbitraire.

Selon lui

Une mairie peut refuser un permis de construire à un promoteur immobilier **même si le projet respecte scrupuleusement les prescriptions du PLU dans la zone** dans les cas suivants :

- 1- une mairie peut refuser la construction d'un immeuble (**respectant pourtant les prescriptions de la zone du PLU**) si il existe trop de maisons individuelles aux alentours
- 2- une mairie peut refuser la construction rapide d'un immeuble à un promoteur et lui demander de retarder le projet de plusieurs années , si ce dernier a déjà d'autres immeubles en construction dans la commun
3. une mairie peut refuser la construction d' immeubles si elle n'a pas encore des équipements publics (ecoles en particulier) en nombre suffisant pour accueillir les nouveaux arrivants.
4. une mairie peut refuser d'instruire une demande de permis de construire d'un promoteur si elle juge que le projet n'est pas assez ambitieux (en termes de surface habitable et de hauteur)

Ces arguments me semblent complètement hors du droit et irrecevables non ?

Par **Visiteur**, le **08/07/2016** à **21:47**

**BONJOUR marque de politesse** [smile4]

J'ai trouvé ceci, mais s'agissant de collectif, il y a peut être des cas particuliers,

Si votre projet respecte l'ensemble des règles opposables à votre terrain, l'administration serait tenue de vous délivrer l'autorisation de construire,

notamment au vu des articles du PLU lorsqu'il est applicable.  
Malheureusement, même les dossiers les plus élaborés peuvent faire l'objet d'un refus sur le fondement de l'article R111-21 du code de l'urbanisme.  
Texte de référence :  
Code de l'urbanisme Article R111-21  
Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 Article 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007  
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Par **Visiteur**, le **08/07/2016 à 21:51**

En conséquence, à votre place, j'irai discrètement me renseigner en mairie.

Par **talcoat**, le **10/07/2016 à 10:11**

Bonjour,  
Pour éviter toute déconvenue, la promesse de vente du terrain devra se faire sous conditions suspensives de l'obtention d'un permis de construire (de x m2 de planchers) et recours des tiers purgés.  
Cordialement