



Projet de surélévation/cas particulier PLU

Par **Oline**, le **23/12/2014** à **16:23**

Bonjour,

Votre site est une mine d'informations pratiques et j'espère que vous pourrez nous aiguiller sur notre dossier. Le PLU de notre ville ne prévoit pas spécifiquement notre cas de figure. Notre maison se situe en fond de parcelle en limites séparatives de terrain faisant l'objet de clauses particulières qui exigent pour toute construction un gabarit spécifique avec 3 mètres de hauteur de façade (6 mètres dans le reste de la zone sinon) et toit à double pente.

De plus, notre projet d'extension et de surélévation est assimilé à une construction neuve car la SDP créée sera supérieure à 50% de la SDP initiale, tel que défini par le PLU. Le projet respecte l'ensemble des clauses du PLU mais il se trouve que notre mur existant en fond de parcelle est déjà à 5,80 mètres (donc moins de 6m) et ce cas n'a pas été prévu par le PLU. Or, je crois bien qu'un principe de base en urbanisme est que tout mur existant est considéré comme un acquis.

La construction contiguë est à 6m et 9m de faîtage et que notre projet propose de rester à 5,80 m. Il ne s'agit que de prolonger les murs existants sans atteindre la hauteur ni le gabarit des constructions contiguës et il s'insère en total respect de l'ensemble des clauses du PLU de hauteur, d'harmonie architecturale et d'optimisation des constructions dans leur environnement direct (salubrité, humidité, luminosité pour le voisinage également). De plus, notre projet ne cherche pas à maximiser le potentiel constructible, il est en dessous du coefficient d'emprise au sol et de la hauteur maximale autorisés et ne porte aucun préjudice au voisinage (pas d'ombre portée, pas de vue.) Avec ces quelques éléments, je vous remercie d'avance de vos analyses sur ce cas d'espèce!

Oline

Par **moisse**, le **23/12/2014** à **17:26**

Bonsoir,

[citation] Or, je crois bien qu'un principe de base en urbanisme est que tout mur existant est considéré comme un acquis.[/citation]

C'est du vent de chez grand vent.

Il existe simplement des délais de prescriptions qui s'attachent à l'édification de ce mur, selon qu'on se place du point de vue urbanisme ou droits des tiers.

Pour le reste je n'ai pas compris grand chose sinon que la construction existante semble déjà en défaut.

Par **Oline**, le **23/12/2014** à **17:45**

Merci de ce retour, mais pour le coup, c'est moi qui ne comprends pas bien la réponse. Si la construction existante n'est pas dans le gabarit prescrit (hauteur d'une partie de la maison existante avant projet trop haute), on fait comment? Surtout que le cas n'est pas prévu dans le PLU?

E que signifie exactement "délais de prescription"?

Oline

Par **moisse**, le **23/12/2014** à **18:26**

Je contredisais simplement votre observation sur l'avantage acquis relatif à un mur existant. Envisageons un mur édifié sans autorisation, ou édifié contrairement aux règles d'urbanisme par exemple.

Pénalement la prescription est de 3 ans. Le PV dressé par la commune, un agent des FDO...sera transmis au procureur de la république s'il est établi dans les 3 ans de l'achèvement des travaux.

S'ensuit un passage au tribunal avec condamnation amende, prison, démolition...

AU bout de 3 ans plus de poursuites pénales possibles.

Mais ce mur peut nuire aux voisins, lesquels disposent, eux d'un délai de 10 ans pour faire valoir leurs droits.

Par **Oline**, le **23/12/2014** à **18:43**

Bien noté; mais, pour lever l'ambiguïté, j'aurai dû spécifier que ce mur était déjà là avant que le nouveau PLU sorti récemment établisse ces nouvelles règles et cela n'a pas été envisagé dans la nouvelle réglementation.

A présent, comment faire pour notre projet de surélévation de maison: avant de monter le toit, on ne va pas casser la partie du mur qui dépasse le seuil fixé pour réduire sa hauteur et se conformer au PLU s'il existait déjà avant le nouveau PLU?

Merci de votre réponse.

Par **moisse**, le **24/12/2014** à **08:53**

Bonjour,

Faire comme à QUEBEC.

Les immeubles ne peuvent pas dépasser la hauteur du clocher de l'église.

Dès lors aucune construction ne peut dépasser ce maximum. D'où l'absence de gratte-ciel contrairement à Montréal ou Toronto.

En ce qui vous concerne, si construire fait dépasser la hauteur maxi, hé bien vous ne pourrez tout simplement pas construire.

Lors que vous évoquez ancien et nouveau PLU, je suppose que vous voulez écrire remplacement du POS par le PLU.

Par **goofyto8**, le **26/12/2014 à 18:12**

Bonsoir,

[citation]Le PLU de notre ville ne prévoit pas spécifiquement notre cas de figure. [/citation]

Les PLU intègrent tous les cas de figure .

En matière d'urbanisme, il ne peut exister de **vide juridique**..

Vous devriez vous renseigner au service de l'urbanisme de votre ville.

[citation]Notre maison se situe en fond de parcelle en limites séparatives de terrain faisant l'objet de clauses particulières qui exigent pour toute construction un gabarit spécifique avec 3 mètres de hauteur de façade (6 mètres dans le reste de la zone sinon) et toit à double pente.[/citation]

Vous devez, sans doute, vous tromper.

Il est impossible qu'un PLU restreigne à ce point la hauteur de façade pour la fixer seulement à 3 mètres.

3 mètres est une hauteur ridicule qui empêcherait pratiquement tout architecte d'envisager une maison bien proportionnée.

[citation]De plus, notre projet d'extension et de surélévation est assimilé à une construction neuve car la SDP créée sera supérieure à 50% de la SDP initiale[/citation]

Une construction nouvelle est par définition une construction qui démarre de rien sur un terrain nu.

Ou sur un terrain sur lequel se trouvait déjà un édifice mais pour lequel un permis de démolir a été demandé et accepté.

Dans votre cas, vous êtes strictement dans le cas d'une extension de construction existante.