



Construction en limite de propriété

Par **Flows**, le **01/02/2019** à **14:19**

Bonjour,

J'envisage de réaliser une extension de garage en limite de propriété sur une longueur de 11 m. La limite actuelle est mitoyenne, il s'agit d'un muret de 40 cm de haut (parpaing), 20 cm de largeur rehaussés d'un grillage (1 m).

Pour le PLU, il est possible de construire à 0 m et une hauteur maximale de 3 m. Il n'est pas possible de rehausser le muret, les fondations ne sont pas assez conséquentes.

Comment réaliser cette construction afin qu'elle respecte le PLU et le Code Civil ?

La hauteur de ce garage se détermine à partir de mon sol naturel ou celui du voisin ?

Merci pour votre réponse.

Par **Tisuisse**, le **01/02/2019** à **16:23**

Bonjour,

Préparez un dossier avec un architecte. Celui-ci saura faire face aux contraintes de votre terrain, des usages dans la commune et du PLU, puis vous demanderez un Permis de Construire ou une autorisation de travaux suivant les cas.

Par **goofyto8**, le **01/02/2019 à 18:25**

bonjour,

[citation]Comment réaliser cette construction afin qu'elle respecte le PLU et le Code Civil ?
[/citation]

[s]Si le muret est à vous[/s]

Il faut démolir la partie du muret de clôture (11 mètres dans votre cas)), qui correspond à l'extension de manière à ce que le mur de ce nouveau garage soit exactement situé sur la limite séparative entre vous et votre voisin.

Ne pas construire le mur du garage faisant face au voisin contre l'ancien muret de clôture; donc en laissant intacte la clôture à cet endroit. Vous seriez en infraction avec le PLU car votre extension serait à 20 cm de la limite séparative

[s]Si le muret appartient à la fois à vous et à votre voisin[/s]

C'est beaucoup plus ennuyeux

[citation]La hauteur de ce garage se détermine à partir de mon sol naturel ou celui du voisin ?
[/citation]

la hauteur se mesure à partir du niveau de votre sol.

Par **Flows**, le **01/02/2019 à 20:15**

Merci ,cependant le muret/clôture est mitoyen.

La limite séparative est à 10 cm.

Avec une construction contre le muret je serais à 10 cm de la limite. Est-il possible de fixer isolant + enduit pour être en limite séparative ?

Par **goofyto8**, le **01/02/2019 à 20:35**

[citation]Est-il possible de fixer isolant + enduit pour être en limite séparative ?
[/citation]

Bien sûr.

Cependant sur le plan esthétique cela risque d'être assez laid.

Par **Flows**, le **01/02/2019 à 20:40**

Quel conseil alors pour ces 10 cm ?

Par **goofyto8**, le **02/02/2019** à **13:02**

[citation]Quel conseil alors pour ces 10 cm ?
[/citation]

L'ennui c'est aussi la partie grillage de la clôture mitoyenne qui appartient au voisin et qu'il n'est pas possible de retirer.

Essayez de négocier avec le voisin, pour savoir s'il accepte que vous détruisez 11 mètres de clôture afin d'y insérer le mur de votre futur garage (en limite de propriété).

Par **Flows**, le **02/02/2019** à **14:06**

En fait , c'est ennuyeux! :(

Il n'acceptera pas , il a une véranda à verre dormant à 20 cm de la clôture non conforme ...

Je vais tenter de négocier contre le mur en enlevant la clôture et j'espère un truc sympa pour être à 0 m côté PLU.

Avez vous une idée pour ces 10 cm ?

Par **Lag0**, le **03/02/2019** à **09:20**

[citation]Avec une construction contre le muret je serais à 10 cm de la limite.[/citation]

Bonjour,

Construire en limite, ce n'est pas construire à 10cm. Soit vous pouvez construire en limite, soit vous devez respecter l'éloignement prévu au PLU (généralement fonction de la hauteur de la construction).

Si vous ne pouvez pas détruire le mur mitoyen au regard de votre construction ni l'englober dans la construction, vous ne pouvez pas construire en limite.