

LES CONSTRUCTIONS SITUÉES EN LIMITES DE PROPRIÉTÉ PAR RAPPORT À UN VOISIN

FICHE INFORMATION

• novembre 2014 •

Implanter une construction en limite séparative peut s'avérer être un choix judicieux, notamment du fait de la configuration de la parcelle à bâtir, dès lors que l'on veut profiter de la présence d'une construction voisine pour s'y accoler et ainsi mieux protéger sa maison du froid, ou encore, dans l'objectif d'optimiser l'aménagement du terrain restant disponible autour de la construction à réaliser. Certaines contraintes sont alors néanmoins à prendre en compte.

// D'un point de vue réglementaire :

Dans les communes disposant d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme), d'un POS (Plan d'Occupation des Sols) ou d'un règlement municipal de constructions, des contraintes réglementaires peuvent être fixées localement, en fonction du secteur concerné.

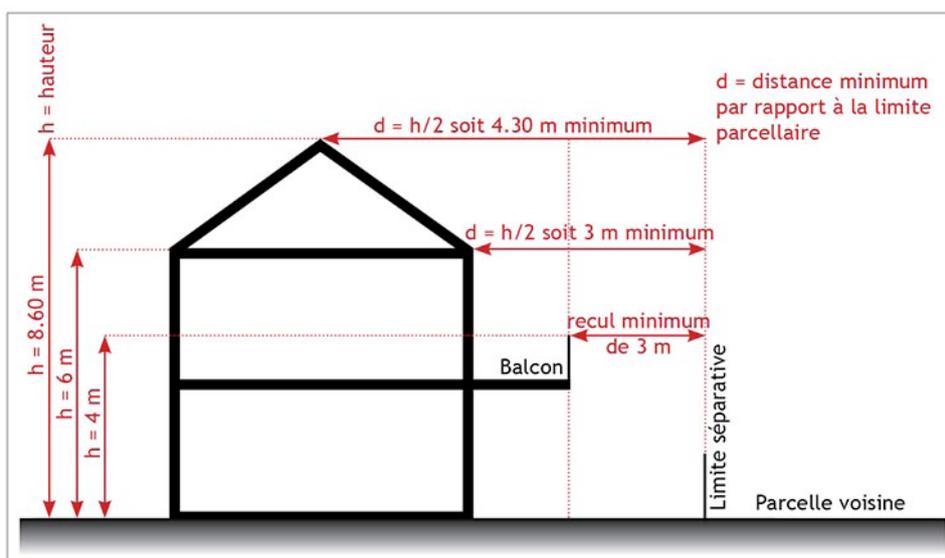
Pour connaître les règlements locaux en vigueur, il conviendra de se renseigner auprès de la Mairie de la commune concernée par le projet.

De même, si la construction se situe dans un lotissement, il conviendra de se référer à son règlement.

A défaut de contraintes locales, ce sont les articles R111-18 à R111-20 du code de l'urbanisme qui s'appliquent. La règle générale est fixée par l'article R111-18 qui prévoit les dispositions suivantes : « à 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 trois mètres ».

En clair, la construction devra :

- soit être implantée directement sur la limite de propriété,
- soit respecter un recul de trois mètres minimum, voire plus, dès lors que sa hauteur est supérieure à six mètres (voir le schéma).



CAUE

2 rue Jeanne d'Arc
CS 30001 Scy-Chazelles
57161 Moulins-les-Metz Cedex
tél. : 03 87 74 46 06
fax : 03 87 74 75 74
email : contact@caue57.com
www.caue57.com

Par ailleurs, afin d'éviter tous litiges avec le voisin concerné, il conviendra de respecter strictement l'intégrité de son bien. Pour ce faire :

- Aucun élément de la future construction ne devra empiéter sur le fond voisin : le nu extérieur du mur de la construction, y compris son enduit de finition, devront se situer strictement sur la limite, sans aucun débord. De même, aucune partie aérienne

ou souterraine de la construction (du type : débord de toiture, gouttière, fondation, réseaux d'évacuation ou réseaux d'alimentation, par exemple) ne devront se situer sur le fond voisin ou en surplomb de ce dernier.

- Les eaux pluviales devront être collectées sur la parcelle, sans pouvoir être rejetées sur le fond voisin.
- Afin de préserver l'intimité, les ouvertures autorisées dans un mur à bâtir en limite de propriété sont strictement réglementées par les articles 676 à 680 du code civil et excluent toute possibilité de vues directes. Seuls des jours (ouvertures ne laissant passer que la lumière et non la vue), dont la hauteur minimum est imposée, peuvent être pratiqués.

En contrepartie, le voisin ne pourra s'opposer à l'occupation de son terrain lors de la construction ou de l'entretien ultérieur du mur situé en limite séparative.

// Les éventuelles précautions à prendre :

Avant de réaliser la construction, la prudence recommande, par rapport à son voisin, de faire :

- matérialiser par un géomètre les limites exactes du terrain sur lequel sera située la future construction,
- établir un constat d'huissier mettant en évidence l'état du fond voisin. Ce constat permettra de vérifier que les travaux réalisés n'ont occasionné aucun désordre, ou au besoin, que le fond voisin a été remis dans un état identique à celui préexistant.

Enfin, rappelons que les règles de recul des constructions par rapport aux voies publiques ne relèvent pas des mêmes principes.

CAUE

2 rue Jeanne d'Arc
CS 30001 Scy-Chazelles
57161 Moulins-les-Metz Cedex
tél. : 03 87 74 46 06
fax : 03 87 74 75 74
email : contact@caue57.com
www.caue57.com