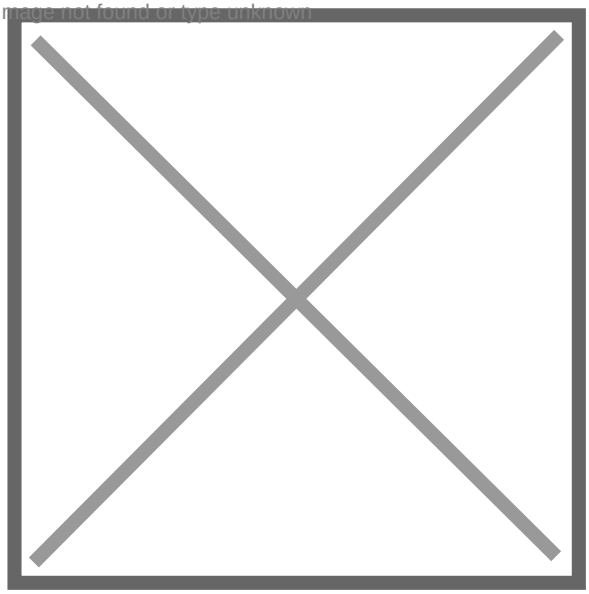
Image not found or type unknown



Mur de soutènement refusé

Par **Altdorf**, le **17/09/2015** à **11:07**

Bonjour,

J'ai construit une maison en 2012 dans un lotissement soumis au Règlement national d'urbanisme.

Mon terrain est en pente et je souhaite construire un mur de soutènement en contrebas de ma maison, 10 cm en retrait de la limite de ma propriété pour avoir un terrain plat. La hauteur par rapport au terrain naturel variera de 1,00 mètre à 2,60 mètres.

Depuis peu c'est une personne détachée de la DDT exerçant à la communauté de commune qui instruit les demandes de permis de construire. Un voisin a construit un mur similaire à mon projet sans demande préalable mais la Mairie et la DDT leur demandent de se mettre en conformité par rapport au règlement du lotissement. Sujet en cours, je ne connais pas le dénouement.

Avant de construire mon mur, pour ne pas avoir d'ennuis je me suis rapproché de la personne travaillant à la DDT qui m'a répondu :
• L'édification de murs de soutènement n'est pas soumise à une demande d'autorisation d'urbanisme (article R421-3 a) du code de l'urbanisme).
• Les exhaussements de sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, sont soumis à déclaration préalable si la hauteur excède 2 mètres et si la superficie est supérieure ou égale à 100 m². (article R421-23 f du code de l'urbanisme).
• Cependant, votre projet se trouvant en lotissement, dont le règlement est toujours en vigueur, les dispositions du règlement du lotissement doivent être respectées et notamment l'article 1 de ce règlement qui interdit les exhaussements de sol.

Article 1 du règlement du lotissement :

Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits :
Sont interdits :
- les affouillements et exhaussements de sol
...

Les dimensions maximum ne devraient pas être précisées dans le règlement du lotissement comme dans l'article R421-23 f du code de l'urbanisme ? Il est absurde qu'absolument aucun exhaussement de sol ne soit autorisé car ça voudrait dire qu'on a pas le droit de mettre une brouette de terre (exemple bête mais réaliste).

Par ailleurs avec l'accord de tous les co-lotis, nous avions demandé la modification du règlement du lotissement. Le conseil municipal a voté contre.

Article L442-10
Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.
...

"l'autorité compétente PEUT prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement"

Cette phrase implique-t-elle ceci ?

"l'autorité compétente PEUT NE PAS prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement"

De plus, de quels recours est-ce que je dispose ?

Merci d'avance pour votre aide.

Par **Altdorf**, le **17/09/2015** à **21:54**

Bonsoir, petite précision,

Le terrassier m'a fait un terrain plat du côté le plus bas de la maison mais il y a une bande d'environ 2 mètres de "perdus" où il y a une bute qui donne sur le terrain en contrebas. Le mur servirais à soutenir le remblais que j'apporterais sur cette bande de 2 m et sur la longueur de mon terrain. La butte disparaitrait et les ronces avec.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **talcoat**, le **18/09/2015** à **11:18**

Bonjour,
Le régime de la modification repose sur deux éléments: la volonté d'une majorité qualifiée des colotis et une décision de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation en matière de lotissement.
Celle-ci, peut refuser la modification pour "tout motif d'intérêt général en rapport avec l'urbanisme".

En tout état de cause, cette modification doit être "compatible avec la réglementé d'urbanisme applicable" (art. L 442-10).
Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés