Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Démolition, reconstruction et Périmètre Bati

Par Yann B

Bonjour,
J'ai un terrain sur la commune de Pornic. Sur ce terrain, j'ai une maison d'habitation (à la limite de l'habitable). Mon terrain est sur un lieu-dit se trouvant à 1km40 du bord de l'agglomération et est encadré par des villas. J'ai fait une demande de permis avec le démolissement de la "maison" actuelle, qui est difficilement rénovable. Mon permis est refusé car le projet augmente le périmètre bati. Pour dire vrai, je ne comprends pas cette décision pour deux raisons:
1/ Je construis sur un terrain qui est actuellement bati, donc factuellement le projet ne touche en rien le périmètre bati. L'urbanisme me dit que la démolition et la construction sont traités séparément et donc on est dans le cadre d'une nouvelle construction.-->je n'arrive pas à savoir si cette affirmation est vraie
2/ Mon terrain est entouré de villa, donc là aussi, le périmètre bati n'est pas impacté.

Je vais faire un recourt gracieux dans un premier temps, mais quelqu'un a des informations à me donner pour m'aider à faire ce recourt notamment pour le 1/.
Merci

Par AGeorges

Bonsoir Yann,

En cherchant "Définition périmètre bâti" sur le net, vous trouverez assez facilement le texte sur ELAN et le littoral, qui doit vous concerner.

A ce que j'en comprends, il y a des limites infranchissables à la densité de construction.
Il me semble donc que si vous démolissez une maison de 50m2 au sol pour en construire une de 60m2, vous contrevenez à ces limites. Le problème ne serait pas lié au terrain, mais à la taille de votre projet de construction.

Dans le pire des cas, la densité imposée par la loi ELAN serait déjà dépassée et votre construction deviendrait déjà impossible sans lien avec la démolition qui la précède.
Mais je ne sais pas comment sont exprimées les limites ...
Bâti par rapport au terrain, nombre de constructions par rapport à l'agglomération, ...?

Par Nihilscio

Bonjour,

La règle générale qui figure à l'article L111-15 du code de l'urbanisme est qu'une reconstruction à l'identique est autorisée pendant dix ans après une démolition. Mais le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles peut en disposer autrement.

Le motif exact du refus doit être indiqué par une référence précise au PLU ou du PPRNP.

Par Yann B

Bonsoir,
Merci pour les premières réponses.
Une recherche google ne donne pas réellement de définition claire, en tout cas j'en n'ai pas trouvé. Je croyais aussi que la taille de l'habitation avait un impact, mais à priori non. Ce que j'ai compris, c'est la présence d'un batiment sur une parcelle et la localisation de la parcelle qui modifie le périmètre bati. Si on construit sur une parcelle encadré de terrain bâti. Pour la commune le périmètre bâti ne change pas. Si on construit un cabanon en bordure de commune, le périmètre bati change.
L'article qui est référencé pour le refus est l'article 121-8 du code de l'urbanisme:

"il convient donc de s'opposer au projet de construction sur la parcelle cadastrée XXXXXX car il constitue une extension de l'urbanisation et méconnaît les dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme"

l'article en question: Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.
Quand je lis l'article, mon projet semble être cohérent: suppression d'une maison qui est une catastrophe écologique, construction d'une maison cohérente avec les maisons du voisinage. le terrain (2500m²) est coincé entre 2 villa (et trés loin du littoral). La nouvelle maison doit faire 100m² sur un étage.(la maison actuelle doit faire 20 m² + un garage) On voulait faire plus grand, mais c'était trop compliqué pour coller au PLU. La nouvelle maison sera construite a un endroit sur le terrain de façon à supprimer un vis à vis. Car la mairie à autorisé il y a 10 ans la construction d'une villa juste en face de la maison actuelle...

Par Nihilscio

Votre projet ne constitue pas une extension de l'urbanisme puisque votre terrain est déjà bâti. L'argument qu'on vous a donné, que la démolition et ensuite la construction sont considérés distinctement est fallacieux parce que vous avez le droit de reconstruire pendant dix ans. A moins que le PLU ne contienne une disposition faisant exception à ce droit de reconstruction, vérifiez ce qu'il en est, vous avez le droit de reconstruire à l'identique la maison que vous aurez démolie.

Par AGeorges

Bonjour Yann,
L'article L121-8 du code de l'urbanisme est bien un ajout de la loi ELAN comme je vous l'avais indiqué.

Il faudrait situer votre terrain par rapport à l'agglomération. Êtes-vous dedans ou dehors ?

Par ailleurs, la loi qui vous autorise à reconstruire à l'identique ne semble pas beaucoup vous intéresser du fait des 20 m2 de la maison d'origine, alors que, si j'ai tout compris, vous visiez 2x100 m2 (avec un étage), soit 10 fois plus.
Cet aspect devant malheureusement être écarté, sauf changement drastique de vos plans, il ne vous resterait qu'à vérifier cette histoire d'agglomération et si la stricte application du L121-8 vous qualifie vraiment comme un cas de rejet.
La clause dangereuse me semble être :
modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti
puisque passer de 20m2 à 100m2 répond bien à ce critère.

Par Nihilscio

L'article L121-8 du code de l'urbanisme fait partie de la loi littoral qui date de 1986. Ce n'est pas une création de la loi ELAN. D'ailleurs cette question de date est sans intérêt.

Les caractéristiques du bâti mentionnées à l'article 121-8 du code de l'urbanisme ne désignent pas les caractéristiques du projet mais celles générales du bâti dans le secteur.

1/ Je construis sur un terrain qui est actuellement bati, donc factuellement le projet ne touche en rien le périmètre bati. L'urbanisme me dit que la démolition et la construction sont traités séparément et donc on est dans le cadre d'une nouvelle construction.-->je n'arrive pas à savoir si cette affirmation est vraie
Je maintiens, c'est faux, sauf interdiction de reconstruction inscrite dans le PLU, à vérifier.

2/ Mon terrain est entouré de villa, donc là aussi, le périmètre bati n'est pas impacté.
C'est plus délicat. Si le lieu-dit n'est pas une agglomération reconnue urbanisée par le PLU, il peut être considéré faire partie du secteur diffus où les constructions nouvelles sont interdites. Il faut lire le PLU.

Par AGeorges

@Nihilscio

Ce n'est pas en terminant par une pirouette que cela peut justifier des informations fausses.
L'article L121-8 du code de l'urbanisme fait partie de la loi littoral qui date de 1986. Ce n'est pas une création de la loi

ELAN. D'ailleurs cette question de date est sans intérêt.

La loi littorale ne contenait pas d'article traitant du Code de l'urbanisme 121-8. Ce dernier, dans une version sommaire (1 ligne) a été "codifié" par l'ordonnance 2015-1174.
Sa forme actuelle, bien plus copieuse, a été mis en forme par la loi ELAN. Parler de création se justifie donc. Il suffit de lire le texte de la version dite 2016 par Légifrance (date d'application de l'ordonnance).

Quant à la loi littorale, il n'en reste plus grand chose sous sa forme originelle, vu le nombre d'articles abrogés.

Votre insistance à vouloir TOUJOURS contredire mes propos vous conduit de plus en plus souvent à produire des erreurs. Peut-être pourriez-vous envisager de changer de comportement ?

Par Nihilscio

Votre insistance à vouloir TOUJOURS contredire mes propos vous conduit de plus en plus souvent à produire des erreurs. Peut-être pourriez-vous envisager de changer de comportement ?
1. Vos propos sont très souvent erronés, raison pour laquelle je vous contredis très souvent. N'inversez pas les rôles.

2. Je n'envisage pas de changer de comportement. Il serait en revanche souhaitable que vous changiez le vôtre en vous contentant d'échanger sur le fond sans en venir à des attaques ad hominem ce que vous faites systématiquement, lorsque vous êtes à bout d'argument.

3. Affirmer comme vous le faîtes que : « Quant à la loi littorale, il n'en reste plus grand chose sous sa forme originelle, vu le nombre d'articles abrogés. » révèle que vous ne maîtrisez pas du tout le sujet.

Le code de l'urbanisme est modifié en permanence mais la loi littoral a été maintenue pour l'essentiel. La loi ELAN a assoupli les restrictions imposées par l'article L121-8, ce n'est pas l'inverse.

La rédaction initiale de l'article L121-8 dans le code de l'urbanisme refondu en septembre 2015 était : L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Cela reprenait mot pour mot la disposition de l'ancien article L146-4 issu de la loi Littoral du 3 janvier 1986, article 3 :
L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Le principe en a été maintenu, la notion de hameaux nouveaux ayant simplement disparu mais c'est sans intérêt dans le cadre de la présente discussion.

Le refus du permis de construire suscite plusieurs interrogations

1. Absence de référence au PLU. Or la commune du Pornic est dotée d'un PLU. Les demandes de permis de construire sont donc censées être traitées au vu du PLU et non directement au vu des dispositions générales du code de l'urbanisme, le PLU étant censé avoir été élaboré en conformité avec le code de l'urbanisme.
Que dit le PLU en ce qui concerne le secteur où est situé le terrain concerné par le projet de construction ? Secteur diffus ou déjà urbanisé ?

2. Absence de prise en compte de la construction existante qui fait que le terrain est déjà bâti et que la construction nouvelle envisagée ne peut donc être considérée comme une extension de l'urbanisation, d'autant plus que ce terrain est encadré par deux constructions.

3. Une exception à la règle générale de l'autorisation de reconstruction à l'identique est-elle inscrite dans le PLU ?

Par Yann B

Ma construction est conforme au PLU, mais celui-ci est en cours de refonte à Pornic. Le nouveau PLU risque de rendre la zone non constructible, pourtant en regardant la zone UC sur le nouveau PLU, si on ne touche pas au périmètre bâti, les constructions sont possibles.
Selon la réponse téléphonique de l'urbanisme, ce n'est pas la mairie qui refuse , mais le SCOT....(J'ai pas trouvé d'information clair sur ce document)
Le terrain se trouve à la brahinier qui est un lieu-dit entre Pornic et le Clion qui font tous les deux parties de l'agglomération de Pornic. Entre ces deux communes, il y a plusieurs lieu-dit collés les uns aux autres avec des petits lotissements. En 2020, des constructions qui elles augmentent le périmètre bâti ont été construites à la brahinier.
A priori la mairie refuse tous permis de construire sur cette zone avec exactement la même réponse en expliquant que

c'est l'état qui a décidé...(Je suis assez étonné de cette réponse)
D'ailleurs dans le refus, il est indiqué que mon terrain est à plus de 3km de l'entrée d'agglomération ce qui est faux, nous sommes à 1,34 km (800m du clion sur mer). Malheureusement ça ne va pas changer grand-chose.(Sauf si dans le SCOT il y a quelque chose de précis de marqué...)
Toujours selon l'urbanisme, la mairie est en procès avec l'état...
Concernant l'autorisation de reconstruire à l'identique. Que veut dire à l'identique? Pour moi, ça veut dire même surface habitable, même position sur le terrain... Je n'ai rien vu dans le PLU actuel qu'il l'empêche, mais je ne le connais pas par coeur...
Merci

Par Nihilscio

La situation est en effet compliquée.

Il est possible que le PLU ne soit pas conforme au SCOT. En cas de divergence, ce sont les prescriptions du SCOT qui s'imposent. Le SCOT du pays de Retz se trouve à cette adresse : [url=http://petr-paysderetz.fr/les-documents-du-scot/]http://petr-paysderetz.fr/les-documents-du-scot/[/url].

Le PLU étant en cours de révision, il peut être sursis à statuer si un projet conforme au PLU en vigueur risque de ne plus l'être dans le nouveau PLU.

Si en plus il y a un conflit entre la commune et l'État sur l'urbanisme, on peut comprendre que le maire bloque tout en attendant que la situation s'éclaircisse et donne des motifs de refus plus ou moins bidon.

Selon l'article 10 du PLU en vigueur, les reconstructions à l'identique sont en principe acceptées. Une reconstruction à l'identique implique en effet une même surface de plancher, une même emprise au sol, une même implantation. Cela pourrait peut-être vous contraindre à reconstruire une petite maison de 20 m² au lieu de la maison de 100 m² souhaité si le nouveau PLU rendait votre terrain inconstructible.

Il faudrait chercher à en savoir plus. Si le maire ou son adjoint à l'urbanisme était disposé à vous exposer les difficultés que présente votre projet plus en détail ? Quoi qu'il en soit, je ne vois pas de modification du périmètre bâti dans votre projet puisque votre terrain est situé à l'intérieur de ce périmètre.

Par Yann B

Rendez-vous est pris avec l'urbanisme demain.
On va faire une demande de recours gracieux. Puis on verra avec un avocat si ça vaut le coup d'aller plus loin.
Merci

Par Yann B

Bonjour,
Pour les personnes qui ont un peu suivi le dossier, je vais faire un petit retour de mon rendez-vous à l'urbanisme.
Tout d'abord, je dirais que le dossier ressemble à un sketch sur l'administration.
J'ai fait une demande de permis de construire cette année pour construire une maison à Pornic. Le constructeur nous a mis la pression pour faire ce permis rapidement car le PLU allait être modifié, et qu'on allait perdre le caractère constructible du terrain.
Cette demande a été refusé pour les raisons indiqués au début du sujet.
Nous avons donc eu une discussion avec la personne de l'urbanisme. Discussion cordiale. Mais pour tous les arguments que j'avançais, la réponse était toujours la même: C'est une question de point de vue... Aucune référence a un texte ou à une décision.
Par contre en début de discussion, il a commencé par nous dire: Il y a une bonne nouvelle, lors de la révision du PLU, mon terrain restera constructible, et mon projet sera accepté. Donc il faut reposer le même permis de construire en avril et il sera accepté....
Donc on va conclure: On doit poser un permis de construire avant la révision du PLU car le terrain va devenir non constructible. Le permis est refusé car mon terrain risque de devenir non constructible avec le nouveau PLU. Je dois reposer un permis après acceptation du nouveau PLU, car mon terrain reste constructible.....On va faire une demande de recours gracieux, puis on verra.
Merci a tous ceux qui se sont intéressé au sujet.
Yann