



Surélévation sur construction existante Nouvelle Calédonie

Par ThomasCr

Bonjour,

Nous vivons en Nouvelle-Calédonie à Nouméa et venons d'acheter une maison mitoyenne en copropriété (un voisin qui a l'autre partie de la maison mitoyenne et nous; donc deux co-proprétaires) à Nouméa avec un toit terrasse, nous avons pour projet de faire une surélévation sur notre partie du toit terrasse le co-proprétaire est d'accord et nous avons le PV d'AG qui nous autorise à réaliser cette construction le PUD de la ville de Nouméa autorise la création de cette étage et notre partie (lot de copropriété est bien conforme au permis d'origine de la maison). Cependant nous avons été voir les instructeurs de l'urbanisme de la ville de Nouméa et il y a un problème pour obtenir le permis de construire: la partie du voisin n'est pas conforme au permis de construire d'origine de sa partie. Une extension de la maison de son coté de 15 m2 en bordure de la parcelle a été réalisée il y a 20 ans sans aucune déclaration ou permis de construire et cette extension ne respecte pas le Plan d'urbanisme en vigueur à savoir laisser un couloir d'un mètre entre la construction et le bord de la parcelle (il est donc impossible de régulariser cette extension car non conforme au PUD et réalisée sans permis et impossible de détruire car pas sur notre partie de copropriété). Le service de l'urbanisme de Nouméa nous dit que nous ne pourrions pas obtenir de permis de construire car la partie du voisin n'est pas conforme au permis de construire de 1974 de la maison.

Savez vous comment nous devons procéder pour pouvoir obtenir le permis de construire?

En vous remerciant

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Une solution consisterait à faire votre demande officielle et faire recours lorsque vous aurez reçu la réponse négative.

Par ThomasCr

Bonjour

Merci pour votre réponse et le recours aurait t'il véritablement des chances d'aboutir en notre faveur?

Par Al Bundy

Bonjour,

D'une part votre demande de permis de construire ou de déclaration préalable peut soulever l'article L.421-9 du code de l'urbanisme qui empêche l'autorité de refuser un projet au motif qu'il prend appui sur une construction irrégulière (prescription décennale sous conditions).

D'autre part, le PLU de Nouméa donne-t-il des règles spécifiques pour les constructions existantes et/ou non conformes ?

Par ThomasCr

Concernant le PUD de Nouméa voici ce qui écrit:

2-Autorisation d'urbanismes portant sur les constructions existantes

Lorsque un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées applicables à la zone, le permis de construire

(extension, surélévation...) ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objectif d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dans la mesure du possible il convient de prouver que le bâtiment a été édifié régulièrement par rapport au document d'urbanisme en vigueur au moment de sa construction.

Oui mais l'article L421-9 ne s'applique pas:

5° Lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ;

Dans notre cas le voisin n'a pas demandé de permis pour l'extension (réalisée avant 1995) et de toute façon il ne l'aurait pas obtenu puisque l'extension ne respecte pas le PUD de Nouméa, par contre la maison a bien obtenu en 1974 un permis et un certificat de conformité. Donc cet article peut-il s'appliquer à notre cas?

Par Nihilscio

Bonjour,

L'urbanisme en Nouvelle-Calédonie est régi par un code spécifique, proche du code national quoique plus succinct. Je n'ai pas trouvé l'équivalent de l'article L421-9 dans le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie.

Il est possible que le refus de permis de construire puisse être utilement contesté dans la logique de la jurisprudence Sekler (CE, 27 mai 1988, n°79530) : si le projet n'aggrave pas l'irrégularité existante, il devrait être accordé. Il faudrait consulter un avocat.

Par AGeorges

Bonjour Thomas,

Deux remarques :

La clause "ou qui sont sans effet à leur égard." devrait pouvoir s'appliquer. Il n'y a pas de rapport entre votre extension 'verticale' pour votre côté de maison et l'extension horizontale faite chez le voisin. Vos travaux n'améliorent rien, mais ils ne dégradent rien non plus, donc cette clause en 'ou'.

D'un autre côté, vous ne pouvez pas vraiment dire "on ne peut pas démolir" parce que ça n'est pas notre lot.

Ce genre de sujet, sauf à avoir une LP spécifique sur le sujet, est du domaine de la Copropriété. La construction extension n'a pas été autorisée par le Syndicat, ce dernier a donc le droit d'imposer sa démolition.

Sous diverses réserves, bien sûr, comme :

- délai de prescription 'copropriété'

- répartition des voix entre deux copropriétaires, ce qui pourrait imposer de passer par le Tribunal pour acter la décision (de démolir).

Disons que si, à chaque fois que le copropriétaire souhaite évoluer, vous vous trouvez confronté à ce bout de construction illégal, régler le problème une fois pour toutes ne serait pas inutile.