Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

# PLU commune de Nizas 34 Hérault

---
Par Lise

Sujet : PLU de la commune de Nizas 34 Hérault

Je souhaite savoir si la construction d'un atelier de menuiserie dans un bâtiment neuf situé devant la façade d'une résidence existante est autorisée en zone UB sachant que le règlement d'urbanisme de la commune dit à la fois que les constructions à usage artisanal sont interdites ET qu'elles sont autorisées, à moins qu'elles ne soient autorisées que pour héberger bureaux, commerces et hotellerie :

La rédaction est très équivoque. Merci de vos lumières.

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
>
> DANS LES SECTEURS UA, UB. UC
>
> Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
>
> - les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt
>
> - les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UA2
>
>
> ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS
>
> DANS LES SECTEURS UA, UB. UC
>
> Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
>
> - Les constructions à usage d'habitation,
> - Les constructions à usage artisanal, de bureau, de commerces et d'hébergement hôtelier :
>
> - à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ;
>

---
Par ESP

Bonsoir
Si votre activité est considérée comme artisanale et n'apportant aucune nuisance aux habitants, les services de l'urbanisme vous devraient vous accorder un permis, en fonction aussi de l'emprise au sol je pense.

Avez vous eu un entretien préalable ?

---
Par Lise

Bonsoir, merci de votre réponse rapide,

En fait, la construction a déjà été réalisée par un riverain sous couvert d'un abri de jardin pour lequel il a obtenu un permis de la mairie. Il y a donc détournement de destination.

Mais là n'est pas le sujet .

Ma question portait sur l'ambiguité de la rédaction du PLU.

qui stipule que les constructions à usage artisanal sont expressément interdites sauf exceptions qui sont : bureaux + commerces + hotellerie.

Comment faut il comprendre cette ambigüité ? (cf extrait du PLU repris textuellement dans le premier message)

---
Par Al Bundy

Bonjour,

La lecture des articles 1 et 2 du PLU indique que la destination artisanale ne peut être autorisée qu'à la condition qu'elle ne génère aucune nuisance incompatible avec l'habitat.

En fait, la construction a déjà été réalisée par un riverain sous couvert d'un abri de jardin pour lequel il a obtenu un permis de la mairie. Il y a donc détournement de destination.
Mais là n'est pas le sujet.
Indirectement si : le riverain n'a pas respecté son permis de construire puisqu'il n'a pas créé un abri de jardin, constituant une annexe à son habitation, et donc avec une destination d'habitation (art. R.151-29 du code de l'urbanisme). Il s'agit là d'une infraction au code de l'urbanisme (art. L.480-4) qui relève du pénal.
Si vous vous engagez dans ce projet il est nécessaire de régulariser la situation :
- par un permis de construire modificatif si le permis qui a autorisé l'abri de jardin est toujours valable et que l'achèvement et la conformité des travaux n'ont pas été contestés par l'autorité.
- par une déclaration préalable si le permis n'est plus valable (R.421-17).

---
Par Lise

Merci pour cette réponse concrète qui me permet de saisir la mairie.