



Construction sur limites séparatives latérales

Par cloe19, le 19/06/2016 à 11:27

bONJOUR,

j'aurais une question concernant les limites séparatives latérales et la possibilité d'y construire sur le mur mitoyen avec mon voisin.

Nous avons acheté une petite maison de 55M2 en rez de chaussée uniquement, mitoyenne à gauche avec mon voisin pour laquelle nous avons demandé une déclaration préalable de travaux pour y construire un étage. Nous avons pris rendez vous 2 fois avec un employé de l'urbanisme qui avait l'air de découvrir le PLU (car celui ci a été attaqué deux fois et donc voté à nouveau en 2016.) Mais finalement, quand on compare le PLU de 2010 et de 2016 , peu de choses ont changé et rien n'a changé concernant ce qui m'intéresse: les limites séparatives latérales.

Il nous a dit que nous n'avons pas le droit de coller notre étage au mur mitoyen(alors que le rez de chaussée l'est déjà) car il fallait respecter 3M25 de distance (moitié de la hauteur de notre construction) avec les limites séparatives concernant devant, derrière, droite , gauche. Notre maison donne sur une voie privée (parking d'un immeuble en copropriété) et non publique.

Ainsi , comme des gens disciplinés, nous avons écouté ses conseils (pas très convaincus pourtant de ses arguments) et nous avons présenté des plans pour la demande préalable de travaux avec un étage (seulement de 30M2) car ne pouvant pas se coller au mur mitoyen, laissant 3,25M2 de distance en tous points. Nous avons eu l'accord, l'étage est construit mais du coup, 30M2 au lieu de 40M2 prévu si on s'était collé au voisin, tout en laissant malgré tout 3,25M avec les limites séparatives de devant et de derrière.

Seulement, je regarde d'autres maisons ayant été construites récemment dans la même zone que la notre, où les gens ont eu le permis pour construire en se collant au mur mitoyen.

Je me demande donc, si nous n'aurions pas dû nous écouter et faire quand même une demande avec notre construction collé au mur mitoyen tout en respectant la distance de 3,25M avec les limites séparatives de devant et de derrière, plutôt que d'écouter cet

employé...

ça nous aurait fait gagner 11M2, soit une seconde chambre!

Je vous fais un copier coller de mon PLU pour que vous me disiez ce que vous en pensez. Je vous remercie par avance.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UC-7.1- Limites séparatives latérales (aboutissant aux voies) : Toute construction nouvelle dont la hauteur est inférieure ou égale à 7 mètres doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, calculée en tous points de cette construction, sans jamais être inférieure à 3 mètres. Tout élément de construction situé à plus de 7 mètres de hauteur devra être implanté à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à sa hauteur. Ces dispositions ne concernent pas les parties de construction en sous-sol lorsque leur hauteur, mesurée depuis le sol naturel, n'excède pas 0,60 mètre.

Un recul inférieur peut être autorisé en cas d'extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation projetée ou pour les secteurs de risque d'inondation, de stagnation des eaux de ruissellement pluvial ou d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial, lorsque l'implantation est susceptible d'entraver l'écoulement des eaux.

[s]UC-7.2 Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales dans les cas suivants : [/s]

7.2.1 Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives latérales et sont limitées à 10 mètres de longueur sur chaque limite. Elles devront respecter une hauteur maximale de 7 mètres sur ces limites sur 7 mètres de longueur maximum et seront limitées à 4,50 mètres de hauteur sur le restant.

7.2.2 Toutefois, dans le cas de parcelles dont la largeur maximale n'excède pas 10 mètres, la hauteur autorisée au point le plus haut de la construction sur ces limites est fixée à 7 mètres.

7.2.3. Dans le cas d'opérations d'ensemble, les constructions devront se conformer aux articles

UC-7.1 et UC7.2, seulement concernant les limites séparatives latérales de l'unité foncière.

UC-7.3 Implantation sur les autres limites (n'aboutissant pas aux voies) : Sauf institution d'une servitude de cour commune établie dans les conditions fixées par l'article L.471-1 du code de l'urbanisme (Cf. G-4.10.4 ci-dessus), et excepté concernant les constructions formant un angle entre 2 limites et dont la façade sur la limite non latérale forme un linéaire inférieur ou égal à 4 mètres, les constructions projetées dont la hauteur est inférieure ou égale à 7 mètres doivent respecter en tous points une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Tout élément de construction situé à plus de 7 mètres de hauteur devra être implanté à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à sa hauteur. UC

Par **goofyto8**, le **19/06/2016** à **13:23**

bonjour,

Vous auriez du demander un permis de construire pour faire **ce dont vous aviez envie** et ne

pas vous contenter d'une déclaration préalable de travaux pour une extension réduite et selon les conseils de l'employé de l'urbanisme.

Ensuite soit votre permis aurait été refusé, soit comme c'est probable, au vu du PLU, il aurait été accepté et vous auriez pu entreprendre la construction escomptée dans la **légalité la plus complète**.

Par **cloe19**, le **19/06/2016 à 15:20**

Mais de quoi parlez vous? **J'ai été dans la légalité la plus complète car pour une demande d'une construction jusqu'à 40M2, on n'a besoin que d'une demande préalable de travaux dont l'attente est d'un mois au lieu de 2 pour un permis.**

Je n'avais pas de temps à perdre et surtout à ma mairie, quand le projet ne réclame pas de permis, on fait qu'une demande préalable et non un permis et c'est largement suffisant, la preuve, ça a été accepté.

Nous avons dû quand même fournir de nombreux plans, en 2 et en 3d. C'est un ancien architecte qui me les a fait.

Donc, la demande préalable de travaux ne dispense pas de paperasserie, ça réduit juste l'attente d'un mois, c'est tout. Et un permis ne permet pas de passer outre un PLU, pas plus que la demande préalable de travaux, les deux obéissent à la loi.

Bref, il n'y avait AUCUN intérêt de demander un permis pour une construction de 30M2 qui nécessitait qu'une demande préalable de travaux.

Je suis dans la légalité, peut être même trop!! Car si je faisais comme mes voisins, je ne serai pas sur ce forum un dimanche et sur le site de ma mairie à éplucher le PLU, prendre des rendez vous à plusieurs reprises avec des employés incompétents de l'urbanisme, si je n'étais pas dans la légalité, je ferais donc comme les autres, je me prendrai le gauche et je me construirais mes 10M2 supplémentaires, que j'en ai le droit ou pas!

Mais non, je ne suis pas ainsi, je veux rester dans la légalité comme je le suis actuellement et je veux savoir si j'ai le DROIT ou pas de construire ces 10M2 supplémentaires que ce soit avec un permis de construire ou une demande préalable de travaux, peu importe.

Il y a un PLU à respecter, si je n'ai pas le droit de construire sur les limites séparatives latérales, que ce soit avec un permis ou une demande préalable, ça ne changera rien. Je ne vois pas où vous voulez en venir?

Par **goofyto8**, le **19/06/2016 à 15:52**

[citation]Je me demande donc, si nous n'aurions pas dû nous écouter et faire quand même une demande avec notre construction collé au mur mitoyen tout en respectant la distance de 3,25M avec les limites séparatives de devant et de derrière, plutôt que d'écouter cet employé...

ça nous aurait fait gagner 11M2, soit une seconde chambre!

[/citation]

oui vous auriez du faire cela; donc en **déposant un permis de construire** et non pas, une simple demande d'accord préalable pour réaliser des travaux.

Car vous avez fait des travaux mais pour une surface qui ne vous satisfait pas complètement, alors qu'avec un permis vous auriez pu faire beaucoup mieux.

Par **morobar**, le **19/06/2016 à 16:32**

Bonjour,

J'ai beau lire et relire, je ne vois pas de question posée.

Vous ne construisez pas avec un mur mitoyen, mais un mur contigu.

Le mur mitoyen est en copropriété, ce qui ne semble pas être le cas exposé.

Par ailleurs une petite maison de 525 m² c'est plutôt un palace de 40 pièces.

Je suppose que vous voulez évoquer une petite maison sur un terrain de 525 m².

Quand vous aurez les sous, il ne vous restera plus qu'à prolonger l'étage jusqu'au droit du voisin.

Si vous voulez exprimer des regrets vous pouvez, rien n'interdisait de surélever en étage en contiguïté, bien qu'avec quelques contraintes de hauteur...

Par **cloe19**, le **19/06/2016 à 17:29**

Goofyto8: Vous êtes dans le droit? Parce que vos propos m'échappent. J'ai l'impression que vous ne savez pas ce qu'est une demande préalable de travaux?

Qu'on fasse un permis ou une demande préalable de travaux, ça ne change rien au PLU qu'il faut respecter.

Si le PLU indique qu'on n'a pas le droit de se coller aux limites séparatives latérales, que je demande un permis ou une demande préalable de travaux ne changera RIEN AU PROBLEME!!

Le permis de construire ne donne pas PLUS DE DROITS qu'une demande préalable de travaux à partir du moment où la superficie construite ne dépasse pas 40M².

Et dans mon cas, c'était justement une construction de 40M² que je désirais, donc, je n'avais pas BESOIN de demander un permis, vous comprenez ça?

Par contre, ce que je voulais savoir et d'où ma question sur mon PLU, c'est: ai je le droit d'après la lecture du passage que j'ai postée, de rajouter ces 10M² supplémentaires, en me collant sur le mur mitoyen?

Mais, je croyais qu'il y avait des personnes dans le droit qui répondaient aux questions de ce forum, je me suis trompée peut être?

Par **cloe19**, le **19/06/2016 à 17:32**

MOROBAR: vous répondez à qui au juste? J'ai posté une question au sujet de ma maison de 55M2 sur parcelle de 200M2 donc, vos superficies indiquées ne correspondent pas du tout à mon message :p*De quel palace et de quelle copropriété vous me parlez? Je n'ai pas de palace et une maison hors copro!
[smile17]

Ma question concernait le PLU de ma commune que je vous ai copiée pour que des personnes comprenant quelque chose au droit immobilier puissent m'apporter une réponse. Je voulais savoir, si à la lecture du PLU, j'avais le droit de coller ma construction au mur mitoyen?
Mais apparemment, je crois que je me suis trompée de forum.[smile7]

Par **goofyto8**, le **19/06/2016 à 17:45**

@cloe19.

je n'arrive pas à comprendre pourquoi vous voulez faire des travaux d'extension de 40 m2 sans déposer un permis de construire, qui vous instruira officiellement sur vos droits à construire en limite séparative par rapport à votre voisin et c'est gratuit !

Sachez d'abord que pour une extension supérieure à 20 m2 **le permis est obligatoire** et que dans votre cas, pour 40 m2 le simple dépôt de demande préalable de travaux n'est qu'une dérogation pour les villes dotées d'un PLU.

D'autre part, votre projet étant à la limite de la surface maximum pour laquelle la dérogation est accordée, sans un vrai permis de construire vous serez moins bien protégé juridiquement, surtout si vous dépassez même légèrement 40 m2.

Donc aucun intérêt, à vouloir faire votre extension de 40 m2 d'agrandissement, sans permis de construire.

Et fiscalement, vous n'échapperez même pas à la hausse de vos impôts locaux, en ne déposant pas de permis.

[citation]ai je le droit d'après la lecture du passage que j'ai postée, de rajouter ces 10M2 supplémentaires, en me collant sur le mur mitoyen?
[/citation]

oui, à priori selon les généralités du PLU mais on ne peut pas écarter le non .

Seul un accord de permis de construire répondra [s]officiellement[/s] à votre question.

[citation]Il nous a dit que nous n'avions pas le droit de coller notre étage au mur mitoyen(alors que le rez de chaussée l'est déjà) car il fallait respecter 3M25 de distance (moitié de la hauteur de notre construction) avec les limites séparative[/citation]

Soit l'employé de l'urbanisme est incompetent et vous a trompé sur vos droits, soit il avait d'autres éléments que nous n'avons pas (plan de masse, cadastre etc...) qui lui donnent raison.

Par **morobar**, le **19/06/2016** à **18:32**

Bonsoir,

[citation]MOROBAR: vous répondez à qui au juste[/citation]

Mais à vous, sauf que j'ai lu 525 m² et non 55 m².

Mais le reste demeure d'actualité.

Vous aviez en effet le droit de surélever votre maison le long du mur contigu et non mitoyen. C'est pour rectifier votre confusion entre mitoyen et contigu que j'ai évoqué la copropriété du mur mitoyen.

Mais votre ton ne va pas inciter d'autres contributeurs à répondre, surtout le W.E.

Par **cloe19**, le **20/06/2016** à **18:20**

Merci pour vos réponses.

En effet, pour une construction de 40M² dans une commune sous PLU, nous n'avions pas besoin de perdre un mois de plus dans l'attente de l'accord d'un permis de construire alors qu'avec la déclaration de travaux, ça suffisait. Nous avons construit que 30M².

D'ailleurs, à notre mairie, ils nous ont dit de faire une déclaration et non un permis. Comme nous voulions l'accord le plus rapidement possible, nous avons préféré attendre 1 mois au lieu de 2. Et ça a été accepté sans problème.

Ceci dit, même si nous demandons à présent le permis, pour construire ces 10M² supplémentaires, si nous n'avons pas le droit de nous coller sur les limites latérales, je le répète, ça ne changera rien à notre problème.

LE permis ne nous offre pas plus de droits et de possibilités qu'une déclaration préalable de travaux, le PLU doit être respecté quelque soit la demande. La seule différence c'est qu'avec le permis, j'ai encore plus de justificatifs à fournir et plus de temps d'attente pour obtenir une réponse.

Le sujet de mon post, n'était pas de savoir si j'ai bien fait ou pas de déposer une demande préalable de travaux ou un permis mais de connaître l'avis éclairé de personnes qui comprendraient mieux que moi, les termes de mon PLU.

Je pense en effet que l'employé de l'urbanisme était incompetent car il semblait découvrir le PLU! ça ne nous a pas rassuré.

Il n'a même pas pris la peine de consulter le plan de masse etc...

Il a juste lu en même temps que moi le passage que je vous ai copié. Il ne voulait même pas regardé le cadastre et c'est pas lui qui a décidé pour l'accord ou pas de ma demande, j'ai eu rendez vous ensuite avec cette dame qui a donné son accord et qui avait étudié ma demande.

Il ne connaissait pas la maison, où elle se situait...

Il n'a fait que me décourager pour éviter que je fasse cette construction jusqu'à me dire que j'étais en zone incendie, alors que pas du tout, j'ai confirmation par la dame qui m'a accordé

la demande, que la maison ne se situe pas dans cette zone! Enfin bref, je pense que nous avons eu tort de suivre ses conseils...

Je vais donc refaire une demande préalable de travaux pour ces 10M2 supplémentaires et si c'est accepté, je peux vous dire que je reprends rendez vous avec cette personne pour la 3ième fois et que je lui dis en figure qu'il a gâché ma construction, m'a fait augmenter mes frais pour mon projet!!

En effet, on aurait préféré détruire la maison de 55M2 et repartir à 0 sur du neuf plutôt que de la rénover, c'est bien plus cher de rénover et en plus on aurait pu construire à notre goût... Là c'était plus compliqué et devoir tenir compte des contraintes techniques c'était très long!!! Tout a pris du retard à cause de ça.

Cette personne de l'urbanisme m'a dit que si je détruisais la maison existante mitoyenne d'un côté, je ne pourrais reconstruire qu'à 3m,25 de mon voisin mitoyen, ce qui nous faisait perdre trop de superficie.

S'il m'a dit des absurdités, il va m'entendre!!

Morobar: oui j'ai compris que vous avez mal lu. :p
Ceci dit, on est mitoyen mais pas en copropriété.

Par **goofyto8**, le **20/06/2016** à **19:05**

[citation]et que je lui dis en figure qu'il a gâché ma construction,[/citation]

effectivement si vous avez déjà réalisé la construction de 30m2 en décrochement, je suppose que vous avez du concevoir une toiture pour protéger le bas des eaux pluviales venant du haut et qu'il faudra la démolir pour réaliser l'extension de 10 m2 en limite séparative.

Par **cloe19**, le **20/06/2016** à **21:37**

Non , en fait la maison de 55M2 avait déjà un toit plat. Donc, on a simplement rajouté un étage de 30M2 (à nouveau avec toit plat) au dessus de ce toit plat en faisant une trémie et en mettant un escalier pour joindre le bas et le haut mais sans se coller au mur mitoyen pour cet étage. On est resté à 3,25M du voisin latéralement, devant, derrière, bref en tous points.

Ainsi, on a fait un porte fenêtre de notre chambre pour pouvoir sortir sur le toit terrasse , un toit terrasse de 30M2

Mais on aurait préféré pouvoir utiliser 10M2 de ce toit terrasse de 30M2 pour faire une seconde chambre (en se collant au mur mitoyen) comme c'est déjà le cas au rez de chaussée.

Il suffirait en fait, de monter 4 murs à partir de cette porte fenêtre pour faire cette pièce de 10M2 sur notre toit terrasse, juste à côté de notre chambre actuelle, peut être même en

véranda puisqu'il y a une superbe vue mer.

Entre autres, concernant les travaux de l'étage a dû faire l'étanchéité du toit terrasse bien sûr et l'étanchéité du toit de l'étage (toit plat aussi)

Mais ce qui nous a coûté le plus cher c'est le rez de chaussée car nous avons TOUT abattu, nous avons laissé 4 murs à nu et tout rénové complètement: isolation, sol, mur, cloisons cassées , les menuiseries (baies vitrées de 4M car nous sommes en front de mer, donc nous voulions profiter de la vue mer le plus possible)et surtout toutes les pièces reconfigurées. La rénovation était plus chère au prix au m2 que si on était parti sur du neuf.

Mais grâce à ce monsieur de l'urbanisme nous n'avons pas détruit comme d'autres l'ont fait dans notre zone, pour reconstruire en se collant au mur mitoyen.

Ceci dit, en relisant bien le PLU, je ne suis pas sûre que j'ai le droit de me coller aux limites séparatives latérales car ma maison ne donne pas sur des voies publiques, mais privées.

Or, dans le PLU, il y a écrit qu'on peut se coller sur ces limites latérales quand la maison donne sur une voie... DONC , je ne sais plus quoi penser.

Nous attendons la vente de notre ancienne maison pour pouvoir financer ces nouveaux travaux. Donc, en attendant, je m'informe de la faisabilité légale de cette construction.

Par **morobar**, le **21/06/2016 à 08:57**

Hello cloe19,

[citation]Ceci dit, on est mitoyen mais pas en copropriété.

[/citation]

Vous êtes inutilement obstinée à employer ce terme "mitoyen" au lieu de contigu.

Ne vous en déplaise, la mitoyenneté implique la copropriété du mur moitié-moitié entre vous et le voisin.

(code civil 653 et suivants).

[citation]Ainsi, on a fait un porte fenêtre de notre chambre pour pouvoir sortir sur le toit terrasse , un toit terrasse de 30M2

[/citation]

Si cette porte-fenêtre donne sur la terrasse construite entre vous et le mur de votre voisin, elle est vraisemblablement irrégulière.

Ce n'est pas un problème d'urbanisme, mais du droit des tiers.

En effet la terrasse permet une vue directe sur l'héritage du voisin sans respecter la distance minimale de 19 décimètres.

Par **goofyto8**, le **21/06/2016 à 09:48**

[citation]Si cette porte-fenêtre donne sur la terrasse construite entre vous et le mur de votre voisin, elle est vraisemblablement irrégulière.

Ce n'est pas un problème d'urbanisme, mais du droit des tiers.
En effet la terrasse permet une vue directe sur l'héritage du voisin sans respecter la distance minimale de 19 décimètres[/citation]

Vrai mais si et seulement si il y a vue directe sur la propriété du voisin mais si la distance de 1m90 n'est pas respecté mais que la terrasse donne sur le mur aveugle et contigu du voisin cet article du Code Civil ne s'applique pas.

[citation]Ceci dit, en relisant bien le PLU, je ne suis pas sûre que j'ai le droit de me coller aux limites séparatives latérales car ma maison ne donne pas sur des voies publiques, mais privées.
[/citation]

Il nous faudrait savoir si votre construction est située au delà d'une bande 20mètres par rapport à l'alignement avec la voie publique.

Par **morobar**, le **21/06/2016 à 10:01**

[citation] mais si la distance de 1m90 n'est pas respecté mais que la terrasse donne sur le mur aveugle et contigu du voisin cet article du Code Civil ne s'applique pas.
[/citation]

C'est pourquoi j'ai utilisé le terme "vraisemblablement", car ce genre de terrasse peut permettre, par contre, la vue sur le jardin du voisin ce qui provoque l'irrégularité mentionnée.

Par **cloe19**, le **21/06/2016 à 12:32**

Non non, il n'y a pas d'irrégularité car justement, il n'y a pas de vue directe, mais oblique sur son jardin et dans ce cas, il faut respecter 60CM de distance entre le bord de notre terrasse et notre garde corps.

Entre mon toit terrasse et son mur pignon (sans fenêtre), il y a 3,25M puisque nous ne nous sommes pas collés sur ces fameuses limites séparatives latérales et non les 19CM que vous évoquez!

Nous, nous avons mis des jardinières et des gardes corps à plus de 60Cm du bord de notre terrasse et notre canapé de jardin bien plus loin afin de voir la mer et non le jardin de mes voisins...Je ne veux pas les voir autant que je ne veux pas qu'ils me voient...Vivons cachés! :p
Ce que je trouve surprenant c'est qu'au lieu d'essayer de répondre à mes interrogations sur la faisabilité légale de mon projet à savoir la construction d'une pièce en se collant sur les limites séparatives latérales, vous cherchiez à trouver le petit point négatif me mettant hors la loi!

Sauf que c'est mal me connaître car je veux toujours faire les choses légalement, c'est bien pour ça qu'avant de faire les plans avec porte fenêtre, nous nous sommes bien documentés sur cette histoire de vue directe, oblique et les distances à respecter. Nous savons que nous sommes dans les clous et mon voisin le sait également parfaitement.

En revanche, la maison que je vends, ma voisine mitoyenne du haut (avant que j'achète) a fait un étage au dessus de ma maison (chambre + salle de bain)avec toit terrasse , avec 2 portes fenêtrées avec vue directes sur mon jardin et un toit terrasse complètement avec vue directe sur mon jardin et piscine.

J'ai réussi à négocier avec elle et faire boucher à mes frais il y a un an, une de ces deux fenêtrées car autant, moi ça ne m'a pas embêté quand j'ai acheté la maison et j'ai vécu 5 ans ainsi, autant, mes éventuels acquéreurs pour eux, c'était intolérable d'avoir deux fenêtrées directes sur la piscine.

Il reste donc encore une baie vitrée avec vue directe sur mon jardin (mais c'est la partie où je gare ma voiture, donc pas trop gênant , ceci dit, obliquement , on voit mon salon de jardin quand je bois un café) et toujours ce toit terrasse avec vue directe sur ma piscine!

Donc, je peux vous dire que les irrégularités, MOI, je les vis par rapport aux autres dans mon ancienne maison que je n'arrive pas à vendre à cause de ces maudites vues directes,et pourtant, le permis avait été déposé pour cette construction, j'ai tout vérifié...Comme quoi, certains ont le bras long!

MOROBAR: une maison mitoyenne est une maison collée à une autre. ça n'implique pas pour autant une maison en copro. Alors appelez ça, contigu, mitoyen ou pas mais dans tous les cas nous ne sommes pas en copropriété, ça , j'ai pas besoin du forum pour le savoir! :p J'ai eu 4 maisons, dans 2 d'entre elles, on était mitoyen de la même façon d'un côté et pas de copro pour autant.

Par contre, la maison que je vends est une ancienne bâtisse mal divisée car au dessus de mon bureau, j'ai la chambre et salle de bain de ma voisine. DONC, pour cela, on est non seulement mitoyens mais également en copro pour cette seule pièce de 12M2.

Pour vous répondre, ma maison est située en front de mer, donc en face j'ai la mer (pas de voie), à droite, j'ai la mer et un parking privé pour 6 habitations, à gauche, j'ai le voisin collé à ma maison.

Derrière j'ai un autre parking privé.Et toutes ces maisons et parking sont dans une allée privée, interdite sauf aux riverains..La voie publique est bien plus loin que 20M. C'est peut être pour ça que je n'ai pas le droit de me coller aux limites séparatives latérales.

Mais dans ce cas, encore une fois, je ne comprends pas qu'une autre maison dans la même zone que la mienne, pas d'accès à la voie publique, dans une voie privée comme moi, a pu détruire la construction d'origine et reconstruire en se collant aux limites séparatives latérales .

Par **goofyto8**, le **21/06/2016** à **13:11**

[citation]une maison mitoyenne est une maison collée à une autre. ça n'implique pas pour autant une maison en copro[/citation]

Le terme est maisons accolées.

Maisons mitoyennes signifie qu'elles ont un mur commun qui appartient aux deux.

Vous pouvez, par exemple démolir une maison accolée sans l'autorisation du voisin, mais pas

une maison mitoyenne.

[citation]La voie publique est bien plus loin que 20M. C'est peut être pour ça que je n'ai pas le droit de me coller aux limites séparatives latérales.

[/citation]

La plupart des communes adoptent des prescriptions pour leur PLU qui sont des copier/coller de directives générales préconisées par leur ministère de tutelle en matière d'urbanisme. c'est pourquoi je vous demandais si vous étiez au delà de la bande de 20 mètres par rapport à la voie publique car très souvent (mais pas toujours) les PLUs interdisent de construire sans laisser un espace de 3m50 minimum avec les limites séparatives latérales, si la maison est située au-delà de cette bande de 20 mètres mesurée à partir de la voie publique. C'est probablement pour cela que l'employé de l'urbanisme vous a dit qu'il fallait laisser un prospect car pour lui l'espace privé ou voie privée **ça ne compte pas**.

[citation]Mais dans ce cas, encore une fois, je ne comprends pas qu'une autre maison dans la même zone que la mienne, pas d'accès à la voie publique, dans une voie privée comme moi, a pu détruire la construction d'origine et reconstruire en se collant aux limites séparatives latérales .

[/citation]

Vous avez le droit de demander à consulter ,aux archives, les demandes de permis de construire et les certificats de conformité relatifs à ces maisons.

Par **morobar**, le **21/06/2016 à 16:45**

Bonsoir @cloe19,

[citation]Ce que je trouve surprenant c'est qu'au lieu d'essayer de répondre à mes interrogations sur la faisabilité légale de mon projet à savoir la construction d'une pièce en se collant sur les limites séparatives latérales, vous cherchiez à trouver le petit point négatif me mettant hors la loi!

[/citation]

Je vous ai déjà répondu 50 fois que vous aviez parfaitement ce droit.

Je peux l'écrire en anglais aussi si vous le désirez.

[citation]MOROBAR: une maison mitoyenne est une maison collée à une autre. ça n'implique pas pour autant une maison en copro.[/citation]

C'est faux et votre entêtement implique un raisonnement vicié.

Mitoyen cela veut dire commun, en copropriété.

Contiguë ou accolé cela veut dire cote à cote.

Si vous ne voyez pas l'intérêt de la distinction c'est à désespérer.

[citation]Par contre, la maison que je vends est une ancienne bâtisse mal divisée car au dessus de mon bureau, j'ai la chambre et salle de bain de ma voisine. DONc, pour cela, on est non seulement mitoyens mais également en copro pour cette seule pièce de 12M2[/citation]
Effectivement c'est mal fichu, le principe est que la propriété du sol emporte la propriété du bâti jusu'au ciel.

Vous n'êtes pas en mitoyenneté encore une fois, mais en copropriété pour des murs et le toit

ou la terrasse, et vraisemblablement pour les réseaux.

Par **cloe19**, le **21/06/2016 à 19:52**

Je sais ce qu'il y a écrit sur mes actes de vente! MAISON MITOYENNE et non accolée!

En revanche, seules les maisons en copropriété doivent faire mesurer leur superficie par la loi carrez. Or, ma maison ne dépend pas de la loi carrez car la superficie n'a pas été spécifiée, car elle n'est pas en copropriété. De plus, j'ai une notification écrite par le notaire pour le prouver à mon voisin justement mitoyen qui comme vous confondait à tort le mot mitoyen et copropriété et voulait s'opposer à mon projet de surélévation. :p

Donc, sur mon acte de vente, il y a bien écrit que j'ai acheté une maison en pleine propriété (qui s'oppose donc au terme copropriété) et dans la description du bien, il y a écrit qu'elle est mitoyenne d'un côté et non accolée ou contigue. Ce qui signifie qu'une maison mitoyenne peut ou PAS être en copro ou en pleine propriété comme c'est le cas pour moi. Ma première maison était aussi mitoyenne avec celle de mon voisin et nous n'étions pas en copro.

Pour ma construction, vous pensez et me dites 50 fois que j'ai le droit, certes, moi aussi je le pensais au départ, mais pourtant, la personne de l'urbanisme m'a soutenu le contraire en insistant avec cette histoire de limites séparatives qui ne donnent pas sur des voies. Et ce aux deux rendez vous que j'ai eu avec lui, donc je suis en mesure encore de douter...

Et je trouve que mon PLU que je vous ai copié n'est pas clair à ce sujet?? Il y a bien écrit que pour les constructions sur les autres limites, avec comme précision (, n'aboutissant pas aux voies), je dois laisser comme distance la moitié de la hauteur de ma construction ou 3M minimum sauf si institution d'une servitude de cour commune.

Vu que mes limites ne donnent pas accès aux voies, on peut penser que je n'ai pas le droit de me coller...

Ceci dit, je vais quand même faire la demande, on verra bien !

Par **morobar**, le **22/06/2016 à 08:53**

J'arrête.

Mitoyen = copropriété de ce qui est mitoyen.

Pas de loi CARREZ les maisons, cela n'existe pas.

Confusion avec mes prescriptions BOUTIN.

Si l'urbaniste que vous avez rencontré est aussi compétent que le mien, vous n'avez pas eu la chance qu'il avoue son incompétence et me conseille de me renseigner ailleurs.

Faut dire aussi que la plupart des communes font instruire les permis par l'administration ou par un bureau intercommunal lorsqu'il existe une communauté de communes ayant décidé d'user de la compétence.

Aussi l'urbaniste local est celui dont on ne sait pas quoi faire, s'agissant d'un fonctionnaire territorial qu'il faut bien caser.

En tout cas c'est ainsi que cela se passe dans mon secteur.

Par **cloe19**, le **22/06/2016 à 16:15**

Oui je pense aussi que c'est un gros incompetent , casé dans un bureau à rien faire toute la journée, mais qui m'a gâché mon projet véritablement ...

Si j'avais pu raser et reconstruire à 0, j'aurais vraiment pu réaliser mon rêve.

Si je constate qu'il m'a induit en erreur, je serais en colère mais dégoutée aussi.

En plus, vous n'imaginez pas lors de nos rendez vous (qui duraient 2h) comme j'ai pu le contredire avec cette histoire de se coller aux limites, jusqu'à lui faire presque bouffer son PLU , mais non, il ne démordait pas de ses propos et disait que c'est lui qui avait raison, que j'interprétais le PLU à ma façon.

Donc, on va voir...Je préférerais presque avoir tort pour me contrôler et ne pas aller" commettre un crime :p"

Par **talcoat**, le **22/06/2016 à 16:30**

@morobar arrêtez de critiquer les urbanistes et la fonction territoriale...

Par **morobar**, le **22/06/2016 à 16:38**

Ce n'est pas le cas d'une façon générale.

Je constate simplement que beaucoup de services d'urbanisme sont transférés en communauté, ce qui paraît être une bonne chose.

Surtout depuis que l'administration a décidé de facturer les instructions.

Théoriquement cela permettrait de concentrer les compétences et d'alléger les charges des communes en mutualisant les besoins .

En pratique cela augmente la masse d'agents territoriaux, les impôts locaux et multiplie les échelons intermédiaires.

Je ne suis pas un débutant, et je connais la façon de se rendre indispensable, surtout lorsqu'on est inutile.

Par **cloe19**, le **22/06/2016 à 21:38**

Surtout que ceux qui décident de l'obtention du permis ou pas, ce n'est pas ce fameux employé, c'est une dame bien plus compétente avec qui j'ai eu ensuite rendez vous pour poser des questions sur l'extérieur et comme une idiote, je n'ai pas eu l'idée de lui demander pour ce projet de construction, ayant fait une croix dessus dans mon esprit...

Par **cloe19**, le **22/06/2016** à **21:45**

Morobar: vous travaillez dans quoi?

J'ai une autre question, ne concernant plus du tout l'étage de ma maison, mais plutôt le rez de chaussée.

Je voudrais faire une petite pièce de 8M2 (pour mes 5 chats) au rez de chaussée. J'ai déjà deux petites fenêtres, donc, il faudrait casser pour faire une ouverture ,une porte fenêtre par ex qui donne sur une petite cour, me séparant de mon voisin de derrière (très sympathique, on est devenus amis.)

Je voudrais savoir si en demandant chez le notaire : une institution de servitude de cour commune, si je pouvais faire cette pièce en me collant sur son mur, en prolongement de sa terrasse, donc, du coup, une hauteur basse(pas plus de 2m) ça ne lui obstruerait pas du tout la vue, car elle est déjà obstruée par le rez de chaussée de ma maison de toute façon.

Lui serait certainement d'accord car il ne perdrait rien, voire même, je serais d'accord pour qu'il se serve de ce toit de cette pièce comme d'une terrasse vu qu'elle prolongerait la sienne.

Toujours le super compétent de l'urbanisme m'avait dit que la seule possibilité de se coller sur une limite séparative, c'est grâce à cette cour de servitude commune à demander et à faire valider chez le notaire.

Mais je ne parviens pas à bien comprendre en quoi elle consiste et si dans mon cas présent, elle me permettrait de pouvoir coller un mur sur celui de mon voisin de derrière.

Savez vous si cette cour commune permettrait de réaliser mon projet?

Par **morobar**, le **23/06/2016** à **09:47**

Bjr,

La servitude de cour commun est en général établie pour contourner légalement les règles concernant le bâti.

C'est l'ancienneté de cette servitude au départ établie pour effectivement mettre en commun des espaces entre des immeubles voisins à, l'époque haussmannienne.

Mais aujourd'hui il ne faut pas confondre servitude de cour commune et cour commune.

Je ne suis pas en mesure de vous répondre, sauf que si vous construisez sur votre terrain vous pouvez toujours construire en limite sous réserve des droits de votre voisin.

Par **cloe19**, le **23/06/2016** à **14:03**

Oui, mais si je construis en limite (donc, la limite séparative de derrière), je suis obligée d'après le PLU de laisser 3M. Ce qui signifie que je ne peux pas construire puisque ma maison se situe déjà à 3M de chez lui,sauf avec l'accord de mon voisin avec cette histoire de servitude de cour commune qu'on devrait faire établir chez le notaire. Je pense qu'il sera

d'accord. Sans cette servitude, je ne peux pas construire en limite d'après mon PLU que je vous ai copié?

C'est pour contourner cette obligation que l'employé de l'urbanisme m'avait évoqué cette servitude de cour commune établie chez le notaire.

Par **cloe19**, le **23/06/2016 à 14:06**

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UC-7.1- Limites séparatives latérales (aboutissant aux voies) : Toute construction nouvelle dont la hauteur est inférieure ou égale à 7 mètres doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, calculée en tous points de cette construction, sans jamais être inférieure à 3 mètres. Tout élément de construction situé à plus de 7 mètres de hauteur devra être implanté à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à sa hauteur. Ces dispositions ne concernent pas les parties de construction en sous-sol lorsque leur hauteur, mesurée depuis le sol naturel, n'excède pas 0,60 mètre.

Un recul inférieur peut être autorisé en cas d'extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation projetée ou pour les secteurs de risque d'inondation, de stagnation des eaux de ruissellement pluvial ou d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial, lorsque l'implantation est susceptible d'entraver l'écoulement des eaux.

UC-7.2 Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales dans les cas suivants : 7.2.1 Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives latérales et sont limitées à 10 mètres de longueur sur chaque limite. Elles devront respecter une hauteur maximale de 7 mètres sur ces limites sur 7 mètres de longueur maximum et seront limitées à 4,50 mètres de hauteur sur le restant.

7.2.2 Toutefois, dans le cas de parcelles dont la largeur maximale n'excède pas 10 mètres, la hauteur autorisée au point le plus haut de la construction sur ces limites est fixée à 7 mètres.

7.2.3. Dans le cas d'opérations d'ensemble, les constructions devront se conformer aux articles

UC-7.1 et UC7.2, seulement concernant les limites séparatives latérales de l'unité foncière.

UC-7.3 Implantation sur les autres limites (n'aboutissant pas aux voies) : Sauf institution d'une servitude de cour commune établie dans les conditions fixées par l'article L.471-1 du code de l'urbanisme (Cf. G-4.10.4 ci-dessus), et excepté concernant les constructions formant un angle entre 2 limites et dont la façade sur la limite non latérale forme un linéaire inférieur ou égal à 4 mètres, les constructions projetées dont la hauteur est inférieure ou égale à 7 mètres doivent respecter en tous points une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Tout élément de construction situé à plus de 7 mètres de hauteur devra être implanté à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à sa hauteur. UC

[Modifier mon message] [Supprimer]

Par **goofyto8**, le **23/06/2016** à **15:22**

[citation]Toujours le super compétent de l'urbanisme m'avait dit que la seule possibilité de se coller sur une limite séparative, c'est grâce à cette cour de servitude commune à demander et à faire valider chez le notaire. [/citation]

Malheureusement pour vous, il a raison.

- 1) A la fois sur le problème de la cour commune (ceci étant je doute que votre voisin aussi sympathique qu'il vous paraisse grève son terrain d'une servitude à votre profit sans recevoir une bonne indemnisation pour signer devant notaire)
- 2) et sur l'interprétation du PLU qui vous interdisait de construire sur les limites séparatives. Vous avez bien tort de "faire tout ce cinéma", à propos de dire, qu'il vous a gaché votre projet.

Vous pouvez mettre sur le forum des croquis ou des plans qui seront souvent bien plus parlants pour vos interlocuteurs, que des mots s'agissant de problèmes de permis de construire et de règles d'urbanisme

Par **cloe19**, le **23/06/2016** à **17:11**

Je vais vous répondre en faisant référence à votre sujet posté sur le forum concernant le dépassement de superficie à construire.

Ainsi, vous avez bien tort de: [smile7]

1/
chercher des garde fous dans le code de l'urbanisme pour tenter de prouver que vous avez raison, il suffit de savoir lire votre PLU ou votre POS pour comprendre que c'est pas parce qu'on nous autorise à construire jusqu'à 40M2 avec une demande préalable de travaux, qu'on a le DROIT DE CONSTRUIRE jusqu'à l'infini en déposant plusieurs demandes!!

Le garde fou, c'est les règles du PLU ou du POS, soit la plupart du temps 40% de votre terrain d'assiette.

Si vous l'avez atteint, vous ne pourrez plus construire davantage au sol (emprise au sol).

Si vous devez respecter les distances entre les limites séparatives en tous points, vous ne pourrez pas non plus, construire plus de 40M2 même en déposant 3 demandes préalables en 3 années d'intervalle comme c'est le cas pour moi. J'avais 60M2 de terrain pour pouvoir construire mais j'ai pu construire que 30 grâce aux bons ou mauvais conseils de l'employé de l'urbanisme[smile3]

Et c'est pas parce que je ferais 3 demandes préalables sur 3 années, que ça me sera accepté puisque le PLU ne l'autorise pas.

2/ Vous avez tort de penser qu'une demande préalable de travaux est une démarche moins contraignante que le dépôt d'un permis de construire.

Vous n'avez toujours pas saisi (peut être parce que votre commune ne vous l'autorise pas) que lorsqu'on dépose une demande préalable de travaux de 40M2, on nous demande autant de plans que pour une demande de permis de construire, seul le délai de réponse diminue de 2 mois pour le permis à 1 pour la demande préalable de travaux. J'en ai fait plusieurs pour

mes anciennes maisons ainsi que des permis et je n'ai jamais eu l'impression que la démarche était simplifiée pas plus pour l'un que pour l'autre!

3/ Vous avez eu donc tort de me dire que j'avais le droit de coller ma construction sur mon voisin mitoyen lors de ma première question sur ce forum.

Vous affirmez à présent que je n'aurais donc pas le droit de coller ma construction à mon voisin mitoyen.

Il faut savoir ce que vous dites?

Pourtant, j'avais copié collé mon PLU, un problème de lecture ou d'interprétation peut être?!?

4/ vous avez tort de juger les relations que je peux entretenir avec mon voisin sans connaître la situation... Certaines personnes, dont ces voisins connaissent la définition du mot " altruisme" , ils me l'ont plus que prouvé depuis mon aménagement.

Et , d'autres comme nous, savons également être reconnaissants, justement en leur offrant la possibilité d'augmenter leur terrasse de 7M2 gratuitement puisque le toit de ce projet de nouvelle construction accolée à leur balcon, serait justement un toit terrasse pour leur usage privatif qu'ils pourraient sécuriser avec des gardes corps.

Quand on a fait notre étage, ils avaient d'ailleurs été étonnés qu'on n'ait pas collé notre étage plus proche d'eux, on leur a bien expliqué qu'on devait respecter 3,25M, ils été les premiers à dire que c'était idiot car on perdait de l'espace.

Cette construction ne leur ôtera en RIEN une vue car ils ont déjà le mur de ma maison actuellement face à leur balcon et ce depuis 1949, c'est pas de ma faute :p

A titre d'exemple et pour vous redonner foi en l'espèce humaine, j'ai réussi à faire boucher la fenêtre de ma voisine (de mon autre maison) qui donnait sur mon jardin et vous savez quoi? Elle avait pourtant un aperçu mer de cette baie. Et je ne l'ai pas dédommagée autrement que par des apéros certes arrosés, et des bonnes relations de voisinage! [smile4] Comme quoi, ça existe les gens pas intéressés... [smile16]

Finalement, vous avez plus de torts que moi [smile36]

Et vous savez quoi? J'adore faire du cinéma... [smile25]