



Sous-sol interdit, s'applique aussi à une cave ?

Par **Didaudio**, le **13/03/2015** à **10:44**

Bonjour,

Je voudrais faire une cave totale sous ma futur construction, mais le règlement de lotissement interdit les sous-sol. J'ai argumenté auprès du maire que je ne voulais pas un sous-sol type garage, mais une cave donc sans accès ni ouvertures extérieur. La réponse du maire après s'être renseigné à la DDI, est que ce serait la même chose. Première question la réponse est-elle juste ou contestable ?

Deuxième question, Le lotissement datant de 2006, est-ce que après 2016 cette interdiction tombera ?

Merci

Par **moisse**, le **13/03/2015** à **11:03**

Bonjour,

[citation] Première question la réponse est-elle juste ou contestable ? [/citation]

La réponse paraît conforme.

La définition d'un sous-sol n'implique pas des ouvertures, mais un niveau de plancher inférieur au niveau naturel du terrain.

[citation] Le lotissement datant de 2006, est-ce que après 2016 cette interdiction tombera ? [/citation]

* Non si ce règlement ne fait que refléter, comme c'est probable, un document d'urbanisme local, comme POS ou PLU

* Non si une majorité de co-lotis décident d'une prolongation.

Par **Didaudio**, le **13/03/2015 à 11:23**

Merci, je viens d'avoir la DDI, le règlement ne tombera pas car il n'y a pas de PLU. Par contre il faut que je me renseigne s'il y a de sérieuses raisons technique à cette interdiction, si non je peut tenter d'avoir l'accords des voisins (2/3) pour faire changer le règlement.

Par **alterego**, le **13/03/2015 à 12:51**

Bonjour,

Si un sous-sol était autorisé, vous auriez lu dans le règlement une phrase du type **"les sous sols sont autorisés, les garages en sous sol sont interdits"** et invitant le propriétaire à **"adapter la construction aux résultats d'un sondage de sol préalable"** [i].

Ce ne sont que des exemples.

Cordialement

Par **Didaudio**, le **13/03/2015 à 13:39**

Il y a juste écrit "Sous-sol interdit" sans d'autre explication. Comme c'est un lotissement communal, Je vais donc demander au Maire s'il peut retrouver les raisons qui motivé cette interdiction. Et je ferais faire une étude de sol.

Par **alterego**, le **13/03/2015 à 14:55**

"le règlement de lotissement interdit les sous-sol".

Un sous-sol définissant l'ensemble des locaux dont les murs sont enterrés, pourquoi ceux-ci auraient-ils dû être détaillés dans le règlement de lotissement ?

Vous pouvez toujours essayer de prendre connaissance de l'étude de sol préalable qui a été effectuée, cela ne devrait rien changer au règlement contesté dont vous avez dû avoir connaissance avant de vous rendre acquéreur de la parcelle.

Cordialement

Par **Didaudio**, le **13/03/2015** à **15:08**

L'idée n'est pas de contester, en effet j'ai signé en connaissance de cause. Mais de modifier le règlement du lotissement, il semblerait que ce soit possible si les 2/3 des propriétaires sont d'accords. S'il n'y a pas de gros problème de terrain, la Mairie et la DDI ne seraient pas opposé à cette modification.

Par **alterego**, le **13/03/2015** à **19:01**

Certes, il y a le souhait d'un certain nombre de propriétaires, mais derrière notre écran nous devons nous contenter de penser que le refus est commandé par une étude de sol préalable de l'époque.

Je connais nombre de lotissements dans le Var dans où les villas sont privées de sous-sols pour des raisons évidentes de sécurité. Les intempéries de ces dernières années ont démontré la pertinence de ce choix.

Il semblerait que le Morbihan ne soit que très peu affecté par ce type de CAT NAT.

Par **talcoat**, le **15/03/2015** à **12:09**

Bonjour,

La première motivation d'exclure les sous-sol dans un règlement de lotissement est souvent d'ordre architectural afin de préserver le style régional.

Le maire n'a pas à voir dans la modification du règlement (à moins que la commune de soit encore propriétaire de parcelles puisqu'il s'agit d'un lotissement communal), c'est d'une décision concernant les coloris et qui devra être prise, soit:

- par la moitié des propriétaires détenant ensemble les 2/3 au moins de la superficie du lotissement.
- par les 2/3 des propriétaires détenant la moitié de cette superficie.

Le règlement disparaîtra en 2016 au terme de ses 10 ans d'existence, sauf si les coloris en décide autrement, par la même majorité (cette possibilité étant offerte uniquement aux communes sans documents d'urbanisme, ce qui semble être le cas ici).
Cordialement

Par **Didaudio**, le **19/03/2015** à **09:45**

Bonjour,

Merci pour vos réponses, j'ai rdv avec le Maire à la fin du mois, je lui ai demandé de chercher les raisons de cette interdiction. En fonction, des réponses, j'irais voir les propriétaires. Par contre, la DDI ma dit que le règlement ne tombait pas faute de PLU. A vérifier aussi.. Cordialement

Par **alterego**, le **19/03/2015 à 10:52**

Bonjour,

Il vous a ainsi été confirmé qu'en l'absence de PLU, le règlement ne disparaît pas et donc l'interdiction de sous-sol non plus.

Nous ne sommes là pour entraver vos projets mais ne perdez pas de vue que le règlement de lotissement peut imposer des règles d'urbanisme plus strictes, plus contraignantes que celles prévues par un PLU applicable sur la commune.

Intéressez-vous aux études de sols qui ont précédé le projet, vous y trouverez peut être, dans un sens ou dans l'autre, réponse à vos questions.

Cordialement

Par **talcoat**, le **19/03/2015 à 11:32**

Bonjour,

Il faut redire que le lotissement se situant dans une commune dépourvue de document d'urbanisme, les coloris auront la possibilité, au terme de dix ans d'existence, de proroger la validité du règlement -ceci étant une simple faculté- mais à défaut de prise de décision conforme, le règlement actuel cessera ses effets.

Cordialement

Par **Didaudio**, le **19/03/2015 à 12:13**

Il faut donc que je vérifie si le lotissement appartient toujours à la commune (je pense que oui), dans ce cas c'est la Mairie qui peut proroger ? Sinon cette faculté de proroger la validité du règlement par les propriétaires ce fait à à leurs initiative ?

Pour répondre à alterego, c'est dans ce sens que j'ai rdv avec le Maire, savoir ce qui a motivé cette interdiction, et s'il y a eu des études de sols.

Par **moisse**, le **19/03/2015 à 15:15**

Bonsoir,

[citation] si le lotissement appartient toujours à la commune (je pense que oui), [/citation]

Un lotissement n'appartient à personne. La voie est soit privée et appropriée par une ASL, soit partie du domaine privé communal.

Mais les lots sont privés sauf, cas exceptionnels, des lotissements établis en copropriété horizontale ce qui serait plus qu'étonnant s'agissant d'un lotissement communal.

[citation]s'il y a eu des études de sols[/citation]

Vous devez être en possession de cette information pour ce qui est de l'étude des sols et des points de prélèvement effectués sous l'égide de la commune.

Mais si vous avez souscrit une assurance Dommages-ouvrage, l'étude des sols de votre terrain est une obligation.

Comme c'est vous qui avez payé, vous devez en avoir la trace.

Si vous avez souscrit un contrat CCMI, vérifier les item constitutifs des prix.

Par **Didaudio**, le **19/03/2015 à 15:43**

Pour le moment j'ai juste acheter le terrain, je n'ai pas d'étude de sol seulement un document sur les risques naturels....

Dans la maison ou j'habite actuellement j'ai en effet eu une étude de sol faite au moment de la construction du lotissement. Mais pour le terrain en question, non

Par **talcoat**, le **19/03/2015 à 16:26**

Bonjour,

Il ne faut pas tout mélanger...

La question est la validité du règlement (oui) et le changement éventuel (qui est du ressort des coloris uniquement) ainsi que sa caducité en 2016 si rien n'est décidé.

Il convient donc de savoir : combien de lots, qui est propriétaire(c'est le seul cas ou le maire a à dire si la commune n'a pas tout vendu).

La nature du sol a certes son importance, mais c'est une question technique à discutée avec le constructeur.

Cordialement

Par **Didaudio**, le **19/03/2015 à 18:44**

Oui tous les terrains sont vendus. A la fin du mois quand j'irais sur le terrain je discuterais avec les deux propriétaires dont j'ai fait la connaissance pour tâter le terrain sans jeu de mot. Et le Maire, pour les raisons de cette interdiction, ensuite j'aviserais.

Par **uneinstratrice**, le **10/10/2018 à 15:24**

Bonjour,

Talcoat, la validité du règlement du lotissement est "éternel" quand la commune est couverte par le RNU ou dotée d'une carte communale. Ce qui est différent quand il y a un PLU ou un

POS applicable sur un territoire. Dans ce dernier cas, le règlement est bien valable 10 ans s'il n'est pas reconduit. Les règles divergent selon le document applicable ou l'absence d'un document d'urbanisme.

Pour revenir à l'interdiction des sous-sols, il y a souvent une notion de risques dessous : remontées de nappes phréatiques, zones de submersions marines... Les sous-sols viennent entraver le respect de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité et à la salubrité publique donc on touche aux risques "humain" et cela s'est renforcé dans le Code de l'Urbanisme surtout suite à la tempête Xynthia.

Par **Lag0**, le **10/10/2018** à **15:31**

Bonjour uneinstructrice,
Remonter un sujet en sommeil depuis plus de 3 ans pour une première participation [smile36]

Par **talcoat**, le **11/10/2018** à **18:50**

Bonjour,

Il est effectivement plus facile de mesurer trois ans plus tard le champs d'application de la loi ALUR, lequel exclu de la caducité les communes non dotées de document d'urbanisme (réponse du Sénat du 9/10/2015 le confirmant).

L'emploi du terme "éternel" pour qualifier le règlement sous RNU semble cependant impropre, rappelons au passage qu'une commune sous RNU après annulation de son document d'urbanisme ne voit pas pour autant les règlements des lotissements être "ressuscités".

En ce qui concerne l'interdiction des sous-sol, inutile d'invoquer R111-2 puisqu'il ne s'agit pas d'un refus du maire mais de l'application des clauses du règlement du lotissement...

Enfin, inutile de faire valoir cette malheureuse affaire Xynthia comme exemple car elle traduit plutôt la faillite des élus, fonctionnaires et personnel instructeur qui ont délivrés des permis de construire dans des zones inondables et tardés à mettre en place des plans de prévention des risques inondation.

Par **uneinstructricee**, le **12/10/2018** à **00:37**

La loi ALUR ne vient pas perturber le sujet initial.

Le sujet de la caducité des POS non plus puisque que la question date de mars 2015... Cela est intervenu après ! Ensuite, non "éternel" n'était pas impropre puisqu'il va de soi, que quelque chose qui n'était pas éternel puisse le devenir. Soit il l'est, soit il ne l'est pas. À partir du moment où sa validité de 10 ans était défini sous POS, on ne peut pas changer le cours des choses sous prétexte que le RNU couvre un territoire désormais suite à un document d'urbanisme devenu caduc. Puisque le PA est antérieur au RNU et instruit sous POS. Il en est de même pour un document d'urbanisme qui se trouve annulé.

L'application du R111-2 pourrait tout à fait être légitime si la raison de l'interdiction des sous-

sols était dûe à la présence d'un risque. Ce qui explique qu'il soit repris dans le règlement du lotissement. Le Maire aurait très bien pu l'exiger, que le lotissement soit communal ou privé. Mais nous n'avons pas la réponse à cette interdiction dans le cas présent.

Il n'est pas inutile de rappeler l'affaire Xynthia qui a eu un impact sur l'ensemble du territoire ! Et qui, par conséquent, est venu durcir la réglementation ! Et qui pourrait expliquer une application de l'article R111-2 pour l'interdiction des sous-sol dans le cas présent...

Et pour rappel, un instructeur est un fonctionnaire seulement. Il est là pour protéger juridiquement l' élu qui lui seul engage sa responsabilité en accordant des autorisations d'urbanisme illégales... Que l'instructeur est bien fait son travail ou non (ce qui arrive parfois hélas par manque de professionnalisme) car beaucoup d'élus passent outre la proposition de leur agent même quand le risque est plus qu'important... Et passent même outre leur document d'urbanisme qui lui est bien conforme à la réglementation en vigueur. Et les plans de prévention sont des documents politiques au même titre qu'un document d'urbanisme, encore une fois, seuls les élus peuvent en décider...

Par **talcoat**, le **12/10/2018 à 08:30**

N'en déplaise, la caducité des règlements évoquée ici découle bien de la loi ALUR, rien à voir avec le dispositif d'origine qui date de 1988! pour le reste...[smile36]