



Emprise au sol et PLU

Par noemi

Bonjour,

Dans la zone où se trouve ma maison le PLU de la commune indique une emprise au sol maximale de 30 %. Mon voisin vient de faire des travaux (piscine plus local piscine)le tout lui faisant dépasser les 30 % d'emprise au sol(135m2 contre 106m2) sans compter un exhaussement des sols d'environ 1.20m à la partie la plus basse du terrain.

Je comptais contester la déclaration de travaux déposée en mairie pour dépassement d'emprise au sol mais un collègue qui connaît un avocat s'est renseigné et on lui a répondu que les emprises au sol n'étaient plus prises en compte de nos jours depuis une loi de 2021.

pourriez-vous me confirmer ou m'informer cela. Puis je faire un recours auprès de la mairie pour annuler le DP pour non conformité

Cordialement

Par Al Bundy

Bonjour,

un collègue qui connaît un avocat s'est renseigné et on lui a répondu que les emprises au sol n'étaient plus prises en compte de nos jours depuis une loi de 2021.

Dans la chaîne il y en a un qui n'a pas compris ou qui dit n'importe quoi. L'emprise au sol n'a pas disparue, si le PLU la réglemente alors le projet doit y être conforme.

Vous avez calculé l'emprise depuis le dossier de votre voisin ?

A quelle date a-t-il affiché son permis de construire ? car le délai de recours n'est que de 2 mois à compter du 1er jour d'une période continue de l'affichage.

Par noemi

Bonjour,

Merci de votre réponse.

Nous avons demandé à la mairie le dossier du permis de construire et des demandes préalables du voisin et avons donc pu calculer l'emprise au sol réelle avec tous les travaux effectués.

Notre voisin n'ayant pas mis de panneau d'affichage nous avons toujours la possibilité à ce jour de faire un recours d'autant que si la piscine est terminée le local n'est pas crépis donc les travaux ne sont pas entièrement terminés la validation de fin de travaux ne doit pas être faite par la mairie ils nous restent donc encore du temps pour contester.

Par Al Bundy

Vous avez du temps oui, mais pour obtenir quoi ?

Sauf si le terrain de votre voisin est situé dans un secteur particulier (L.480-13 CU), vous ne pourrez pas obtenir la démolition des constructions.

Quels sont les points de l'autorisation qui violent le PLU ?

Par noemi

La maison faisant 96 m² sur un terrain de 355m² il ne restait que 10.50m² d'emprise au sol donc ils ne pouvaient construire ni la piscine, ni le local.

La mairie n'aurait jamais du autoriser ces constructions. Donc selon la loi ils devraient avoir a minima une amende. De mon côté ce n'est pas tant le dépassement de l'emprise au sol qui me gêne mais qu'ils ont profité des travaux pour faire un exhaussement de 1.20m pour implanter leur piscine qui arrive juste à la limite de mon terrain ce qui leur donne une vue droite et latérale sur mon jardin chose qu'il n'avait pas avant d'entamer ces derniers travaux.

Par Nihilscio

Bonjour,

Une contestation de l'autorisation d'urbanisme est recevable. Mais comme l'a dit Al Bundy, il serait illusoire de penser que le maire annulera l'autorisation et demandera la démolition des constructions.

Vous pouvez assigner le voisin devant le tribunal judiciaire sur le motif d'un trouble anormal de voisinage. La preuve du trouble vous incombe. Ce n'est pas gagné d'avance.

Par Al Bundy

il ne restait que 10.50m² d'emprise au sol donc ils ne pouvaient construire ni la piscine, ni le local. Mais peut être que le PLU n'inclut pas les piscines dans le calcul de l'emprise au sol ?