Retrait construction limite séparative

Par Pat_1258

Bonjour, j'ai une façade avec baies qui fait face à la limite séparative latérale du terrain de mon voisin. Il veut implanter le pignon de sa maison sur cette limite.

Selon le PLU en vigueur en a-t-il le droit ? (art. PLU ci-dessous)

Sachant que son terrain fait 19,75m de large et la façade de ma maison avec fenêtres est à moins de 4,50m de la limite séparative.

Extrait du PLU :
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales
La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction avec un minimum de 5 mètres.
Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 4 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies, ou des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.
Dans le cas où la largeur du terrain est inférieure à 20 mètres, l'implantation sur l'une des limites latérales est autorisée.

Merci de votre aide.

Par Al Bundy

Bonjour,

Votre voisin a un projet d'extension ou de nouvelle construction ? Le PLU fait une distinction entre les deux ? Définit-il une baie ?

Les constructions présentes sur votre terrain n'influencent en rien la conformité du projet de votre voisin.

A chaud : implantation en retrait de la limite latérale de 5m mini ou bien 4m mini sans baie. En fonction de la hauteur de la construction bien entendu. Ou bien en limite séparative.

Par Pat_1258

Merci de votre retour.

Il s'agit d'une construction neuve.
Et par baie à priori il est entendu ouverture vitrée (peut importe la taille de la fenêtre rien n'est précisé)

Donc si je comprends votre message, même si il n'y a pas 5m entre ma façade vitrée et la limite séparative (et donc entre mes fenêtres et son futur mur) il a le droit d'y implanter sa maison même si cela me retire toute luminosité et ensoleillement.
L'orientation étant Sud sur cette façade (donc le plus au soleil) c'est assez difficile de m'imaginer sans soleil !

Par Al Bundy

Les autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve du droit des tiers. Donc le maire ne tient pas compte des paramètres tels que l'éventuelle perte d'ensoleillement par exemple.
Si vous estimez qu'un projet accordé par le maire créé un trouble excessif de voisinage il vous faudra le quantifier et le démontrer devant un juge judiciaire dans une procédure contentieuse.

Le respect de l'implantation du projet s'apprécie uniquement au regard des limites du terrain de votre voisin, pas de votre construction.

Par Pat_1258

Je vous remercie de ces informations.

Donc il peut s'implanter en limite séparative, quelque soit la hauteur de son mur de maison tant qu'il respecte les normes PLU sur sa parcelle.

Le fait que mon mur avec fenêtres soit à 1m, 2m ou 10m face à cette limite et clôture n'a pas d'importance et n'est pas pris en compte.

Merci.

Par morobar

Bonjour,
Son terrain mesure 19.75 m donc inférieur à 20m.
L'implantation en limite est donc autorisée par le PLU.
==
Dans le cas où la largeur du terrain est inférieure à 20 mètres, l'implantation sur l'une des limites latérales est autorisée.
==

Par Pat_1258

Je vous remercie de ces informations.

Donc il peut s'implanter en limite séparative, quelque soit la hauteur de son mur de maison tant qu'il respecte les normes PLU sur sa parcelle.

Le fait que mon mur avec fenêtres soit à 1m, 2m ou 10m face à cette limite et clôture n'a pas d'importance et n'est pas pris en compte.

Merci.

Par janus2

Le fait que mon mur avec fenêtres soit à 1m, 2m ou 10m face à cette limite et clôture n'a pas d'importance et n'est pas pris en compte.

Bonjour,
Si vos fenêtres sont à 1m de la limite séparative, elles sont illégales puisque vous ne pouvez avoir de vue droite à moins de 1m90 de la limite...