

## PLU ou règlement du lotissement qui prime?

-----  
Par bigbadamou01

Bonjour,

Le lotisseur c'est la Mairie, les terrains sont en pente, il y a un règlement du lotissement ET un règlement du PLU.(bien distinguer règlement et PLU pour la compréhension)

La Mairie a précisé que c'est le règlement du lotissement qui fait foi.

Le règlement du lotissement autorise des murs bahut jusqu'à 50 cm de haut.  
le PLU autorise des murs pleins jusqu'à 1m 50, cette précisions a été retirée du règlement du lotissement.

Il est précisé dans le règlement du lotissement, que quiconque construit à quel titre que ce soit doit respecter le règlement du lotissement.

La mairie a fait des enrochement de soutènement à certains endroits allant de 080 cm à 2m50

J'aimerais faire construire un mur de soutènement dans mon terrain, en bordure de la voie communale en limite de propriété à une hauteur de 1m50

J'ai demandé à la mairie si je pouvais monter mon mur à 80 cm (j'y suis allé doucement en premier) elle a refusé (alors que ses enrochements étaient déjà construits)en me disant que le règlement est le même pour tous...

Est il normal que le lotisseur (la mairie) s'autorise quelque chose qui est contraire au règlement du lotissement et le refuse aux propriétaires ?

Aurais-je le droit de faire comme la maire et construire un enrochement de 1m80 par exemple?

Si la mairie a pris le droit, pourquoi ne puis je pas bénéficier des même autorisation puisque le règlement du lotissement stipule que le règlement est valable pour tout le monde...

qu'est ce que je risque, quels sont mes droits, un enrochement est il soumis à la déclaration de travaux?

ce mur est nécessaire pour protéger la voie communal, afin que mon terrain ne s'effondre pas, je n'ai pas de mitoyenneté avec d'autres terrain, il y a juste la voie d'accès.

qu'est-ce qui prime? le règlement du lotissement ou le PLU ?

le PLU a été accordé en 200 et révisé en octobre 2013, le règlement du lotissement quant à lui a été approuvé en décembre 2013.

Merci pour vos réponses.  
Au plaisir.

-----  
Par talcoat

Bonjour,  
D'une façon générale les règles du lotissement (plus restrictives) priment sur le règlement du PLU.

Concernant le mur, tout dépend du statut qu'on lui accorde.  
Si c'est un simple mur de soutènement il échappe à la règle n'ayant de plus, pas besoin d'autorisation d'urbanisme.

Si c'est un mur de soutènement surmonté d'une clôture, il faut qu'il ne dépasse pas de plus de 0,40 m au dessus du sol en partie haute.

Au delà son régime changerait et devrait répondre aux normes des murs de clôtures.

Cordialement

-----  
Par Fanfan44380

J'ai un immeuble en construction jouxtant ma maison et la hauteur terrasse autorisée dépasse de 1,50 metres de celle indiquée sur le PLU ?

Si je comprend bien ce n'est pas la réglementation du PLU dont il faut tenir compte mais les règles du lotissement ?  
Et qui est-ce qui crée ces règles ?

-----  
Par talcoat

Merci d'ouvrir un nouveau post pour poser votre question en précisant si le terrain d'assiette de l'immeuble fait bien parti du lotissement.

-----  
Par bormi

bonjour

un permis d'aménager a été donné en 2015 sous le régime d'un pos opérationnel , il y a un règlement du lotissement qui ne précise pas les surfaces des annexes alors que le pos le précise et est restrictif.

entre temps il y a eu un plu fin 2016

la communauté d'agglo dit aujourd'hui le pos n'existe plus puisque il y a un plu , c'est le règlement du lotissement qui fait foi même si il ne précise pas la surface des annexes ,on peut faire ce que l'on veut

est ce exact

merci

-----  
Par Lag0

Il aurait été également préférable d'ouvrir un nouveau post!

C'est déjà fait et c'est là :

[url=[http://www.experatoo.com/coproprietaire/reglement-lotissement-prioritaire\\_153907\\_1.htm#.WbltJzVpHDc](http://www.experatoo.com/coproprietaire/reglement-lotissement-prioritaire_153907_1.htm#.WbltJzVpHDc)]http://www.experatoo.com/coproprietaire/reglement-lotissement-prioritaire\_153907\_1.htm#.WbltJzVpHDc[/url]