



Règles d'implantation pour une parcelle entourée de 3 voies

Par sacha37

Bonjour,

Je suis à la recherche d'un renseignement sur l'application des règles d'implantation du PLU de ma commune (https://atlas-sig.seineouest.fr/documents/plu/92040_reglement_20210129.pdf#page=28).

Un permis de construire vient d'être validé par la mairie pour un projet de construction sur la parcelle voisine à celle où je réside. La parcelle concernée est entourée de trois voies publiques (une large et deux étroites) et possède une seule limite séparative sur le fond de parcelle.

Mon logement est situé de l'autre côté d'une des deux voies étroites.

Or, les dispositions relatives à l'alignement n'ont pas été appliquées pour cette voie car l'article 10 du PLU stipule que "à l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur maximale des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large pourra être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large".

Ma question est la suivante : dans le cas de figure décrit ci-dessus, est-ce que les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent entre ma parcelle et celle concernée par le projet de construction malgré l'existence d'une voie publique entre nos deux parcelles compte tenu du fait que les dispositions relatives à l'alignement n'ont pas été appliquées ?

C'est ce que j'ai lu dans cette fiche publiée sur le site Internet du Gridauh (Groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat) : https://www.gridauh.fr/sites/default/files/u440/Volum%C3%A9trie%20et%20implantation%20Sous-fiche%202_0.pdf
Page 10 : "Ainsi, si une des limites du terrain d'implantation d'une construction jouxte une voirie ou une emprise qui est exclue du champ d'application des dispositions relatives à l'alignement, il convient d'appliquer les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives."

Toutefois, j'aurais souhaité avoir une confirmation de ce principe et, idéalement, obtenir une référence juridique.

Je vous serai extrêmement reconnaissant de toutes les précisions que vous pourrez m'apporter sur cette question qui pourrait jouer un rôle essentiel dans la préservation de mon cadre de vie.

Merci d'avance
Bien cordialement,

Par Al Bundy

Bonjour,

Dans quelle zone du PLU se trouve votre terrain ?

Le PLU définit l'alignement (p.12) comme "la limite commune d'un fonds privé et du domaine public ou d'un fonds privé et d'une voie privée ouverte à la circulation publique. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage"

Qu'en est-il exactement des voies bordant votre terrain ?

Un plan permettant de situer votre terrain et les voies serait un plus pour vous répondre.

Par sacha37

Bonjour,

Merci beaucoup de vous intéresser à ma question.

Mon habitation et le projet de construction se situent dans la zone UAa.
Je joins un plan de situation.

Mon logement se trouve sur la parcelle S-331 et le projet de construction concerne la parcelle S-88 qui est entourée de trois voies qui appartiennent au domaine public (avenue Victor Cresson, rue de la Fraternité et impasse Fréret). L'emprise des 2 bâtiments y est indiquée.

La mairie n'a pas vérifié les dispositions relatives à l'alignement sur la rue de la Fraternité et l'impasse Fréret, se contentant de les vérifier sur l'avenue Victor Cresson qui est la plus large des trois.

A défaut de respecter les dispositions relatives à l'alignement pour les deux voies les plus étroites, j'aimerais que les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives puissent s'appliquer.

[img]https://ibb.co/zfJm4WB[/img]

Par sach37

N'étant pas très familier de l'hébergement de photo en ligne, je fais une seconde tentative n'étant pas sûr que la première ait été couronnée de succès.

[url=https://zupimages.net/viewer.php?id=21/14/tn98.jpg][img]https://zupimages.net/up/21/14/tn98.jpg[/img][url]

Par sach37

Et voici un lien permettant de consulter le plan cadastral :
https://atlas-sig.seineouest.fr/arcopole/resources/RU_ILM.html

En tapant "impasse Fréret" dans le moteur de recherche, on atterri sur la zone concernée.

Par Al Bundy

Si je lis le règlement du PLU :

- L'article UA 6.1 précise que la règle d'implantation est définie prioritairement dans l'annexe 1 et sur le document graphique général (plan de zonage ?).
- Annexe 1 : les constructions doivent garder un retrait de 3 m par rapport à l'alignement de la rue de la Fraternité (p.147), et doivent être à l'alignement de l'avenue Victor Cresson (p.153).
- L'article UA 10 ne permet pas de déroger aux règles d'implantations de l'article UA 6, il donne des règles de hauteurs différentes en fonction de l'implantation des constructions par rapport aux voies, 10.1 ou 10.2.
- L'article du GRIDAUH que vous citez confirme que l'implantation d'une construction par rapport à une limite séparative s'apprécie au regard de l'article 7 du PLU et non l'article 6. Ce dernier s'applique lorsque la limite est un alignement, c'est à dire la limite avec une voie publique.

Le fond de votre question porte sur un éventuel recours contre le permis autorisé sur la parcelle S88 ou bien un projet de construction sur la parcelle S331 ?

Par sach37

Bonjour,

Le fond de ma question porte sur un éventuel recours contre le permis autorisé sur la parcelle S88.

Le projet en question prévoit la surélévation du bâtiment existant dont les contours figurent sur le plan cadastral. Le bâtiment passerait de R+2 à R+6 et atteindrait une hauteur de 20,8m.

Si la seule voie concernée était la rue de la Fraternité, un bâtiment de cette hauteur n'aurait pas été autorisé du fait des dispositions de l'article UA 10 : en effet, la largeur entre nos 2 bâtiments est de seulement 10 mètres et la hauteur du bâtiment projeté est donc supérieure à la règle $H = L + 3$.

Mais le fait que le bâtiment soit également bordé par l'avenue Victor Cresson, qui est beaucoup plus large, rend possible cette hauteur de construction.

Je me rends compte en écrivant que j'ai mélangé les règles relatives à l'alignement et celles relatives à la hauteur des constructions.

Mais pour résumer ma question, j'aimerais savoir si les règles de l'article UA7 pourraient s'appliquer entre ma parcelle (S331) et celle concernée par le projet de construction (S88) malgré l'existence d'une voie publique entre ces 2 parcelles, dans la mesure où les règles de hauteur des constructions n'ont pas pris en compte la largeur de cette voie ? Pour dire les choses de manière plus prosaïque, j'aimerais pouvoir m'appuyer sur les dispositions de l'article UA7 pour interdire des ouvertures sur la façade de cette construction qui est située à largeur inférieure à H-3.

Par Al Bundy

Demandez au service urbanisme les points que vous ne comprenez pas dans l'instruction du permis. Si celui-ci a été délivré c'est qu'il est, en toute logique, conforme au PLU.

J'aimerais pouvoir m'appuyer sur les dispositions de l'article UA7 pour interdire des ouvertures sur la façade de cette construction qui est située à largeur inférieure à H-3.

Vous ne pouvez pas interdire la création de fenêtres en vous appuyant sur l'article 7 car la façade donne sur une rue, elle est implantée contre un alignement et non une limite séparative. C'est donc l'article 6 qui s'applique.

Par sacha37

Vous ne pouvez pas interdire la création de fenêtres en vous appuyant sur l'article 7 car la façade donne sur une rue, elle est implantée contre un alignement et non une limite séparative. C'est donc l'article 6 qui s'applique.

J'ai conscience qu'il n'y a pas de limite séparative entre ma parcelle et celle où la construction est projetée. Mais c'est pour cela que j'ai cité cet article du Gridauh qui me laissait espérer que, lorsqu'une règle ne s'applique pas (en l'occurrence les dispositions de l'article UA10 dans mon cas d'espère), il y en a une autre qui s'appliquerait à la place (en l'occurrence les dispositions de l'article UA7).

Dit autrement, je n'arrive pas croire que la présence de notre habitation soit totalement ignorée.

Je me suis déjà adressé au service de l'urbanisme de ma commune mais celui-ci m'a fait une réponse très évasive sur l'application des dispositions de l'article UA7.

Je me dis que même eux peuvent se tromper compte tenu de la complexité de ces règles qui parfois se complètent, parfois s'annulent mutuellement.

Par Al Bundy

Relisez à froid l'écriture du Gridauh, qui commence par définir les limites séparatives qui "correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus ?/? En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques"

Puis "Les limites séparatives sont donc, comme doit le préciser le PLU, celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique au sens du règlement"

Or, votre PLU définit bien la rue de la Fraternité et l'avenue Cresson comme des alignements.

Par ailleurs, il me semble que vous faites une lecture erronée du PLU. Où lisez vous que les contraintes de l'article 7 s'appliquent lorsque celles de l'article 10 ne sont pas opposables ? Ou inversement...

Par sacha37

Bonjour,

Ma réflexion se basait sur cette partie de l'article du Gridauh :

"Ainsi, si une des limites du terrain d'implantation d'une construction jouxte une voirie ou une emprise qui est exclue du champ d'application des dispositions relatives à l'alignement, il convient d'appliquer les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives."

Il me semble que cette phrase laisse entendre que les règles de l'article 7 peuvent s'appliquer entre 2 parcelles

séparées par une voirie, dans une sorte d'exception à la définition habituelle des limites séparatives.

J'en ai tiré l'idée d'une espèce de garde fou : si les règles d'un article (en l'occurrence celles de l'article 6 sur l'alignement) ne s'appliquent pas alors il faut nécessairement que les règles d'un autre article (en l'occurrence celles de l'article 7 sur les limites séparatives) puissent s'appliquer, de sorte qu'il y ait tout de même des règles à appliquer entre toutes les parcelles.

Néanmoins, comme je le disais dans un de mes précédents messages, j'ai confondu les règles relatives à l'alignement (art. 6) et celles relatives à la hauteur des constructions (art. 10) car les deux sont assez liées (le calcul de la hauteur maximum des constructions se basant sur la distance avec l'alignement opposé).

Donc mon souhait était que la réglementation ait pu prévoir que si les dispositions de l'article 10 ne s'appliquent pas vis-à-vis d'une voie (en l'occurrence la rue de la Fraternité), on puisse appliquer les dispositions de l'article 7 à la place. Sinon, on se retrouve dans une situation où aucune règle ne s'appliquerait.

Je n'arrive pas à croire que la présence de notre parcelle soit totalement ignorée, tant vis à vis de la hauteur de la construction projetée, de la distance entre nos constructions et de la possibilité d'avoir des ouvertures sur la façade nous faisant face.

Par Al Bundy

Il me semble que cette phrase laisse entendre que les règles de l'article 7 peuvent s'appliquer entre 2 parcelles séparées par une voirie, dans une sorte d'exception à la définition habituelle des limites séparatives.

J'en ai tiré l'idée d'une espèce de garde fou : si les règles d'un article (en l'occurrence celles de l'article 6 sur l'alignement) ne s'appliquent pas alors il faut nécessairement que les règles d'un autre article (en l'occurrence celles de l'article 7 sur les limites séparatives) puissent s'appliquer, de sorte qu'il y ait tout de même des règles à appliquer entre toutes les parcelles.

Effectivement c'est bien ça : lorsque la limite n'est pas un alignement elle est une limite séparative. Donc lorsqu'on applique pas l'article 6 on doit appliquer l'article 7, et inversement.

Je n'arrive pas à croire que la présence de notre parcelle soit totalement ignorée, tant vis à vis de la hauteur de la construction projetée, de la distance entre nos constructions et de la possibilité d'avoir des ouvertures sur la façade nous faisant face.

Et pourtant c'est bien le cas, même la règle de hauteur ne tient pas compte de votre construction mais seulement de l'alignement opposé. Le relecture de cet article me laisse penser que les dispositions 10.1 seraient applicables aux nouvelles constructions.