



Interprétation du PLU et refus de PC

Par **krolin9**, le **31/01/2019** à **19:12**

[fluo][fluo]Bonjour à tous,rnrnJe suis en conflit avec ma mairie (plus précisément le service urbanisme) qui me refuse mon permis de construire en invoquant un point du PLU que je n'interprète pas de la même façon qu'eux.rnrnPour info, je suis Architecte, responsable d'un service Architecture chez un major du BTP, donc la lecture des PLU, c'est mon quotidien.rnrnPour la faire courte, il est demandé au PLU que les constructions doivent être implantées à 4m de la voie publique. J'ai acheté une maison existante et je veux réaliser à la fois une extension horizontale et une surélévation. Seulement ma maison existante se trouve à 3m92 de la voie. Naturellement j'avais prévu de réaliser mon agrandissement dans le prolongement de l'existant et l'Urbanisme me le refuse prétextant que celui-ci doit répondre aux nouvelles demandes du PLU, à savoir être à 4m. Ce qui vous le conviendrez est complètement débile.rnrnLà où je m'oppose à leur lecture du PLU c'est parce que le terme exacte est celui-ci:rnrn**ARTICLE UG 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées**rnrn1. [fluo]Les constructions nouvelles[/fluo] doivent s'implanter à une distance de 4 mètres minimum de l'alignement futur, tel que défini sur les documents graphiques, ou de l'alignement actuel s'il n'est pas défini d'alignement futur. Toutefois, pour les terrains situés à l'intersection de deux voies, la marge de reculement pourra n'être exigée que par rapport à une seule des deux voies, si les dispositions architecturales adoptées le justifient.rnrnSeules sont autorisées dans les marges de reculement les saillies de faible importance inhérentes au gros oeuvre, telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres... Elles sont limitées à 0,15 m d'avancée. Sont également autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.rnrnPour les constructions existantes, une isolation thermique extérieure de 0.20 m dans la marge de retrait est possible même si elle est inférieure à 4 m.rnrnToutes les autres saillies, notamment celles susceptibles de donner des vues*, telles que les balcons ouverts ou fermés, sont interdites dans les marges de

reculement.1rn2. En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale de la voie est prise commernalignement.rn3. Dans le cas de composition architecturale traitant un ensemble de logements avec commerces ou autres activités autorisées, les marges de reculement définies ci-dessusrnepeuvent être modifiées pour permettre le stationnement de véhicules en dehors de la voie publique ou donner une meilleure accessibilité.rnrnDans mon cas, il s'agit non pas d'une [s]construction nouvelle[/s] mais bien de [s]travaux sur existants[/s]. Considérant ceci j'estime que cet article du PLU ne s'applique pas à mon projet. Certes, ma situation n'est pas décrite il y a un trou dans le PLU, ce n'est pas écrit que j'ai le droit de le faire mais ce n'est pas non plus écrit que je n'ai pas le droit.rnrnContrairement à l'article définissant les distances par rapport aux limites séparatives latérales:rnrn**ARTICLE UG 7 - Implantations des constructions par rapportaux limites séparatives**na. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales*rn1. L'implantation des constructions doit respecter les règles suivantes1 :rnPour les unités foncières dont la largeur est inférieure ou égale à 12 m, lesrnconstructions peuvent s'implanter sur les deux limites.rnPour les unités foncières dont la largeur est supérieure à 12 m, l'implantation sur lesrndeux limites est autorisée seulement en ordre discontinu, c'est à dire qu'unernimplantation sur les deux limites est possible, à condition que cette implantation sernréalise sous la forme de constructions distinctes sur un même terrain.rnPour les terrains situés à l'angle de deux voies, la largeur sur voie retenue est la plusrnlarge des deux.rnLorsque la construction n'est pas implantée sur la limite, la distance de larnconstruction à la dite limite doit respecter les règles suivantes :rn- Dans le cas d'un mur aveugle* ou comportant des baies n'offrant aucun point dervue : une distance de 3 m minimum.rn- Dans le cas d'un mur ou d'une construction comportant des points de vue? : unerndistance de 8 m minimum, sauf contrat de cour commune. *rnrn2. Les constructions isolées, non destinées à l'habitation, d'une hauteur maximale dern4 m mesurée au faîtage du toit, peuvent être implantées sur les limites séparatives.rnrn3. Lorsqu'un bâtiment existant est implanté à moins de 3 m d'une limite séparative,l'extension verticale et, ou horizontale en prolongement du bâtiment avec un murrnaveugle est autorisée sur une profondeur totale (bâtiment existant + extension) de 15m. maximum.rn4. Dans les reculs imposés, les saillies telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres sont limitées à 0,25 m d'avancée. Sont également autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniquesrnnécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.rnL'isolation thermique extérieure dans la marge de recul est autorisée avec une épaisseur maximum de 0,20 m.rnToutes les autres saillies, notamment celles susceptible de donner des points de vues telles que les balcons ouverts ou fermés, les escaliers, sont interdites dans les marges de recul.rnrnVoilà, désolée d'avoir été longue mais j'aurai besoin de trouver des textes officiels pour qu'ils acceptent que je ne suis pas dans le cadre d'une construction nouvelle. J'ai beau montrer tout simplement le CERFA de demande de permis de construire où on doit cocher en page 3rn4.2 - Nature des travaux envisagésrn Nouvelle constructionrn [fluo]Travaux sur construction existantern[/fluo]rnIls ne veulent rien entendre.rnrnJ'ai trouvé sur internet des articles parlant de la jurisprudence SEKLER mais qui ne va pas dans mon sens si je comprends bien les termes juridiques assez compliqués mais qui en même temps n'ont pas exactement les mêmes termes que moi. Je pense que s'il était écrit [fluo]les constructions[/fluo] simplement, je n'aurai pas pu réclamer mais compte-tenu qu'il est écrit [fluo]les constructions nouvelles[/fluo], j'estime ne pas être concernée.rnrnJe vous remercie pour ceux qui auront pris le temps de tout lire et de me répondre.rnrnCaroline

Par aliren27, le 31/01/2019 à 20:01

bonjour, une extension est une construction nouvelle, donc elle doit respecter le PLU en vigueur au moment de la demande de permis.

Cordialement

Par **morobar**, le **01/02/2019** à **09:10**

Bonjour,

Le rehaussement itou, puisqu'il est neuf.

Mais notre urbaniste de passage indiquera s'il est possible d'obtenir, et dans quelles conditions, une dérogation, ou si la voie contentieuse est susceptible de prospérer.

Par **Bibi_83**, le **01/02/2019** à **09:12**

Bonjour,

Sur la caractérisation de construction nouvelle, je n'aurais pas la même lecture que vous.

Toutefois, la surélévation d'une construction mal implantée par rapport à l'alignement ne peut pas être autorisée, sauf si le PLU l'autorise expressément.

CE 4 avr. 2018, req. n° 407445 : "(...)9. *Considérant que des travaux tendant à la surélévation d'un bâtiment implanté en méconnaissance des dispositions du plan local d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou à la voie publique ne sont pas étrangers à ces dispositions et n'ont pas pour effet de rendre le bâtiment plus conforme à celles-ci(...)*"

Par **talcoat**, le **01/02/2019** à **14:34**

Bonjour,

Sur la qualification du projet, il s'agit non pas de construction nouvelle mais bien **de travaux sur existant**.

Ensuite, il faudrait préciser si on a à faire à une construction illégale (irrégulière depuis l'origine) ou non-conforme (devenue irrégulière) les jurisprudences Thalamy et Sekler s'appréciant différemment.

Par **talcoat**, le **02/02/2019** à **18:59**

Domage que notre architecte ne précise pas le statut de la construction (ancienneté, avec permis de construire ou non, certificat de conformité...)

Sans ces précisions, il est impossible de répondre à ses interrogations.

Par **krolin9**, le **04/02/2019** à **13:52**

Merci à tous pour vos retours.

Pour moi le fait qu'une surélévation soit considérée comme une construction nouvelle, alors là je n'ai aucun doute sur le fait que ça ne le soit pas, lisez bien la notice de demande de permis, spécifiant à la fois nouvelles constructions ou travaux sur bâtiments existants. Sur cette 2ème partie il y a bien le cas de construction de plus de

20m² donc c'est clair. Une construction nouvelle se considère sur un terrain vide ou bien s'il n'y a aucun raccord avec un bâtiment déjà existant.
Ensuite sur un autre forum quelqu'un m'a trouvé un texte sur la jurisprudence dite SEKLER il y a eu ce cas exact de traité. Je pense que c'est clair et que ça va dans mon sens non?
<http://www.cdmf-avocats.fr/travaux-sur-construction-existante-les-regles-du-plu-visant-les-batiments-nouveaux-ne-sappliquent-pas-aux-batiments-anciens/>

Par **morobar**, le **04/02/2019 à 14:58**

A ce niveau de discussion qui devient très pointue, il faut laisser faire le spécialiste dont c'est lui aussi la profession.
Je rappelle que la question d'origine est accompagnée d'un préambule:
"Pour info, je suis Architecte, responsable d'un service Architecture chez un major du BTP, donc la lecture des PLU, c'est mon quotidien."
La bonne question déjà posée consiste à vérifier la régularité de la construction d'origine.

Par **aliren27**, le **04/02/2019 à 15:07**

tout dépend si modification ou pas du PLU depuis la construction du bâtiment d'origine....
Bonne journée

Par **krolin9**, le **04/02/2019 à 15:30**

C'est bon, je viens d'avoir la réponse de l'élus, ils acceptent ma requête. Ouf, ils vont d'ailleurs modifier cet article du PLU qui est en cours de réécriture justement et spécifier les points litigieux pour y donner plus de souplesse à l'avenir.
Merci à tous pour votre retour

Par **talcoat**, le **04/02/2019 à 18:48**

C'est un peu juste comme explication, sur quels critères le projet est-il soudainement recevable pour une construction non conforme et peut-être même illégale?
Est-ce sur la bonne mine de l'architecte "issu d'une grande major du BTP" (on parle en effet de UNE major sinon on a affaire à l'officier) et dans ce cas le projet n'est pas forcément viable, la jurisprudence issue de l'arrêt Sekler étant constante sur le sujet comme l'a déjà rappelé @Bibi.

Par **krolin9**, le **04/02/2019 à 19:12**

Non ce n'est pas pour mes beaux yeux, je vous rassure!!
La jurisprudence SEKLER est extrêmement claire sur le sujet. En effet dans la majorité des cas, elle exige que la surélévation réponde aux nouvelles règles du PLU, sauf une fois (cf article collé plus haut) où

il est expressément fait mention de bâtiment nouveau et rien sur les bâtiments existants (ce qui est exactement mon cas) et là il a bien été statué une décision en faveur de la surélévation à l'aplomb de l'existant. C'est aussi simple que ça, aucune dérogation je vous rassure. De plus mon bâtiment existant est parfaitement légal, rien à redire là-dessus.

Par **talcoat**, le **04/02/2019** à **21:43**

Malgré tout, la construction est au mieux non conforme et les déductions fumeuses démontrent une méconnaissance du droit de l'urbanisme; car sauf dispositions particulières seuls les travaux rendant la construction plus conforme aux règles méconnues sont autorisées en absence de régularisation globale impossible dans le cas présenté.

Par **krolin9**, le **04/02/2019** à **23:43**

Faux, l'article du PLU ne fait référence qu'aux constructions nouvelles, ce qui n'est pas mon cas (surélévation= travaux sur existant), il n'y a rien de précisé concernant les constructions existantes, vide juridique. Exactement conforme à la jurisprudence trouvée. Chaque mot à son sens et "les constructions nouvelles doivent..." ne veut pas dire la même chose que "les constructions doivent..."

Par **krolin9**, le **04/02/2019** à **23:43**

Faux, l'article du PLU ne fait référence qu'aux constructions nouvelles, ce qui n'est pas mon cas (surélévation= travaux sur existant), il n'y a rien de précisé concernant les constructions existantes, vide juridique. Exactement conforme à la jurisprudence trouvée. Chaque mot à son sens et "les constructions nouvelles doivent..." ne veut pas dire la même chose que "les constructions doivent..."

Par **Bibi_83**, le **05/02/2019** à **09:27**

Votre projet repose sur une construction existante non conforme à l'article 6 du PLU.
La jurisprudence SEKLER autorise les travaux d'extension aux conditions suivantes :
- soit ils sont étrangers à la règle méconnue.
- soit ils rendent plus conforme la construction non conforme.
- soit le PLU autorise expressément les travaux sur une construction non conforme.
Or les travaux que vous projetez ne sont pas étrangers à l'article 6 du PLU (CE 4 avr. 2018, req. n° 407445), ils ne rendent pas plus conforme la construction, et enfin, comme vous l'écrivez, le PLU ne donne pas de dispositions relatives aux constructions existantes.
Ainsi, votre projet ne devrait pas être accordé par la ville. Je pense, comme le souligne talcoat, qu'il y a une méconnaissance du droit de l'urbanisme.

Par **krolin9**, le **05/02/2019 à 09:36**

Bah alors expliquez-moi pourquoi la décision ici est inverse de ce que vous dites:
<http://www.cdmf-avocats.fr/travaux-sur-construction-existante-les-regles-du-plu-visant-les-batiments-nouveaux-ne-sappliquent-pas-aux-batiments-anciens/>
Au tribunal aussi ils méconnaissent le droit de l'urbanisme?

Par **talcoat**, le **05/02/2019 à 09:53**

Il faut savoir lire...
« qu'en l'absence de dispositions d'un plan d'occupation des sols spécialement applicables à la modification des immeubles existants, la circonstance qu'une de ces constructions ne soit pas conforme à certaines dispositions de ce plan ne s'oppose pas à la délivrance d'un permis de construire la concernant **si les travaux autorisés doivent rendre la construction plus conforme aux dispositions méconnues ou s'ils sont étrangers à ces dispositions.** »

Par **krolin9**, le **05/02/2019 à 09:56**

C'est ça il faut savoir lire.....
"...ou s'ils sont étrangers à ces dispositions" ce qui est bien mon cas puisque l'article du PLU ne fait référence qu'aux constructions nouvelles!!!! Et non aux travaux sur existant.

Par **krolin9**, le **05/02/2019 à 10:00**

Il faut lire l'article en entier!!!
Et regarder l'arrêté du 1er juin 2016, pas l'original de la jurisprudence SEKLER.

Par **krolin9**, le **05/02/2019 à 10:03**

"La Cour a exactement et logiquement considéré qu'il résultait de ces dispositions qui concernent les bâtiments nouveaux, que l'implantation du bâtiment de la pétitionnaire existant à la date d'entrée en vigueur de ce plan d'occupation des sols n'était pas illégale au regard de l'Article UD7 et que par suite sa surélévation ne méconnaissait pas non plus les règles d'implantation des constructions posées par cet article.
Dès lors, la Commune, qui n'avait pas pris le soin de préciser que ces dispositions étaient applicables à la modification des immeubles existants dans son POS mais avait, au contraire manifesté son souhait de ne voir appliquer ces règles d'implantation qu'aux nouvelles constructions, ne pouvait se prévaloir de la violation des règles applicables aux seuls bâtiments nouveaux.
Dans l'élaboration de leur règlement d'urbanisme, les communes ont tout intérêt à bien peser le choix des mots et du libellé de leurs règles sous peine de se les voir opposer en retour"
C'est on ne peut plus

clair il me semble!

Par **Bibi_83**, le **05/02/2019** à **10:27**

Le lien que donne krolin9 est intéressant. En effet, il semble que le CE précise, dans sa décision du 01/06/2016 (références ?) les modalités d'application de la jurisprudence SEKLER. En effet, il convient d'écarter la non conformité de l'implantation de la construction dès lors que le PLU expose la règle aux constructions nouvelles uniquement.

Par **krolin9**, le **05/02/2019** à **12:18**

[smile4][smile4][smile4][smile4]

Par **talcoat**, le **05/02/2019** à **21:26**

L'implantation n'était pas illégale avant l'entrée en vigueur du document d'urbanisme, c'est la question à laquelle @krolin "de la grande major" ne voulait pas répondre[smile36]

Par **krolin9**, le **05/02/2019** à **22:03**

1/ @krolin "de la grande major" ça on peut éviter!!! Pas très aimable le garçon quand même!!! Visiblement Major du BTP ça vous pose un problème?rnrn2/ "De plus mon bâtiment existant est parfaitement légal, rien à redire là-dessus." déjà mis plus haut, faut croire que certains ont vraiment du mal à lire les textes en entier

Par **morobar**, le **06/02/2019** à **09:27**

[citation]faut croire que certains ont vraiment du mal à lire les textes en entier[/citation]rnrnOn doit être plusieurs alors, car nul part je n'ai lu que l'existant était conforme aux règles de l'époque en matière d'implantation.

Par **krolin9**, le **06/02/2019** à **11:26**

12ème message, dernière phrase!!rnrn"De plus mon bâtiment existant est parfaitement légal, rien à redire là-dessus."rnrnC'est particulier ici l'ambiance, on demande de l'aide et certains sont extrêmement dédaigneux voire agressif. C'est dommage pour un forum

Par **talcoat**, le **06/02/2019** à **11:36**

Quelques précisions pour la culture générale de @Krolin.
Sur le plan grammatical: On parle de "UNE" major, quand on évoque une entreprise faisant partie des plus puissantes sociétés de son secteur.
Au masculin on évoque le grade d'un officier...
Du point de vue juridique: Prétendre sans autres détails que la construction est "légale" n'apporte rien car au demeurant elle peut être régulièrement autorisée et quand même NON CONFORME ce qui le cas ici.
Par ailleurs, la rigueur de l'arrêt Sekler qui date 1989 a ensuite été atténuée par la possibilité reconnue d'y déroger dans les documents d'urbanisme.
Les conditions de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme sur une construction non conforme aux prescription du document local d'urbanisme peuvent être déterminée par celui-ci, qui prévoira alors les règles particulières pour les constructions existantes.
C'est sans doute la position que va adopter l'autorité administrative dans le cadre d'une révision du PLU, ce qui rendra vraisemblablement le projet recevable.

Par **Bibi_83**, le **06/02/2019** à **12:08**

"mon bâtiment existant est parfaitement légal"
Ce n'est pas une formulation suffisamment explicite. Cette construction est actuellement non conforme au PLU, mais elle peut être également non conforme au précédent PLU, ou conforme au précédent PLU mais irrégulière car édifiée totalement ou en partie sans autorisation ou en méconnaissance du permis de construire.
En fonction des cas ci-dessus, vos obligations dans le cadre d'un permis ne seront pas les mêmes, il en va également de la décision que la ville doit prendre.

Par **krolin9**, le **06/02/2019** à **14:23**

Ok je ne vais pas rentrer dans les détails parce que ça ne présente aucun intérêt ici. Ma maison date de 1959 donc légale à l'époque ou pas, la question ne se pose plus (plus de 10 ans)!!!! Ma maison n'est plus conforme au vu de la nouvelle réglementation en vigueur (PLU datant de 2014), mais il n'a jamais été évoqué ici le fait qu'elle ne soit pas légale donc je ne comprends pas pourquoi vous essayez de chercher des problèmes là où il n'y en a pas. Dans le litige que je vous ai énoncé de base, je ne vous ai jamais parlé d'illégalité de la maison donc pourquoi vous cacher derrière ce paramètre qui n'en est pas un. Je suis venue demander de l'aide, j'ai l'impression qu'en retour on veut m'enfoncer encore plus et quand je partage la jurisprudence trouvée allant dans mon sens certains d'entre vous démontent encore le truc en faisant semblant de ne pas comprendre le texte. Bon je vais arrêter de perdre mon temps sur ce forum où je ne comprends pas pourquoi je dois me justifier pour tout mais ce n'est pas grave!!! Bonne journée les donneurs de leçons (vous seriez en service urbanisme en mairie que je ne serais pas étonnée, tout à fait le style...) et bonne continuation à vous. Merci à ceux qui ont pris le temps de me répondre objectivement avec une lecture factuelle des documents, ceux-là m'ont fait avancer.

Par **talcoat**, le **06/02/2019** à **15:57**

Une preuve de plus que @Krolin ne comprend rien à l'urbanisme et pense faire du droit par copie coller sur le net.rnrnUn peu plus de modestie aurait sans doute permis un meilleur dialogue.

Par **Bibi_83**, le **06/02/2019** à **16:16**

Il n'est pas question d'enfoncer qui que ce soit. Le cœur de la question est juridique, donc la discussion est forcément un peu compliquée.rnLorsque vous dites que la construction est légale, cela veut-il dire qu'elle a été autorisée par un permis de construire (régulière) et que la construction a respecté le permis de a à z (conforme) ?rnSi votre construction est régulière et conforme, ce n'est pas la même chose que si elle est seulement régulière ou seulement conforme. Voici un lien très intéressant concernant les travaux sur existant :<http://www.google.fr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=2ahUKEwjCmoqks6fgAhUt1e>