



Permis de Construire - Recours gracieux abusifs de voisins

Par **zoomx69**, le **22/10/2018** à **14:21**

Bonjour,

* J'ai acheté un terrain avec une maison de plein pied en 2016 (pour accéder à la maison nous avons une allée d'environ 24m car elle est enclavée dans une autre parcelle). Ayant un enfant très très handicapé, nous devons la réhabiliter, mais après différents projets nous avons opter pour une rénovation (destruction et reconstruction) pour être complètement aux normes du handicap.

* Un permis de construire a été obtenu le 2 Février 2018 (accord de la mairie et des bâtiments de France).

* Le 14 mars et le 6 avril nous recevons par AR deux recours gracieux, mettant le point sur la hauteur de notre maison (10m comme le PLU le permet) et l'implantation à 6m d'un de nos voisins.

L'adjoint maire de l'Urbanisme pour lever le moindre doute, nous conseille d'annuler notre permis pour le redemander sur le nouveau PLU validé en février 2018.

* Redépose du permis et obtention du nouveau permis le 23 août 2018 (accord de la mairie et des bâtiments de France).

* Depuis le 20 septembre un ensemble de voisins/habitants très amis, se sont unis et nous envoient un recours gracieux en AR chaque semaine (on est déjà à 5 recoursce jour), je considère ça comme du harcèlement.

Que nous reproche t-on maintenant??? Ce n'est plus la hauteur mais notre allée de 24m, car dans le nouveau PLU si je le suis à la lettre mon terrain devient inconstructible (alors que j'ai

déjà une maison dessus donc terrain constructible) (Voir schéma ci-dessus)



Article du PLU:

[citation]**Les accès indirects, tels qu'ils figurent dans le schéma ci-dessus, doivent avoir une longueur au plus égale à 15 mètres.**[/citation]

Est ce qu'un PLU peut rendre un terrain inconstructible dans le temps?

Sachant que je fais une rénovation, est ce que cet article me concerne??

Imaginons que j'habitais cette maison et qu'un jour elle est détruite par un incendie, je peux plus reconstruire ???

Merci pour votre aide, car je suis dans la panade.

J'avais acheté cette maison pour que mon fils soit dans les meilleures conditions possibles, non seulement je peux pas lui offrir ça, mais en plus les personnes qui s'occupaient de mon fils le soir nous lachent car elles ont besoin d'appareils médicaux pour soulever, laver mon fils, etc ... mais je peux pas les installer pour le moment dû au manque de place.

Tous le monde nous lâche ou nous met des bâtons dans les roues à croire que pour mes avoisinants la présence d'une personne handicapé les gêne.

Merci à tous pour votre aide et pour votre retour d'expérience si vous avez été confronté à la même chose.

Bien Cordialement

Par **talcoat**, le **22/10/2018** à **16:18**

Bonjour,

S'agissant d'une démolition-reconstruction l'opération s'apparente à une construction nouvelle qui doit répondre aux exigences du règlement du PLU en vigueur.

Pour solutionner le problème il faut plutôt chercher dans une rénovation de l'existant.

Par **zoomx69**, le **22/10/2018** à **16:26**

Merci Talcoat pour votre réponse.

Il est impossible de rénover l'existant, car la construction actuelle est une maison phénix.

Et que fait on si cette maison est complètement détruite par un incendie? Mon terrain ne vaut plus rien ??

De plus dans la définition d'une rénovation, il peut y avoir "Démolition" et "Reconstruction".
non?

Par **Bibi_83**, le **23/10/2018** à **09:01**

Bonjour,

Il faut différencier la rénovation (on garde l'existant et on l'améliore), la démolition/reconstruction (c'est une nouvelle construction indépendante) et la reconstruction à l'identique : démolition d'une construction régulièrement édifiée (conforme au permis) avec reconstruction à l'identique dans un délai de 10 ans, sauf si le PLU en dispose autrement (art. L.111-015 code urba). Est-ce le cas ?

Par **zoomx69**, le **23/10/2018** à **10:08**

Merci pour votre réponse Bibi, même si je suis pas trop d'accord.
Selon ce site: <http://batisbio.com/difference-entre-renovation-et-rehabilitation.html> et un architecte, "En architecture générale, la rénovation d'un bien consiste à le raser et à le démolir, afin de le reconstruire. Il s'agit donc d'opérations lourdes, telles que des travaux de remise à neuf par exemple."

Par **amajuris**, le **23/10/2018** à **11:00**

bonjour,
pour raser un bâtiment et en reconstruire un sur le même emplacement, il vous faudra un permis de démolir et un permis de construire, ce ne peut pas être une rénovation.
la définition donnée par talcoat me semble la plus pertinente.
salutations

Par **morobar**, le **23/10/2018** à **11:02**

Bonjour,
[citation]Mon terrain ne vaut plus rien ?? [/citation]
Vous ne serez pas le premier à qui cela arrive, un terrain constructible devenu inconstructible.
Soit par modification du PLU, soit à la suite de circonstances exceptionnelles, genre inondation, tempête (XINTHIA..) couloir d'avalanche..

Par **amajuris**, le **23/10/2018** à **12:50**

bonjour,
il y a plus de terrains inconstructibles qui deviennent constructibles que l'inverse.
salutations

Par **talcoat**, le **25/10/2018** à **11:38**

Bonjour,

Le système constructif Phénix n'est pas incompatible avec une transformation de l'existant, un département de la société traite d'ailleurs ce sujet.

Par ailleurs, on ne peut parler d'inconstructibilité du terrain car (sauf opposition expresse du PLU) le code de l'urbanisme permet la reconstruction **à l'identique** même en cas où les règles d'urbanisme actuelles sont contraires.

Encore faut-il que la construction initiale soit légalement autorisée...