



Construction d'annexes en limites séparatives

Par **Lucero**, le **03/06/2008** à **00:52**

Bonsoir,

je suis en train de régler un litige pour mes amis, mais avant d'engager quoi que ce soit il me faut quelques derniers renseignements.

Je m'explique, les voisins de mes amis veulent construire une maison dont un garage et une pièce (dont on ignore la destination sur le permis de construire) vont être construits en limites séparatives et non à une distance de 4m comme indiquée dans le plan d'occupations des sols. Ces voisins arguent par ailleurs, que ces pièces constituent des annexes et qu'ainsi ils respectent le POS (car annexes autorisées en limite séparative).

Cependant, mes amis contestent le terme d'annexes car ces deux pièces sont accessibles depuis la maison, elles ne sont pas indépendantes du bâtiment principal et elles ont un toit commun avec l'habitation.

Ce qui me pose problème aujourd'hui c'est que je ne trouve rien sur la définition d'une annexe et ses propriétés. Rien n'est indiqué dans le POS et la jurisprudence semble ne pas être plus précise. Quelqu'un peut-il m'en dire plus?

De même, il y a une différence de niveau entre les terrains. Celui de leurs voisins est plus bas, ainsi la hauteur du garage au faîtage risque de causer des problèmes. En effet, l'égout de leur toiture risque de se trouver à la hauteur du grillage de mes amis. De ce fait un enfant pourrait facilement grimper sur le toit, et être particulièrement dangereux.

Est ce contestable?

Mes amis ont fait un recours gracieux, mais vu qu'ils ont obtenu un rejet de leur demande de la part du maire, ils veulent faire un recours contentieux et m'ont donc demandé de les aider

pour écrire la requête.

Dernière petite question juste pour me rassurer, le délai de deux mois court à compter de la réponse du maire n'est ce pas? ou à compter de la date d'affichage du permis de construire?

Merci pour vos réponses!

Par **Berni F**, le **09/08/2008** à **20:50**

a mon avis ils expliquent que le garage est une construction distincte non soumise au mêmes règles.

il y a quelques mois, mes parents ont rempli un questionnaire pour la définition du montant de la taxe d'habitation, je crois bien me souvenir d'une conversation ou il parlait de ça : ils disaient qu'un annexe était une partie à laquelle on ne peut accéder depuis le reste de l'habitation (donc accès uniquement par l'extérieur) : vos amis auraient donc raison sur ce point.

ceci dit, je pense que une construction "collée" à une maison doit faire l'objet d'un permis, et a ce titre est de toute façon soumise aux règles d'urbanisme et donc du POS.

en fait, je pense que le seul cas où les voisins pourrait construire un bâtiment au bord du terrain serait celui d'une petite construction indépendante (une cabane de jardin par exemple) non soumise à permis de construire mais juste à déclaration de travaux. ce doit être de ça dont parlent les voisins quand ils évoquent un annexe (leur raisonnement est donc à mon avis faux)

a mon avis, (faudrait vérifier) vous avez un délai de 2 mois pour contester la décision (par recours gracieux par exemple) le fait d'avoir fait cette démarche vous redonne à mon avis un nouveau délai de 2 mois pour "insister" au tribunal administratif par exemple (vu que la construction ne respecte visiblement pas les règles d'urbanisme)

bonne chance à vos amis.

Par **Marion2**, le **10/08/2008** à **17:55**

Pour une simple déclaration de travaux, la surface doit être inférieure à 25m², au-delà, c'est une demande de permis de construire qu'il faut déposer.

Par **margot**, le **18/08/2008** à **16:13**

Je suis responsable d'un service urbanisme. Dans le POS de la Ville où je travaille les annexes sont défini comme étant des dépendances telles que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels.

Ceci reste donc assez flou surtout depuis la réforme du code de l'urbanisme du 01/10/2007

qui ne nous permet plus de réclamer les plans intérieurs des bâtiments. Cependant, le garage est bien considéré comme une annexe même s'il est contigu de la maison. Pour l'autre pièce, il est difficile de présager qu'elle ne sera pas un bâtiment "annexe" avant la réalisation des travaux et avant son occupation. Le mieux étant à mon avis de laisser faire les travaux et de demander ensuite à la mairie, dans le cadre de la conformité, de vérifier l'usage de cette pièce.

Pour le recours contentieux, celui-ci doit avoir lieu dans les 2 mois suivant le rejet du recours gracieux.