



Refus permis de construire et interprétation du PLU

Par krolin9, le 31/01/2019 à 19:06

Bonjour à tous,

Je suis en conflit avec ma mairie (plus précisément le service urbanisme) qui me refuse mon permis de construire en invoquant un point du PLU que je n'interprète pas de la même façon qu'eux.

Pour info, je suis Architecte, responsable d'un service Architecture chez un major du BTP, donc la lecture des PLU, c'est mon quotidien.

Pour la faire courte, il est demandé au PLU que les constructions doivent être implantées à 4m de la voie publique. J'ai acheté une maison existante et je veux réaliser à la fois une extension horizontale et une surélévation. Seulement ma maison existante se trouve à 3m92 de la voie. Naturellement j'avais prévu de réaliser mon agrandissement dans le prolongement de l'existant et l'Urbanisme me le refuse prétextant que celui-ci doit répondre aux nouvelles demandes du PLU, à savoir être à 4m. Ce qui vous le conviendrez est complètement débile.

Là où je m'oppose à leur lecture du PLU c'est parce que le terme exacte est celui-ci:

[quote]

ARTICLE UG 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées

1. **Les constructions nouvelles** doivent s'implanter à une distance de 4 mètres minimum de l'alignement futur, tel que défini sur les documents graphiques, ou de l'alignement actuel s'il n'est pas défini d'alignement futur. Toutefois, pour les terrains situés à l'intersection de deux voies, la marge de reculement pourra n'être exigée que par rapport à une seule des deux voies, si les dispositions architecturales adoptées le justifient.

Seules sont autorisées dans les marges de reculement les saillies de faible importance inhérentes au gros oeuvre, telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres... Elles sont limitées à 0,15 m d'avancée. Sont également autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.

Pour les constructions existantes, une isolation thermique extérieure de 0.20 m dans la marge de retrait est possible même si elle est inférieure à 4 m.

Toutes les autres saillies, notamment celles susceptibles de donner des vues*, telles que les balcons ouverts ou fermés, sont interdites dans les marges de reculement.1

2. En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale de la voie est prise comme alignement.
3. Dans le cas de composition architecturale traitant un ensemble de logements avec commerces ou autres activités autorisées, les marges de reculement définies cidessus peuvent être modifiées pour permettre le stationnement de véhicules en dehors de la voie publique ou donner une meilleure accessibilité.

[/quote]

Dans mon cas, il s'agit non pas d'une construction nouvelle mais bien de travaux sur existants. Considérant ceci j'estime que cet article du PLU ne s'applique pas à mon projet. Certes, ma situation n'est pas décrite il y a un trou dans le PLU, ce n'est pas écrit que j'ai le droit de le faire mais ce n'est pas non plus écrit que je n'ai pas le droit.

Contrairement à l'article définissant les distances par rapport aux limites séparatives latérales:

[quote]

ARTICLE UG 7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

a. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales*

1. L'implantation des constructions doit respecter les règles suivantes¹ :

Pour les unités foncières dont la largeur est inférieure ou égale à 12 m, les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites.

Pour les unités foncières dont la largeur est supérieure à 12 m, l'implantation sur les deux limites est autorisée seulement en ordre discontinu, c'est à dire qu'une implantation sur les deux limites est possible, à condition que cette implantation se réalise sous la forme de constructions distinctes sur un même terrain.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la largeur sur voie retenue est la plus large des deux.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite, la distance de la construction à la dite limite doit respecter les règles suivantes :

- Dans le cas d'un mur aveugle* ou comportant des baies n'offrant aucun point de vue : une distance de 3 m minimum.
- Dans le cas d'un mur ou d'une construction comportant des points de vue? : une distance de 8 m minimum, sauf contrat de cour commune. *

2. Les constructions isolées, non destinées à l'habitation, d'une hauteur maximale de 4 m mesurée au faîtage du toit, peuvent être implantées sur les limites séparatives.

3. Lorsqu'un bâtiment existant est implanté à moins de 3 m d'une limite séparative, l'extension verticale et, ou horizontale en prolongement du bâtiment avec un mur aveugle est autorisée sur une profondeur totale (bâtiment existant + extension) de 15 m. maximum.

4. Dans les reculs imposés, les saillies telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres sont limitées à 0,25 m d'avancée. Sont également autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.

L'isolation thermique extérieure dans la marge de recul est autorisée avec une épaisseur maximum de 0,20 m.

Toutes les autres saillies, notamment celles susceptible de donner des points de vues telles que les balcons ouverts ou fermés, les escaliers, sont interdites dans les

marges de recul.

[/quote]

Voilà, désolée d'avoir été longue mais j'aurai besoin de trouver des textes officiels pour qu'ils acceptent que je ne suis pas dans le cadre d'une construction nouvelle. J'ai beau montrer tout simplement le CERFA de demande de permis de construire où on doit cocher en page 3

[quote]

4.2 - Nature des travaux envisagés

Nouvelle construction

Travaux sur construction existante

[/quote]

Ils ne veulent rien entendre.

J'ai trouvé sur internet des articles parlant de la jurisprudence SEKLER mais qui ne va pas dans mon sens si je comprends bien les termes juridiques assez compliqués mais qui en même temps n'ont pas exactement les mêmes termes que moi. Je pense que s'il était écrit les **constructions** simplement, je n'aurai pas pu réclamer mais compte-tenu qu'il est écrit les **constructions nouvelles**, j'estime ne pas être concernée.

Je vous remercie pour ceux qui auront pris le temps de tout lire et de me répondre.

Caroline

Par **Visiteur**, le **31/01/2019** à **21:09**

Bonjour

Sauf erreur de ma part (je suis élu et fait partie de la commission PLu de ma ma commune)

L'agrandissement doit être conforme aux règles d'urbanismen en vigueur pour l'implantation des constructions nouvelles, comme pour leur aspect extérieur.

J'ai trouvé ceci

<https://www.urbinfos.fr/reglementation/regles-agrandir-maison.html>

Cependant, je pense que si vous voulez vous appuyer sur la jurisprudence Sekler, il vous faut voir en priorité un bon avocat, spécialisé...

<http://www.cdmf-avocats.fr/travaux-sur-construction-existante-les-regles-du-plu-visant-les-batiments-nouveaux-ne-sappliquent-pas-aux-batiments-anciens/>

Par **krolin9**, le **01/02/2019** à **10:16**

Super je vous remercie beaucoup, il y a dans votre 2ème lien un exemple de jurisprudence

qui correspond parfaitement à ma situation et qui va bien dans mon sens.

Ca se joue un petit détail car s'il est fait mention uniquement de bâtiment ou de construction, maréclamation ne marche pas mais quand il est fait état de constructions nouvelles, il est bien spécifié que ça ne s'applique pas à mon extension.

J'avais donc bien raison de me battre.

Merci à vous pour votre retour rapide.

Par **Visiteur**, le **01/02/2019** à **14:38**

Si cela vous est utile, tant mieux