



Zone non-aedificandi

Par Baloo13

Bonjour à Tous,

Des voisins construisent en zone-aedificandi une piscine et une terrasse.

La mairie nous répond que ces 2 constructions échappent à la zone non constructible parce que :

- piscine de -10m2
- Terrasse accolée à la maison

Pour ces 2 motifs, les constructions ne sont pas attaquables.

Si pour la piscine, cela ne nous pose pas trop de soucis, pour la terrasse, cela donne une vue imprenable sur notre terrain, car réhaussée de 1m50. Cela ne choquant pas la mairie par contre.

Je suis surpris des réponses de la mairie, réponses téléphoniques, non écrites. Comment une zone non-aedificandi peut-elle être aussi facilement contournée ?

Merci de votre aide

Par Al Bundy

Bonjour,

Cette zone doit faire l'objet d'un acte, l'avez-vous lu et quelles sont les caractéristiques de la zone ?

Par Baloo13

Bonjour

Il s'agit d'une zone due à l'autoroute

Par Al Bundy

Mais encore....

S'agit-il, non pas d'une servitude de non aedificandi, comme votre titre le suggère, mais d'un emplacement réservé au PLU par exemple ?

En fonction de la nature du document, les contraintes seront différentes.

Par Baloo13

Bonjour,

J'étais persuadé que cette zone s'imposait par le seul fait de l'autoroute.

Je vois dans le PLU :

Les dispositions de l'article L.111-1-4 du CU.... "... les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes....".

Cette interdiction ne s'applique pas :

-....

Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Cette dernière ligne laisse à penser que la construction de la terrasse pourrait-être légitime. Est-ce le cas ?

La piscine serait-elle également légitime ? question de curiosité, car celle-ci n'est pas notre soucis.

Merci de votre aide

Par Al Bundy

Si la terrasse et la piscine sont contiguës à la maison, elles peuvent constituer son extension. Le PLU définit une extension ?

Par Baloo13

Seule la terrasse est contiguë.

La piscine ne l'est pas, elle est plutôt loin de la maison.

La piscine, même si elle nous gêne un peu, n'est pas tant le problème. Mais, cela m'intéresserait d'avoir votre avis.

Dans le PLU, la notion d'extension est définie :

Dans certaines zones où le règlement interdit les constructions nouvelles... Il y est noté des limites d'emprise par rapport à la construction principale (30%). La terrasse fait bien partie de cette catégorie. Et semble, malgré la zone non aedificandi, légale.

C'est incroyable de s'apercevoir qu'un PLU permet en fait plein de possibilité, parfois absurde. Car, je n'en ai pas parlé, mais cette terrasse se trouve à présent à 2,5 mètre de notre limite séparative, ne respectant pas les 4 mètres... Mais, s'agissant d'une extension, cela lui serait permis.

A quoi bon un PLU avec de grande phrase quand tout peut être détourné...

Par Baloo13

Bonjour à vous,

D'après vous, m'est-il autorisé de construire un mur en limite séparative de 3,5m mètres de haut ?

Le PLU permet des constructions de 3,8 de haut maximum en limite séparative. S'agissant d'une zone non aedificandi, il n'est pas question pour nous de construire un local, mais ce mur nous permettrait de nous isoler, de ne plus être vu et aussi de tendre des voiles pour créer de l'ombre à un endroit précis, chez nous.

Par Al Bundy

Bonjour,

Il vérifier comment le PLU règlement les clôtures et si elles sont autorisés dans la bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute. Je ne suis pas sûr qu'un PLU autorise des clôtures de plus de 2m de hauteur.