



Construction extension et PLU , aide

Par **mouteoute**, le **30/04/2014** à **17:11**

Bonjour

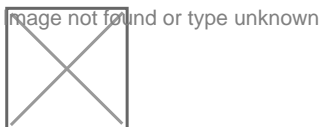
je suis en lotissement privé avec une maison individuelle construite en limite séparative, notre voisin a sa maison à 3 mètres de notre façade .Il vient de nous annoncer la construction d'une extension entre nos deux maisons avec en plus un avancement de 3 mètre devant. Nous sommes surpris nous pensions êtres protégés par le règlement du lotissement et le PLU ,mais il dit avoir fait la demande à la mairie et son projet est possible.

Pouvez vous m'aider :

je vous joins des documents :PLU ,règlement lotissement et plan terrain avec un grand merci d'avance .

[img][URL=http://www.hostingpics.net/viewer.php?id=938138PLU.jpg][URL][img]

[img][url=http://www.hostingpics.net/viewer.php?id=215223Reglementlotissement.jpg][img]http://img11.f



Par **moisse**, le **01/05/2014** à **09:12**

Bonjour,

Rien n'interdit ce projet dans la documentation que vous avez fourni, sauf si ce voisin a déjà

construit en limite séparative de l'autre coté.

Quoiqu'il en soit il devra afficher le permis de construire, et vous aurez 2 mois pour contester la validité de cette autorisation.

Par **mouteoute**, le **01/05/2014 à 10:01**

Merci moisse pour votre réponse,

non il n'est pas en limite de l'autre coté non plus.

alors comment interprété l'histoire des 3 mètres par rapport à la propriété voisine ...j suis perdu

Par **moisse**, le **01/05/2014 à 10:03**

La construction doit être implanté soit à 3 m de la limite séparative, soit sur la limite séparative (c'est ce que vous avez fait).

Bref c'est ou 3 m ou rien, donc pas 1 m ou 2 m.

Par **mouteoute**, le **01/05/2014 à 10:36**

ok, donc si il est tout a fait dans son droit , nous n'avons pas d'intérêt de contester cette autorisation, cela est perdu d'avance non ?

ce lotissement est tout récent, les maisons ce sont toutes montées quasi en même temps...nous avons choisi ce terrain car le voisin était à 3 mètres de la limite, et jamais si peu de temps après nous aurions pensé que c'était possible qu'il bouche ce trou !!!!!!!!!!!!!!!

Ma maison individuelle ne le sera plu !!!

Quelle sont les obligations de mon voisin ,si il y en a ! par rapport à a sa futur construction et notre façade de maison ,qui ne lui appartient pas elle a nous ,elle n'est pas mitoyenne .

Merci beaucoup pour votre aide Moisse,c'est cool !

Par **moisse**, le **01/05/2014 à 15:17**

Construire en limite implique le risque de contiguïté.

En tout état de cause, c'est ce que recherchent maintenant les urbanistes, c'est pour cela que le coefficient d'occupation a disparu.

Il s'agit d'éviter, surtout en agglomération, le mitage du paysage, et de redonner un aspect de rue urbaine aux nouvelles constructions.

Votre voisin aura des contraintes de hauteur à l'égout (gouttière) variables selon la commune.

Il vous demandera vraisemblablement à disposer d'un droit d'échelle, que vous pouvez légitimement refuser, pour enduire la partie de mur donnant sur votre héritage.

Par **mouteoute**, le **03/10/2014 à 15:46**

Bonjour

je reviens vers vous.

le permis de construire a été accepté .Pas de panneau d'affichage pour le moment mais pas de travaux non plus.Nous avons pu le consulter en mairie. Nous sommes surpris ,son extension sera plus haute que notre maison a la hauteur de faitage de plus de 1m100.De plus , notre voisin nous avait parler de 2 chambres et la sur les plans c'est une salle de jeux de 23 m2 seulement un préau DE 18 M2 ...Au vu de la hauteur de plafond de plus de 5 m ,nous pensons qu'il fera un étage et que cette grande salle de jeux ferons deux chambres ,tout comme le préau deviendra une pièce .

je vous joins un plan de son extension ,ma maison est donc le long.

merci

Par **goofyto8**, le **03/10/2014 à 16:33**

Lorsqu'il voudra enduire la partie en limite de propriété, il devra vous demander un "droit d'échelle".

Vous n'avez pas intérêt à refuser car s'il va en justice, les juges lui accorderont ce droit s'ils estiment que vous lui refusez ce droit, dans le but de lui nuire.

Par **mouteoute**, le **03/10/2014 à 16:57**

Goofyto8 merci pour votre intérêt ,mais en aucun moment je parle de lui refuser son droit à l'échelle, cela serait stupide de subir un mur et de plus non crépis !
mon soucis est de savoir si il a le droit de faire si haut !plus haut que notre maison

Par **goofyto8**, le **03/10/2014 à 17:07**

Dans le règlement du lotissement, doit figurer la hauteur de faitage maximum autorisée pour les constructions.

Comparez cette donnée avec la hauteur de l'extension figurant sur le permis de construire du voisin pour voir s'il y a un dépassement.

Il y a aussi dans le PLU une telle hauteur indiquée, mais normalement le règlement de lotissement a priorité sur le PLU (surtout si le lotissement est récent.)

Si la hauteur est conforme au PLU mais pas conforme au règlement du lotissement vous gagnerez en l'attaquant en justice.

Dans ce cas réclamez lui de lourds dommages financiers pour la perte de la valeur de votre bien du fait de la gêne inattendue qu'il génère avec cette extension.

Par **moisse**, le **03/10/2014** à **18:43**

Il faut ajouter que la servitude de tour d'échelle n'existe pas pour une construction neuve. Ce droit n'est accordé que si toute autre solution est disproportionnée, et en tout état de cause ne concerne que les travaux portant sur des biens existants.

Par **mouteoute**, le **03/10/2014** à **18:49**

A Priori a la lecture du PLU et du règlement du lotissement ,il n'y a pas de hauteur max indiqué lorsque c'est sur la limite.

Par **goofyto8**, le **03/10/2014** à **19:40**

Les PLU comporte forcément une hauteur maximale à ne pas dépasser pour les constructions .

En général il y en a deux

une pour les immeubles collectifs et une autre pour les maisons individuelles.

Par **moisse**, le **03/10/2014** à **19:56**

C'est vrai, surtout lorsqu'il existe déjà une autre construction.

Attentions aux termes employés qui peuvent tromper :

On évoque la hauteur à l'égout (du toit).

Par **mouteoute**, le **03/10/2014** à **20:01**

Dans mon tout 1er post j'ai poster le plu et le règlement de notre lotissement ,pouvez vous me dire si vous arrivez à l'interpréter pour donc la hauteur à l'égout que doit respecter mon voisin pour son extension qui pour rappel sera apposé a ma façade privative qui est donc en limite.

J'aurai une autre question:

Au début notre voisin nous a parlé d'une extension de 40m2

AVEC 2 chambre et salle de jeux, aujourd'hui nous avons l'intime conviction que son pc accordé est faux, et qui ne fera pas un préau mais une pièce fermée ,et un étage ,et deux chambres, qui au final fera bien les 40 m2.Donc ma question est : est ce qu'il y a un control en fin travaux ou bien il évite ainsi la rt 2012 et impôts supplémentaires

Merci pour votre aide.

Par **moisse**, le **04/10/2014** à **09:43**

Bonjour,

[citation] est ce qu'il y a un control en fin travaux[/citation]

C'est possible, mais rare.

Mais il est bien certain qu'un recours des tiers (un voisin) pourrait inciter à un tel contrôle.

[citation]ou bien il évite ainsi la rt 2012 et impôts supplémentaires [/citation]

La RT2012 concerne l'isolation et les impôts ne sont pas impactés par les anomalies supposées que vous indiquez.

Par **goofyto8**, le **04/10/2014 à 13:32**

A la fin des travaux la mairie délivre le certificat de conformité ou ne le délivre pas si la construction n'est pas conforme au permis déposé.

L'absence de certificat de conformité est un atout majeur devant les tribunaux civils pour un voisin qui entamerait une procédure pour "trouble anormal de voisinage " consécutif à une extension de construction.

Pour ce qui est des hauteurs maximales de constructions, vous ne fournissez qu'un extrait incomplet du PLU.

Le PLU de votre commune est d'ailleurs assez ressemblant à celui d'autres communes.

Dans ma ville les distances à respecter sont presque les mêmes (soit juste en limite sans laisser d'espace, soit (hauteur faitage) /2 mais avec un minimum de 4,5 mètres)

Passez un coup de téléphone à votre mairie et demandez leur de vous les indiquer et de vous préciser si ce sont les hauteurs sol/faitage ou sol/gouttière .

C'est obligatoire qu'elles soient indiquées sinon n'importe qui pourrait construire une tour avec des dizaines d'étages dans un endroit inapproprié.

Par **moisse**, le **04/10/2014 à 14:23**

Le maitre d'ouvrage est tenu de déclarer la fin des travaux et le cas échéant délivrer l'attestation de conformité à la RT2012.

Cette déclaration est déposée en mairie

L'administration dispose alors d'un délai de 3 mois pour effectuer une visite de contrôle ou contester cette conformité.

Passé ce délai il est possible sur simple demande de recevoir une attestation de conformité donc sans aucune vérification.

Par **goofyto8**, le **04/10/2014 à 14:29**

Oui mais sur demande écrite d'un voisin qui constate une non-conformité de la construction avec les plans du permis déposés en mairie, les services de l'urbanisme sont tenus de se déplacer sur place , de rendre compte de leurs constatations à ce dernier, et de mettre en demeure le maitre d'ouvrage de se mettre en conformité avec son permis ou de redéposer un

nouveau permis pour régulariser sa situation (si elle peut l'être).

Par **mouteoute**, le **04/10/2014** à **19:48**

Vous aviez raisons, un peu plus loin dans le PLU j'ai trouvé l'article concernant les hauteur maximum : elles sont de 6 mètres .Donc l'extension de mon voisin est tout a fait conforme au PLU et au règlement de notre lotissement .Nous n'avons donc aucun recours possible ,son pc est conforme, ils ne nous restent que nos yeux pour pleurer.

Je vous joins son plan intérieur pour que vous jugiez de la supercherie a venir.

Un grand merci à vous Goofyto8 et moisse pour votre grande aide.

Par **moisse**, le **05/10/2014** à **08:53**

Bonjour,

Supercherie est un bien grand mot, le permis de construire n'exige pas de plan de division interne, de répartition des cloisons, mais uniquement des surfaces, et des coupes permettant d'apprécier les niveaux.