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

Construction garage en limite et plu

Par Kirikat

Bonjour

Je me pose plein de questions quant au projet de mon voisin. J'ai appris par la boulangère que mon voisin souhaitait construire un garage a côté de notre maison. Mon voisin ne me parle pas et ne prend pas la peine de me dire bonjour ni même de m'ouvrir la porte.

Nous habitons dans un nouveau lotissement, nos maisons ont été construites pour mon voisin en 2018 et pour moi en 2020.
Ma maison a été construite à 4m de celle de mon voisin sur la limite séparative.

Nous avons un plu assez stricte (couleur a respecter pour le grillage, type de végétaux a mettre etc...)

Sur le PLU il est écrit :

"Aspect extérieur :
Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (garage, clôture...) Ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains."

"Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives:
Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou observer un retrait: lorsque la construction est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points (LH/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres."

Sachant que pour construire un garage simple standard il faut 3m et que lui veut utiliser les 4m pour construire son garage. A-t-il le droit ? Cela ne porte-t-il pas atteinte aux caractères des lieux avoisinants ?

Merci d'avance pour vos explications

Par Burs

Bonjour,
le PLU est bien clair, il autorise les construction en limite. Il peut donc parfaitement construire au ras de sa propriété.

Par AGeorges

Bonsoir Kiricat,

Si votre maison est construite en limite séparative et que le voisin construit son garage également en limite séparative, et d'ailleurs il n'a pas vraiment le choix, il va falloir voir comment se présentera cette limite séparative.
Vous pourriez ne plus avoir accès à une partie du mur de votre maison, le voisin pourrait appuyer sa construction sur la vôtre (on a déjà vu ça), le nettoyage de l'espace médian, s'il y en a un peut être délicat ...

La construction de ce garage donnera une continuité aux constructions, vous rapprochant du mode 'ville'. Vérifiez si la mitoyenneté des constructions est permise.

Par Burs

Vérifiez si la mitoyenneté des constructions est permise.

La mitoyenneté ne dépend pas d'une autorisation Communale. Ici on ne parlera pas de "mitoyenneté (au sens juridique) car le voisin devra construire son propre mur qui sera donc privé.

Par AGeorges

@Burs

Le voisin devra demander un PC pour son garage.
Si soit le PLU, soit le cahier des charges du lotissement souhaitent qu'il y ait un espace minimal entre les constructions, pour des raisons de paysage, le voisin ne pourra pas 'boucher le trou' entre les deux maisons.

C'est le sens de ma remarque. Bien sûr, il ne semble pas que ce soit la tendance des dernières lois qui permettent de plus en plus l'augmentation de la densité des maisons construites dans un lotissement.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Construire "en limite" ne rend pas la construction "mitoyenne " car elle reste propriété de celui qui possède la parcelle.
Elle peut toucher la construction voisine mais ne doit pas "s'appuyer " sur elle.

Par Al Bundy

Bonjour,

Votre lotissement possède un règlement ? Que dit-il en terme d'implantation ?

Par AGeorges

Caractère mitoyen, contigu de deux choses

Je n'ai pas utilisé le mot dans son sens juridique mais dans son sens commun. J'en connais parfaitement le sens juridique.
Les deux "corrections" sont donc inutiles.
Merci.

Par Henriri

Hello !

Bin euh AGeorges compte tenu de la nature du forum Kirikat s'attend tout de même probablement à ce que la notion de mitoyenneté soit employée dans son acceptation juridique (similaire à son sens courant).

A+

Par AGeorges

@Henriri,

Mais quand donc ces interventions inutiles vont-elles cesser ?
Une mitoyenneté, au sens juridique implique une possession indivise. Il est évident que si c'était le cas, le voisin devrait demander la permission au poseur de question de construire son garage, ce qui n'est pas le cas.

Donc ma question portait uniquement sur le fait de vérifier si, l'aspect paysage champêtre d'un lotissement pouvait permettre des constructions "contigües" ou pas. Ceci, soit au niveau communal, soit au niveau cahier des charges.

Les intervenants ne sont pas là pour faire les malins vis-à-vis des autres intervenants, mais à aider le poseur de question au mieux. Toutes les digressions, y compris celle-ci, que 3 interventions inutiles me contraignent à faire sont perturbantes.

Par Burs

A Georges,
si vous trouvez nos interventions inutiles dans ce cas nous allons vous laisser faire votre monologue.

Par AGeorges

Ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains."

Si ce caractère est une alternance de jardins et de maisons, le fait de boucher le trou de 4m entre vos deux maisons en y mettant un grand garage ne respectera pas l'alternance.
C'est donc une question d'interprétation.
Comme indiqué, votre cahier des charges peut aussi avoir son mot à dire.

Nous ne disposons pas de ce cahier des charges, et pour l'interprétation du PLU, la réponse viendra forcément du dépôt de PC, obligatoire pour un tel garage. Si l'urbanisme refuse, c'est que le 'caractère' n'est pas respecté.

Disons que cela ne dépend pas d'une loi générale et qu'il n'est donc pas vraiment possible de se prononcer.
A mon sens ...

Par Burs

Les constructions distantes de moins de 3m de la limite doivent faire l'objet d'une demande de dérogation de la part du constructeur (souvent pour des problèmes d'ordre techniques) et ceci uniquement dans le cadre d'un lotissement et au vu de l'art.R 111-18.

Par Al Bundy

Les constructions distantes de moins de 3m de la limite doivent faire l'objet d'une demande de dérogation de la part du constructeur (souvent pour des problèmes d'ordre techniques) et ceci uniquement dans le cadre d'un lotissement et au vu de l'art.R 111-18.
R.111-17 et 18 inopposables lorsque la commune est couverte par un PLU (R.111-1 CU).
Les dérogations sont encadrées par les articles L.152-3 à L.152-6-4 et R.152-4 à 9 CU. En dehors de ces cas pas de dérogation.