



Création mur soutènement sur mon terrain de maison

Par stain

Bonjour

Ma maison, neuve, construite en 2021 est située sur un terrain en pente. Côté garage pour l'accès chez moi est situé vers une RD. Côté opposé vers future terrasse situé face à un chant qui ne sera jamais constructible mais qui ne m'appartient pas.

J'ai déposé à la ComCom (Communauté de Commune du Doubs 25) une autorisation préalable de travaux pour faire un mur de soutènement me permettant de réaliser mon terrain le plus plat possible. On me refuse mon projet en application de l'article R111-27 du code de l'urbanisme. dans le refus il considère que mon mur fait entre 2m et 2,5m sur 70m de longueur ce qui est faux car mon mur sera fait en 3 escaliers variant chacun de la même manière de 0,5m à 2,5. Quelle sont mes recours et que puis-je faire

En vous remerciant par avance
bien cordialement

Par Burs

Bonjour,

ce n'est pas le mur de soutènement en lui-même qui pose problème mais le fait que vous rehaussez votre terrain de plus de 2m. Même si vous le faites en espalier de plusieurs hauteurs, c'est la hauteur totale de la rehausse du terrain qui coince.

êtes vous sûr de l'art. cité ?

Il doit s'agir plutôt du 421-23 du code de l'urbanisme.

Quel est le motif réel du refus ?

Par stain

Bonjour

Merci pour votre réponse rapide.

l'article est bien le R111-27 du code de l'urbanisme

le refus est pour moi flou. actuellement sans faire de mur de soutènement, la vision depuis la route ou la champs est beaucoup moins beau qu'un mur de soutènement sur lequel sera mis des arbustes descendants et fleurs. Après un RDV avec l'adjoint du maire et le responsable de la ComCom, aucune solution n'a été possible.

je peux vous joindre la lettre de refus et mes plans ainsi que les photos du site. Cela sera peut-être plus facile pour la compréhension de mon problème.

bien cordialement
RP

Par Burs

Pouvez vous détailler le motif du refus ?

Pour faire simple :

L'article R. 421-3 du code de l'urbanisme dispense les murs de soutènement de toute formalité au titre de ce code sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité. Est ce le cas ?

Concernant le code civil, il reste muet concernant ce genre de mur.

Par stain

Rebonjour.

Non. Nous ne sommes pas dans un secteur sauvegarder.

En pleine campagne. Dans un village de 180 habitants. Autour de chez moi une RD devant et des champs de vaches autour.

j'avais dans l'idée de faire intervenir un Avocat pour gérer ce litiges.

Quelle type d'avocat ? Qu'en pensez vous ?

encore un grand merci pour vos réponses rapides.

crdlr

Par Burs

Avant cela recopiez le lien ci dessous et montrer le à votre service d'urbanisme.

<https://www.senat.fr/questions/base/2014/qSEQ141013237.html>

Si vous respectez la hauteur, vous n'avez même pas à faire de déclaration préalable.

Le refus du service urbanisme est parfaitement illégal !

Par AJulie

Bonjour,

Votre déclaration préalable a été refusée sur le fondement de l'article R.111-27 c'est-à-dire une appréciation subjective de la qualité esthétique de votre projet.

Toutefois, pour un mur de soutènement vous n'aviez besoin d'une autorisation que si vous êtes :

- dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ;
- aux abords d'un monument historiques.

Vous pouvez vérifier ce point grâce aux documents d'urbanisme de la Commune.

En dehors de ces situations, vous n'avez pas besoin de solliciter une autorisation.

Si EN REVANCHE vous êtes dans une de ces situations et que le maire a considéré que votre projet était incompatible esthétiquement parlant avec le site patrimonial ou le monument historique vous pouvez contester son refus.

vous disposez pour cela d'un délai de deux mois à compter de la notification qui vous a été faite de la décision de refus.

Vous pouvez soit effectuer un recours gracieux (demander au Maire de reconsidérer sa position), soit directement effectuer un recours contentieux (saisir le Tribunal administratif).

Il importe que le mur projeté soit réellement un mur de soutènement (c'est-à-dire qu'il ait une fonction de soutien) et non quelque chose qui s'assimilerait davantage à une clôture.

Par stain

Bonjour

merci pour votre réponse.

Je pense que mon problème de refus est lié au fait que ce mur de soutènement serait mis en place pour relever mon terrain et ajouter de la terre afin que mon terrain remonte au niveau de ma terrasse.

bien cordialement