



Demande de pc refusé par la DDTM

Par **gabriel50**, le **19/02/2015** à **10:13**

Bonjour.

Merci d'avance de votre lecture. J'ai acheté il y a 5 ans un terrain constructible avec une petite maison(21 m2 au sol avec étage sous comble) que j'ai rénové moi-même de AàZ. Aujourd'hui nous voulons agrandir nous avons donc fait une demande de PC avec un projet de 2ch 1 bureau salle/salon pour 89 m2 au total. Et la le drame refus de la DDTM. Ou j'habite il n y a pas de PLU de mise en place. Il se base donc sur le rnu et nous dit que nous pouvons agrandir que de 30*/* de la surface existante.il est beau prince il accepterait 50....en gros 20m2 pour dire... Pour élevé notre futur famille j'ai vu mieux!. Le problème et que j'ai rien trouvé qui stipule les 30*/* mais y tellement d'article...J'ai un ami qui est dans le même cas et lui il a pu agrandir de 110m2...C'est à la tête du client? J'aimerais savoir si il a le droit(il site l'article L111.1.2) J'aimerais savoir si je peux mettre ca sous Construction nouvelle attenante à un bâtiment existant à la place d'extension? Par avance merci

Par **moisse**, le **19/02/2015** à **11:56**

Bonjour,

Cela ne changera rien.

La notification fait état des voies et délais de recours.

La réglementation dans les zones littorales varie tous les 15 jours avec de plus en plus de contraintes voire d'interdictions.

Et ce n'est pas les suites de XINTHIA qui améliorent la situation.

Dans ma commune 2 terrains sur les 20 d'un lotissement sont devenus inconstructibles suite au découpage de zones à aléas de submersion marine.

Imaginez la tête des propriétaires qui ont acheté des terrains à 100000 euros, et ne peuvent plus construire alors que de part et d'autres leurs voisins ont déjà construit.

Par **gabriel50**, le **19/02/2015** à **12:29**

Je suis bien d'accord. Je viens de téléphoner au service publics numéro national. Sur 3 personnes de l'urbanisme, aucune n'a trouvé un motif qui justifie le refus. Ils m'ont même dit qu' il n'avait rien pour refusé la construction.

Par **moisse**, le **19/02/2015** à **16:33**

C'est le genre de réponse qu'il faut prendre avec circonspection.

En effet toujours dans le lotissement dont je faisais part, l'un des permis est accepté pour une cote NGF (altitude par rapport au niveau de la mer) de 2,36 m alors que le lot voisin est à 2.02 terrain devenu inconstructible pour un malheureux effet de vallonnement en plein cœur de l'agglomération.

Parce qu'une vague géante doublée genre XINTHIA n'aurait pas le même effet soit-disant. C'est un pur problème de limites.

2.36 c'est supérieur à 2.30 alors que 2.02 c'est inférieur donc pas bon.

En une époque où tout le monde cherche à impliquer élus et hauts-fonctionnaires en cas de coup dur, on assiste à un refus de prise de responsabilités généralisé.

Toutes les têtes bien alignées.

Par **moisse**, le **19/02/2015** à **16:34**

C'est le genre de réponse qu'il faut prendre avec circonspection.

En effet toujours dans le lotissement dont je faisais part, l'un des permis est accepté pour une cote NGF (altitude par rapport au niveau de la mer) de 2,36 m alors que le lot voisin est à 2.02 terrain devenu inconstructible pour un malheureux effet de vallonnement en plein cœur de l'agglomération.

Parce qu'une vague géante doublée genre XINTHIA n'aurait pas le même effet soit-disant. C'est un pur problème de limites.

2.36 c'est supérieur à 2.30 alors que 2.02 c'est inférieur donc pas bon.

En une époque où tout le monde cherche à impliquer élus et hauts-fonctionnaires en cas de coup dur, on assiste à un refus de prise de responsabilités généralisé.

Toutes les têtes bien alignées.

Par **moisse**, le **19/02/2015** à **16:35**

C'est le genre de réponse qu'il faut prendre avec circonspection.

En effet toujours dans le lotissement dont je faisais part, l'un des permis est accepté pour une cote NGF (altitude par rapport au niveau de la mer) de 2,36 m alors que le lot voisin est à

2.02 terrain devenu inconstructible pour un malheureux effet de vallonnement en plein cœur de l'agglomération.

Parce qu'une vague géante doublée genre XINTHIA n'aurait pas le même effet soit-disant. C'est un pur problème de limites.

2.36 c'est supérieur à 2.30 alors que 2.02 c'est inférieur donc pas bon.

En une époque où tout le monde cherche à impliquer élus et hauts-fonctionnaires en cas de coup dur, on assiste à un refus de prise de responsabilités généralisé.

Toutes les têtes bien alignées.

Par **talcoat**, le **04/03/2015** à **11:53**

Bonjour,

L'art.L 11-1-2 du Code de l'urbanisme introduit le principe de construction limitée sur le territoire des communes dépourvues de document de planification urbaine.

Il convient donc de déterminer la "PAU" partie actuellement urbanisée.

Si le terrain n'est pas situé en PAU il est en principe inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une des quatre dérogations à la règle.

L'extension d'une construction existante en est une.

Si le Code de l'Urba. ne fixe aucun seuil chiffré, il y a lieu de comparer les surfaces existantes bâties et celles créées; une extension doit être relativement faible, il ne peut s'agir d'un doublement de la construction (il a été jugé "mesurée" une extension de l'ordre de 30%).

Lorsque les surfaces nouvelles excèdent la proportion raisonnable de ce que l'on peut qualifier d'extension, le projet doit être traité comme s'agissant d'une construction nouvelle.

Cordialement.

Par **gabriel50**, le **04/03/2015** à **14:58**

Merci pour la réponse j'ai actuellement 40m2 et l'agrandissement prévu en fait 89m2. Je dois faire la demande sous construction nouvelle attenante à un existant? C'est vraiment joué sur les mots... J'ai acheté ce terrain en terrain constructible il y a 5 ans et j'ai rénové une petite grange.

Par **talcoat**, le **04/03/2015** à **15:48**

Bonjour,

Pour être considéré comme extension, il doit s'agir de l'augmentation de la même enveloppe bâtie (ce qui suppose un minimum de contiguïté) et exclu toute construction nouvelle qui serait refusée en dehors de la PAU.

La position initiale de la DDTM semble la bonne et obtenir une extension de 20m2 (50%) déjà une dérogation aux principes définis dans la jurisprudence.

Il y a confusion: vous n'avez pas acheté un terrain constructible, mais un terrain bâti sur lequel se trouvait une grange, le tout dans un secteur de la commune qui n'est pas urbanisé et qui n'autorise pas les constructions nouvelles, tout au plus une extension dans les formes

déjà évoquées.
Cordialement.

Par **gabriel50**, le **04/03/2015** à **15:59**

Le terrain que j'ai acheté était bien un terrain à bâtir. Donc si j'ai bien compris je ne peux agrandir ma maison comme je le désire, 20 m² pour fonder une famille, c'est un peu juste? Ce qui est dommage c'est que personne m'a prévenu que je ne pourrai pas agrandir comme je le désire, ni le notaire et encore moins le maire qui m'avait assuré, que je pouvais agrandir comme je voulais sans "limite". Sinon je n'aurais pas acheté. Je ne comprends pas pourquoi mon ami qui était dans le même cas, il a pu agrandir de 110 m² et la DDTM n'a pas refusé...et nous sommes dans les mêmes règles d'urbanisme.

Par **talcoat**, le **05/03/2015** à **10:57**

Bonjour,
Il faudrait pouvoir lire le titre de propriété, mais il semble bien à l'origine de l'acquisition d'un terrain bâti (terrain + grange) et non d'un terrain à bâtir.
Quant aux disparités de traitement des dossiers elles peuvent s'expliquer par des différences de localisation dans "la partie urbanisée ou non" de la commune.
Cordialement.

Par **gabriel50**, le **05/03/2015** à **13:28**

Le terrain que j'ai acheté était à vendre à bâtir. Il y avait un cu dessus. C'est moi qui est fait le choix de la rénovation plutôt que construire.