



Puis-je construire a la limite de mon terrain ? un peu perdue

Par Amanda_Kate8

BONJOUR marque de politesse
Puis-je construire a la limite de mon terrain ? je suis un peu perdue

Selon l'article R. 111-19 du code de l'urbanisme, « Tout propriétaire a le droit de construire sur son propre terrain, jusqu'en limite de propriété, sans besoin de l'accord du propriétaire voisin

Or je vois aussi que une construction en limite de propriété doit être érigée à une distance séparative minimale de 3 mètres par rapport à la maison des voisins.

Si la maison des voisins est a 5 metres , puis je donc batir sur la limite de mon terrain ?

Ci-dessous un plan:

<https://ibb.co/9nm5L6d>
[url=https://ibb.co/9nm5L6d]https://ibb.co/9nm5L6d[/url]

MERCI marque de politesse

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il faut consulter le PLU de votre commune.
En général vous avez le choix entre construire à la limite et à 3m de cette limite (pas de la maison voisine)

"je vois aussi"
où avez-vous vu ces dispositions ?

Par Amanda_Kate8

Mais Selon l'article R. 111-19 du code de l'urbanisme, « Tout propriétaire a le droit de construire sur son propre terrain, jusqu'en limite de propriété, sans besoin de l'accord du propriétaire voisin

Donc construire ma maison comme ceci je peux pas ?

[url=https://fr.imgbb.com/]https://fr.imgbb.com/[/url]

Par yapasdequoi

Seule votre MAIRIE peut répondre à cette question.

Par Burs

Bonjour,
Il faut effectivement se fier au PLU ou tout autre règles d'urbanisme sur votre Commune à défaut de PLU.

Aujourd'hui il reste 2 possibilités mais par rapport a la limite et non à la distance de la maison voisine. Soit les règles imposent en limite, soit a 3m minimum de la limite.

Par Al Bundy

Bonjour,

Si votre commune est couverte par un PLU, l'article R.111-19 CU n'est pas applicable (voir R.111-1 CU).
Donc il faut d'abord vérifier si un tel document existe, et dans l'affirmative quelle est la règle.

Par Burs

De plus vous dite sans l'accord du voisin. Mais dans tous les cas,le voisin n'a pas à être consulté pour un PC. Cela relève uniquement des règles d'urbanisme.

Par Amanda_Kate8

PLUI APPROUVÉ = PLU ?

Voila ce que je lis dans le PLUI de mon village

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction principale ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de cette construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Par Amanda_Kate8

Je lis dans le PLUI de mon village

A moins que les constructions soient accolées, la distance entre constructions principales ne peut être inférieure à 3 mètres

Par Al Bundy

Le PLUi est un PLU intercommunal.

Celui-ci semble prévoir une implantation en retrait. La distance minimale est 2 ou 3 mètres ? Le règlement de la zone prévoit d'autres possibilités d'implantation ?

Par Amanda_Kate8

c'est du charabia tout cela..je n'y comprend rien

[url=https://ccvsa.fr/wp-content/uploads/2022/04/Reglement-PLUi-modifie-1.pdf]https://ccvsa.fr/wp-content/uploads/2022/04/Reglement-PLUi-modifie-1.pdf[/url]

Par Al Bundy

Dans quelle zone se situe votre terrain ?

Par Amanda_Kate8

zone af . zone agricole

Par Al Bundy

Êtes-vous certaine d'avoir cité la bonne règle dans les messages plus haut, ou bien de situer le terrain en zone af ?
Parce que la règle d'implantation que vous citez n'existe pas en zone af, il s'agit de la zone UA.

Par Amanda_Kate8

oui mon terrain est bien en zone AF . zone agricole.

Par Amanda_Kate8

pas certaine d'avoir citee la bonne règle

Par Al Bundy

La zone af ne semble pas règlementer l'implantation d'une nouvelle construction principale par rapport aux limites séparatives. Une maison pourrait s'implanter sur les 2 limites séparatives...

..sauf que les articles 1 et 2 de la zone af interdisent les nouvelles maisons d'habitation (p.91 et 92)

Par yapasdequoi

Le terrain est-il constructible ?

Par Amanda_Kate8

je vois qu'une grande partie de mon terrain est en zone 1AU :
ZONE a urbaniser

Et au bas de la page 71 on dis :

A moins que la construction principale ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de cette construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Donc 3 metre de distance a respecter ?

Par yapasdequoi

"zone af . zone agricole"
"zone 1AU"

??? Vous possédez plusieurs parcelles ?

Par Amanda_Kate8

ma parcelle est a 80% agricole et 20% en zone urbaine . J'ai 200m2 en zone urbaine donc je peux construire

Par yapasdequoi

"A moins que la construction principale ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de cette construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale sans pouvoir être inférieure à 3 mètres".

La construction principale PEUT être en limite séparative.

OU BIEN

au moins à 3 m de distance si la construction fait moins de 6m de hauteur

OU BIEN

si la construction fait plus de 6m de hauteur, la distance doit être supérieure à la moitié de la hauteur.

C'est plus clair ?

Par Amanda_Kate8

donc ma construction peut être vraiment à la limite du terrain d'a cote ?

Par Al Bundy

Vérifiez quand même bien les zones qui couvrent le terrain, car depuis le début cela oscille entre UA, AF et AU.

Par Amanda_Kate8

Donc en zone 1AU (Zone a urbainer), je peux faire la construction comme cela sans laisser 3metres de distance ?

[url=https://ibb.co/9nm5L6d]https://ibb.co/9nm5L6d[/url]

Par yapasdequoi

Vous n'aurez une réponse valide qu'en demandant à la mairie.
Parce que votre description est trop confuse, on ne comprend pas dans quelle zone vous souhaitez construire.

Par ESP

Bonjour

Vous serez fixée en demandant un certificat.

Il en existe 2 types : le certificat d'information et le certificat opérationnel. Le 1er donne les règles d'urbanisme sur un terrain donné, le 2e vous renseigne sur la faisabilité d'un projet. La demande de certificat est facultative, mais elle est recommandée dans le cadre de l'achat d'un bien immobilier (terrain à bâtir ou immeuble) ou d'une opération de construction.

Par yapasdequoi

Oui je confirme : un certificat d'urbanisme vous donnera la réponse.
Vous l'obtiendrez gratuitement à la mairie.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1633]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1633[/url]

La durée du certificat informatif est de 18 mois à compter de sa signature.