



Demande préalable travaux - terrasse

Par **christophemathieu49**, le **09/12/2017 à 09:16**

Bonjour

Nous avons une question concernant la construction d'une terrasse coté jardin.

En effet, la mairie refuse notre DP parce qu'un règlement de lotissement (qui date de 1966) ne permettrait pas de construire sur le terrain, alors que cette terrasse est conforme au PLU. Il existe effectivement un règlement de lotissement avec son cahier des charges. Il date du 18 Avril 1966, et le cahier des charges a été modifié le 29 Mai 1967.

Dans la première version de ce règlement de lotissement/cahier des charges, l'article 13 mentionne les points suivants :

« Parties en saillies :

Les éléments accessoires tels que les balcons, escaliers, extérieurs, ... à l'exclusion des éléments situés à moins de 0.5m du sol, ne sailliront pas plus de 1m des zones constructibles. »

Cependant, dans l'avenant du 29 Mai 1967, ce même article 13 a été complété de la façon suivante :

« il est précisé que :

- Dans les marges d'isolement en façade des lots, sur une profondeur de 4m, aucun élément de construction (escaliers, rampes, terrasses, piliers, etc...) ne pourra être édifié, à l'exception de 2 marches d'accès à l'habitation.
- Dans les marges latérales, sur une largeur de 3m mesurée à partir des limites séparatives, aucun ouvrage ne pourra être construit. »

Notre interprétation de cet article, avec son avenant, est la suivante :

1/ le 1er règlement de lotissement empêchait effectivement toute construction sur le terrain

2/ L'avenant est venu modifier cet article car probablement jugé trop prohibitif puisqu'il ne permet aucune construction. L'avenant a dû être fait pour autoriser des constructions sous certaines conditions, notamment pour ce qui est en façade (donc devant la maison, il s'agit de la façade donnant sur le chemin des xxxx) et sur les côtés de la maison.

Cet article autorise donc des constructions devant (en façade) et sur les côtés de la maison (marges latérales), mais ne précise rien concernant ce qui est derrière la maison, c'est-à-dire dans le jardin.

En complément, la notion de façade est également définie dans ce règlement de lotissement en page 2. Il est en effet écrit : « sur les 30 lots du lotissement, 29 auront une façade sur une voie à créer, et un seul (lot 30) aura sa façade sur le chemin des xxxx ».

Notre maison est le lot n°30. La façade est donc le côté de la maison donnant sur le Chemin des xxx.

Donc, après relecture du règlement de lotissement, il nous semble que la construction d'une terrasse côté jardin n'est pas contraire au règlement de lotissement et au cahier des charges.

Merci de nous dire si cette analyse vous semble acceptable et recevable par la mairie.

Cordialement

Par **Josh Randall**, le **31/12/2017** à **03:45**

Bonjour

La Loi Macron fait en sorte que les règles d'urbanisme figurant dans les lotissements sont caduques à partir du moment où elles sont couvertes par un PLU.

Si le projet est conforme au PLU, il devrait être validé