



Construction garage en limite séparative refusée par l'urbanisme

Par **Stepholiv**, le **06/10/2015** à **15:53**

Bonjour,

Notre constructeur a déposé notre permis de construire de notre maison à étage (80m² au sol) ainsi qu'un garage de 12m² en limite de propriété et à environ 1.5m de la maison. Le permis de construire a été accepté sauf le garage pour implantation géographique.

Or, notre terrain fait 400m² en forme carré.

Le PLU de la commune de Biganos 33380 (CHAPITRE 3 - ZONE UC) L'article dit :

ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 4 m.

8.2 - Pour les constructions annexes des implantations différentes pourront être autorisées si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette règle.

8.3 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

Je précise que le terrain a 4 coins. Les deux coins côté voie public, on ne peut pas construire. Il reste les deux coins arrières, d'un côté il y a la servitude souterraine de gaz qui passe et il reste donc qu'un coin possible.

La responsable de l'urbanisme (c'est elle qui commande), nous propose de faire le garage sur la servitude de gaz. Nous l'avons informé verbalement que la notaire avait indiqué qu'aucune construction ne pouvait être faite sur cette servitude souterraine. La réponse a été que nous prenons notre responsabilité sur les conséquences de la construction sur cette servitude souterraine mais qu'ils n'accepteront aucun autre endroit. Notre proposition a été refusée verbalement.

De plus, notre voisin le plus proche préfère notre projet qui ne l'incommoder pas, contrairement à la proposition de la responsable de l'urbanisme qui lui cache le soleil de fin de journée.

Le maire s'est fâché avec le vendeur de notre terrain qui avait effectué une division de son propre terrain. Nous ne connaissons pas du tout le maire. La construction de notre maison a déjà commencé.

Pouvez-vous me communiquer les arguments avec éventuellement les lois du code civil qui obligerait Monsieur le maire à ne pas refuser la construction de notre garage de 12m². Ou alors une solution ?

En vous remerciant.

Par **moisse**, le **06/10/2015** à **16:21**

Bonjour,
Votre garage est trop petit, mais c'est votre affaire.
Or, notre terrain fait 400m² en forme carré.....Je précise que le terrain a 4 coins
Compte tenu de votre précision sur le nombre de coins d'un terrain carré, un petit croquis sur un bout de papier m'incite à penser que votre garage est implanté en limite séparative sur les 2 cotés de ce fameux coin.
Il doit être possible de le relier par une passerelle couverte de sorte d'unifier la construction alors bâtie en limite de propriété.
Sinon, ce n'est pas le code civil qui vous attend, mais le tribunal administratif pour contester le refus de permis de construire.
La construction de notre maison a déjà commencé.
Comment est-ce possible, si vous n'avez déposé qu'un seul permis ?

Par **talcoat**, le **06/10/2015** à **19:24**

Bonjour,
Il s'agit de respecter la distance entre deux bâtiments NON contigus sur la même parcelle, ce sont des règles issues du Code de l'urbanisme qui s'appliquent au règlement du PLU.
Si la construction de la maison a commencé, c'est vraisemblable que le permis a été délivré avec des mesures conditionnelles pour le garage qui est un ouvrage distinct.
La seule solution est d'appliquer la règle en adaptant votre projet architectural aux contraintes du terrain.
Cordialement