



Construction dans un pavillon et non respect pos

Par Visiteur

Un de mes voisins a acheté un pavillon jouxtant ma propriété pour le surelever et l'aggrandir, en faisant une opération groupée avec sa propre maison.
Après plusieurs projets et discussion avec la mairie, un dernier PC a été accordé.
La maison a aggrandir est, selon le POS, de l'existant non conforme, donnant des droits de non respect de certaines prescriptions (distances des limites) qui s'appliquent aux construction neuves.
Pour cela le projet prévoit de ne démolir que quelques parties des murs extérieurs.
Or nous constatons que l'entreprise chargée des travaux, procède à la démolition de tout ce pavillon, certainement pour reprendre en totalité les fondations, qui ne pourraient pas supporter la surélévation.
Pouvons nous dans ce cas, constater que ce projet ne respecte pas le PC pour les démolitions partielles, et qu'il s'agit maintenant d'une construction neuve devant respecter l'ensemble des prescriptions prévues par le POS pour le neuf.
Et si oui, quelles sont les recommandations pour ce type d'action.
bien cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Pour cela le projet prévoit de ne démolir que quelques parties des murs extérieurs.
Or nous constatons que l'entreprise chargée des travaux, procède à la démolition de tout ce pavillon, certainement pour reprendre en totalité les fondations, qui ne pourraient pas supporter la surélévation.
Pouvons nous dans ce cas, constater que ce projet ne respecte pas le PC pour les démolitions partielles, et qu'il s'agit maintenant d'une construction neuve devant respecter l'ensemble des prescriptions prévues par le POS pour le neuf.
Et si oui, quelles sont les recommandations pour ce type d'action.

La réponse est malheureusement négative.

La conformité des travaux par rapport au PLU/POS s'apprécie à l'achèvement des travaux:

Article L462-1 En savoir plus sur cet article...

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

A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable est adressée à la mairie.

En conséquence, il n'est pas possible de faire valoir la démolition de l'ancien mur pour attester de la non conformité des travaux.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour cette réponse, qui me paraît cependant surprenante :

- le PC comporte un volet démolition, qui n'est pas respecté. Certains murs du pavillon existant sont indiqués comme conservés, alors qu'ils sont démolis. Nous ne pouvons faire constater cela que dans l'état "démolition", avant reconstruction. Il faudrait pour le moins demander un permis de démolir complémentaire

- or ce permis ne devrait pas être accordé, puisque ces parties neuves, ne respectent pas le POS, pour les distances

d'éloignement rue & propriété voisine. Par ailleurs, en fin de chantier, la construction respectera le PC actuel, quant aux murs, sauf que les murs anciens auront été remplacés par des murs neufs et enduits, rendant impossible cette constatation de non respect des prescriptions du POS.

je fais le parallèle avec une expérience comparable d'une parente, qui avait acheté dans un lotissement ancien en copropriété, une vieille maison, qui ne respectait pas le règlement quant à la surface constructible. Le permis de réovation avait été accepté et la seule solution était de rénover mur par mur cette maison ancienne. L'entreprise n'a pas respecté cela, et pour des raisons de facilité a tout démolir pour reconstruire à l'identique. Sur action des voisins, la mairie a fait cesser le chantier, et aucune autorisation de reconstruction n'a jamais été accordée par la mairie, s'agissant maintenant de neuf, non conforme aux prescriptions.

Merci pour vos compléments

bien cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

- le PC comporte un volet démolition, qui n'est pas respecté. Certains murs du pavillon existant sont indiqués comme conservés, alors qu'ils sont démolis. Nous ne pouvons faire constater cela que dans l'état "démolition", avant reconstruction. Il faudrait pour le moins demander un permis de démolir complémentaire

Non, car le permis de démolir n'est exigé que pour certaines constructions : Secteur protégé, ou champ de visibilité dans la trajectoire d'un monument historique.

Une telle démolition n'a donc pas, en principe, à faire l'objet d'un permis de démolir.

- or ce permis ne devrait pas être accordé, puisque ces parties neuves, ne respectent pas le POS, pour les distances d'éloignement rue & propriété voisine. Par ailleurs, en fin de chantier, la construction respectera le PC actuel, quant aux murs, sauf que les murs anciens auront été remplacés par des murs neufs et enduits, rendant impossible cette constatation de non respect des prescriptions du POS.

J'ai bien compris, sauf que de toute évidence, la municipalité a perdu le droit d'agir en non conformité contre les anciens murs construits en violation des règles d'urbanisme. Nouveau mur ou pas, on ne peut plus rien reprocher à l'emplacement de ce mur.

En fait pour être plus précis: Le permis de construire relatif à des constructions neuves sur un projet existant sont en réalité accordées sur la base de l'intégralité du projet et non pas uniquement sur l'extension:

L'autorité compétente ne peut légalement accorder une demande de permis portant simplement sur un élément de construction nouveau prenant appui sur une partie de bâtiment construite sans autorisation, sans porter sur tous les éléments de construction édifiés sans autorisation (CE 9 juillet 1986, req. 51172, Mme Thalamy : Lebon p. 201 ; AJDA 1986. 648, concl. Fornacciarì).

Or, l'article L111-12 du Code de l'urbanisme ajoute que "Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme".

En conséquence, c'est bien l'intégralité du bâtiment qui est validé par le permis de construire.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir

merci pour ces complements, c'est clair

bien cordialement