



Définition d'un bâtiment R+1

Par **axemarine**, le 11/01/2016 à 19:48

Bonjour à tous,

La mairie de ma commune a accordé un permis de construire pour une trentaine de logements (à caractère social) sur un terrain situé en zone inondable à risque modéré, dans une zone pavillonnaire.

Le PLU autorise la construction de bâtiments en R+1. Les plans du projet montrent des bâtiments avec parkings au niveau 0, des logements en niveau 1 et d'autres logements en niveau 2 (ou selon la nomenclature du permis, Rez de jardin, niveau 0 et niveau 1 respectivement)

Le responsable de l'urbanisme affirme que c'est bien du R+1 car "les parkings ne comptent pas". Je pense qu'il s'agit de R+2.

Malheureusement, je ne trouve pas de définition du R+1 ou R+2

Que pensez-vous de cette situation ? Attaquer le permis aurait-il un sens ?

Merci pour votre aide précieuse,
Cordialement
Axe

Par **morobar**, le 12/01/2016 à 09:52

Bonjour,
Le PLU (article 10) doit comporter les définitions de niveau et de hauteur.

Le niveau R est bien le rez de chaussée, mais on peut retrouver des remarques relatives à des niveaux partiellement enterrés (1 m à 1,50) lesquels ne constituent pas des niveaux. Dans une zone où existe un risque d'inondation, la construction de parkings en sous-sol est certainement limitée voire interdite. Il faut donc éprouver votre PLU, et votre recours éventuel n'est pas sûr de prospérer sur ce point.

Par **axemarine**, le **12/01/2016 à 10:20**

Merci Morobar,

Dans notre PLU, les références trouvées sont:

Conditions de mesure

La hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit jusqu'au niveau de la voie longeant la construction.

Hauteur absolue

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres et R+1. Toutefois, les reconstructions totales ou partielles peuvent aboutir à un dépassement de cette hauteur à condition que les modifications de hauteur n'excèdent pas 50 centimètres (en plus ou en moins), par rapport à la hauteur du bâtiment initial.

Dans le projet dont le permis a été accordé, les parkings sont au niveau du sol, le niveau 0 est 2,50 m plus haut et le niveau 1 a plus de 5 m du niveau du sol naturel. Sur les plans, il est assez clair qu'il y a 3 niveaux.

Le PLU dit explicitement 7 m de hauteur maximale ET R+1. Il suffirait que l'une des conditions ne soient pas remplies pour que le permis ne respecte pas le PLU, d'où cette recherche de définition de R+1... :-)

Merci encore!

Par **morobar**, le **12/01/2016 à 10:42**

Bonjour,

Rien ne vous empêche dans un premier temps d'exercer le recours gracieux devant la collectivité qui a délivré l'autorisation dans les conditions prévues pour ce recours (donc avec double au bénéficiaire de l'autorisation).

Par la suite il faudra certainement prendre un avocat et établir aussi le préjudice que semble-t-il vous subissez.

Par **talcoat**, le 12/01/2016 à 16:57

Bonjour,

S'agissant de construire en zone inondable il faut prendre en compte les consignes du PPR (plan de prévention des risques) qui devraient être reprises dans le PLU.

Il est possible que le niveau du sol (réservé au stationnement) soit décompté comme construction sur pilotis, autorisant alors deux niveaux supplémentaires; sans toutefois que la construction dépasse 7 mètres... car les deux règles (hauteur et niveaux) sont cumulatives. Pour le préjudice, c'est une autre affaire car il faudrait d'abord savoir quel est votre "intérêt pour agir" et les désagréments causés par le projet.

Cordialement

Par **axemarine**, le 12/01/2016 à 17:31

Merci pour vos réponses,

Talcoat, la commune n'a pas de PPRI... :-) malgré les inondations et les dégâts causés le 3 octobre 2015.

Tout cela pourrait donc être laissé à l'appréciation d'un juge? Disons que le R+1/R+2 est un problème parmi d'autres.

1 - Il me paraissait évident que le R+1 n'était pas respecté, mais c'est visiblement plus subtil que cela!

2 - Une autre problème est la hauteur. 7 mètres à l'égout du toit, sauf que le projet fait figurer des loggias/terrasses qui dépassent allègrement les 7 mètres de hauteur.

3 - les nombres de places de parkings qui semblent insuffisants (on est à un ration de 1,1 parking par logement alors qu'il y a une majorité de T3 et T4)

Bref, je sens que l'avocat est nécessaire!!

Quant au préjudice, difficile à évaluer. Je me bats parce que je pense que le permis est illégal. A mon avis, le projet initial (avant demande du permis de construire) était un ensemble de logements sociaux en R+1, avec moins de logements. Le promoteur et la mairie ont tout intérêt à avoir plus de logements et un étage a été ajouté... Tout le monde est content sauf les voisins!

Par **morobar**, le 12/01/2016 à 17:48

Bonjour,

[citation] Je me bats parce que je pense que le permis est illégal.[/citation]

Il s'agit d'une pétition de principe sans intérêt.

Soit vous subissez un préjudice et des désagréments comme;

* nuisances diverses, ensoleillement, circulation

* densification excessive d'une zone d'habitation..

Mais en réalité c'est je suppose, l'aspect social du projet qui est en cause, avec la dégradation supputée de l'environnement lié à une population à faibles revenus.

Par **axemarine**, le **12/01/2016 à 18:07**

Morobar, je comprends votre réaction,

Je n'étais pas contre le projet initial, il s'intégrait finalement pas si mal. Le problème vient du fait que ce projet initial présenté aux riverains a été modifié. C'est plus le nombre de logements construits, le triplement de la population du quartier, 50 ou 70 voitures de plus avec un accès unique et un manque de places de parkings, les risques peut-être accrus d'inondation pour certains avec l'imperméabilisation d'une zone inondable, construction d'immeubles dans une zone pavillonnaire. Quant à la population qui viendra s'installer, elle ne sera pas fortement différente de celle qui existe déjà. Par contre la concentration de logements sociaux (ici et d'autres projets dans un rayon de 500 mètres) dans une seule zone de la commune est gênante. On est loin de la mixité préconisée.

Par contre ce que je ne comprends pas, si un permis ne respecte pas la législation, on laisse faire??

Merci

Par **morobar**, le **12/01/2016 à 18:26**

La réponse sociale, ou d'aménagement urbain est une chose, le respect des normes d'urbanisme une autre.

En matière d'environnement social, le principe est, contrairement aux époques précédentes, de ré-urbaniser les communes pour éviter le mitage des territoires et ce que cela entraîne en terme d'infrastructures, réseaux, écoles...

D'où abandon des surfaces minimales des terrains à bâtir, abandon du COS...

En terme de respect du PLU il est toujours possible d'admettre des dérogations, surtout au profit de la collectivité oeuvrant dans le domaine social.

Mais je comprends bien votre point de vue, à la retraite, j'ai quitté Paris pour un bled de 2000 habitants avec un seul médecin, pas de poste, banque ni caserne de pompiers, mais sans immeuble non plus.

Et en prime la mer et la plage à côté.

Par **talcoat**, le **13/01/2016 à 10:40**

Bonjour,

Les règles et servitudes définies par le PLU s'appliquent de façon strictes et ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation (en dehors des cas visés par l'art.L 123-5)mais seulement d'adaptations mineures (atténuation de la règle)art. L123-1-9 et toujours consenties dans l'intérêt général.

Par contre, se pose bien la question de "l'intérêt pour agir" la qualité de voisin n'impliquant pas que l'immeuble soit contigu de la construction projetée.

Trois critères sont pris en compte cumulativement: la proximité, la nature et l'importance de la

construction litigieuse, le tout étant rapporté à la configuration générale des lieux.
Cordialement