



Aide compréhension PLU limite séparative

Par Kawet77

Bonjour à tous,

J'aurais besoin de votre aide pour comprendre ce que veut dire exactement cet extrait du PLU :

Les constructions peuvent s'implanter en ordre semi-continu (sur une des limites latérales) ou discontinu (sur aucune limite latérale).

En cas de retrait, la marge de reculement par rapport à au moins une limite latérale doit être au minimum de 3 mètres, cette distance sera portée à 5 m en cas d'ouvertures.

Une maison va se construire sur une des limites latérales de ma propriété.

J'ai peur de comprendre que le PLU l'autorise (première phrase de l'extrait).

Cette construction va faire 6 mètres de hauteur, sur 11 mètres de largeur, et sera érigée à 1m62 de la façade latérale de ma maison où se trouvent 4 fenêtres (chambre, salle de bain, cuisine).

Ce qui veut dire que la seule chose que je pourrai voir de ces fenêtres une fois cette maison construite sera.. un mur !

Je précise que le permis de construire a été accepté. J'ai été le consulter hier car le courrier qui m'a été adressé par mon futur voisin a attisé ma curiosité (demande de droit d'échelle pour une journée afin de poser un échafaudage pour le ravalement du pignon, dépose de 17 m de mes panneaux brise-vue, pose de 11 m d'une clôture de chantier, élagage d'arbres).

Merci pour votre aide !

Par yapasdequoi

Bonjour,

La construction en limite est autorisée dans votre PLU, et vous ne pouvez pas vous y opposer pour un motif d'urbanisme.

Pourquoi votre maison est-elle si proche de la limite ?

Vous pourriez (peut-être) invoquer le trouble anormal de voisinage, mais il faut en savoir plus sur l'historique de votre propriété.

Pour la demande qui vous est faite, vous pouvez la conditionner par un constat d'huissier avant et après travaux - aux frais du voisin - afin d'avoir la garantie que votre terrain sera remis en état.

Par Kawet77

Merci pour votre réponse.

Pourquoi votre maison est-elle si proche de la limite ?

Je ne sais pas, je l'ai achetée il y a un an. La construction date des années 50.

Pour la demande qui vous est faite, vous pouvez la conditionner par un constat d'huissier avant et après travaux - aux frais du voisin - afin d'avoir la garantie que votre terrain sera remis en état.

C'est ce que j'ai en effet prévu de faire.

Vous pourriez (peut-être) invoquer le trouble anormal de voisinage

C'est en effet la question que je me pose, à cause de la vue sur un mur et sur ce que cela engendre : perte de luminosité, et donc déperdition d'énergie avec le soleil qui ne rentrera plus dans la pièce. De plus j'imagine une perte sur la valeur mon bien lié à ces nuisances...

Par Janus2

Cette construction va faire 6 mètres de hauteur, sur 11 mètres de largeur, et sera érigée à 1m62 de la façade latérale de ma maison où se trouvent 4 fenêtres (chambre, salle de bain, cuisine).

Bonjour,
De quand datent ces fenêtres ? Si plus de 30 ans, il y a donc servitude de vue acquise par prescription trentenaire et le voisin ne peut pas construire à moins de 1m90 de distance. De ce fait, il ne pourrait donc pas construire en limite et devrait reporter sa construction à 3 mètres conformément au PLU.

Par Kawet77

Bonjour Janus,

Merci pour cette précision, c'est intéressant!

Citation :

Cette construction va faire 6 mètres de hauteur, sur 11 mètres de largeur, et sera érigée à 1m62 de la façade latérale de ma maison où se trouvent 4 fenêtres (chambre, salle de bain, cuisine).

Bonjour,
De quand datent ces fenêtres ? Si plus de 30 ans, il y a donc servitude de vue acquise par prescription trentenaire et le voisin ne peut pas construire à moins de 1m90 de distance. De ce fait, il ne pourrait donc pas construire en limite et devrait reporter sa construction à 3 mètres conformément au PLU.

J'imagine depuis plus de 30 ans vu que la maison date des années 50, mais je n'ai rien pour le prouver.
Il y a eu une extension il y a 10 ans mais qui ne concerne pas au moins une de ces fenêtres. Je n'ai pas beaucoup d'infos sur l'historique de la maison, je n'ai même pas le plan de l'extension, juste une copie du permis de construire.

Par yapasdequoi

Une copie du permis de construire qui a autorisé des fenêtres à 1m62 de la limite ? C'est étonnant...

Vous parlez d'une extension : est cette extension qui est concernée par la question du trouble de voisinage ?

Y a-t-il eu division d'une parcelle plus grande qui englobait votre parcelle et celle du voisin constructeur ?

Par Kawet77

Une copie du permis de construire qui a autorisé des fenêtres à 1m62 de la limite ? C'est étonnant...
En effet je pense que le permis de construire de l'extension faite il y a 10 ans n'aurait pas accepté cela (fenêtre à 1m62 de la limite), mais ce qui est sûr c'est qu'il y avait déjà au moins une fenêtre avant l'extension à cette distance là.

Vous parlez d'une extension : est cette extension qui est concernée par la question du trouble de voisinage ?
Une partie seulement au pire. Je vais demander une copie de ce PC afin d'en avoir le cœur net.

Information peut-être importante, 1m62 c'est en prenant compte du débord de la toiture. Si on l'enlève, on rajoute 25 cm, ce qui fait 1m87, ce qui se rapproche fortement des 1m90 mentionnés par Janus.

Y a-t-il eu division d'une parcelle plus grande qui englobait votre parcelle et celle du voisin constructeur ?

Non, aucune.

Par yapasdequoi

Ces quelques centimètres en plus ou en moins peuvent faire basculer vos possibilités de recours contre cette construction.

Avez-vous un bornage pour déterminer exactement la limite de propriété ?

En attendant consultez le code civil concernant les vues droites :

Article 678

Modifié par Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 - art. 35 () JORF 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968

Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Par Kawet77

Avez-vous un bornage pour déterminer exactement la limite de propriété ?

Non, mais j'ai cru comprendre que c'était prévu.

En attendant consultez le code civil concernant les vues droites :

Article 678

Est-ce que ce texte est valable si leur mur face à ma façade aux fenêtres ne contient aucune ouverture (porte, fenêtre, balcon, ...) ?

Par yapasdequoi

Ce sont VOS fenêtres qui l'obligent à reculer sa construction.... ou pas !

Mais pour quelques cm, il devra reculer sa maison de 3m ... Vos relations vont en pâtir... Et préparez vous à quelques années de procédure. Mais c'est vous qui voyez.

Il faut un bornage, au moins pour savoir qui a droit à quoi.

Par Kawet77

Ce sont VOS fenêtres qui l'obligent à reculer sa construction.... ou pas !

D'accord, je vois.

Mais pour quelques cm, il devra reculer sa maison de 3m ...

Oui, c'est fou...

Vos relations vont en pâtir...

C'est certain, et pourtant ce n'est pas mon envie première, mais l'enjeu est de taille... Pff quelle galère...

Attendons ce bornage donc..

Merci beaucoup pour toutes ces informations précieuses !