



Construire une 2eme maison COS + LOI LITTORAL

Par **Dam48**, le **18/10/2016** à **12:30**

Bonjour,

Je m'adresse à vous car j'ai besoin d'une réponse claire au sujet de la loi littorale.

Dans les grandes lignes et sachant que le COS est suffisant, pouvez-vous me dire si mon père peut construire une deuxième maison sur son terrain sans que la loi littorale vienne empêcher la validation du permis de construire ?

Y a t'il d'autres problèmes qui peuvent empêcher cette construction?

Merci encore pour votre réponse !

Cordialement

Par **amajuris**, le **18/10/2016** à **17:10**

bonjour,

le COS n'existe plus.

ne connaissant pas les règles d'urbanisme applicables dans votre commune, impossible de répondre à votre question.

consultez le service d'urbanisme de votre commune.

salutations

Par **morobar**, le **18/10/2016** à **19:23**

Bonsoir,

[citation]sans que la loi littorale vienne empêcher la validation du permis de construire ?
[/citation]

Et

[citation]Y a t'il d'autres problèmes qui peuvent empêcher cette construction[/citation]

Oui,

La loi en question ne concernant que les communes côtières, il peut y avoir un PPRI qui impose des contraintes supplémentaires voire rend inconstructibles des terrains selon le zonage et la répartition des aléas du risque inondations.

C'est le grand soucis actuel des communes du littoral, et mon terrain en lotissement est passé de constructible en zone UB (à l'époque avec un COS de 80%) à inconstructible, puis maintenant à nouveau constructible avec contraintes (installations électriques en hauteur, cote NGF minimale de 2.90, zone d'évacuation par le toit...).

On évoque l'horizon 2100, ce qui signifie qu'avec la hausse probable envisagée du niveau de la mer, bien des terrains vont devenir inconstructibles.

Par **amajuris**, le **18/10/2016** à **20:30**

la loi littoral s'applique également aux rives des grands lacs de plus de 1000 hectares.

Par **talcoat**, le **18/10/2016** à **21:21**

Bonjour,

La réponse donnée par @amatjuris sur la caducité du COS n'est pas exact car le COS existe encore dans les communes sous POS.

Pour répondre il faut savoir la nature du document d'urbanisme existant dans la commune, les conditions du règlement de zone et la situation du terrain...mais aussi le pourquoi de la question sur la loi littorale?

Cordialement

Par **Visiteur**, le **18/10/2016** à **21:41**

Bsr,

Êtes vous allé voir en mairie ?

Ceci peut vous intéresser

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-76406QE.htm>

Néanmoins, certaines affaires jugées par les tribunaux administratifs montrent que parfois, la

loi littoral n'est pas opposable.

Par **Dam48**, le **19/10/2016** à **12:13**

Bonjour à tous,

Merci pour vos réponses.

Je parle de loi littorale car nous habitons autour d'un "grand" lac et tous les terrains en dessus de notre parcelle sont non constructibles pour cette raison, la loi littorale.

Sur notre terrain mon père a déjà construit une maison et il y a largement la place pour en construire une autre, je me posais donc la question si cette loi peut venir freiner notre projet ?!

Par **Visiteur**, le **19/10/2016** à **12:54**

Oui, bien entendu, un terrain constructible à une époque peut ne plus l'être aujourd'hui.

Par **amajuris**, le **19/10/2016** à **13:21**

concernant le cos, si j'ai bien compris, il existe encore dans les communes sous POS, mais les POS devraient disparaître dans les 3 ans suivants la promulgation de la loi ALUR soit avant le 27 mars 2017.

à moins que ce délai ait été modifié.

Par **Dam48**, le **19/10/2016** à **13:31**

Oui le terrain est encore constructible aujourd'hui, pas de problème à ce niveau.

Avant de me rendre à la mairie je voulais savoir si il était possible que la loi littoral empêche un projet sur une parcelle constructible et avec déjà une construction dessus.

Au niveau du POS ok, c'est une petite commune et le PLU n'ai pas encore passé il me semble.

Par **morobar**, le **19/10/2016** à **14:40**

Si le terrain est resté constructible, c'est y compris compte tenu des dispositions de la loi littorale autour du lac d'Annecy.

Mais l'existence d'une maison sur le terrain n'assure pas la constructibilité de ce terrain en regard des règlementations actuelles.

Par **Visiteur**, le **19/10/2016** à **14:49**

Clairement OUI.

Il peut arriver qu'une zone deviennent inconstructible, y compris un terrain mitoyen à une maison existante.

Si le terrain est constructible, entouré d'autres maison, c'est ce qu'on appelle une "dent creuse" selon les termes de la loi ALUR... qui précise la priorité de construction pour densifier l'habitat des communes.

Cependant la loi littoral peut poser problème car elle ne reconnaît pas cette notion de dents creuses...

Selon certains avocats, si le terrain constructible est devenu inconstructible à la suite d'une nouvelle loi ou d'une révision du plan d'occupation des sols, les propriétaires ne peuvent pas prétendre à une indemnisation.

En revanche, si la délivrance d'un certificat d'urbanisme positif a déclenché l'acte d'achat d'un terrain classé à tort comme constructible, les propriétaires sont en droit de s'estimer lésés et de demander réparation.

BREF! a mon avis, il "refiler le bébé" à la mairie qui aura obligation de s'enquérir sur les dispositions du Code de l'Urbanisme particulières au littoral, avant de vous délivrer le certificat.

Par **talcoat**, le **19/10/2016** à **18:41**

Bonjour,

Non @amatjuris, ce n'est pas la bonne compréhension:

Les POS devaient disparaître le 1er janvier 2016 par une caducité systématique dans la mesure où il n'aurait pas été révisés et donc transformés en PLU.

Toutefois, lorsqu'une procédure de révision aura été engagée avant le 31 décembre 2015, elle pourra être menée à terme, sous la mesure toutefois d'être achevée au plus tard 3ans après la publication de la loi ALUR.

Le POS continuera donc de s'appliquer durant cette période.

Cordialement

Par **talcoat**, le **20/10/2016** à **11:55**

Bonjour,

Sur le volet de la loi littoral, la question est trop ouverte pour une réponse précise.

Par exemple: certains aspects comme l'extension limitée dans les espaces proches du rivage ne bénéficiant d'aucun critère déterminé par le législateur, c'est donc à partir d'un faisceau d'indices que les juridictions les caractérisent: la visibilité, la distance, la topographie, le bâti existant.

La jurisprudence est donc empirique, l'appréciation s'effectuant au cas par cas.

Comme aussi, la notions d'extension limitée est incertaine car elle est appréciée par référence à la densité du bâti existant, la destination, l'importance des constructions projetées.

Cordialement

Par **talcoat**, le **22/10/2016** à **15:15**

Bonjour,

Nouveau sursis pour les POS?

Dans le cadre du projet de loi PLEC 18 oct 2016, les sénateurs ont octroyés un nouveau délai au 31 déc.2017 pour les communes ayant arrêté un projet PLU avant le 27 mars 2017...à suivre.

Cordialement