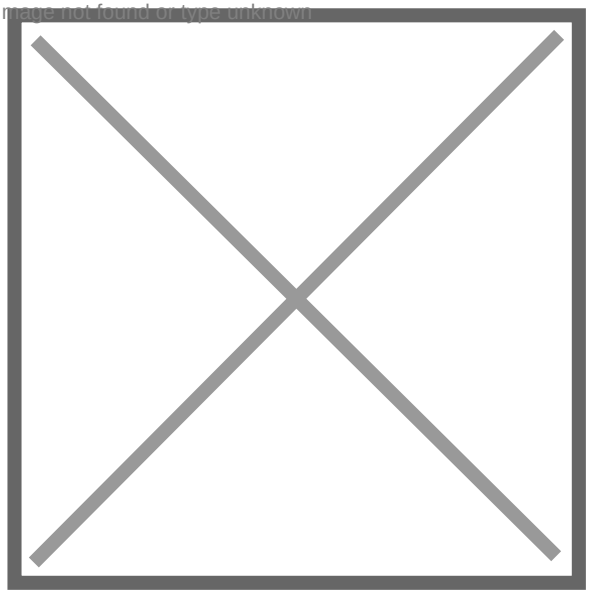
Image not found or type unknown



Modification de Limites de propriéte latérales Vs PLU

Par **sergeT**, le **20/05/2017** à **06:51**

BONJOUR marque de politesse[smile4]

Petit ou gros problème selon la perspective mais problème épineux vu de ma lucarne.

Concrètement je me heurte à une largeur de terrain venant mettre à mal mon projet si d'aventure ma procédure de bornage viendrait à rester identique à celle qui m'est proposé en projet par mon géomètre pour une rencontre de bornage dans 10 jours avec mes voisins.

En achetant mon terrain j'étais persuadé que mon terrain faisait moins ou égale à 10m et c'est bien le cas de la partie intérieur de la parcelle dite constructible qui me permettait de pouvoir m'accoler aux deux limites séparatives pour ma construction.

Depuis cette semaine, un nouveau plan de mon géomètre m'attribuant un mur comme mur privatif et l'autre un mur mitoyen (donc à moitié de propriété et donc de cm en plus) me fait déborder de 33 cm cette limite de 10m de largeur de parcelle pour m'accoler et me fait passer dans la case du PLU qui dit :
""on s'accole à une limite et on laisse un retrait de 3 m min ou H/2 (hauteur à l'égout si pas d'ouverture)""

Autant dire une façade entre 6 et 7 m au lieu de 10m - catastrophe!!!.

Faut donc que je trouve le moyen de céder la mitoyenneté totale à mon voisin de droite (0,21cm) avec lequel j'ai un mur mitoyen et passer un mur aujourd'hui privatif à mon voisin de gauche en mur mitoyen (0,12 cm) pour l'autre pour rentrer dans les clous / pile de 10 m de

largueur de parcelle.

La chance pour moi, mon voisin de gauche à un garage totalement construit et accolé à ce mur privatif et si je l'enlève, tout tombe, à coup sûr ca ne l'embêtera pas de se mettre d'accord avec moi...

Comme quoi une vie, enfin un projet tout entier peut basculer pour quelques cm en plus ou en moins...

Quels solutions légales s'offrent à moi? pour quels coûts?
passage ou pas devant notaire?

je compte bien sur céder tout ceci à 1 euro symbolique ou gracieux selon la formule permis par les lois.

Merci pour vos lumières !

Par **goofyto8**, le **20/05/2017** à **14:20**

bonjour,

[citation]Comme quoi une vie, enfin un projet tout entier peut basculer pour quelques cm en plus ou en moins...
[/citation]

Ce que vous dites est très étonnant, car j'ai examiné de très nombreux PLUs et je n'ai jamais vu l'interdiction de s'accoler des deux cotés en fonction de la largeur de la parcelle.
J'ai juste vu des interdiction de s'accoler des deux côtés si on veut construire au delà d'une distance par rapport à la voie publique.
Donc avant de vouloir entreprendre des cessions de bandes de terrains aux voisins (obligatoirement devant notaire) et un nouveau bornage par géomètre et comme tout ceci coûte cher; Prenez contact avec le service de l'urbanisme et demandez si on vous refusera un PC si votre future maison est accolée aux voisins des deux côtés.
Quand bien même vous obtiendriez un refus de permis pour une dizaine de centimètres , demandez alors une derogation.
Mais je vous déconseille de faire un nouveau bornage.

Par **morobar**, le **20/05/2017** à **16:35**

Bonsoir,
Il peut arriver par contre une limitation de la hauteur selon la règle énoncée dans la question d'origine, d'autant qu'il existe déjà une construction chez le voisin.

Par **sergeT**, le **20/05/2017** à **19:29**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

bonsoir et merci goofyto8,Morobar, pour vos réponses.

Eh oui en effet, les mairies constituent les PLU comme bon leur chante. Je vous que ma commune Asnières(haut de seine) l'applique cf le lien ci dessous.

http://www.asnieres-sur-seine.fr/Amenagement-urbain/Le-PLU/Reglement-zonage

J'hésite à me rendre à l'urbanisme pour éveiller leurs regards sur un dossier à venir et ou être à la merci du bon vouloir de l'instructeur du permis, vous connaissez bien les administrations ! Je ne savais pas que l'on pouvait demander des dérogations lors de la demande d'un permis de construire.

Pour tout dire, j'ai dépensé une fortune (à mon échelle bien sûr) pour acquérir ce terrain et y loger les miens. prendre le risque de voir mon projet de maisons individuelles viré au KO en perdant 3 m ou 4 m sur 10 m possible me donne des ulcères et donc s'il faut payer encore pour présenter un dossier clean, je suis tenté.

2 ou 3 personnes m'ont en effet dit de pas faire ce sacré bornage pour le permis de construire, des limites naturelles aujourd'hui existent et l'intérieur de la parcelle est bien en deçà de 10 m mais visiblement mon constructeur ne veut en aucun cas faire des travaux sans bornage finalisé.

Serge

Par **goofyto8**, le **20/05/2017** à **20:51**

Bonsoir,
[citation]
http://www.asnieres-sur-seine.fr/Amenagement-urbain/Le-PLU/Reglement-zonage
[/citation]

Vous n'avez pas dit dans quelle zone se trouve votre terrain car dans votre ville, il y a plusieurs zones avec des règles différentes.

Sans indiscrétion, sur la ville d'Asnières, quel est le prix du marché au m 2 pour un terrain nu constructible ?

Par **morobar**, le **21/05/2017** à **07:56**

Bonjour,
[citation]J'hésite à me rendre à l'urbanisme pour éveiller leurs regards sur un dossier à venir et ou être à la merci du bon vouloir de l'instructeur du permis, vous connaissez bien les administrations [/citation]Rien ne dit que la commune d'Asnières instruit les autorisations sur place, car elle peut confier l'instruction à une communauté de communes, ou à l'état comme c'est souvent le cas.
Si votre projet est illégitime, il le restera.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **goofyto8**, le **21/05/2017** à **08:54**

[citation]Rien ne dit que la commune d'Asnières instruit les autorisations sur place[/citation]

Les villes importantes de la petite couronne autour de Paris ont toutes un service de l'urbanisme conséquent, qui traite directement les permis de construire.
Aller les consulter pour un simple avis sur un projet, n'aura aucune influence sur la délivrance ou le refus de permis; d'autant plus que s'il s'agit d'une construction nouvelle (et non pas d'une petite extension sur un batiment existant), il faudra impérativement que le permis soit demandé par un **architecte DPLG.**

Par **sergeT**, le **21/05/2017** à **17:13**

Bonjour à tous,

la zone est celle la zone UD et l'article UD7 qui stipule, je cite :

7-1-1 Terrain existant à la date d'approbation du PLU (11/04/2016) :
- si le terrain présente une largeur inférieure ou égale à 10 mètres au droit de la construction, la
construction peut s'implanter sur les deux limites séparatives aboutissant à la rue ;
- si le terrain présente une largeur supérieure à 10 mètres et inférieure ou égale à 15 mètres au droit de la
construction, la construction peut s'implanter sur l'une des limites séparatives aboutissant à la rue ;
- si le terrain présente une largeur supérieure à 15 mètres au droit de la construction, la construction
s'implante en retrait des limites séparatives aboutissant à la rue.
Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies (y compris s'il s'agit de voies privées), il convient de
choisir pour le calcul de la largeur, la voie la moins pénalisante.

Ici il parle de largeur du terrain.

J'ai tendance généralement à éviter de dépendre du bon vouloir de l'administration. Croyez le ou non mais même étant situé en zone plus que tendue au niveau logement, les mairies comme par miracle sont souvent contre les projets nouveaux si ce n'est à être copain avec le maire, ce que je ne suis "nullement pas"!

Pour tout dire, prendre le risque de faire capoter mon projet pour 33 cm de mur qui me sont attribués alors que mon projet se construit à l'intérieur de tout ca et donc forcément sur moins de 10m, me stresse plus que tout.

Par **morobar**, le **21/05/2017** à **17:24**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Il y a une chose que je ne comprend pas, c'est l'existence de murs en limite, l'un mitoyen.
et l'autre privatif.
J'en déduis que le terrain est clos, que vous être propriétaire des murs de clôture, entièrement pour l'un et de moitié pour l'autre.
Normalement l'acte de mutation comporte un numéro de parcelle avec une surface, voire des dimensions.
Si ces dimensions étaient

Par **sergeT**, le **22/05/2017** à **13:54**

Bonjour
L'acte de mutation de comporte pas de côte du terrain (facade et profondeur) mais plutôt une surface cadastrale.
Le terrain est clos en effet bordé de tous les côtés et l'acte mentionne juste les propriétés limitrophes gauche et droite, fond de parcelle et la voirie en facade.

Par **morobar**, le **22/05/2017** à **17:23**

Bis repetita, vous déposez le permis en tablant sur 10 m.
Il n'y a pas de vérification de la part du service instructeur.
Par contre si les tiers voisins estiment subir une nuisance, ils peuvent déposer un recours dans les 2 mois de l'affichage.
Un coup d'œil sur la cadastre en ligne permet de repérer les clôtures et leur appartenance, selon le graphisme utilisé pour les repérer.

Par **sergeT**, le **22/05/2017** à **17:48**

Je me suis renseigné auprès de mon notaire qui se renseigne pour connaître le cout de publication du nouveau document d'arpentage modificatif si j'arrive à me mettre d'accord avec mes voisins. mon voisin proprio du garage me suivra certainement. Ce soir rdv avec le voisin de proprio du R+2 à côté pour faire connaissance et histoire de lui glisser subtilement l'idée de modification de quelques cm la limite des parcelles. On verra sa réaction.

Le problème du 10m est que le constructeur n'est pas chaud à me suivre dans le dépôt du permis dans ces conditions d'autant qu'ils se disent qu'ils ne peuvent pas construire ensuite si non respect de la règle des 10 m car dans l'état le document de bornage dit le contraire. et je crois qu'ils ne veulent pas prendre le risque et se retrouver contraint de détruire.

Oui le cadastre a été l'une des sources de lecture pour l'histoire de mur mitoyen ou non mais comme vous l'autre compris ca ne m'arrange guère car me fait déborder de 33 cm la barre des 10 m de large pour des murs dont je n'ai strictement rien à faire. ma construction sera à l'intérieur de tout ca et sur moins de 10m !:-)

Serge

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **morobar**, le **22/05/2017** à **18:09**

C'est vous qui voyez.
Mais je ne vois pas comment vous pouvez avoir une once de propriété dans le mur du garage de votre voisin.

Par **goofyto8**, le **23/05/2017** à **15:27**

[citation] Ce soir rdv avec le voisin de proprio du R+2 à côté pour faire connaissance et histoire de lui glisser subtilement l'idée de modification de quelques cm la limite des parcelles. On verra sa réaction.

[/citation]
Si vous ne lui indiquez pas clairement le but (qui est de construire en limite de sa propriété au lieu de laisser une marge de 3 mètres) et faites juste la proposition de faire cadeau de quelques centimètres au voisin, il risque de sentir venir un piège.
D'une manière générale un voisin préfèrera qu'on construise en laissant une marge plutôt qu'en limite de propriété.
Une maison a toujours plus de valeur si elle n'est pas accolée à la maison d'un voisin.
Donc s'il s'aperçoit, que c'est lui-même en acceptant votre proposition qui permet qu'ensuite vous construisiez en limite contre sa maison ...pas évident !

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés