



# Cours commune et implantation d'une maison

Par **FABIEN C**, le **13/05/2017** à **09:34**

Bonjour,

Nous avons un projet immobilier sur une parcelle située à la ville du bois (91) dans une zone réglementée par PLU (zone UR).

<http://www.lavilledubois.fr/images/5-laville-DECOUVERTE/E4-Urbanisme-et-habitat/reglement.pdf>

Le schéma des parcelles se trouve ici :

<http://hpics.li/61f1c32>

Nous nous confrontons à plusieurs soucis d'interprétation loi et PLU.

1/ Distance à respecter par rapport à la limite séparative en cas de vue :

Le PLU article 7 prévoit une distance de 8m aux limites séparatives de notre parcelle pour les murs ayant des fenêtres.

1A /Cependant, l'article 678 du code civile semble nous permettre de ne pas nous assujettir à cette règle pour les limites avec le lot appartenant à l'ASL puisque nous disposons dessus d'une servitude de passage. Est ce correct?

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=0C23E037C2421CDABAD25F8159B9E0>

(le lotisseur n'a pas inscrit de cours commune sur le lot ayant la servitude de passage)

1B/ La cours commune nous permet elle bien de se rapprocher à moins de 8 m de notre limite avec notre voisin de gauche? effectivement nous trouvons des informations contradictoires sur internet

<http://jurisurba.blogspot.com/archive/2010/10/19/etude-le-recours-a-la-servitude-de-cours-communes-doit-il-et.html>

2/ nb de limites séparatives sur lesquelles nous pouvons implanter notre maison :

le PLU (article 7) indique que au delà d'une bande de 25m par rapport au "voie" (sans autre mention), nous devons nous placer sur une seule limite séparative (2 limite si en dessous des 25m). La voie privée est elle considérée comme une voie et nous permet elle donc de nous mettre sur 2 limites séparatives? dans le cas contraire, est-ce toujours l'article 678 qui nous permet d'y déroger ?

En effet le lotisseur nous a proposé d'implanter notre maison selon le rectangle bleu, mais nous souhaiterions passer sur la forme en rouge. La mairie semble réticente mais nous ne comprenons pas pourquoi et elle ne répond que par téléphone.

Merci pour votre aide et bonne journée.

Par **Tisuisse**, le **13/05/2017** à **10:12**

Bonjour,

En cas de différence entre la PLU et les textes en vigueur, c'est le PLU qui s'applique et, si les distances imposées par le PLU ne sont pas respectées, le maire refusera le permis de construire, c'est aussi simple que ça.

Par **FABIEN C**, le **13/05/2017** à **11:05**

Bonjour,

Cela rentre en contradiction avec ce qui est écrit sur le PLU même

page 6 : disposition générale applicable à toutes zones :

"Cours communes : En cas de création de cours communes en application de l'article L 471-1 du code de l'urbanisme, la règle de retrait par rapport à la limite séparative ne s'applique pas. Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 8 de la zone concernée qui s'appliquent"

ainsi que page 75 (partie annexe):

"Cour commune :

La « servitude de cours communes » a pour objet :

- De maintenir une certaine distance (prospect) entre les bâtiments situés sur des propriétés contigues (servitude non aedificandi)
- Ou d'imposer une hauteur maximum à ceux-ci (servitude non altius tollendi)

L'ordonnance de prise en application de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour

l'environnement, présenté le 21 décembre 2011 en Conseil des Ministres, précise que la servitude de

cours communes pourra être établie « même si le document d'urbanisme, s'il existe, ne le prévoit pas ».

Donc a priori, la loi est au dessus du PLU dans ce domaine non?