



Permis de construire : Changement POS -> PLU

Par Pfeiffer Dorothea, le 22/04/2017 à 20:15

Bonjour,

Il y a un projet de construction juste avant notre maison. Sur une parcelle de 1165 m², un permis de construire pour quatre maisons (CES 4 x 64 m² = 256 m²) a été accordé en 2014. A l'époque le POS était en vigueur, avec un COS de 25 %.

Deux maisons sont maintenant finies, pour les deux maisons restantes un permis modificatif va être déposé qui change la hauteur (50 cm), le volume (maintenant il y a une cave, avant seulement une vide sanitaire), l'emplacement (par 1 m) et l'emprise au sol du projet (quelques m²). Mais depuis 2016 le nouveau PLU est en vigueur avec un CES de 15 %. Les deux maisons existantes couvrent déjà 128 m², donc il reste $0,15 \times 1.165 \text{ m}^2 - 128 \text{ m}^2 = 47 \text{ m}^2$, pas assez pour une ou deux nouvelles maisons.

Nous avons deux questions :

- 1) La modification de la hauteur, du volume, de l'emplacement et de l'emprise au sol justifient-elles encore un permis modificatif ou est-il obligatoire d'obtenir un nouveau permis ?
- 2) Même si un permis modificatif est justifié, les règles du nouveau PLU doivent-elles être appliquées ? Le permis modificatif sera donc illégal parce que le COS est beaucoup trop grand ?

Merci d'avance, et je présente mes excuses pour mon français mauvais.