



Distance et limite parcellaire Abris de jardin

Par patalys

Bonjour,

J'ai fait une demande préalable depuis le site de l'urbanisme pour ajouter un abri de jardin dans ma propriété.

J'ai eu un refus avec le motif suivant :

"A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance au sol comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, ne pourra être inférieure à 3m, sans toutefois excéder 10 mètres."

Or je ne comprends pas, car mon abri sera à 3,5 m de la limite de ma propriété!

La mairie m'a contacté en m'expliquant que c'était dû au fait que mon abri de jardin était bien à 3,5 m de la limite mais côté route, ils m'ont expliqué que je devais le mettre côté voisins et non côté route ! ce qui me paraît insensé.

Pour info je suis en zone UB.

Si quelqu'un pouvait me donner la définition exacte de la limite parcellaire, ou bien me confirmer qu'une limite parcellaire est bien une limite de propriété quel que soit l'environnement qui se trouve de l'autre côté de cette parcelle (voisins, route, espace public).

Je vous remercie par avance.

Par Al Bundy

Bonjour,

Votre exposé indique que le maire s'est opposé à la déclaration préalable au motif de l'article 6 (implantation au regard de l'alignement) en citant l'article 7 (implantation au regard des limites séparatives). Est-ce bien ça ?

Par patalys

J'ai d'abord eu un courrier qui indiquait de la mairie qui indiquait "A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance au sol comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, ne pourra être inférieure à 3m, sans toutefois excéder 10 mètres."

Et ensuite j'ai eu la mairie au téléphone pour qu'il m'explique le problème.

Ils ne m'ont pas donné d'article précis, juste le fait que je ne devais pas mettre l'abri côté route, que ça ne respectait l'article ci-dessus.

J'ai essayé d'expliquer que c'était bizarre quand même de m'obliger de me rapprocher de mon voisin car je suis dans une impasse et que je n'ai qu'un seul voisin, et les 2 autres cotés sont des zones naturelles.

Mais après avoir discuté avec eux, j'ai compris qu'ils n'en savaient pas plus non plus et que ce retour venait sûrement de la préfecture ou d'une personne qui gère l'urbanisme dans ma commune.

C'est pour cela que j'essaie de trouver des réponses ou des articles qui pourraient m'éclaircir sur ce sujet.

Par Al Bundy

Avez-vous lu le règlement de la zone dans laquelle se situe votre terrain ?

L'alignement, qui constitue la limite entre le domaine public (notamment la rue) et votre terrain privé, se distingue de la limite séparative qui sépare 2 propriétés privées.

L'implantation par rapport à l'alignement est généralement précisée à l'article 6 du règlement de zone, tandis que l'implantation par rapport aux limites séparatives est précisée à l'article 7.

Par patalys

Merci pour votre retour rapide.

J'ai trouvé l'article 6 et 7 sur le site de la mairie

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront disposées à l'alignement des constructions riveraines s'il en existe, sinon il devra être fait en sorte que la distance entre tout point du bâtiment et l'alignement opposé de la voie soit au moins égale à la hauteur du bâtiment.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour des raisons liées à des contraintes techniques,
- pour les annexes ou piscines,
- pour la préservation de vues remarquables ou de perspectives,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- dans le cas de construction venant s'implanter en double rideau, accessible par une voie publique ou privée,
- en raison d'un projet architectural intégrant les clôtures dans le plan de composition d'ensemble,
- le long des routes départementales pour être en cohérence avec la réglementation de la voirie départementale.
- pour les installations d'intérêt général.

Par patalys

et l'article 7

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5m.

Toutefois, pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, ainsi que pour les annexes, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas générer de nuisances visuelles, des problèmes de visibilité ou de sécurité d'accès ou de nuire à la sécurité publique.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Par Al Bundy

Donc :

- l'article 6 permet d'implanter une annexe comme bon vous semble, si votre abri répond à la définition d'une annexe telle que donnée par le PLU.
- l'article 7 permet également d'implanter votre abri comme bon vous semble "à condition de ne pas générer de nuisances visuelles, des problèmes de visibilité ou de sécurité d'accès ou de nuire à la sécurité publique".

Par patalys

Merci de votre aide

Par patalys

Je viens de m'apercevoir que pour la zone UB, l'article 7 est celui-ci :

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance au sol comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, ne pourra être inférieure à 3 m, sans toutefois excéder 10 mètres.

Il correspond à celui que j'ai eu pour le refus.

Par patalys

et l'article 6 aussi est légèrement différent

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La pente naturelle des terrains sera mise à profit pour proposer une implantation adaptée.

La façade des constructions principales sera comprise entre un retrait minimal de 5 m et un maximum de 15m des limites de l'emprise de la voie existante ou à créer, privée ou publique.

En secteur UBa :

Les constructions seront implantées en observant les reculs minimums suivants : soit à l'alignement, soit à 3m minimum de l'emprise de la voie existante ou à créer, privée ou publique.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour des raisons liées à des contraintes techniques,
- pour les annexes ou piscines,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- dans le cas de construction venant s'implanter en double rideau, accessible par une voie publique ou privée,

Pièce n°5-1 ? Règlement : pièce écrite ? PLU de Flaujac-Poujols - Approuvé le 25 mars 2013 13

- en raison d'un projet architectural intégrant les clôtures dans le plan de composition d'ensemble,

- afin de prendre en compte la présence d'un rideau végétal existant présentant un intérêt (ancienne truffière par exemple) ou à créer et rentrant dans l'aménagement paysager de la construction, le retrait pourra être augmenté afin de prendre en compte celui-ci,

- le long des routes départementales pour être en cohérence avec la réglementation de la voirie départementale,

- pour les installations d'intérêt général

Par Al Bundy

Alors là les choses sont différentes :

- l'article 6 impose une implantation dans une bande comprise entre 5m et 15m de l'alignement, calculée à partir de la façade principale ;

- l'article 7 impose, soit une implantation en limite, soit un retrait compris entre 3m et 10m en tout point de la construction. Dans ce second cas la façade faisant face à la limite ne peut pas être implantée à moins de 3m et la façade arrière à plus de 10m ;

Par patalys

Pour l'article 7,

Est ce un problème que cette abri soit du côté route? si le retrait est compris entre 3m et 10m.

Par Al Bundy

L'article 7 se fiche de la route et de l'alignement puisqu'il ne regarde que la limite séparative.

Lorsque le service instructeur analyse votre dossier il le fait au regard de la totalité des articles du règlement. L'article 6 peut être respecté mais pas le 7, et inversement.

Par patalys

Dans mon cas, c'est l'article 7 qui pose pb, on m'a dit que j'étais à plus de 10 m de la limite de parcelle de mon voisin et qu'il ne tenait pas compte de la limite de 3,5m avec la route.

Pour le service instructeur, la limite séparative signifierai que c'est la limite avec le voisinage qui est pris en compte et non la limite avec la voirie si je comprends bien?

Par Al Bundy

la limite séparative signifierai que c'est la limite avec le voisinage qui est pris en compte et non la limite avec la voirie si je comprends bien?

Oui