Image not found or type unknown

Difficulté permis de construire suite Permis d'Aménager

Par **oj69**, le **10/07/2017** à **16:20**

Bonjour,

J'ai obtenu un permis d'aménager pur un petit lotissement.
L'architecte de batiments de France nous impose de faire une construction en bande pour faire un effet de rue, un front bati et nous impose que les maisons mitoyennes soient séparées par les garages...
Une clause du PLU oblige que tout point de la construction soit à 0 ou 4m de la limite séparative et qu'en l'occurence les murs pignons jouxtant les garages sont à moins de 4m de la limite de propriété...
L'ABF Architecte des Batiments de France nous impose donc une contrainte interdite par le PLU...
Quelles solutions existent pour sortir d'une situation comme celle ci? Sachant qu'à priori l'ABF ne souhaite pas déroger le PLU...

Qu'en pensez-vous?

Merci par avance.

Par **morobar**, le **10/07/2017** à **16:56**

Bjr,
J'ai du mal à saisir le problème.

Pouvez-vous jeter sur papier le projet, car les maisons contiguës (éviter les murs mitoyens) sont séparées soit par des garages accolés, soit chacune par un garage de l'autre.
Mais dans un cas comme dans l'autre elles sont bâties sur la limite séparative.

Par **oj69**, le **10/07/2017** à **17:13**

Merci pour votre réponse.
Les garages sont construits en limite de propriété, mais le garage ne faisant pas 4m de large, le pignon de la maison se retrouve à moins de 4m et donc pas conforme au PLU qui exige 0 ou 4m...

Par **morobar**, le **10/07/2017** à **17:15**

C'est le coté du garage qui compte.
Il doit donc être construit en limite ou à 4 m.

Par **oj69**, le **10/07/2017** à **17:24**

Voici une image

http://imgur.com/RJRkzbj

Par **morobar**, le **10/07/2017** à **17:41**

Pas de problème, le mur du garage est construit en limite.

Par **oj69**, le **10/07/2017** à **19:11**

Oui, mais...
Le PLU indiquant que la construction doit être en tous points, il n'y a aucun problème pour le garage mais certains points sont à moins de 4m et à plus de 0m...
L'instructeur nous confirme que ça pose problème et ce problème semble être fréquent....

Par **morobar**, le **11/07/2017** à **08:25**

Quel instructeur ?
C'est le mur du garage qui est à considérer. Il est en limite, ce qui est autorisé et donc tous

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

les points de ce garage seront à moins de 4 m.
Si vous construisez le pignon de la maison en limite (en inversant le coté de réalisation du garage) la cheminée sera à moins de 4 m et bien des parpaings itou.

Par **oj69**, le **11/07/2017** à **10:34**

C'est l'instructeur des permis de construire qui est formel sur ce point... Il précise que lorsque le PLU indique en tous points, il ne doit y avoir aucun point à 3m par exemple... Avec évidement un maire qui ne veut pas délivrer de PC si l'avis de l'instructeur n'est pas positif...
Quelle solution pouvons nous trouver pour que l'instructeur délivre un avis favorable?

Par **morobar**, le **11/07/2017** à **11:22**

Je ne vois pas comment, eu égard à votre exposé, il est possible de construire en limite sans qu'une bonne partie de la construction soit effectuée entre zéro + epsilon et 4 m.
A lire cet instructeur les constrictions en limite sont impossibles.
Sauf qu'il en existe des millions.
Solution: recours gracieux au maire, puis contentieux.
Moi je menacerai (oralement) l'instructeur de l'accuser de concussion, mais c'est mon caractère.

Par **oj69**, le **11/07/2017** à **11:34**

Le problème est que tous les PLU ne sont pas rédigés ainsi et que dans certains lotissement, on peut assouplir le règlement du lotissement à l'intérieur du lotissement ce qui est aussi interdit par le PLU dans notre cas...
Si le PLU ne précisait pas en tous points, alors le problème soulevé n'existerait pas...
Nous n'arriverons jamais à obtenir un avis favorable de l'instructeur, le maire a déjà essayé en vain...
Nous sommes donc bien bloqués...
Je ne sais pas comment fonctionnent les autres pays, mais clairement nos règles ne sont pas tenables...

Par **morobar**, le **11/07/2017** à **11:43**

C'est l'instructeur qui n'est pas compétent et non le PLU.
J'ignore s'il s'agit d'un agent du service urbanisme de la commune ou d'une collectivité de communes ou d'un agent de l'équipement (ce qui m'étonnerait) mais le Maire signe ce qu'il veut.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **oj69**, le **11/07/2017** à **11:51**

Il s'agit d'un instructeur maintenant rattaché à une collectivité de communes, anciennement de l'équipement. Le maire ne veut prendre absolument AUCUNE responsabilité et n'accordera rien sans l'avis de l'instructeur...

Par **morobar**, le **11/07/2017** à **12:01**

A ma connaissance peu de fonctionnaires de l'équipement ont rejoint les communautés de communes pour instruire les autorisations.
En effet l'état a décidé de faire payer aux collectivités l'instruction des permis par les directions de l'équipement.
Certaines ont profité de l'occasion pour fonder un service intercommunal et transféré leurs urbanistes à ce service.
Dans le but de faire des économies de masse ce qui parait a priori une bionne idée.
Chez moi cela n'a fait que multiplier les embauches car toutes les communes de notre communauté ont pourvu l'ancien poste d'urbaniste qualifié par une petite main juste histoire de dupliquer les décisions et les archiver.
Je suppose qu'il en va de même pour vous.
Le refus de permis doit faire l'objet d'un arrêté portant les voies de recours.

Par **oj69**, le **11/07/2017** à **12:42**

OK, merci pour vos réponses :)

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés