



Validité permis de construire

Par dan

Bonjour Maître,

En 1991, mon voisin a construit un hangar à 20 cm limite de propriété, alors que d'après le plan de masse, il aurait dû se situer à 3 m limite propriété, donc illégal, à mon avis.

En janvier 2020, un permis lui a été accordé pour démolition, et reconstruction du hangar à 50 cm limite propriété. Il aura une superficie de 136 m², alors que l'ancien a 93 m².

Le PLU de la commune précise que :

"Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite".

Ce permis est-il bien légal, peut-on démolir et reconstruire un hangar à 50cm limite de propriété, alors que légalement, il aurait dû être à 3 m ?

Merci pour votre réponse.

Bien cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre voisin a eu tort de vouloir modifier l'existant.

Son hangar était sans doute illégal, mais il avait droit à la prescription, et donc aurait pu le garder indéfiniment.

Maintenant le nouveau permis est contestable voir ici comment

faire :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20567]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20567
[/url]

SAUF si ce hangar est à usage agricole et que le voisin est agriculteur... dans ce cas il y a plein de dérogations possibles (que je ne connais pas) ... Donc vous attendrez d'autres réponses plus spécialisées pour ce cas.

Par Nihilscio

Bonjour,

La phrase : « Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite » ne fait que reproduire une disposition du code de l'urbanisme. Elle n'apporte pas d'élément permettant de déterminer si le permis est légal ou non. Une construction est légalement construite si elle est conforme à un permis de construire même si le permis viole une règle d'urbanisme.

La règle générale est qu'une construction peut être implantée soit en limite de propriété soit à une distance minimale de trois mètres de la limite mais le PLU peut être plus contraignant. Il faudrait vérifier dans le PLU si, comme vous le pensez, les constructions en limite sont interdites. La tendance étant à la densification du territoire, les constructions en limite sont de plus en plus autorisées. Il peut arriver qu'un permis contienne des irrégularités mais il est peu vraisemblable qu'un permis autorise une construction à 50 cm de la limite. Il y aurait plutôt un problème de positionnement de la limite qui devrait donner lieu à un bornage. Vraisemblablement la voisin a obtenu un permis de construire en limite de propriété et il ne voit pas comme vous où passe la limite entre vos propriétés respectives.

Par Al Bundy

Bonjour,

Votre voisin a déclaré l'achèvement des travaux de 1991 et obtenu un certificat de conformité ?

Vous évoquez la démolition de l'existant, donc le projet porte plutôt sur une nouvelle construction, non ?

Par Nihilscio

La question posée porte effectivement sur le permis de construire un nouveau hangar après démolition du premier.

Il faudrait consulter le dossier à la mairie. Il serait étonnant que les plans contenus dans ce dossier fassent apparaître une construction en retrait de 50 cm de la limite de propriété.

Par yapasdequoi

Si le permis date de janvier 2020 il est bien trop tard pour le contester.
Les travaux sont en cours ? terminés ?

Par dan

Le hangar est toujours en phase de reconstruction. Comme la commune dispose d'un PLUI, il est fort possible que le retrait de 50 cm soit autorisé.

Comme le maire avait vendu le terrain à mon voisin et qu'il n'y avait sûrement pas de certificat de conformité à l'époque (en 1991), on me refuse l'accès aux documents de 1991 ainsi que ceux du permis accordé en 2020.

Par yapasdequoi

Il est bien trop tard pour contester ce permis. Il aurait fallu le faire dans les 2 mois de son affichage.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20567]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20567
[/url]

Ensuite quel est votre préjudice ? Il faudrait démontrer un trouble anormal de voisinage pour contester cette construction au tribunal judiciaire.

Et vous ne précisez pas si ce hangar a un usage agricole?

Par yapasdequoi

Le PLU ou PLUI est public et accessible à tous. Autorise-t-il ce retrait de 50 cm ? vous pouvez le vérifier.

Avez-vous consulté le permis en mairie et ce retrait est-il visible ou pas ? Ou alors le chantier en cours ne permet pas de se prononcer sur la conformité entre le permis et ce qui est partiellement construit ?

Par Burs

Bonjour,
il existe bien la possibilité de construire entre 0 et 3m mais uniquement dans le cadre d'un lotissement .

Par Nihilscio

Comme la commune dispose d'un PLUI, il est fort possible que le retrait de 50 cm soit autorisé.

[barre]Ce serait contraire au règlement national de l'urbanisme, que le PLU doit respecter, qui impose à l'article R111-17 du code de l'urbanisme un retrait minimal de trois mètres. L'article R111-19 prévoit néanmoins que l'autorité ayant compétence à délivrer un permis de construire puisse accorder une dérogation par une décision motivée mais il ne peut y avoir de dérogation générale inscrite dans un PLU. Je ne connais pas l'exception mentionnée par Burs en ce qui concerne les lotissements[/barre]. Assertion inexacte, voir le message d'Al Bundy qui suit.

Que le hangar soit à usage agricole ne changerait rien.

Comme le maire avait vendu le terrain à mon voisin et qu'il n'y avait sûrement pas de certificat de conformité à l'époque (en 1991), on me refuse l'accès aux documents de 1991 ainsi que ceux du permis accordé en 2020.

Peu importe la conformité du premier hangar puisqu'il est démoli.

En ce qui concerne le second, le refus du maire de vous laisser consulter le permis est abusif. Vous pouvez faire une demande de consultation par courrier recommandé et, en cas de refus, saisir la CADA (commission d'accès aux documents administratifs).

En cherchant bien, vous trouveriez peut-être une faille telle un défaut d'affichage qui vous permettrait, en théorie, de contester le permis, mais c'est tout de même très tard et, comme le préjudice que vous crée la construction du hangar n'a rien d'évident, il vaudrait mieux oublier cette éventualité. Mais il serait tout de même intéressant de savoir si le maire fait n'importe quoi en dépit des règles quand cela l'arrange ou quand cela arrange ses copains.

Par Al Bundy

Ce serait contraire au règlement national de l'urbanisme, que le PLU doit respecter, qui impose à l'article R111-17 du code de l'urbanisme un retrait minimal de trois mètres. L'article R111-19 prévoit néanmoins que l'autorité ayant compétence à délivrer un permis de construire puisse accorder une dérogation par une décision motivée mais il ne peut y avoir de dérogation générale inscrite dans un PLU

En présence d'un PLU ces articles ne sont pas opposables (R.111-1 CU), il peut donc prévoir d'autres règles à condition qu'elles soient motivées dans le rapport de présentation.

Par dan

je confirme que le hangar n'est pas à usage agricole, ni implanté dans un lotissement.

Le toit n'est pas encore mis que la hauteur est déjà à 25 cm de la hauteur mentionnée sur le permis de construire.

Mon voisin clamant à longueur de journée qu'il est chez lui et qu'il fait ce qu'il veut a lui-même édifié les murs

Il avait prévu un entrepreneur mais celui-ci a dû décliner, vu qu'il est responsable en cas d'implantation non conforme ?

Il a en outre clamé que je lui devais un droit à l'échelle pour le crépissage.

Le maire fait effectivement la sourde oreille et a prévenu la secrétaire de mairie de refuser de me montrer les documents,

et que lui ne me les donnera pas de toute façon.

Par dan

Le chantier en cours ne permet effectivement pas de se prononcer sur la conformité entre le permis et ce qui est partiellement construit à ce jour.

Par yapasdequoi

Si vous consultez le permis vous y verrez peut être pourquoi les murs sont à distance de la limite et que le toit arrive en limite ?

Il n'y a pas de droit au "tour d'échelle". C'est au mieux un accord amiable. Et si vous l'acceptez, vous exigerez un constat d'huissier à ses frais avant/après pour que votre terrain soit restitué en l'état initial.

Et rien n'oblige le voisin à prendre une entreprise, il peut construire lui-même s'il respecte évidemment son permis.

Par dan

Oui bien sûr, il peut le faire lui-même.

Mais je pense que l'entrepreneur qui était prévu a refusé de le faire vu le non respect de la limite des 3 m ou à limite de propriété.

Par yapasdequoi

Pensez ce que vous voulez. A mon avis ça n'a aucune importance, et ne prouve rien. Un entrepreneur est juste responsable de respecter son devis. Et s'il construit n'importe quoi, ce n'est pas lui qui sera mis en cause, c'est le

donneur d'ordre.

Par Nihilscio

En présence d'un PLU ces articles ne sont pas opposables (R.111-1 CU), il peut donc prévoir d'autres règles à condition qu'elles soient motivées dans le rapport de présentation.

C'est exact, j'ai corrigé mon message précédent. Cela dit, on ne trouvera jamais de disposition d'un PLU autorisant la construction de deux bâtiments séparés d'un espace de 50 cm seulement pour des raisons évidentes de salubrité et d'esthétique.

Lorsqu'un bâtiment est édifié en limite, cela implique que le mur est élevé en limite et que le toit ne déborde pas. Un mur en retrait de seulement 50 cm n'est autorisé nulle part.

Il y a une aberration quelque part et il y a lieu de consulter le dossier du permis de construire. Le maire ne peut faire de la rétention. Il conviendrait au code des relations entre le public et l'administration.