



Construction d'un abri de jardin de 4m2 sans permis

Par **stephos34**, le 21/09/2012 à 12:49

Bonjour,

j'ai construit il y a 2 ans un abri de jardin en dur de 4m2 pour y installer un wc et la pompe de ma future piscine, il se trouve contre ma cloture qui donne sur la rue.

Un agent de l'urbanisme de la mairie (qui a pour mission de tourner dans le village pour constater les constructions illicites) est passé dans ma rue. Il m'a convoqué en mairie pour me signifier que ma construction était illicite car elle ne respecte pas le PLU de la commune. Cette construction ne respecte pas la limitation de 3 metres entre la chaussee et la construction.

Aucun de mes voisins ne s'est plaint de ma construction.

Je dois passer en commission la semaine prochaine, que dois je faire, existe il un recours ???

Autre fait le jour de mon controle un voisin était en train de faire le meme cabanon, il a été convoqué en mairie le même jour que moi et comme par enchantement l'affaire pour lui n'a pas dépassé le stade de la visite en mairie, alors qu'il est dans le meme cas que moi (pas de permis et probleme des 3m).

Sachant cela je suis allé voir le maire de ma commune lui expliquant la différence de traitement pour un probleme identique et là je me suis fait remballé, pretextant que l'affaire avec mon voisin n'existait pas et que nul n'est sensé ignorer la loi..

je suis désespéré la seule issue que l'on me propose c'est la destruction, je ne sais plus quoi faire face à ce problème

Par **cocotte1003**, le 21/09/2012 à 13:36

Bonjour, regardez dans vos différents contrats d'assurance s'il n'y a pas une assurance incluse dans un contrat car vous allez devoir plaider votre cause et vous êtes effectivement hors la loi, cordialement

Par **stephos34**, le **21/09/2012** à **13:44**

Si comme vous dites je suis hors la loi, cela ne sert à rien que j'aille au tribunal pour plaider. La seule cause à plaider c'est de faire casser celui de mon voisin, je préférerais obtenir le même traitement que lui.

Est-ce que le maire sans plainte de voisin peut m'amener à le détruire ??

Au tribunal que puis-je plaider ??

Le fait est que je n'ai pas pris connaissance du PLU, je me suis juste référé à l'existant dans mon lotissement (plusieurs voisins ont le même que moi, mais ils l'ont construit il y a 10 ans)

Par **cocotte1003**, le **21/09/2012** à **13:49**

L'assurance juridique peut très bien essayer de trouver un accord ou de vous aider à trouver un accord. Concentrez-vous sur votre situation plutôt que celle du voisin. Avez-vous vérifié les conditions de distance sur le lotissement. Qu'il y ait une plainte ou pas d'un voisin c'est uniquement le rôle du maire de faire respecter le PLU, cordialement

Par **stephos34**, le **21/09/2012** à **14:08**

Oui la distance entre la route et le bâti doit être supérieure à 3m, je ne sais pas si le trottoir doit être comptabilisé (le trottoir doit faire 1m50 donc pour qu'il soit légal il me faudrait le reculer de 1m50).

Je trouve cela vraiment absurde !!!!!

Par **trichat**, le **21/09/2012** à **14:45**

Bonjour,

Quelquefois les règles paraissent absurdes. Mais sans règles, la vie en société est impossible.

Vous avez construit un abri de jardin en dur en ne respectant pas deux règles d'urbanisme (demande de permis de construire ou peut-être simplement demande d'autorisation de travaux et distance par rapport au domaine public) : le maire est en droit de le faire démolir.

Les 3 mètres doivent être décomptés à partir de la limite du domaine public : le trottoir est-il public ?

Il faut tenter d'obtenir une dérogation en déposant un dossier de régularisation. Mais ce n'est

pas gagné.

Quant à votre voisin, son cabanon est-il également construit en dur? Car les abris en bois de petite surface ne nécessitent qu'une simple déclaration de demande travaux en mairie.

Cordialement.

Par **stephos34**, le **21/09/2012 à 15:15**

oui le voisin est dans le meme cas que moi avec un local en dur, le trottoir est public.

Quelle est la procédure pour obtenir une dérogation et quels sont les critères d'obtention, si c'est le service urbanisme de la mairie qui décide c'est perdu d'avance ????

Ma seule defense crédible c'est la difference de traitement entre mon voisin est moi, maintenant je ne veux pas lui creer du tort mais personne à la mairie ne veux m'expliquer cette difference.

Comment puis je exiger d'avoir le meme traitement que lui sachant qu'il l'a construit apres moi.

Par **trichat**, le **21/09/2012 à 15:29**

Donc votre construction doit être en retrait de 3 mètres à partir de la limite du trottoir.

Il faut déposer une demande de régularisation de vos travaux : dossier à demander à la mairie, le remplir avec toutes les pièces justificatives (plans, matériaux utilisés,...).

Bien évidemment, la demande sera instruite par les services de l'urbanisme de la commune (qui doit déjà être importante). Si la réponse est négative, il vous reste la possibilité d'un recours devant le tribunal administratif, dans les deux mois qui suivront la décision prise à votre égard. Résultat pas garanti!

Mais le cas de votre voisin pose un problème, car toute situation identique doit conduire au même traitement.

Cordialement.

Par **stephos34**, le **21/09/2012 à 15:57**

Quand vous parlez de limite de trottoir, est ce qu'il fait partie de la chaussée, ou non. C'est simple il y a mon mur de cloture contre le trottoir de 1m50 de large puis la route.

Je vais attendre sans espoir la décision de la comission d'urbanisme, ensuite je demanderai un dossier de régularisation, mais je n'y croit pas.

Est ce que le cout d'une action aupres du tribunal administratif est onéreuse ??

Avant de porter l'affaire devant le tribunal je souhaiterai mettre la pression sur le service urbanisme de mon village (9000 habitants), sur la différence de traitement pour 2 affaires identiques.

Comment puis je proceder ??

Par **alterego**, le **21/09/2012 à 16:41**

Bonjour,

Les deux situations ne sont pas comparables.

Une construction en cours n'est pas une construction achevée.

Il y aurait affaires identiques et différence de traitement si la construction du voisin était achevée.

Compte tenu de la superficie, il semblerait que l'absence de permis de construire soit en fait une absence de déclaration de travaux.

Cordialement

Par **stephos34**, le **21/09/2012 à 20:26**

Si car le voisin au moment du contrôle était en train d'enduire son mur.

Donc les deux situations sont pour moi comparables

Par **trichat**, le **21/09/2012 à 20:45**

Il est vrai qu'à distance, il n'est pas simple d'apprécier des situations qui peuvent être similaires, mais aussi différentes (ne dit-on pas en droit que chaque affaire jugée est un cas d'espèce!). Evidemment, vous êtes le seul à pouvoir mesurer la ressemblance de situation, mais vous dites vous-même avoir installé dans ce cabanon un WC et la pompe de votre future piscine, alors que votre voisin n'a peut-être construit qu'un vrai abri de jardin, dans lequel il rangera ses outils, sa tondeuse à gazon, sa brouette,... Voilà une sacrée différence.

Quant à la distance de 3 m, c'est à partir de la limite extérieure du domaine public qu'elle se mesure, donc dans votre cas, l'épaisseur du mur (par exemple, 20 cm + 2,8 m en retrait sur votre terrain (sous réserve que le cahier des charges du lotissement n'ait pas prévu d'autres contraintes).

Enfin, un recours devant le tribunal administratif peut se faire sans avocat, mais la procédure particulière devant cette juridiction le rend quasi-indispensable. Et à la louche, ses honoraires vont tourner autour de 1200 €.

Bon week-end.

Par **paco**, le **22/09/2012 à 04:49**

le decret 2012-274 règle votre cas. Il n'y a pas de formalité pour les construction de moins de 5m², ni permis ni déclaration préalable.
la circulaire précise la règle page 25:
http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2012/02/cir_34719.pdf

Par **paco**, le **22/09/2012** à **05:13**

il faut écrire au maire au cas ou la commission prononcerait une décision contre vous et leur envoyer une copie et leur préciser que les constructions de moins de 5m² sont dispensées d'autorisation de la mairie si on se réfère à ce document. Et qu'à ce titre l'agent municipal n'était pas fondé à intervenir. D'autant qu'apparemment d'autres constructions de ce type ne sont pas inquiétées.

Par **paco**, le **22/09/2012** à **05:22**

article R421-2 du code de l'urbanisme

Par **paco**, le **22/09/2012** à **05:30**

vous pouvez aussi pour faire c....le maire rechercher dans votre commune toutes les irrégularités par rapport aux bâtiments publics. Le maire affiche t-il systématiquement le panneau 80x80cm lorsqu'il réalise des travaux soumis à permis ou déclaration préalable? la commission de sécurité passe t-elle systématiquement lors de la livraison de locaux public ou privés? Les bâtiments publics sont-ils accessibles aux handicapés?. Contactez une association d'handicapés et elle vous dira si la mairie est ok dans ce domaine.
la majorité des maires pourraient aller en prison car bien souvent ils ne connaissent pas la loi ou feignent de l'ignorer. Et Pourtant veulent jouer aux gros bras. Et si vous constatez un défaut pénalement répréhensible vous portez plainte auprès du procureur...

Par **trichat**, le **22/09/2012** à **09:04**

OK pour l'autorisation (nouvelle réglementation).

Mais quid des distances prescrites par rapport au domaine public? Il me semble que c'est une mesure d'ordre public (prescription par le code de l'urbanisme ou de la voirie routière).

Par **alterego**, le **22/09/2012** à **10:37**

Bonjour,

Ce qui a été construit antérieurement au PLU n'est pas irrégulier. Il ne serait pas pertinent de bâtir une défense à partir de ces constructions.

En revanche, vous documenter sur ce qu'est l'Urbanisme, un PLU, celui qui s'applique à la commune, sur l'importance du plan, consulter des décisions de justice (elles ne vont pas dans le sens que vous espérez) etc... le serait. Préalablement à toute action.

Abandonnez aussi l'idée de comparer le voisin et vous, les Tribunaux ne sont pas cours de récréation. Il n'est pas bon d'agacer les juges.

Vous voulez vous défendre, nul ne vous le reproche, utilisez d'autres moyens que ceux que vous nous avez présentés jusque-là et surtout prenez un avocat.

Cordialement

Par **stephos34**, le **22/09/2012 à 20:21**

Merci pour vos conseils et la circulaire, mais je pense que le PLU de la commune dans ce cas prime sur la circulaire.

Je vais attendre la décision de la commission pour voir quelles sont les solutions qui s'offrent à moi.

Merci alterego pour l'allusion à la cour de récréation, sans être expert je suis capable de juger si la situation de mon voisin est identique à la mienne ou pas. Dans le cas présent nous sommes dans la même situation (construction sur mur mitoyen à moins de 3m de la chaussée).

cordialement

Par **Lag0**, le **23/09/2012 à 12:35**

L'allusion à la cour de récréation faite par alterego n'était pas faite pour dire que vous n'êtes pas capable de comparer votre situation avec celle du voisin, mais de vous faire comprendre que la défense consistant à dire que d'autres que vous ont commis les mêmes irrégularités est mauvaise.

En effet, que d'autres que vous commettent les mêmes irrégularités ne vous décharge en rien de vos propres responsabilités.

C'était, je pense, le sens des propos d'alterego...

Par **alterego**, le **23/09/2012 à 18:57**

Bonjour,

C'est tout à fait cela Lag0. En formulant ma réponse, mon erreur a été d'oublier un instant que

Stephos 34 était profane.

Chacun juge que... le Tribunal juge ce qu'il doit juger en fonction de ce que dit la loi que chacun ignore bien souvent.

Comparer "j'ai construit il y a 2 ans un abri de jardin..." et "le jour de mon contrôle un voisin était en train de faire le même cabanon..." ne me paraît pas pertinent, comme "plusieurs voisins ont le même que moi, mais ils l'ont construit il y a 10 ans".

Nul ne vous reproche de vouloir défendre vos intérêts mais seulement d'envisager une défense basée sur une argutie infantile. Sauf erreur de ma part, aucune de vos réponses ne repose sur une argumentation juridique.

Je conçois que des réponses ne vous conviennent pas, sachez que nous n'avons ni vocation à nous laisser dicter les réponses que vous souhaiteriez lire et ni vocation à vous contrarier.

Cordialement

Par **stephos34**, le **23/09/2012 à 19:42**

Oui je suis profane en la matière, j'ai du mal à comprendre que des constructions identiques dans la même zone du PLU, à deux ans d'intervalle sachant que le mien est le plus ancien n'amène pas au final au même jugement.

Je vous avoue que j'ai du mal à comprendre, mais vous qui êtes expert dans le domaine, vous me dites que c'est possible et même normal, alors je m'incline.

Juste une dernière question par rapport à la circulaire que Paco me communique, est-ce qu'elle est plus importante que le PLU ou est-ce le PLU qui prime ????

Merci encore pour vos conseils.

Par **trichat**, le **23/09/2012 à 20:22**

Bonjour,

Votre cabanon a été construit avant la publication de la circulaire, donc celle-ci ne vous concerne pas. Seul le règlement édicté par le PLU s'applique à votre cas. Vous deviez donc déposer une demande de permis de construire (ou une demande d'autorisation de travaux) avant de démarrer vos travaux de construction de ce cabanon.

Vous auriez sans doute obtenu cette autorisation sous respect de la distance prescrite par le PLU (3 m).

Maintenant seul le maire peut accepter une demande de régularisation, en tolérant votre entorse à la distance des 3m. S'il refuse, comme je vous l'ai indiqué précédemment vous pouvez engager un recours contre cette décision défavorable devant le tribunal administratif, mais je crains que vous soyez débouté. Les juges appliquent le droit, rien que le droit, sans

autre motivation.

Cordialement.

PS : une circulaire est destinée à l'administration pour l'éclairer sur la manière d'interpréter une nouvelle loi.

Et pour la petite histoire, mon professeur de droit administratif, sortait de sa serviette, l'agitait dans tous les sens et nous disait : vous voyez ce que j'en fais des circulaires et la plongeait dans une corbeille à papiers.

Car la circulaire ne s'intègre pas dans la hiérarchisation des textes réglementaires.

Par **stephos34**, le **23/09/2012 à 20:31**

Ok merci pour l'info de la circulaire, vu l'entretien que j'ai eu avec le maire il me reste plus qu'à commencer à détruire pour rebâtir juste à côté mais cette fois ci avec autorisation.

Je vais quand même attendre le résultat de la commission.

Merci