



Cours commune et implantation de maison

Par **fabienc1985**, le **13/05/2017** à **09:28**

Bonjour,

Nous avons un projet immobilier sur une parcelle située à la ville du bois (91) dans une zone réglementée par PLU (zone UR).

<http://www.lavilledubois.fr/images/5-laville-DECOUVERTE/E4-Urbanisme-et-habitat/reglement.pdf>

Le schéma des parcelles se trouve ici :

<http://hpics.li/61f1c32>

Nous nous confrontons à plusieurs soucis d'interprétation loi et PLU.

1/ Distance à respecter par rapport à la limite séparative en cas de vue :

Le PLU article 7 prévoit une distance de 8m aux limites séparatives de notre parcelle pour les murs ayant des fenêtres.

1A /Cependant, l'article 678 du code civile semble nous permettre de ne pas nous assujettir à cette règle pour les limites avec le lot appartenant à l'ASL puisque nous disposons dessus d'une servitude de passage. Est ce correct?

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=0C23E037C2421CDABAD25F8159B9E0>

(le lotisseur n'a pas inscrit de cours commune sur le lot ayant la servitude de passage)

1B/ La cours commune nous permet elle bien de se rapprocher à moins de 8 m de notre limite avec notre voisin de gauche? effectivement nous trouvons des informations contradictoires sur internet

<http://jurisurba.blogspot.com/archive/2010/10/19/etude-le-recours-a-la-servitude-de-cours-communes-doit-il-et.html>

2/ nb de limites séparatives sur lesquelles nous pouvons implanter notre maison :

le PLU (article 7) indique que au delà d'une bande de 25m par rapport au "voie" (sans autre mention), nous devons nous placer sur une seule limite séparative (2 limite si en dessous des 25m). La voie privée est elle considérée comme une voie et nous permet elle donc de nous mettre sur 2 limites séparatives? dans le cas contraire, est-ce toujours l'article 678 qui nous permet d'y déroger ?

En effet le lotisseur nous a proposé d'implanter notre maison selon le rectangle bleu, mais nous souhaiterions passer sur la forme en rouge. La mairie semble réticente mais nous ne comprenons pas pourquoi et elle ne répond que par téléphone.

Merci pour votre aide et bonne journée.

Par **Tisuisse**, le **13/05/2017 à 11:04**

Bonjour,

Dans ce domaine, c'est le PLU qui s'applique et si votre dossier ne respecte pas les prescriptions et charges du PLU, le maire ne vous donnera pas de permis de construire, c'est aussi simple que ça.

Par **talcoat**, le **14/05/2017 à 19:26**

Bonjour,

NON le raisonnement de @Tisuisse est erroné...

Depuis 2012 une ordonnance a rectifié le code de l'urbanisme dans son art. L 471-1 et permet donc l'institution de servitudes de cours communes même en absence de mention explicite dans le document d'urbanisme applicable.

Cordialement

Par **fabien1985**, le **15/05/2017 à 19:30**

Bonjour,

Tout d'abord, merci pour vos réponses. Effectivement l'article de Talcoat est même mentionné au PLU de la ville donc a priori tout va bien de ce côté là.

Entre temps, nous avons appris que le chemin d'accès n'aurait pas de servitude de passage explicitement écrite car le lot de la voirie sera rétrocédée à l'ASL du lotissement. Résultat la nouvelle question du jour :

- peut on avoir une vue sur une voie privée appartenant à une ASL dont on fait partie si celle ci n'a pas de servitude de cours commune ni de servitude de passage?

bonne journée.