



Permis de construire -zone de recul

Par cos83

Bonjour,

Je vous contacte car nous souhaitons réaliser une surélévation de notre maison.

Celle ci a été construite en 1976, à une époque ou le PLU demandait un recul de 4m par rapport aux limites de propriété.

Aujourd'hui, le PLU demande un recul de 10m.

Voici ce que le PLU indique dans notre zone:

"ARTICLE N1. 6 ? Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées

1°) Toute construction doit respecter un recul de :

- 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi que par rapport aux emprises publiques.

2°) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), visant à améliorer leur aspect ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité, à condition que l'extension respecte la distance de recul minimum du bâtiment existant."

Je souhaiterais donc savoir si nous aurions le droit de faire cette surélévation, qui serait strictement réalisé sur le bâtiment existant.

Je vous remercie pour votre retour,

Par AGeorges

Bonjour Cosinus du Var,

La réponse n'est-elle pas incluse dans la question ?

Pratiquement, c'est le 2°.

Quand vous l'avez construite, votre maison était soumise à un recul de 4m. C'est donc ce même recul qui pourrait s'appliquer à une surélévation, ce qui est acquis puisqu'il ne s'agit que de surélever, la distance restant forcément la même, pour ce qui concerne la notion de recul.

Il y a juste un petit bémol puisque le texte dit "peuvent être admises" ce qui laisse à l'administration le pouvoir de refuser. Des conditions sont aussi incluses ("améliorer leur aspect", etc).

Il faut donc leur demander et discuter en cas de refus.

Par Nihilscio

Bonjour,

Votre maison a été légalement construite mais la norme a changé et la modification envisagée aggraverait l'écart de l'existant par rapport à la norme de sorte qu'en principe la surélévation ne devrait pas être autorisée.

Deux exceptions sont néanmoins prévues :

- amélioration de l'aspect,

- mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.

L'aspect est une notion très subjective. Il y a peut-être moyen de discuter si la maison est actuellement très moche et qu'elle serait très belle après surélévation.

Par cos83

Merci pour vos réponses.

En effet, la notion d'amélioration de l'aspect est subjective et nécessitera discussion...pas évident lorsque l'on a aucun appui/connaissance à la mairie...

Savez vous si il est d'usage d'appuyer cette "discussion" avec le service urbanisme par des exemples de maison qui ont été surélevées dans la commune dans les mêmes conditions? une sorte de jurisprudence existe t elle en droit de l'urbanisme?

Autre axe de reflexion: la mise en conformité aux règles de sécurité. de quoi s'agit il lorsque l'on parle de règles de sécurité en urbanisme?

Par exemple, dans notre cas: la maison se situe en zone forestière avec un risque incendie. Le fait d'avoir un second étage peut il être un facteur de mise en sécurité des habitants (nous sommes entourés de gros pins)...

C'est "capilotracté" mais bon...

Merci encore pour vos conseils et aide,

Bien cordialement,
Cosinus ;)

Par AGeorges

Hello Cos,

Côté "jurisprudence", si vous aviez un conflit avec la Mairie, suite à un refus, pouvoir fournir des preuves de "deux poids deux mesures" ne serait sans doute pas inutile.

Cependant, c'est plutôt décommandé dans une simple discussion, à moins de l'aborder avec une extrême précaution. Ne pas dépasser, par exemple :

"nous avons pensé à ce projet en parlant avec nos voisins xxxx qui l'ont fait et en ont été contents". Tout aspect polémique doit être évité.

Sur le plan sécurité, vous pouvez trouver des arguments importants au cas où les éléments les plus dangereux de votre RdC (des volets en bois à claire-voie par exemple) seraient corrigés en même temps. Attention aussi à la structure de support de l'étage (pas de métal, par exemple). Disons que, si grâce à cet étage, la sécurité incendie est améliorée, notamment au niveau du nouveau toit, c'est une argumentation solide.

Ne confondez pas tout de même un incendie avec une inondation. Se réfugier à l'étage en cas d'incendie extérieur n'est pas recommandé du tout. Il est même probable qu'avec des grands pins autour, l'étage prendra feu avant le RdC. (le qualifiant capilotracté est approprié !).

Par Nihilscio

Bonjour,

Si une opération n'est pas conforme aux règles de l'urbanisme, elle ne le devient pas au motif que des opérations semblables auraient néanmoins été autorisées auparavant. On ne peut parler de « jurisprudence ». Devant le tribunal administratif, arguer de précédents serait totalement inopérant.

L'administration ne dispose pas d'un pouvoir discrétionnaire. Elle autorise quand c'est conforme, elle refuse quand ce n'est pas conforme. La notion d'aspect doit être considérée au regard des règles d'urbanisme et non au regard des goûts et des couleurs des uns ou des autres. Ma réponse précédente était en fait plutôt inexacte. Il ne s'agit pas de savoir si la maison serait plus belle après surélévation mais plus conforme aux règles d'urbanisme. Par exemple, si le PLU impose de respecter le style traditionnel et que la tradition locale est la construction en hauteur et non de plain-pied, la surélévation ayant pour effet un meilleur respect des traditions locales, elle devrait être autorisée.

S'il est prescrit, pour des raisons de sécurité, un étage ou une évacuation par le toit dans les constructions nouvelles, la sécurité pourrait être un bon argument en faveur de l'autorisation.

Mais je suis plutôt pessimiste sur vos chances de succès.

Par cos83

Bonjour,

et merci beaucoup pour vos réponses.
Bien cordialement,