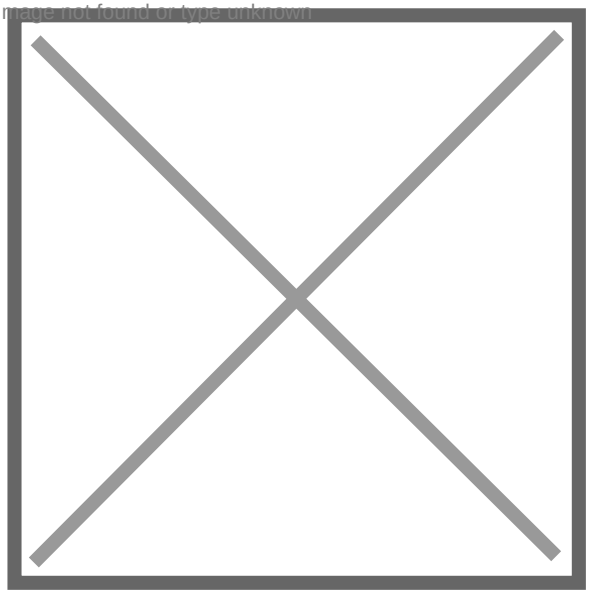
Image not found or type unknown



# Permis de construire

Par **Seb__92**, le **17/06/2021** à **10:17**

Bonjour,

Je me permets de me tourner vers vous dans le but d'avoir un conseil sur la faisabilité d'un projet de rénovation et d'extension d'une maison.

Le bien se situe à Carrières sur Seine (78).

La problématique est la suivante :

La maison existante est à rénover et à ré agencer ce qui implique de la démolition et de la reconstruction. Je dois donc demander un permis de construire.

Le PLU de la commune indique qu'il est nécessaire de prévoir des places de stationnements, à savoir 1 place par logement 40m2. Cependant, la maison ne dispose que d'un accès piéton (allée d'1m de large) propre à son terrain, il est impossible d'y accéder en voiture.

Actuellement la maison ne dispose d'aucune place de stationnement et je suis dans l'impossibilité technique d'en créer et/ou d'en trouver aux alentours de la maison.

Partant de ce constat, l'urbanisme de la ville émet un avis négatif sur mon projet, et ce en dépit d'un arrêt émis le 4 avril 2018 par le conseil d'état (Jurisprudence Sekler, https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000036771647/) disant la chose suivante :

*« Des travaux entrepris sur un immeuble existant qui n'impliquent pas la création de nouveaux logements mais seulement l'extension de logements existants doivent être regardés étrangers aux dispositions d'un PLU imposant un nombre de places de stationnement par logement. »*

Etant dans ce cas de figure, cette jurisprudence devrait être applicable. Qu'en pensez-vous ?

Dans le cas où l'urbanisme camperait sur sa position, quelles seraient pour vous les possibilités de travaux sur ce bien ?

Petite précision qui a son importance, étant dans les 10j de rétraction consécutifs à la signature du compromis de vente, un retour rapide serait appréciable. :)

Un grand merci par avance.

Cordialement,

Par **Bibi_retour**, le **17/06/2021** à **10:40**

Bonjour,

Difficile de vous répondre sans avoir plus d'informations :

Vous évoquez une démolition/reconstruction : s'agit-il d'une démolition totale ou une démolition suffisamment importante pour considérer une démolition de la totalité de l'ouvrage ?

Quels sont les motifs exacts inscrits sur l'arrêté de refus du permis ?

Le PLU de la commune prévoit une disposition spécifique pour les constructions existantes et dans quelle zone se situe le terrain?

Par ailleurs, concernant la jurisprudence SEKLER que vous évoquez, il existe une différence

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

non négligeable entre cette affaire et la votre : si le PLU de Grasse imposait alors 2,5 places/logement sans condition de surface, votre PLU semble moduler le nombre de places en fonction de la surface du logement.

Par **Seb__92**, le **17/06/2021** à **11:05**

Bonjour,

Merci pour votre retour rapide.

La maison a un bâti principal et des extensions sur 2 côtés. Je souhaiterais démolir ces extensions pour les reconstruire sur les côtés opposés du bâti principal. Cela aurait pour effet de rendre plus conforme la construction au PLU en vigueur (moyennant les places de stationnement). C'est surtout une redistribution des espaces. Le projet final nécessite donc de la démolition et de la reconstruction sans pour autant modifier de façon significative la surface totale habitable de la maison.

Le motif du refus est de ne pas créer les 2 places de stationnement exigées au PLU.

Le bien se situe en zone UG et rien de spécifique pour les constructions existantes en matière de stationnement.

Dans le PLU de Carrières sur Seine, les critères de création des places de stationnement reposent sur la surface du logement.

Il me semble que la jurisprudence SEKLER d'avril 2018 insiste surtout sur le fait qu'une extension sur un bâti existant qui ne crée pas de nouveaux logements doit être vu comme étrangère aux dispositions d'un PLU imposant un nombre de places de stationnement indépendamment de sa façon de déterminer ce nombre de places par logement. Car même si dans le cas du PLU de Carrières il y a un critère de surface, le PLU fixe en définitive un nombre de places par logement.

N'est-ce pas défendable sous cet angle?

Par **Bibi_retour**, le **17/06/2021** à **11:38**

La jurisprudence SEKLER permet la délivrance d'une autorisation sur une construction non conforme sous réserve des dispositions du PLU pour les constructions existantes (al. 4). Il est possible que la surface des logements ne soit pas prise en compte et que seul la création ou non de nouveaux logements importe au regard de la jurisprudence.

Or, les dispositions générales du PLU précisent que "*Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard*" (art. 4

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

2e phrase). Ce qui ne semble pas être le cas au vu des informations données et du PLU.

De plus, l'article 12 de la zone UG impose "*Deux places de stationnement par logement de plus de 40m² de surface de plancher*" pour les constructions d'habitation. Il précise également que vous pouvez être tenu quitte des obligations sous plusieurs conditions. Sans les respecter la décision de refus de la ville me semble régulière.

Par ailleurs, je lis que l'article UG3 al.4 indique "*Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*
*Les caractéristiques des accès doivent respecter le règlement départemental en vigueur pour la desserte des véhicules de secours*." Ce qui ne semble pas plaider en votre faveur.

Si vous souhaitez contester la décision de la ville vous devez passer par un recours contentieux au tribunal administratif. Mais vue votre situation ce n'est peut être pas ce que vous souhaitez.

Par **Seb__92**, le **17/06/2021** à **12:07**

Merci pour cette réponse exhaustive.

C'est très clair et en effet, au vue de votre argumentation même si le permis n'était pas refusé pour cause de non création de places de stationnement, d'autres motifs pourraient être avancés pour motiver la décision négatif de l'urbanisme de la ville.

Bien à vous.

Par **Seb__92**, le **17/06/2021** à **13:13**

Après avoir repensé et investigué sur les arguments de votre réponse, je souhaitais rebondir dessus.

Si j'ai bien saisi, au sujet des places de stationnement, dans le cadre de la jurisprudence SEKLER, en admettant que la surface des logements ne soit pas prise en compte et que seule la création ou non de nouveaux logements importe, je serais en mesure de contester le refus d'obtention du PC en dépit de la non création de 2 places de stationnement?

Pour ce qui est de l'extrait suivant des conditions générales du PLU: "*Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard*" (art. 4 2e phrase)."

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Je précise que mon projet de réagencement et d'extension de la maison viserait à rendre conforme ladite maison avec les règles du PLU à l'exception des places de parking. Sur ce point il n'y aurait rien d'opposable à l'obtention du PC?

Enfin, par rapport à l'article UG3 al.4, "*Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas*
*desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions*
*répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des*
*aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces*
*voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de*
*lutte contre l'incendie.*
*Les caractéristiques des accès doivent respecter le règlement départemental en vigueur pour la desserte des véhicules de secours*."

Voici les règles en vigueur à respecter dans le cadre des constructions de maisons individuelles :

http://www.sdis78.fr/images/2019/Pr%C3%A9vention/SDIS%2078%20-%20SECURITE%20INCENDIE%20-%20REGLES%20A%20RESPECTER%20DANS%20LES%20BATIMENTS%20D%20HABITATION%20%20DEC%202019.pdf

Si ma lecture est bonne, ma maison respecte les 100m ou les 80m par rapport à la voie engins (il s'agit dans mon cas de la voie publique). En revanche, la maison est reliée à la voie engins par un accès faisant moins d'1,40m mais le document dit "il convient idéalement", ce qui ne ressemble pas à une stricte obligation. Au regard de ces compléments, est-ce que cet argment vous semble toujours un motif de refus?

En conclusion, pensez-vous que ma demande de PC soit défendable et recevable ?

Un grand merci par avance (promis, après je ne vous embête plus !).

Par **Bibi_retour**, le **17/06/2021** à **17:20**

*Si j'ai bien saisi, au sujet des places de stationnement, dans le cadre de la jurisprudence SEKLER, en admettant que la surface des logements ne soit pas prise en compte et que seule la création ou non de nouveaux logements importe, je serais en mesure de contester le refus d'obtention du PC en dépit de la non création de 2 places de stationnement?*

Pourquoi pas, plus je lis cet arrêt et plus il me semble que seul le nombre de logements importe.

Vous devriez interroger le service et l'élu en charge de l'urbanisme avec l'arrêt du CE à l'appui. Peut être changeront-ils d'avis.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés