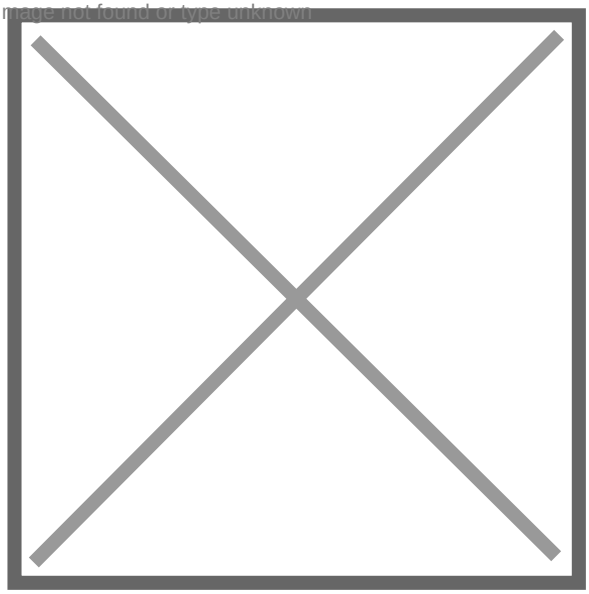
Image not found or type unknown



Ouvrir un commerce dans un local sans permis de construire

Par **domi83**, le **25/02/2013** à **01:25**

Bonjour,
Voici mon problème, j'envisage d'ouvrir un commerce recevant du public dans un ancien hangar en location qui a été construit sans permis de construire il y a plus de 30 ans et connu sur le cadastre ainsi que des impôts, je précise que des documents d'expert qui a effectié une expertise sur le bâtiment de 150m2 il y a plus de 30 ans, ma question est de savoir si j'ouvre mon commerce la mairie peut elle me faire fermé celui-ci ?
y a il prescription sur le local ?
Merci pour votre réponse.
Cordialement.

Par **trichat**, le **25/02/2013** à **21:55**

Bonsoir,

En matière de construction illégale, la prescription pénale est acquise au bout de 3 ans; en matière civile, elle est également largement acquise, la construction ayant 30 ans.

Mais il n'y a pas de prescription administrative; c'est ce qui est prévu à l'article l111-12 (e):

Article L111-12
Créé par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 9 JORF 16 juillet 2006:

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

[fluo]Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables [/fluo]:

a) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;

b) Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;

c) Lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L. 331-1 et suivants du même code ;

d) Lorsque la construction est sur le domaine public ;

[fluo]e) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;[/fluo]

f) Dans les zones visées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

Ce qui veut dire que probablement, vous devriez réaliser des travaux d'aménagement dans cette grange, ne serait-ce que du fait de l'accueil de public (voir la réglementation propre aux ERP et les autorisations nécessaires) et qu'en conséquence vous serez conduit à déposer au moins une demande préalable de travaux, qui vous sera refusée, sauf à régulariser par un dépôt de permis de construire. Voilà une belle aventure!

Cordialement.

Par **domi83**, le **25/02/2013** à **23:26**

Merci pour votre réponse mais c'est un peu plus compliqué que ça je m'explique: il y a 8 ans en arrière le hangar était situé dans une zone agricole depuis cette zone est passé en zone commercial mais je viens d'apprendre qu'elle va repasser d'ici le mois de juin en zone agricole de se fait la mairie gel toute demande sur ce secteur si j'ouvre mon commerce avant juin (encore zone commercial) il est fort possible qu'il refuse toutes demandes de régularisation même après ce nouveau décret, si j'ouvre malgrés tout ça peuvent me faire fermer le commerce sachant que je réalise aucun travaux sur le terrain ou même la façade du hangar et que le magasin sera un type M catégorie 5 ?
Cordialement

Par **trichat**, le **26/02/2013** à **09:38**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour,

Compte tenu de vos explications complémentaires, le déclassement d'une zone commerciale en zone agricole risque fort d'inciter la mairie à refuser toute ouverture commerciale nouvelle dans cette zone.

Mais pour le savoir, vous devrez faire un dossier d'ouverture et en complément une demande de travaux d'aménagement sera nécessaire, car des règles spécifiques existent pour tous les types d'ERP: aménagements de sécurité, aménagements pour accueil de handicapés,...Et les dispositions de l'article du code de l'urbanisme que je vous ai cité dans mon précédent message recevront probablement application.

Je vous joins à cet effet un lien vers un site spécialisé:

http://www.urbinfos.com/travaux-construction/categorie-types-visites-5eme-effectif-du-public-erp.html

Cordialement.

Par **domi83**, le **26/02/2013** à **13:00**

Merci pour la réponse mais je n'ai pas besoin de faire de demande travaux car seul l'intérieur du local va être aménagé et ce même local de type M catégories 5 (boutique de moins de 500m2 / lorsque la largeur des circulations principales > 1.80: 1pers. par m2 le tiers de la surface accessible au public) car mon local fait 150m2 dont 100m2 sont destiné au public. C'est vraiment un terrain que je convoite car rien de similaire pour l'activité de commerce et de tourisme que je veux développer et mon chiffre d'affaire dépend énormément de mon emplacement.

Cordialement.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés