



Permis de construire octroyé , puis procedure contradictoire

Par dom17

Bonjour , suite à un permis de construire accepté par la CARA (Communauté d'Agglomération Royan Atlantique) dont la commune fait partie , j'ai reçu par la mairie une procédure contradictoire.

d'après ce comprends , si je démolis la maison , je n'ai pas le droit de reconstruire , mais j'ai le droit d'agrandir la maison existante.

en lisant le PLU j'ai droit de construire et en lisant le PPRN (plan de prévention des risques naturels) de la prefecture , je n'ai pas droit sauf quelques lignes plus bas j'ai droit.

quel est votre conseil

merci
Cordialement,
Dom

Par Al Bundy

Bonjour,

Il manque des informations pour pouvoir répondre :

- Quel est l'objet exact de votre permis de construire ?
- A quelle date a-t-il été délivré ?
- A quelle date le courrier du maire vous a été notifié ?

Par dom17

bonjour,
le permis de construire :
demolition de la maison actuelle , construction d'une nouvelle maison à la place
delivré le 04/10/2023
procédure contradictoire le 18/10/2023 par A/R

je ne sais pas si j'ai le droit de mettre des liens sur le forum , liens du plu et pprn

Par Al Bundy

Si le PPRi s'oppose à la démolition puis construction d'une nouvelle maison alors votre permis n'aurait pas du être délivré. C'est pourquoi le maire vous écrit afin de vous avertir qu'il compte retirer le permis, conformément à l'article L.424-5 du code de l'urbanisme.

Dans ce cas il est préférable de laisser le maire retrier votre permis et de concevoir un projet qui respecte l'ensemble de la règlementation. Votre dossier a été fait par un architecte ?

Par dom17

oui , constructeur avec architecte
nous allons prendre rendez vous avec la mairie

Par Al Bundy

constructeur avec architecte

Leur travail consiste aussi à concevoir des projets conformes à la réglementation. Il y a un défaut de conseil de leur part.

Par dom17

Je suis d'accord avec vous , mais avant d'aller à la mairie , j'aurai voulu avoir un avis de juriste en ce qui concerne mon dilemme (démolition , construction)

je sais que votre temps est précieux , pouvez vous y regarder , si vous refusez je ne vous en tiendrais pas rigueur merci

[url=https://drive.google.com/drive/folders/1ZRY08jIrb7DzZmFxFxQ4p-WZuLmvYQrBs8]https://drive.google.com/drive/folders/1ZRY08jIrb7DzZmFxFxQ4p-WZuLmvYQrBs8[/url]

Par Al Bundy

L'article 2.5.1 du PPRi (p.1) interdit tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2.5.2 sous conditions.

Or, cet article autorise "l'extension par surélévation des constructions existantes à condition que le plancher créé soit situé au-dessus de la cote de référence à long terme." et aussi "les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes sous réserve que :

? l'emprise de la totalité des bâtiments (existants et projetés) n'excède pas 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet ;

? le plancher de ces constructions et/ou extensions sera situé au-dessus de la cote de référence à long terme."

Donc une extension reste possible, en respectant également les conditions énumérées en pages 2 et 3.

Votre projet respecte l'ensemble de ces règles ?

Vous devriez rencontrer le maire pour en discuter, savoir si le projet viole le PLU/PPRi, et si oui, comment modifier le projet pour recevoir un avis favorable.

Par dom17

le constructeur à contactée la mairie , il faut refaire un PC avec leurs préconisations

ce qui me chiffonne , il parle de 50 % d'occupation du terrain d'assiette

il y a 2 parcelles sur le cadastre (même terrain) , une pour la maison 352m2 et l'autre (terrain nu) 1100m2

il me dit que pour construire ,la maison , seul les 352m2 sont pris en compte pour les 50%

je croyais que le terrain d'assiette serait de 352+1100m2 1452m2

Par Al Bundy

L'instruction du permis doit se faire à l'échelle de l'unité foncière, c'est à dire l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire. Êtes vous propriétaire de 2 parcelles ?

Sont-elles situées dans la même zone du PLU et du PPRi ?

Par dom17

oui je suis propriétaire des 2 parcelles , toutes les deux en zone ub , et une pprn bs1 (maison)et et l'autre en Rs3

mis dans le lien cadastre.jpg

[url=https://drive.google.com/drive/folders/1ZRY08jIrb7DzZmFxFxQ4p-WZuLmvYQrBs8]https://drive.google.com/drive/folders/1ZRY08jIrb7DzZmFxFxQ4p-WZuLmvYQrBs8[/url]

Par Al Bundy

Il est préférable de rencontrer le service urbanisme et son élu pour savoir exactement de quoi il retourne.

Par dom17

merci d'avoir pris le temps de lire les 2 (plu et pprn)

mais il peut me raconter ce qu'il veut , point de vu juridique , terrain d'assiette les 2 parcelles ou une seule ?

j'ai demandé un rdv , toujours pas de réponse

Par Al Bundy

Les 2 parcelles dès lors que vous êtes seul propriétaire des 2.

Par dom17

merci beaucoup