



Refus de DP : Injustifiée

Par G0nitte

Bonjour à tous,

Je viens vers vous car nous avons reçu un refus pour notre déclaration préalable (DP) et certaines justifications nous semblent peu claires ou injustifiées. Je vous explique rapidement la situation et j'aimerais avoir vos avis ou conseils sur ce que nous pouvons faire.

Contexte du projet :

Nous souhaitons rénover et agrandir notre maison . Le projet consiste en une rénovation complète du rez-de-chaussée (RDC) et une extension de 15m² au premier étage (R+1) sur la cour existante. La toiture sera retravaillée, et nous prévoyons des améliorations thermiques et d'isolation. L'extension se fera sans création d'emprise au sol supplémentaire, car elle repose sur une dalle existante.

Résumé du refus :

La mairie a refusé notre DP pour les raisons suivantes :

1. Non-conformité au Plan Local d'Urbanisme (PLU) : Selon la mairie, notre projet ne respecte pas les règles de la zone UCC, notamment l'article UC-2 qui limite les extensions à 20m² d'emprise au sol supplémentaire dans les zones impactées par le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation). Cependant, notre extension ne crée pas d'emprise au sol supplémentaire, car elle repose sur une dalle existante.
2. Risques d'inondation : La mairie invoque le PPRI, mais nous avons vérifié avec la Direction Départementale des Territoires que notre projet n'augmente pas les risques d'inondation, car l'extension se situe au-dessus du PHEC (Plus Hautes Eaux Connues).

Nous ne comprenons pas pourquoi la mairie considère que notre projet ne respecte pas le PLU, alors que nous ne créons pas d'emprise au sol supplémentaire et que nous respectons les règles du PPRI.

Sachant que tout cela a été expliqué dans la notice d'impact de la DP (car nous avons eu déjà un PC refusé sur cette parcelle et ils nous ont donné les mêmes justifications que pour la DP. Nous avons donc justifié chaque point dans la notice).

- Pensez-vous que nous devrions faire une demande pour avoir une explication plus complète ? Si oui quelle est la formalité de cette demande et la durée ?

- Quelle démarche devons nous faire pour changer cette décision ?

Merci d'avance pour vos conseils et votre aide !

Cordialement,

Par AI Bundy

Bonjour,

Comment votre PLU et le PPRi définissent l'emprise au sol ?
Hors définition spécifique, une dalle seule ne génère aucune emprise au sol.

Quels sont les motifs soulevés au regard du PPRi ?

Par G0nitte

Bonjour,

Pour le PLU :

La notion d'emprise au sol, telle que prise en compte dans le présent PLU, intéresse l'ensemble des ouvrages édités au-dessus du niveau du sol (bâtiment d'habitation, annexes fermées ou non, charreterie) ainsi que ceux édités au niveau du sol dès qu'ils ont une structure imperméable.

Ainsi une terrasse de plein pied ou non, couverte ou non, comportant ou non des fondations, ou une voie d'accès constituée de l'emprise au sol si elle est imperméable.

Pour le PPRI :

Le coefficient d'emprise au sol est défini comme la surface au sol d'un bâtiment rapportée à la superficie de l'unité foncière. Toutefois, pour l'application du présent règlement, il ne sera pas tenu compte de la surface des parties de bâtiment construites au-dessus des PHEC sur une structure de type pilotis ou autre, ne portant pas atteinte aux capacités d'écoulement et de stockage des eaux.

Concernant notre projet, il se trouve au-dessus du PHEC.

Pour le PPRI, nous ne savons pas, ils disent juste qu'on doit respecter l'article 1, 2 et 3.

Nous n'avons pas beaucoup d'informations. Est-il possible de leur demander plus d'informations ? Si oui, sous quelle forme ?

Merci par avance.

Par Al Bundy

Par rapport au PLU, si vous dépassez l'emprise au sol maximale le maire est légitime à s'opposer à vos travaux.

Pour le PPRI, vous devez vérifier ce qu'impose les articles en question.

Si le projet ne respecte pas le PLU, peu importe qu'il soit conforme au PPRI, le maire doit s'y opposer.

Par G0nitte

Pour le PLU, nous n'augmentons pas l'emprise au sol sur la parcelle, car une dalle existe déjà et elle est imperméable.

Donc pour nous, nous le respectons bien, car voici ce qui est dit dans le PLU (nous sommes en zone marron du PPRI) :

Sont admis aux conditions suivantes en UCc :

- Les extensions à usage d'habitation attenantes à l'habitation principale existante dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter de l'approbation du présent règlement sauf dans les zones impactées par les zones rouges ou marron du PPRI.

- L'augmentation de la surface de plancher, sans création d'emprise au sol, pour les constructions existantes impactées par les zones rouges ou marron du PPRI, dans la mesure où il n'y a pas création de logements supplémentaires.

Voici ce qu'impose le PPRI :

Seuls sont admis :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;

- les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités ;

- les changements de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible ;

- les reconstructions sur place autres que celles d'établissements sensibles, sauf en cas de sinistre dû à une crue et sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux constructions nouvelles ;
- les extensions pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 10 m2 ;
- les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes du confort des logements, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;
- les extensions d'établissements sensibles destinées à une amélioration du confort et de la sécurité de ces bâtiments, sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de résidents ;
- les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ; les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70.

Dans notre cas, nous avons fait vérifier le projet par la Sous-Préfecture et voici leur réponse par mail :

L'article 3.1 précise que sont admis les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux. Le fait que les travaux se situent bien au dessus des PHEC n'est pas de nature à augmenter les risques ou à en créer de nouveaux.

Merci par avance.

Par AI Bundy

Donc il semble que le problème en vienne pas du PLU.

Pour le PPRi je trouve étonnant qu'une extension soit considérée comme un entretien ou la gestion courante d'un bâtiment. C'est trop gros et j'ai une lecture inverse : puisque le règlement n'autorise pas l'extension d'une maison individuelle alors elle est interdite.

Par G0nitte

Et pourtant dans leur refus de DP, ils ont stipulé cela en plus de la partie sur le PPRi :

Nous sommes dans l'obligation de refuser votre demande en vertu du :

? Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 décembre 2015, la modification n°1 approuvé le 15 février 2018 et la modification n°2 approuvé le 13/05/2022, notamment le règlement de zone UCc: Article UC-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES: Sont admis aux conditions suivantes en UCc :

Les extensions à usage d'habitation attenantes à l'habitation principale existante dans la limite de 20 m d'emprise au sol supplémentaire à compter de l'approbation du présent règlement sauf dans les zones impactées par les zones rouges ou marron du PPRi

Cet article est celui que je vous ai donné précédemment mais ils prennent le mauvais alinéa.

Concernant le PPRi, nous faisons cette extension au dessus du PHEC et nous ne modifions rien en dessous de celui-ci. A-t-il donc un impact sur notre projet ?

Merci pour toutes ces réponses claires

Par AI Bundy

Votre problème est que le PPRi semble interdire tout ce qui n'est pas explicitement autorisé ("seuls sont admis"), et

l'extension d'un logement ne fait pas partie de la liste des travaux autorisés.