



Permis de construire suspendu

Par **LaurineM**, le **03/01/2019** à **22:21**

Bonjour,

Nous avons acheté un terrain dans un lotissement de 3 lots qui est-ce une division de terrain.

Nous avons suivi à la lettre le PLU avec notre maître d'œuvre ainsi que le règlement d'un lotissement.

L'organisme s'occupant des dossiers de permis d'en construire de l'an commune nous suspend le permis en sortant une loi qui n'apparaissait nulle part : les maisons doivent être à 10 m les unes des autres. Malheureusement notre terrain fait 14 m de large.

Notre premier voisin a vu son permis accepté car premier a le déposer et à coller son garage à notre terrain. Si nous devons respecter cette loi, nous devons construire donc à 10 m de lui soit en dehors de notre terrain.

Notre maître d'œuvre ne comprend pas, nous non plus. Notre terrain est donc non constructible ?

Cette loi n'est mentionnée nulle part mais vu que le maire ne l'a ni acceptée ni refusée, apparemment elle s'applique.

Le géomètre du terrain a pris rendez vous en douce avec le maire pour sûrement modifier le règlement du lotissement pour imposer une mitoyenneté (car 2/3 permis sont bloqués). Le maire peut il modifier ce règlement ? Sommes nous obligés de l'accepter ? Nous ne souhaitons pas de maison mitoyenne.

Quels sont nos recours ?

Merci de votre aide.

Cordialement.

Mlle xxxxxanonymisation

Par **Bibi_83**, le **04/01/2019** à **09:02**

Bonjour,

Quelle est l'origine de cette obligation de 10 m entre les constructions ? Est-ce dans le règlement du PLU ?

Quand vous parlez de suspension de permis de construire, de quoi parlez vous exactement ? Refus du permis, sursis à statuer, interruption du délai d'instruction ?

Par **LaurineM**, le **04/01/2019** à **09:19**

Bonjour,

Justement nous ne savons pas l'origine de cette loi.

Nous avons reçu cette dernière par mail : Par ailleurs, je vous informe que l'article R.151-21 du code de l'urbanisme s'applique sur la commune de R, celle-ci ne s'y étant pas opposée par délibération. Le projet de construction doit donc respecter les dispositions de l'article UB8 du PLU qui stipulent que « La distance entre deux constructions devra respecter une distance minimum de 10 mètres ».

Sauf que j'ai lu et relu le PLU, rien n'est mentionné !

Cette loi mentionne en effet d'être A 10 m mais sur une même propriété, ce qu'il n'est pas le cas car cela concerne 3 terrains différents.

Quand je dis « suspendu » ça veut dire qu'ils ont donc jugé notre construction non conforme et que pour l'instant nous n'avons plus de retour.

Merci de votre réponse.

Par **LaurineM**, le **04/01/2019** à **09:25**

Je précise également que nous avons reçus ce mail suite à des papiers manquants.

Le maître d'oeuvre a également reçu la réclamation par courrier sans que ce détail ne soit mentionné (juste les papiers manquants)

Par **Bibi_83**, le **04/01/2019** à **09:50**

Vous déposez un permis de construire pour la construction d'une maison dans un lotissement de 3 lots.

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme précise, pour ces cas, que les règles d'urbanisme du PLU s'appliquent à l'ensemble du projet et non lot par lot, sauf si le PLU en dispose autrement.

Ainsi, et comme le PLU ne semble pas en disposer autrement, l'implantation de votre maison par rapport aux limites séparatives s'apprécie au regard des limites périmétriques du lotissement, et non pas aux limites internes de chaque lot. En conséquence, il convient de vérifier l'implantation des maisons les unes par rapport aux autres dans le lotissement (art. 8 du règlement du PLU) au lieu de l'implantation des maisons par rapport aux limites séparatives entre les lots (art. 7 du règlement du PLU). Voilà pourquoi la ville vous demande 10 m entre les maisons.

Il va falloir modifier votre projet, si c'est possible !

Par **LaurineM**, le **04/01/2019 à 10:32**

Un grand merci pour votre retour. Je comprends mieux cette loi. Malheureusement nous sommes à 1 m du lot 1 qui a son permis accepté et a 4 m du lot 3. (Nous sommes au milieu) Nous ne pouvons donc pas implanter notre maison car notre terrain fait 14 m de large. Le lot 3 a le même problème que nous. Il est à 4 m de nous et à 9 m d'un autre voisin. C'est pour cela qu'ils veulent imposer maintenant des maisons mitoyennes.

Ma question est donc maintenant : pouvons nous refuser la mitoyenneté si elle est imposée ? Car nous avons signé pour un emplacement libre et nous n'en souhaitons pas de maison mitoyenne.

Par **morobar**, le **04/01/2019 à 10:48**

Bonjour,

Ce n'est pas la mitoyenneté mais la contiguïté qui est imposée.

C'est souvent le cas lorsqu'on est en présence de petites surfaces ou d'un côté étroit, ici la façade.

Construction en limite de propriété ou en respectant la zone non aedificandi (3 ou 5 m).

Si je comprends la situation, la zone N.E. fait 5 m d'où avec 5 m de chaque côté pour un total de 14 m, il ne reste que 4 m de largeur de façade.

La construction en limite s'impose donc d'office.

La bonne idée est de construire le garage en limite.

Par **LaurineM**, le **04/01/2019 à 10:58**

Bonjour morobar,

Notre plan était déjà ainsi. Même si nos garages n'étaient pas côté à côté.

On avait notre garage collé au terrain du lot 1 et idem de son côté.

La maison commençait donc à 4m de la limite du terrain. (5m de son garage)

Mais nous ne voulons pas de maison contiguë...

Par **morobar**, le **04/01/2019** à **11:26**

Vous n'aurez pas le choix hélas, avec un terrain de 14 m de façade sauf s'il a une bonne longueur, auquel cas vous pouvez construire un pignon en façade, même si ce n'est pas très beau.

Par **LaurineM**, le **04/01/2019** à **11:36**

Nous ne pouvons pas nous retirer ?

Nous avons signé un accord pour une maison avec emplacement libre de 110m2 avec étage et non une maison contiguë sans étage (pour aller dans la continuité du garage du lot 1 car l'emplacement de sa maison est dans les 4m du bord du lotissement donc sans étages obligatoire)

Par **morobar**, le **04/01/2019** à **16:33**

Bonjour,

Ne connaissant pas la convention, ni avec qui vous avez signé l'achat du terrain, j'ignore s'il est possible de vous rétracter.

Par **LaurineM**, le **11/01/2019** à **12:01**

Bonjour,

Pour information le maire s'est positionné sur notre dossier et maintient un espace de 10m entre chaque maison. Ce qui rend notre terrain inconstructible...

Les constructeurs sont donc convoqués en mairie lundi 14 pour voir quels sont les recours possibles...

Nous sommes tellement déçus !