



Article 111-15 permis de construire

Par yves31

bonjour j ai presenté un permis de construire pour remettre un toit a l identique sur mon hangar qui a perdu sa toiture 26/09/1999 suite a une tornade qui a l epoque avait ravagee tous le secteur la communauté des communes me demande un justificatif en tispulant article 111-15 a l epoque c etait ma mere qui en avait la jouissance j ai herité en juin 2003 vu que ca fait plus de 10 ans que le toit est tombé je pense que j ai toute les chances d avoir un refus mon architecte me demande de faire une attestation sur l honneur ,ma question est ce que si je consulte un avocat en droit administratif est ce que j ai une chance que mon permis construire a t il une chance d aboutir devant les tribunaux merci par avance pour votre reponse.

Par Al Bundy

Bonjour,

Pourquoi faire simple quand on peut faire compliqué ?

S'il s'agit seulement de couvrir le bâtiment déposez une déclaration préalable de travaux. Le revêtement que vous comptez utiliser respecte le PLU ?

Par yves31

bonjour j ai deja posé une declaration prealable qui a etait refusé et j ai déposé un permis de construire et il faut refaire a l identique mon seul probleme ca fait plus de 10 ans qu il n y a plus de toiture au vue de loi article 111-15 on vas me le refusé merci pour ta reponse et bonne journee.

Par Al Bundy

Quels sont les motifs inscrits sur chacun des refus ?

Par yves31

article r421-1 r421-2 r421-8-2 r421-9 r421-12 et 421-14a

j ai mis que les articles et pour finir.

considerant par consequant que votre projet doit faire d une demande de permis de construire.

considerant que la construction nouvelle doit bien s agir d une contruction annexe d une habitation.

Par Al Bundy

Là il nous faut plus d'éléments pour y voir clair et vous répondre.

Je ne comprends pas pourquoi le maire demande un permis pour une rénovation de toiture, ou pourquoi il considère le projet comme une nouvelle construction, et votre message ne donne pas les motifs de refus écrits dans les arrêtés.

Par yves31

pour les deux refus je vous les ai mis en evidance et opposition a une declaration prealable et pour motif reconstruction a neuf d une charpente et toiture je vais voir si je peux copié le refus.

Par yves31

VU la demande de déclaration préalable susvisée,

VU l'objet de la demande:

- Reconstruction à neuf d'une charpente et toiture sur un bâtiment ancien ne présentant qu'une structure porteuse.

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral 1e2211212008,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 03/06/2013, exécutoire depuis le 17/10/2013,

Considérant que le terrain de la demande est situé en zone Nh du Plan Local d'Urbanisme susvisé,

Considérant la demande et les plans annexés,

Considérant que le projet objet de la demande consiste en la reconstruction à neuf d'une charpente et toiture sur un bâtiment ancien ne présentant qu'une structure porteuse,

Considérant que le projet envisagé doit être qualifié de « construction nouvelle » et non d'une reconstruction à neuf,

Considérant que le projet objet de la demande présente une emprise au sol de dimension de 16,80m x 10,08m,

Considérant que l'Article R.421-I du Code de l'Urbanisme dispose que : ((Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception : a) Des constructions mentionnées aux articles R.421-2 à R.421-8-2 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable >>),

Considérant que l'Article R 421-14 a) du Code de l'Urbanisme dispose que: « Sont soumis à permis de construire, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carés >>

Considérant que le projet objet de la demande prévoit une construction nouvelle d'une emprise au sol

supérieure à 20 m²,

Considérant par conséquent que votre projet doit faire l'objet d'une demande de permis de construire,

Considérant que le terrain de la demande est situé en zone Nh du Plan Local d'Urbanisme susvisé,

Considérant que sont autorisées dans le secteur Nh du Plan Local d'Urbanisme que les annexes des constructions d'habitation existantes,

Considérant que les annexes doivent présenter des dimensions inférieures à l'habitation existante,

Considérant que la construction nouvelle doit bien s'agir d'une construction annexe d'une habitation,

Par Al Bundy

Je trouve l'interprétation de votre projet par le maire trop étroite. Il ne considère pas la construction comme existante car elle ne possède pas de couverture. Donc le projet serait de nature à créer une construction dont les caractéristiques ne sont pas autorisées par le PLU.

Vous ne pouvez pas, à considérer le raisonnement du maire, bénéficier des dispositions de la reconstruction à l'identique puisque la "démolition" a plus de 10 ans.

C'est le serpent qui se mord la queue.

Il faut démontrer que la construction, sans toit seulement, n'est pas une ruine et constitue bien une construction existante. Voir notamment le développement ici

[url=https://www.gridauh.fr/sites/default/files/u440/POLIZZI_Le_regime_des_travaux_sur_construction_existante_version_sept_2014.pdf]https://www.gridauh.fr/sites/default/files/u440/POLIZZI_Le_regime_des_travaux_sur_construction_existante_version_sept_2014.pdf[/url]

Le A du II à partir de la page 8 s'intéresse à la caractérisation d'une construction existante.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le problème est que vous avez attendu plus de dix ans et que le service instructeur considère que votre hangar est devenue une ruine. Dès lors, selon lui, ce n'est plus une construction existante et vous devez demander un permis pour une construction nouvelle. La loi ne définissant pas ce qu'est une ruine, c'est laissé à l'appréciation des tribunaux. La question a fait l'objet d'une [url=https://www.senat.fr/questions/base/2012/qSEQ120801634.html]réponse ministérielle au Sénat le 15/11/2012, question n° 01634[/url]. La réponse que vous avez reçue est peut-être contestable, ce serait à voir avec un avocat. A mon avis, vos chances sont assez minces.

Par yves31

notre terrain est zone NH dans notre secteur c est la communauté des communes qui gere les permis de construire pour le moment ont présenté un permis de construire et on nous demande un complement information concernant quand est ce que le toit est tombé 26/09/1999 suite a une tornade nous ne sommes pas au courant de toute les lois.

Par Nihilscio

Quand c'est compliqué, il faut recourir à un avocat.

Par yves31

merci pour vos reponses je vous tiendrais au courant pour la suite.