



Pb urbanisme sur construction non autorisé

Par DAV79

Bonjour à tous.

Voici mon pb :

Lors de travaux d'extension sur une maison à St Georges de Didonne (avec permis autorisé par la commune), j'ai profité de la présence des ouvriers pour fermer un préau existant sans faire une nouvelle demande.

L'urbanisme m'a notifié de régulariser ces travaux et j'ai déposé un nouveau dossier.
Etant dans le périmètre de l'ABF, j'ai reçu en 48h son accord rapide sur la nature de mes travaux.

Quelques semaines après, l'urbanisme lui m'a envoyé un refus prétextant que le préau n'avait pas d'autorisation légale et que je ne pouvais pas le régulariser puisque le PLU n'autorise pas de construction en limite de propriété.

Quand j'ai acheté, ce préau bien qu'apparemment réalisé sans permis en 2012 existait. Il s'est retrouvé en limite de propriété quand l'ancien propriétaire a scindé le lots en 2 parcelles.

Mon dossier est bloqué et l'urbanisme me signale devoir dresser un PV

Quelles sont mes actions possibles ?
Merci de vos retours

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le préau n'ayant pas été autorisé, il ne peut pas être modifié. Vous échapperez à la démolition car il y a prescription, mais pas aux amendes, sauf si vous le remettez dans l'état initial ou le faites régulariser.

Par Nihilscio

Bonjour,

La fermeture du préau n'est pas régularisable. Le maire va probablement vous demander de démolir cette fermeture.

Par Al Bundy

Bonjour,

Le préau n'est pas conforme au PLU à ce jour puisqu'il est en limite séparative alors qu'il devrait observer un retrait. La fermeture de ce préau vient donc aggraver la méconnaissance de l'implantation et c'est pour cette raison que l'autorité a refusé la régularisation.

Vous ne pouvez pas vous contenter de remettre le préau en état puisque son implantation n'est pas conforme, car une régularisation nécessiterait de le mettre en conformité avec le PLU.

Votre marge de man?uvre est très limitée et la démolition du préau semble le chemin le plus sûr.

Par DAV79

Merci de vos retours même s'ils ne sont pas très positifs pour espérer trouver une solution...

Qu'en est il des PV dressés ?

Je lis que très souvent, ils ne sont pas suivis d'application ?

Je pense aussi contacté le Défenseur des droits pour tenter de trouver une conciliation...

Par AI Bundy

L'autorité n'a pas a vous communiquer les PV qu'elle dresse à votre rencontre.

Avant de faire intervenir un tiers rencontrez le maire et les agents du service urbanisme. C'est la base pour avancer dans ce genre de situation.

Par DAV79

Je suis déjà en contact avec l'urbanisme local et on a pas mal échangé et ils me disent comprendre la situation.

La responsable cependant me dit qu'à son niveau la situation lui semble bloqué.

Je n'ai pas encore pris RDV avec le maire.