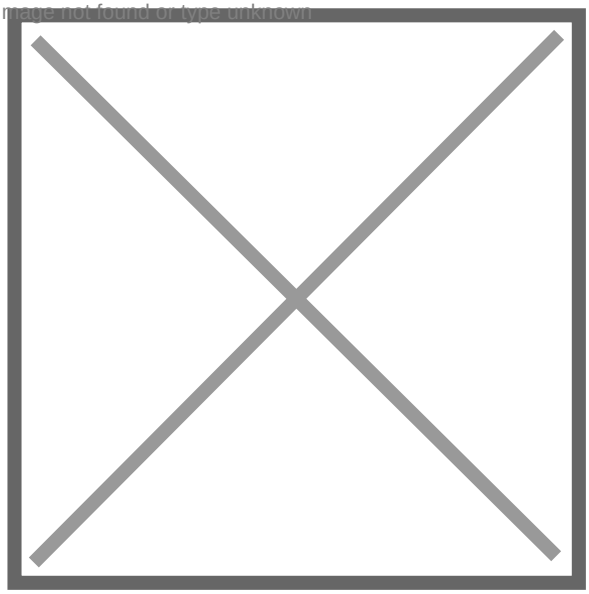
Image not found or type unknown



Applicabilité article L421-9

Par **tellops**, le **16/04/2019** à **09:09**

Bonjour,

Nous avons signé une offre d'achat pour une maison dans notre ville - nous devons signer chez le notaire prochainement.

L'emprise au sol y est de 20 % d'après le PLU. La construction initiale des années 60 couvre environ 135 m².

Entre temps, les propriétaires (décédés) ont construit une annexe attenante (environ 20 m²), une véranda (environ 15 m²) ainsi qu'un abri jardin. Ces constructions sont anciennes (plus de 10 ans) mais n'ont à priori pas été déclarées par le propriétaire (et le tout dépassait à priori la surface constructible autorisée à l'époque).

Je voulais savoir dans quelle mesure l'article L421-9 s'applique dans ce cas. En effet, le paragraphe 5 stipule qu'il n'est pas applicable dans le cas ou un permis de construire n'a pas été obtenu alors qu'il était requis. Est-ce que les travaux mentionnés ci-dessus auraient nécessité un permis de construire, ou est-ce qu'une déclaration de travaux aurait suffi ? auquel cas, peut-on considérer que l'article s'applique ?

Quelle est alors la procédure à effectuer dans le cadre de notre achat ? Pouvons nous régulariser par nous même ou est-ce que le propriétaire actuel doit le faire par lui-même. En l'absence de preuve de la date réelle des travaux, y a t il des déclarations à ajouter dans l'acte de vente ? Il est à noter que le cadastre prend bien en compte ces constructions.

Merci par avance pour vos réponses.

Par **Bibi_retour**, le **16/04/2019** à **09:42**

Bonjour,

Il faut vérifier l'état du droit au moment de la réalisation des travaux.
Même si vous entrez dans le champ de l'article L.421-9, la jurisprudence Thalamy vous impose de présenter un permis de construire portant à la fois sur votre projet et la régularisation des travaux réalisés sans autorisation. Toutefois, si l'emprise au sol est supérieure à ce qu'autorise le PLU, la régularisation est impossible. En conséquence, aucune autorisation ne saurait être délivrée sur ce bien.

Par **tellops**, le **16/04/2019** à **11:17**

Bonjour et merci beaucoup pour votre réponse rapide !
Il n’est donc pas possible d’obténir un permis à la fois pour les nouveaux travaux et les anciens : est-il envisageable de demander dans un premier temps une régularisation sur l’existant, sans travaux supplémentaires...si on entre bien dans le champ de l’article L421-9?
Si oui serait-il alors possible d’effectuer les travaux dans un deuxième temps seulement (pas de modification de l’emprise au sol) une fois régularisé ?

Par **talcoat**, le **16/04/2019** à **11:19**

Bonjour,
@Bibi semble oublier que la jurisprudence Thalamy a été quelque peu atténuée dans sa rigueur par le Conseil d'Etat dans un arrêt ELY du 3 mai 2011, qui permet à l'Administration d'autoriser des travaux alors que la construction support n'est pas régularisable.

Par **Bibi_retour**, le **16/04/2019** à **11:55**

Arrêté intéressant mais qui limite les travaux à ceux permettant la préservation du bâtiment et le respect des normes, tout cela "dans l'hypothèse d'une construction ancienne, à l'égard de laquelle aucune action pénale ou civile n'est plus possible, après avoir apprécié les différents intérêts publics et privés en présence au vu de cette demande".

Par **tellops**, le **16/04/2019** à **22:44**

Encore merci pour ces précisions- en lisant un peu plus sur le sujet je comprend que ma précédente question n’ est pas pertinente désolé .
Je me pose toutefois la question de la combinaison des points ci dessus avec la jurisprudence Selker dans le cas suivant : en accord avec Thalamy j’inclue dans la demande

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

de pc l’annexe et la véranda irrégulièrement construites en prévoyant de détruire la véranda sans toucher l’annexe dans mes travaux (réalisés exclusivement sur la maison initialement construite couverte par un pc).
Dans ce cas:
- l’arti L421.9 assure de ne pas essuyer un refus à cause de l’irrégularité de construction pour l’annexe
- le projet allant dans le sens d’une remise aux normes (diminution de l’emprise au sol bien que toujours non conforme) est acceptable en accord avec la jurisprudence Selker
Est-ce que ça vous paraît possible ?

Par **Bibi_retour**, le **17/04/2019** à **10:27**

La jurisprudence seKLer vous dit en substance que des travaux sur une construction existante non conforme peuvent être autorisés, soit s'ils sont étrangers aux règles méconnues, soit s'ils améliorent la conformité aux règles méconnues, ou alors si le PLU prévoit des dispositions spécifiques aux constructions existantes et que le projet les respecte.
Le PLU prévoit il quelque chose pour l'existant ?

Par **tellops**, le **17/04/2019** à **18:08**

Le plu précise en effet pour les bâtis existants non conformes:

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n’est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d’améliorer la conformité de l’implantation ou du gabarit de cet immeuble, la sécurité du bâtiment face aux risques conformément aux dispositions des PPR applicables, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l’implantation ou le gabarit de l’immeuble.

Par **talcoat**, le **18/04/2019** à **11:11**

Il n'y a pas de régularisation de l'ensemble nécessaire si la construction édifiée est ni attenante, ni structurellement liée donc dissociable.

Par **tellops**, le **22/04/2019** à **13:54**

Merci. elle n’est pas structurellement liée (pourrait être détruite sans engager dommage sur la maison, mais elle est attenante... est ce qu’on peut considérer qu’elle Est dissociable ?

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **talcoat**, le **22/04/2019** à **19:00**

Attenante = contigüe, qui se touche...

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés