



## Cabane d'enfant en limite séparative

-----  
Par grognouff

Bonjour,

J'ai construit une cabane pour mon fils en limite séparative avec mon voisin (le long de son mur). Cette cabane fait moins de 5m<sup>2</sup> (mais je ne pense pas que ça ai un impact). Elle est construite sur pilotis. Le plancher surélevé vient donc à 1cm du mur de mon voisin mais le mur de la cabane sur ce plancher est elle en revanche décalée de 39cm par rapport au mur.

La mairie est venue jeter un oeil à ma construction et me demande de prolonger le toit pour qu'il soit lui aussi le plu proche possible du mur de mon voisin. Ma question est donc : est ce que c'est le toit, l'intégralité de la façade ou juste un élément (comme dans mon cas le plancher) qui doit être en limite séparative, s'il vous plait?

Je ne vois rien de précis la dessus dans le PLU.

Merci

-----  
Par Al Bundy

Bonjour,

Comment votre PLU, articles et définitions, applique la règle de retrait par rapport aux limites séparatives ? En tout point de la construction ?

-----  
Par grognouff

Bonjour,

merci de votre aide.

le PLU, justement ne précise rien.

UG.II-1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UG.II-1-2-1. Dispositions générales :

Dans tous les cas, le retrait est calculé ainsi :

? par rapport aux limites séparatives latérales, la distance devant correspondre à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative et la construction (règle dénommée  $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

? par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, la distance devant correspondre à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative et la construction (règle dénommée  $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

61UG.II-1-2-2. Dans toute la zone UG :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

? sur une seule limite séparative latérale ;

? en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. Dans ce cas, le retrait est calculé comme explicité au UG.II-1-2-1.

Cependant, l'implantation en limite séparative latérale est interdite si, sur la parcelle jouxtant cette limite séparative latérale, une construction comportant des baies orientées vers cette même limite séparative latérale est implantée avec un retrait ne pouvant être inférieur à 3 m de la dite limite.

UG.II-1-2-3. Dispositions particulières :

Sous réserve d'une justification d'intégration au site, des dispositions autres que celles énoncées aux

paragraphes UG.II-1-2-1 et UG.II-1-2-2 peuvent être admises pour :

? les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

? la mise en valeur d'un élément de Patrimoine Remarquable identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ou d'un élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;

? des dispositions autres que celles énoncées aux paragraphes UG.II-1-2-1 et UG.II-1-2-2 peuvent être admises pour les extensions et surélévations des constructions existantes ;

? les adjonctions et adaptations de faible emprise aux constructions existantes répondant à des motifs d'isolation thermique, acoustique, à l'accessibilité et protections diverses (marquises, auvents, ?) ;

? les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;

? les annexes peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère

je suis dans le cas de l'annexe. Pour moi rien ne dit que ça doit être a totalité du mur de l'annexe qui doit être sur la limite séparative. Mais avant d'être tatillon avec ma mairie, je préfère être sûr de moi...

Merci

Sylvain

-----  
Par Al Bundy

Sans précision dans l'écriture de la règle il faudrait se référer à la justification des choix et leur traduction dans le règlement quoi doit être comprise dans le dossier de PLU.

Sans précision dans la règle, la hauteur il est d'usage de situer le point haut de la construction au niveau de l'égout du toit (C.E. 24 février 1995, n° 115863).

Si je vois mal comment on pourrait reprocher un retrait plutôt inévitable du toit, la totalité de la façade doit être soit sur la limite soit en retrait de la distance minimale imposée. Une construction dont la façade serait implantée de biais ne respecterait pas le PLU.

-----  
Par taillam

Pour moi, l'emprise au sol est en limite (pilotis créant de l'emprise au sol), donc la construction est bien en limite. Le fait que la façade du côté du mur soit en retrait fait partie de l'architecture de la construction.

S'il s'agissait d'un plein pied avec admettons une terrasse en bordure et la construction à 1m du mur on serait en désaccord avec le PLU, mais vu qu'il y a sur élévation, je pense qu'on est bon.