Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

EXTENSION ET LIMITES SEPARATIVES

Par lili83

Bonjour,

Je souhaite acheter une maison construite en limite séparative. Par contre je souhaite rajouter à cet existant une deuxième et troisième chambres et un couloir.
La maison est située en zone urbaine et après avoir vérifié le PLU, à priori et si j'ai tout bien compris , seule une demande d'autorisation préalable de travaux est nécessaire puisque cela rajouterait 35 mètres carrés au 45 mètres carrés existants.

En revanche, par rapport à la configuration du terrain et de la maison , j'aurais souhaité construire cette extension dans le prolongement de l'habitation existante, soit le long de la limite séparative sachant qu'entre la maison et le terrain du voisin, il y a petit ruisseau pour l'écoulement des eaux du moulins (la maison du voisin est plus loin sur son terrain).

Au vu de ce que mentionne le PLU (cf texte en fin de message) J'ai plusieurs questions:
- est il possible d'obtenir l autorisation de construire une extension adossée à ma maison en limite séparative ?
- sinon, si je construis un bâtiment adossé à la maison mais sans communication pour y faire une buanderie, cellier, débarras... cela peut il être considérée comme une annexe; ce qui me permettrait à priori , d'obtenir une autorisation de construire à 1 mètre de la limite ?
- si j'obtiens une autorisation de construire une annexe à 1 mètre de la limite séparative; au bout de combien de temps puis je espérer pouvoir déposer et obtenir une autorisation pour transformer cette annexe en extension de la maison?

Le PLU indique qu'il faut 4 mètres , sauf dans certaines situations notamment "Lorsque la configuration des lieux ou les bâtiments existants imposent de construire dans le respect de la continuité des façades bâties sur la rue, cette continuité s'appréciant eu égard notamment à l'ordonnancement général de la voie, mais sans excéder une profondeur de 12 mètres à partir de l'alignement des façades.
- Lorsqu'il s'agit de s'adosser à :
? une construction existante sur la limite séparative, en s'inscrivant dans le gabarit de ladite construction,
? un fond mitoyen d'altitude supérieure sans que l'héberge de la construction ne puisse dépasser le niveau du sol naturel mitoyen.
- Pour les annexes :
? Soit à 1 mètre minimum de la limite séparative ;
? Soit sur la limite séparative s'il s'agit de s'adosser à une construction existante et en s'inscrivant dans le gabarit de ladite construction.
- En limite séparative pour les stationnements couverts au sens de l'article 12 § 2.1"

Merci par avance pour les réponses que l'on voudra bien m'apporter.

Cordialement