



Surélévation sur bâti existant non-conforme aux règles actuelles du plu

Par ginnay, le 24/02/2020 à 17:40

Bonjour,

Je viens d'acquérir une maison à usage d'habitation construite sur la limite de fond de parcelle. Afin de profiter pleinement du premier étage existant, nous souhaiter rehausser la toiture de 60cm, ce qui ferait passer le faîtage de 5,7 m à 6,3 m. Le PLU actuel interdit toute construction à moins de 6 m du fond parcelle dans ce type de zone.

Je n'ai pas encore déposé de dossier de déclaration préalable de travaux à l'urbanisme mais je leur ai posé la question suivante : Puis-je rehausser ma toiture ?

La réponse de la commission de faisabilité est : NON.

Je me pose les questions suivantes :

- cette surélévation peut-elle entrer dans le cadre des adaptations mineures ?
- existe-t-il une jurisprudence autorisant une surélévation sur bâti existant à usage d'habitation alors que la bâti existant est non conforme aux règles actuelles du PLU ?
- Comment interpréter l'article suivant du PLU : "*B.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle*"

Pour que l'implantation des constructions tienne compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, une implantation différente de celle exigée au règlement particulier de chaque zone peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

1. Afin de prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante (de la portion de rue, ou de l'îlot, ou du quartier) afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;
2. Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou emprises publiques afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
3. À proximité du patrimoine bâti et non bâti identifié au règlement graphique afin de ne pas compromettre leur mise en valeur ;
4. Dans le cas de travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension limitée d'une construction

existante implantée différemment de la règle définie au règlement particulier de chaque zone, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions ;

5. Pour les constructions existantes et en cas d'isolation par l'extérieur, un débord de 30 cm peut être autorisé dans le retrait ;

6. Pour les constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;

7. Lorsque le projet jouxte une voie ferrée, l'implantation doit respecter les prescriptions édictées par SNCF réseau et SNCF Mobilités figurant en annexes (n°5-1-1), si celles-ci sont plus contraignantes que celles du règlement du PLUm.

Précisions utiles sur l'ilot urbain :

- Nantes, ville de + de 50.000 habitants ;
- Maison non mitoyenne ;
- Maisons environnantes toutes plus hautes que la nôtre ;
- Maisons situées dans une impasse existante avant l'adoption du PLU ;
- L'impasse est une voie de 3 m de large avec une zone pour faire demi-tour ;
- Notre maison est située sur la limite de fond de parcelle, parcelle située en limite de zone NL ;

Merci de vos réponses.

Par **morobar**, le **25/02/2020 à 09:43**

Bonjour,

Votre problème ne réside pas dans l'implantation puisque le bâti est déjà implanté.

Il ne faut donc pas inverser les règles car les termes ne sont pas commutatifs.

Par **Bibi_retour**, le **25/02/2020 à 11:13**

Bonjour,

Puisque la maison ne respecte pas le PLU, il faut que les travaux projetés soient étrangers à la règle d'implantation ou qu'ils n'aggravent pas l'irrégularité de la construction ou que le PLU en dispose autrement (jurisprudence Sekler). Sauf que les surélévations ne sont pas étrangères aux règles d'implantation et n'ont pas pour effet de rendre la construction plus conforme (CE 04/04/2018 n° 407445).

Il vous reste donc à justifier votre projet à l'appui du 4. : surélévation limitée.

Par **talcoat**, le **25/02/2020 à 11:51**

Bonjour,

C'est effectivement sur le point 4 que peut porter l'argumentation qui peut être recevable dans la mesure où les constructions environnantes sont d'une hauteur supérieure, donc le projet pourrait être vu comme une harmonisation d'ensemble.