



Abris de jardin de 3m2 - mur mitoyen

Par Karine Andrea

Bonjour

Propriétaire d'une maison avec un mur mitoyen de 47 m au fond du jardin construit ensemble en 1983 lors de nos arrivées d'une hauteur de 30 cm. 1 an après une allée de cyprès a été faite de notre côté avec l'accord de nos voisins qui ne souhaitent plus dépense un sou pour cette séparation mais qui ont trouvé pratique le fait que nous le fassions. Presque 40 ans de Bonheur.

Début 2020, il décide de donner de leurs vivants leur maison à leur seule et unique fille et décrète que nous avons construit le mur mitoyen chez eux et que nous avons empiéter sur leur terrain. Ils vont jusqu'à faire déplacer un géomètre pour refaire border leur terrain entier. CONCLUSION : le mur est parfaitement au cm près un mur mitoyen. OUFFF

Mais ce n'est pas fini? Lors de cette visite du géomètre je profite pour évoquer le fait que je souhaite acheter un petit abris de jardin 1*80m - 2m et le positionner contre le mur mitoyen sans construction. Et là j'ai déclenché la GURERRE. Ils me harcèlent en étant à leur fenêtre laisse leurs rideaux ouverts dans l'attente de l'arrivée du dit abris et ce jour je viens de recevoir un AR me parlant de l'article 656 -657 ! Mais je ne veux rien construire ni même appuyer s'il faut je laisserai 5 cm entre le mur et l'abris. Mais mes voisins exigent 3 m entre l'abris et le mur ! Je vais pas mettre ma cabane au milieu du jardin.

Je précise qu'ils ont construit une piscine creusée qui n'est pas à 3 m du mur mitoyen. Et que nous n'avons jamais rien dit ?..

La mairie m'a dit que j'avais le droit de mettre l'abris si je laissai 5.5 cm entre mon mur et l'abris.

JE NE SAIS PLUS QUOI FAIRE SVP. Qui croire ?

S'ils m'embêtent de trop je vais faire abattre mes arbres et j'aurai 47 m de vue sur leur piscine. Je n'en peux plus.

Dans l'attente de votre retour. Je vous remercie par avance .

Karine Andréa

Par AGeorges

Bonjour Karine,

Si votre mur est vraiment mitoyen ET que votre abri de jardin se contentera d'être contre, SANS soutènement lié, par exemple à une accroche ou une poutre dans le mur, vous êtes entièrement libre de le faire. Et dans ce cas, même, il ne faut PAS laisser d'espace. La partie arrière de votre abri devra être aveugle pour éviter tout souci..

Vous pouvez laisser vos voisins parler des articles 656 et 657 du code civil qui n'ont pas de rapport avec votre projet.

Le 656 n'a rien à voir, et le 657 concerne le cas où vous voudriez "soutenir" votre abri via une poutre dans le mur. Ceci posant bien sûr problème car le mur étant mitoyen, et donc en propriété partagée, vous devez laisser une partie de l'épaisseur au voisin.

Si vous avez en plus une haie devant le mur, et que votre abri n'est pas "tout contre" le mur, par exemple si vous le mettez devant les arbres, là, il y aura une distance à respecter. 1m90 pour une construction 'normale', sachant qu'un abri de jardin peut ne rien exiger (selon surface au sol, hauteur ...).

Par contre, si vos voisins ont une fenêtre sur le mur qui donne sur votre maison, selon la distance, vous pouvez les obliger à la boucher.

Par Al Bundy

Bonjour,

Sur le plan de l'urbanisme, vérifiez les contraintes d'implantation, d'emprise au sol et d'espaces verts du PLU.

Par AGeorges

Globalement, la limite du PLU est 5 m2.

Il faut donc juste voir si vos contraintes locales sont différentes.

Par Al Bundy

Globalement, la limite du PLU est 5 m².

Vous mélangez les règles du PLU avec le champ d'application d'une autorisation ?

En effet, toute nouvelle construction qui ne dépasse pas 5 m² n'est pas soumise à autorisation ou déclaration. Par contre cela ne permet pas de passer outre le PLU (L.421-8 du code de l'urbanisme)

Par AGeorges

Oui, c'est un abus de langage simplificateur.

Le code de l'urbanisme dit qu'il n'y a pas besoin d'autorisation en-dessous de 5 m², mais l'article 421-8 fait référence à d'autres articles qui disent un peu le contraire (sauf si ...), parlent de la défense nationale, de permis de construire, ... de quoi perdre le lecteur.

J'ai préféré dire que le plan local pouvait mettre des restrictions en plus des règles générales.

Mais c'est vrai, je n'aurai pas dû écrire PLU ...

Par Karine Andrea

Je vous remercie infiniment d'avoir pris le temps de me répondre. J'ai essayé d'aller la voir ce matin mais elle n'était pas prête à me recevoir. J'ai rdv demain à 15h00.

Par AGeorges

La mairie m'a dit que j'avais le droit de mettre l'abris si je laissai 5.5 cm entre mon mur et l'abris. C'est 5,4 cms, mais bon.

Soit la Mairie n'a pas bien compris, soit, ils ne vous ont pas bien expliqué.

Comme vous, votre voisin a le droit de s'appuyer sur le mur mitoyen. La règle est que si vous appuyez une poutre sur ce mur, vous devez considérer que la dernière partie de l'épaisseur du mur, de 5,4cms ne vous appartient pas et que vous ne pouvez pas l'utiliser. En principe, pour tous les murs qui font plus de 10 cms d'épaisseur, cela ne doit pas poser de problème.

En aucun cas vous n'êtes obligé de laisser 5,4 cms de vide entre le plan chez vous de votre mur et votre abri. Ce serait même illégal puisque, pour la loi, soit vous êtes TOUT CONTRE, soit vous devez respecter un espace de 1m90 (à vérifier).

Donc, si votre structure d'abri de jardin est auto-porteuse, vous n'avez besoin de l'appuyer sur rien, et vous l'installez CONTRE le mur.

A condition, bien sûr, que la mairie vous y autorise via son PLU.