Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Construction, limites separatives retrait

Par Rio34

Bonsoir
Ci joint un extrait du PLU dont je ne comprends pas la signification.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
2.2.1 - Règle générale
Les constructions sont implantées en retrait* des limites séparatives*.
Le retrait* est au moins égal à 6 mètres (R ? 6 m).
Toutefois, les constructions ou parties de construction ayant une hauteur de façade* au plus égale à 3,50 mètres, peuvent être implantées :
- soit sur une seule limite séparative*, sur une longueur au plus égale aux 2/3 du linéaire de la limite séparative* concernée,
- soit avec un retrait* moindre que celui fixé ci-avant, sur une seule limite séparative*.
En outre, les constructions annexes, ayant une hauteur de façade au plus égale à 2,50 m peuvent être implantées :
- soit sur 2 limites séparatives au plus,
- soit avec un retrait moindre que celui fixé ci-avant sur 2 limites séparatives au plus,

J'ai l'impression qu'il y a comme un doublon quand ils expliquent les "seule limite separative".
Si quelqu'un peut m'expliquer.
Merci.

Par Rio34

Comme quoi ?

Par Al Bundy

Bonjour,

Il s'agit du PLUi de Grand Paris Seine & Oise ?

La règle générale prévoit une implantation en retrait de 6 m au moins par rapport aux limites séparatives.
Une dispense est prévue pour les constructions avec une faible hauteur de façade : elles peuvent être soit implantées sur une limite (sur 2/3 de sa longueur max), soit garder un retrait de moins de 6 m par rapport à une limite.
Pour les annexes d'une faible hauteur de façade l'implantation est permise, soit sur 2 limites séparatives, soit à moins de 6 m de deux limites séparatives.

J'ai l'impression qu'il y a comme un doublon quand ils expliquent les "seule limite separative".
Puisqu'un terrain peut avoir 3 limites séparatives (2 latérales et 1 de fond), cette précision vient restreindre le nombre de limites par rapport auxquelles un retrait de moins de 6 m peut être accepté.

Le terrain concerné provient de ce lotissement : [url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/urbanisme/division-de-parcelle-en-4-lots-t33132.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/urbanisme/division-de-parcelle-en-4-lots-t33132.html[/url] ?

Par Rio34

Bonjour

Il s'agit du PLU H du Grand Lyon, zone URI 2C.
J'ai bien compris le premier principe.
Si hauteur facade > 3.50 m, retrait mini 6m.
Si façade =ou< 3.50 possible construire en limite sur les 2/3 max de la limite ou n'importe où entre 0 et 6 m, mais dans ce cas quid des 2/3 du linéaire. Ce n'est pas mentionné explicitement, c'est là que je bute.
C'est tout de même bizarre cette nouveauté, avant c'était en limite ou au retrait, les intermédiaires n'étaient pas acceptés.
Ça va créer je pense beaucoup de conflits de voisinage, tant administratif que civil sur les droits de vue.

Par Al Bundy

Si façade =ou< 3.50 possible construire en limite sur les 2/3 max de la limite ou n'importe où entre 0 et 6 m, mais dans ce cas quid des 2/3 du linéaire
Oui par rapport à une seule limite séparative.

mais dans ce cas quid des 2/3 du linéaire
Je ne comprends pas bien la question. Vous pouvez implanter votre construction sur une limite séparative sur une longueur au plus égale à 2/3 de la longueur de cette limite.

Par Rio34

OK,
Mais si la construction est sur une distance intermédiaire, il y a t'il une contrainte de longueur,? voilà la question

---
Par Al Bundy

construction est sur une distance intermédiaire
Pouvez-vous détailler ?
Il s'agit d'une construire au milieu du linéaire de clôture ?

Par Rio34

Je prends comme exemple une construction qui n'est pas sur la limite separative, disons à 2 mètres de cette limite, doit elle respecter la longueur maxi des 2/3 de cette limite ?

Par Al Bundy

Non, car soit la construction observe un retrait, soit elle s'implante sur une limite sur un linéaire tout au plus égal aux 2/3 de la limite.

Par Rio34

Ça c'était avant, mais cette phrase alors :

soit avec un retrait* moindre que celui fixé ci-avant, sur une seule limite
séparative*.

Ce retrait moindre, comment ça s'interprète ?
C'est là que je bloque.

Par Al Bundy

Ce retrait moindre, comment ça s'interprète ?
C'est un retrait de moins de 6 m. Pas sur la limite mais où vous voulez à moins de 6 m d'elle.
Je détaillais les différentes composantes de la règle dans mon 1er message.