



Limite de la zone aedificandi d'un terrain

Par **fazyann**, le **17/05/2013** à **12:22**

Bonjour,

J'ai réservé un terrain pour y construire ma futur maison. J'ai par conséquent consulté des constructeurs pour faire un devis pour une maison. Entre temps, la zone aedificandi à changé. Elle est passée sur un coté du terrain de limite séparative latérales (constructible jusqu'à 4m) à limite séparative de fond de terrain (constructible jusqu'à seulement 8m de la limite du terrain). Je me retrouve par conséquent avec deux limite de fond de terrain sur celui-ci (le terrain étant étroit, la limite latérale modifiée empêche de réaliser mon projet et limite les possibilités du terrain). Voici mes questions :

Un terrain peut-il avoir deux fonds de terrain au sens PLU ?

Le coté ayant vu sa zone de construction éloignée de la limite du terrain comporte un décrochement, du coup avant le décrochement la limite est 4m et après 8m, cela est-il réglementaire d'avoir une limite différente sur le même coté ? un terrain comporte t-il forcément 4 cotés au sens du PLU ?

Mon futur voisin est d'accord pour ramener la limite à 4m d'autant plus que je construirais un RDC (au lieu d'un étage si la limite reste à 8m), peut-on faire fléchir la mairie ?

Merci par avance, cordialement.

Par **trichat**, le **19/05/2013** à **11:22**

Bonjour,

Votre terrain fait-il partie d'un lotissement?

Car dans ce cas, le règlement de lotissement validé par les services d'urbanisme prévoit les modalités d'implantation des constructions, vis-à-vis des autres co-lotis et du domaine public.

Si ce n'est pas le cas, il est assez difficile de répondre à votre question, car il faudrait disposer d'un plan de masse pour juger la position de votre commune: il peut y avoir des raisons objectives, d'ordre technique qui ont conduit votre commune à adopter une telle position.

L'accord négocié avec votre voisin, mais formalisé par un écrit ""en bonne et due forme" peut être un argument à faire valoir auprès de la mairie; mais rien ne l'oblige à l'accepter.

Quant à la forme du terrain, je ne pense pas que le PLU l'ait définie obligatoirement avec 4 côtés; pourquoi un terrain ne serait-il pas hexagonal ou octogonal? Tant que sa superficie permet d'y édifier une construction.

Cordialement.

Par **fazyann**, le **21/05/2013** à **08:42**

Bonjour,

mon terrain fait parti d'un lotissement. l'arrêté de lotissage n'est pas encore validé par la mairie et le but était de faire modifier la limite à 4m au lieu de 8m de la zone aedificandi sur le coté du terrain avec mon voisin avant que tout cela ne soit définitif.

Par **trichat**, le **21/05/2013** à **09:12**

Il faut que vous preniez contact avec le lotisseur, qui peut faire valider par la mairie le projet de lotissement accompagné des règles de construction sur les différents lots, y compris les distances d'implantation entre les limites séparatives.

Seul, vous aurez des difficultés.

Cordialement.

Par **moisse**, le **21/05/2013** à **10:13**

Bonjour,

Je suis surpris que le lotisseur ait pu débiter la commercialisation avant d'obtenir l'arrêté de lotissement.