



Opposition à une déclaration préalable

Par mumupaca

Bonjour,
J'habite La Fare les Oliviers 13580 en Zone NF1.
J'ai réhaussé la toiture de 4 rangés de parpaings mon garage (existant de +30ans). Mon voisin m'a dénoncé auprès de l'urbanisme. J'ai donc fait une déclaration de travaux après coup.
J'ai reçu une opposition à cette demande pour 2 motifs :

-considérant l'article N7 du PLU : "les constructions doivent d'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m." ==> En effet le garage est à 3m d'une clôture et 1m de l'autre, mais comme la construction était existante est ce vraiment recevable ? puisque ce n'est pas une construction neuve
-considérant l'article N11 du PLU : "la pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35%." Or la pente du garage est de 11.95%, j'ai refait la pente à l'existant et suivant le PLU cette règle s'applique sur les constructions à usage d'habitation HORS ANNEXE, le garage est considéré comme annexe me semble t-il ?
Et en plus j'ai eu un permis accordé dans la même année pour une extension de mon habitation avec un toit plat ! Je vous remercie par avance pour vos retours et conseils,

Par Al Bundy

Bonjour,

1) Si le PLU ne prévoit pas de dispositions spécifiques pour les constructions existantes, le projet ne peut être autorisé que s'il est étranger à la règle méconnue ou s'il améliore la conformité à cette règle (jurisprudence Sekler).
Or, le Conseil d'État jugé que la surélévation d'un bâtiment implanté en méconnaissance des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ou à l'alignement n'est pas étranger à cette règle (CE 04/04/2018 n°407445).
En conséquence, dès lors que le PLU ne prévoit pas de disposition de hauteur et d'implantation pour une construction existante, vous ne pouvez pas la surélever lorsqu'elle ne respecte pas les règles d'implantation.

2) Idem.
Votre PLU définit l'annexe ? Est-il contigu à la maison ?

Par Nihilscio

Bonjour,

En ce qui concerne la pente, le refus est contestable mais, malheureusement, pour la distance insuffisante, il pourrait être justifié. A-t-il été construit légalement ? S'il a été construit sans permis, ou déclaration préalable le cas échéant, sa construction n'est pas légale et le rehaussement de la toiture aggrave l'irrégularité ce qui justifie le refus qui vous a été notifié. Il n'y a alors pas d'autre solution de régularisation que de démolir la partie du garage qui ne respecte pas le retrait minimal.

Par mumupaca

@al bundy : Merci d'avoir pris le temps de me répondre. l'annexe n'est pas contigu à la maison

@Nihilscio : Merci d'avoir pris le temps de me répondre. N'étant pas la propriétaire qui avait construit cette annexe, je n'ai pas retrouvé de permis validé dans les papiers récupérés des anciens propriétaires (il y en a eut plusieurs), j'ai juste des plans, demande de permis, mais pas de validation. en tout cas il est cadastré.

Par Nihilscio

Il faudrait vérifier si la demande de permis concernait le garage.

Par mumupaca

Je viens de chercher à nouveau, je n'ai rien à ce sujet.

Mais y' a t-il pas un délai de prescription de 30 ans ? la construction du garage est bien notée sur les anciens actes de vente.

Par Nihilscio

La prescription, inscrite à l'article L480-14 du code de l'urbanisme, vous protège seulement contre une demande de travaux de régularisation ou de démolition.

L'article L421-9 du code de l'urbanisme institue une règle générale : Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Mais le même article institue aussi diverses exceptions dont celle-ci : lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis. Le refus de permis de construire ou de non-opposition à la déclaration préalable peut donc être fondé sur l'absence sur l'absence d'autorisation.

Le temps passé ne vaut pas autorisation.

la construction du garage est bien notée sur les anciens actes de vente.

Ce n'est pas parce que des notaires ont mentionné la construction sur des actes de vente que cela vaut autorisation d'urbanisme.