



Modifications PLU et règlement de lotissement

Par **Guen84**, le **02/03/2015** à **20:24**

Bonjour à tous,

Je cherche de l'aide car j'ai une question d'urbanisme assez complexe pour le commun des mortels, et j'aimerais avant de me rendre à l'urbanisme avoir des arguments (ou des contres arguments :?)

Voilà j'ai fais construire dans un nouveau lotissement il y a un an et demi. Il y avait un PLU en vigueur et aussi un règlement de lotissement.

Il y a un an le plu a subit quelques modifications qui concernent mon lot notamment au niveau des distances de construction par rapport aux limites séparatives.

Je souhaiterais pouvoir faire une piscine, mais mon terrain n'est pas très grand et le fait de pouvoir désormais construire en limite me permettrait de réaliser mon projet.

Seulement certain me dise que l'ancien plu reste valable car "adossé" au règlement de lotissement.

Je vous mets les texte du règlement de lotissement, de l'ancien plu et du nouveau.

Règlement de lotissement :

<http://www.hostingpics.net/viewer.php?id=612235reglementlot.jpg>

Ancien PLU :

<http://www.hostingpics.net/viewer.php?id=266884ancienpluu.jpg>

PLU modifié :

<http://www.hostingpics.net/viewer.php?id=842927nouveauplu.jpg>

En gros, selon vous puis je construire désormais en limite ma piscine ?

Je vous remercie par avance pour l'aide précieuse que vous pourriez m'apporter.

Par **goofyto8**, le **02/03/2015** à **21:04**

bonsoir,

Il semble d'après le nouveau PLU que les annexes (donc les piscines) puissent être implantées en limite séparative.

En allant à l'urbanisme ils vous donneront verbalement , je pense, un avis qui va dans ce sens.

Par **moisse**, le **03/03/2015** à **11:19**

Bonsoir,

Le règlement du lotissement reste valide pendant les 10 années qui suivent l'autorisation de lotir.

PLU ou pas, vous avez adhéré à cette convention.

Alors soit vous réunissez une majorité de co-lotis pour faire évoluer le règlement, soit vous attendez que la période soit échue.

Par ailleurs il existe des décisions indiquant que la piscine ainsi construite en limite contrevenait aux dispositions de l'article 678 du code civil relatif à la vue droite.

Par **Guen84**, le **03/03/2015** à **17:38**

Bonjour,

Je vous remercie du temps que vous avez pris pour répondre à ma question.

Effectivement le règlement reste valable pendant 10 ans.

Ma lecture (mais je ne suis pas un pro) c'est que le règlement de lotissement permet une implantation différente pour les piscine, ce qui est donc assez vague. Je me réfère donc au PLU pour respecter la loi, et l'ancien me demandait 4 mètres mini des limites séparative, mais

depuis les modifications je peux désormais construire soit a 3 mètres, soit en limite.

Ai-je tord de le comprendre comme cela ?

Dois je bien prendre en compte le nouveau PLU même si le règlement de lotissement a été fait lors de l'ancien ?

Merci encore à vous.

Par **moisse**, le **03/03/2015 à 18:25**

Bonsoir,

[citation]Ma lecture (mais je ne suis pas un pro) c'est que le règlement de lotissement permet une implantation différente pour les piscine, ce qui est donc assez vague.[/citation]

Si vous lisez une exception pour l'implantation d'une piscine, c'est qu'il n'y a rien de vague dans ce règlement.

En général il n'y a rien de vague, le règlement ne s'occupe pas des zones non aedificandi, mais par contre rapporte, pour ce qui est des limites séparatives, les dispositions de POS ou PLU lesquelles classiquement prévoient soit la limite soit une zone de 3 ou 4 m.

Outre les hauteurs dites à l'égout et la hauteur des constructions voisines.

Le règlement prime sur le PLU tant qu'il ne le contredit pas.

Pour le reste c'est la réglementation ayant cours lors de la délivrance de l'autorisation qui est prise en compte.

Donc ici le nouveau PLU sauf contre indication du règlement.

Par **talcoat**, le **03/03/2015 à 19:08**

Bonjour,

Il faut prendre en considération le règlement du lotissement qui reste (moins de dix ans) en vigueur lequel prime, tant qu'il demeure plus restrictif, sur les prescriptions du PLU.

Indépendamment de l'urbanisme, il ne faut pas négliger le problème des vues directes avec le voisin qui relève du Code civil.

Cordialement.

Par **Guen84**, le **03/03/2015 à 21:12**

Merci encore à vous c'est gentil.

Que comprenez-vous dans la phrase "Une implantation différente pourra être admise pour les piscines" dans le règlement de lotissement ?

Par **aguesseau**, le **03/03/2015 à 21:25**

bjr,
juste une information complémentaire, un cahier des charges d'un lotissement a une valeur perpétuelle contrairement à un règlement de lotissement.
cdt

Par **talcoat**, le **04/03/2015** à **11:34**

Bonjour,
Si le règlement du lotissement laisse une possibilité de dérogation en matière d'implantation de piscine, il faut se caler sur ce que préconise le PLU en vigueur, sans omettre de prendre en compte la relation avec le voisinage - problème de vue, clôture...
Il serait bon de soumettre un avant projet à l'ASL qui gère le lotissement et d'en parler avec le voisin direct.
Cordialement.