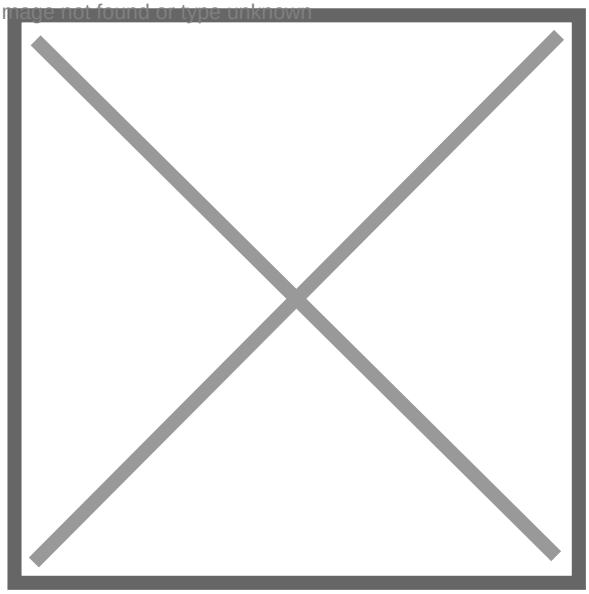
Image not found or type unknown



Hauteur de construction sur terrain en pente

Par **plu78**, le **26/05/2016** à **19:48**

Maitre,

Dans le cadre d'un recours suite à un PC accepté en Mairie. (2 mois)

Projet de construction en limite séparative de mon terrain.

Lorsque le PLU n'indique rien d'autre que la hauteur maximale a l'égout du toit.

Lorsque le terrain de la future construction est en légère pente, puis imposer que le niveau de référence soit le point le plus bas du terrain naturel ou est édifiée la construction (c'est, je pense, la règle générale: hauteur maximale en tout point de la construction) et non comme spécifié sur le PC un niveau plus ou moyen de la pente, défini je ne sais comment et qui entraîne une sur-élévation de la construction de 45cm en limite séparative de mon terrain.

Avec mes remerciements.

Par **talcoat**, le **27/05/2016** à **12:01**

Bonjour,
On a du mal à comprendre le contexte!
Cordialement

Par **Tisuisse**, le **27/05/2016** à **17:18**

Bonjour plu78,

Soit vous voyez avec votre mairie selon le PLU, soit vous faites un recours devant le tribunal administratif (l'assistance d'un avocat est conseillée).

Par **morobar**, le **27/05/2016** à **17:21**

Je crois comprendre que le voisin bâtit en limite une construction dont le faitage est plus ou moins supérieur au maximum autorisé selon l'endroit où on mesure, le terrain étant en pente.
La logique est bien celle exprimée pour la contestation selon la théorie du maillon faible, je ne pense pas qu'on puisse évoquer une hauteur moyenne.

Par **talcoat**, le **27/05/2016** à **20:52**

En l'absence de règles particulières pour la construction sur une parcelle en déclivité, la hauteur est calculée selon la règle de générale (égout du toit) et non sur une moyenne établie entre différentes cotes du terrain.

Pour l'application d'une règle de hauteur maximale en limite séparative, il y a lieu de la mesurer au point le plus rapproché de la limite parcellaire et au faitage si cette façade ne comporte pas d'égout du toit.

Par **plu78**, le **28/05/2016** à **08:36**

Quelle est la différence entre un recours gracieux adressé à la Mairie, en dénonçant tous les points de désaccord concernant ce PC et un recours au tribunal administratif?
merci

Par **morobar**, le **28/05/2016** à **09:26**

Ce n'est pas une question de différence, mais d'étape de procédure.
Comme dans le tour de France.
Il faut donc commencer par exercer un recours auprès de l'autorité qui a délivré le permis, avec une copie au titulaire de ce permis.
https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20567

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **plu78**, le **28/05/2016** à **09:37**

merci de votre réponse

Par **plu78**, le **28/05/2016** à **10:17**

J'ai lu que dans les zones à forte densité comme la mienne (Ile De France), bon nombres de dérogations (dont la hauteur) pouvait être faites au PLU, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.
Voilà a mon sens une mesure qui dilue fortement les règles du PLU et qui donne matière à contester indéfiniment!!!
Il y aura toujours façon d'argumenter pour ne pas respecter les règles du PLU!!
Dans mon cas ou il y a un dépassement de 40cm, je n'ai donc pratiquement peu de chance d'avoir gain de cause.

Par **talcoat**, le **29/05/2016** à **11:25**

Le recours gracieux n'est pas une étape obligée mais un moyen potentiel rapide de pouvoir régler un différend, mais aussi un moyen de prolonger le délai de saisine du recours contentieux.

Sur la question de déroger à la règle, il doit s'agir surtout d'adaptations mineures qui consiste à pouvoir atténuer la rigueur de la règle sans la mettre à l'écart pour autant dans des cas d'espèce "si cela est rendu nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes".

Est-il possible que votre situation entre dans ces critères, sachant que le juge administratif sanctionne négativement les risques de dérapages.

Par **anna immo**, le **02/09/2016** à **19:14**

Je suis sur ce site car je cherchais une réponse que je n'ai pas trouvé en lisant tous les commentaires. Dommage
Par contre je pense que ce lien vous permettra de répondre à vos interrogations
http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/fiche2-depassement_hauteur_plu.pdf
Bonne lecture

Par **talcoat**, le **02/09/2016** à **21:16**

La loi ALUR permet quelques dérogations ou adaptations mineures à la règle mais l'arbitrage

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

du juge demeure et la décision doit toujours être motivée, la dérogation devant être fondée sur un intérêt général suffisamment caractérisé pour justifier l'atteinte porté à la règle...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés