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

Permis de construire pour la restauration d'un ancien moulin

Par Visiteur

Bonjour, nous avons restauré un ancien moulin sans déclarer les travaux (négligence). Notre maire nous refuse notre raccordement d'eau (art 111-6 du code de l'urbanisme)
Notre habitation est en zone uc, le pos n'a pas été modifié. Le maire annonce qu'il ne prendra pas la responsabilité de signer notre dpc car nous sommes en zone inondable donc danger. Nous avons contacté le responsable des PPRI qui nous informe que notre maison est en zone bleue et donc aucune contrainte concernant la restauration d'une habitation existante : que faire, malgré les réticences du maire doit-on déposer une demande de permis pour régularisation (3000 euros)+ peut-on être condamnés sachant que les travaux ont plus de 3 ans ?
Nous avons envoyé notre dossier à la sous préfète qui nous indique en retour qu'elle nous invite à faire notre dpc mais n'explique pas si le maire est dans son droit ou non.
Cordialement.

Par Visiteur

Chère madame,

Nous avons contacté le responsable des PPRI qui nous informe que notre maison est en zone bleue et donc aucune contrainte concernant la restauration d'une habitation existante : que faire, malgré les réticences du maire doit-on déposer une demande de permis pour régularisation (3000 euros)+ peut-on être condamnés sachant que les travaux ont plus de 3 ans ?

Pourquoi 3000 euros pour le permis de régularisation?

S'agissant du délai de trois ans, c'est un obstacle aux poursuites pénales en démolition. Seul le recours des tiers (voisins) est encore ouvert jusqu'en 2013.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,
Nous sommes obligés de régulariser nos travaux pour obtenir notre raccordement au réseau d'eau et donc vue que notre maison fait + de 170 m 2, obligation d'une DPC par architecte.
Le maire peut-il donc refuser notre DPC (pour zone dangereuse) malgré un avis favorable du responsable des PPRI.
Cordialement.

Par Visiteur

Chère madame,

Nous sommes obligés de régulariser nos travaux pour obtenir notre raccordement au réseau d'eau et donc vue que notre maison fait + de 170 m 2, obligation d'une DPC par architecte.
Le maire peut-il donc refuser notre DPC (pour zone dangereuse) malgré un avis favorable du responsable des PPRI.

En réalité, tout dépend de l'ampleur des travaux. En effet, l'article L111-6 du Code de l'urbanisme permet au maire de

refuser le raccordement en cas de construction ou de transformation non autorisée.

Article L111-6

Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités.

Quelle était ici l'importance des travaux?

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour, nous avons refait la toiture avec création d'ouverture, refait les joints, changer les fenetres avec une modification d'ouverture, nous n'avons jamais agrandi la maison , que restaurer l'existant.
Le code 111-6 ne s'applique t-il pas à des constructions illégales voire des agrandissements ?
Cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

Bonjour, nous avons refait la toiture avec création d'ouverture, refait les joints, changer les fenetres avec une modification d'ouverture, nous n'avons jamais agrandi la maison , que restaurer l'existant.
Le code 111-6 ne s'applique t-il pas à des constructions illégales voire des agrandissements ?
Cordialement

Etant donné l'importance des travaux, et en ce qu'ils auraient nécessité un permis de construire, il convient en effet de faire application de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme.

Vous avez raison en ce que l'article L111-6 ne s'applique qu'aux constructions illégales, mais dans votre cas, l'on peut effectivement parler d'une construction illégale dans la mesure où un permis de "construire" était nécessaire et qu'il n'a pas été demandé. Il en découle que la rénovation opérée, peut être analysée en une construction irrégulière:

Le refus de raccordement aux réseaux est fondé si la construction ou la transformation n'a pas été autorisée ou agréée. ? TGI Aix-en-Provence, 5 févr. 1987:

... Ou si l'autorisation de construire nécessaire n'a été ni sollicitée, ni obtenue. ? TA Nantes, 23 juin 1992, L'Hermite: Lebon T. 1397; JCP 1992. 4. 195.

Ne commet pas une erreur de droit le juge des référés qui refuse de suspendre l'exécution de la décision du maire enjoignant à EDF de retirer le compteur électrique installé dans une construction considérée comme irrégulière. ? CE 29 sept. 2004, Mme D., req. no 268514: BJDU 2005. 380, Chron. Carpentier; BJCL 2005. 170, concl. Séners et obs.

En conséquence, au regard de la nécessité d'obtention d'un permis de construire, il convient en effet de faire réaliser un permis de construire de régularisation afin d'obtenir le raccordement.

Très cordialement.