



Plu et interdiction de rénovation

Par RobertLaval

Bonjour,

Pour une maison à destination d'habitation, régulièrement édifiée en zone "Agricole Non Constructible", il nous a été signifié que :

- Concernant les huisseries : vous pouvez les modifier mais en conservant les matériaux et couleurs de l'état actuel
- L'agrandissement d'une des baies n'est pas possible au regard des règles actuelles du PLU.

Cependant, je ne lis rien au sein du règlement littéral, et pour la zone en question, qui pourrait expliquer ses refus.

Rien qui pourrait nous être opposé.

Hormis ceci :

- Rénovation et réhabilitation des bâtiments existants sont interdits.
- > Cette disposition est-elle légale alors qu'il existe, il me semble, le droit au maintien des constructions existantes?
- > La modification d'une ouverture en façade et le changement du matériau sont ils une "rénovation" ou une "réhabilitation" ? (voir définition du PLU ci-dessous)

ou

- Tout projet de construction doit présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans son milieu environnant tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment les constructions voisines et la végétation existante.
- > Cependant, il ne s'agit pas d'un projet de construction et tout cela est bien subjectif.

Et pour finir, les définitions données par le PLU ;

Réhabilitation :

La réhabilitation correspond aux travaux visant à remettre aux normes actuelles une construction ancienne ou à changer de destination, en conservant ses caractéristiques architecturales.

Rénovation :

La rénovation consiste à remettre à neuf une construction existante. La rénovation doit respecter l'intégrité de la construction, sa logique architecturale et structurelle.

Pensez-vous que la position de la commune (la personne de l'urbanisme n'a répondu à nos questions qu'après avoir consulté les élus) soit légale?

Dans le cas contraire, présenter une DP puis ensuite, après le refus?

- Recours gracieux? Auprès du maire? du préfet?
- Contentieux?

Merci d'avance de votre aide.

Par Al Bundy

Bonjour,

Il est difficile de répondre sans connaître la construction. Il est possible que la modification de la baie entraîne un aspect qui ne respecte pas les autres baies/façades. Ou bien la façade ne respecte pas la règle d'implantation et donc son

agrandissement aggrave la non conformité ?

Quels sont les travaux que vous projetez exactement ? La construction fait l'objet d'une protection particulière : bien référencé au titre du PLU, architecte des bâtiments de France, etc. ?

Par RobertLaval

Bonjour,

Merci de votre réponse rapide.

Le bien est une maison des années 80.

Pas de protection particulière donc.

Il est totalement isolé, sans voisin.

Se situe en lisière de forêt classée. Mais sur une parcelle en zone ANC (Agricole Non Constructible).

Est régulièrement édifié.

L'implantation respecte les règles générales du PLU.

Les travaux projetés :

- remplacement d'une porte fenêtre en 140 par une baie en 200

- remplacement des huisseries, du bois à l'alu en conservant la couleur.

Merci!

Par RobertLaval

Pas soumis à l'ABF non plus.

Par Al Bundy

Sans protection particulière, il s'agit peut être d'une rupture avec les autres baies.

Demandez au service urbanisme les motifs exacts de leur opposition orale. Ou alors déposez une DP en bonne et due forme, si le maire s'y oppose il devra motiver sa décision.

Par RobertLaval

Bonjour (re)

Merci encore de vous intéresser à notre "cas".

Non, il ne sera pas question de "ruptures avec les autres baies"...il n'y a pas d'autres baies et "ils" ne sont pas au niveau pour ce genre d'arguments.

Je vais déposer une DP et les motifs seront à chercher là-dedans :

- Rénovation et réhabilitation des bâtiments existants sont interdits.

--> Cette disposition est-elle légale alors qu'il existe, il me semble, le droit au maintien des constructions existantes?

--> La modification de façade demandée est-elle de la "rénovation"?

--> Le changement de matériau des huisserie est-il de la "rénovation" ou de "l'entretien et réparation courante"?

Par Al Bundy

Si vos travaux ne concernent qu'une modification de baie et le changement des menuiseries, il ne me semble pas qu'il s'agit d'une rénovation ou d'une réhabilitation.

Demandez à rencontrer le service urbanisme et leur élu, je trouve étonnant de refuser des modifications de baies sur une construction ne faisant l'objet d'aucune protection.

Par RobertLaval

Bonjour,

Cette réponse nous a été donnée par écrit par le service de l'urbanisme (qui a clairement consulté les élus avant) :

- Concernant les huisseries : vous pouvez les modifier mais en conservant les matériaux et couleurs de l'état actuel
- L'agrandissement d'une des baies n'est pas possible au regard des règles actuelles du PLU.

Sans entrer dans les détails, il existe une volonté manifeste d'entraver nos projets.

Que feriez-vous après dépôt de DP et refus vraisemblable?

Pensez-vous qu'il faille (stratégiquement) déposer plusieurs DP (une pour changement de matériau des huisseries, une autre pour modif de façade, d'une porte fenêtre de 140 vers une baie de 200)?