



DP et distance limite separative

Par **GRIFFITH Christophe**, le **18/08/2017** à **11:17**

Bonjour,

Je me permets de solliciter votre aide car je suis actuellement en train de faire construire une maison de type R+1 suite à une division parcellaire de 3 lots. Il s'avère que le mur nord de ma maison n'est pas à 4m de la limite séparative mais à 3,90m. J'ai informé mon constructeur suite à l'intervention d'un géomètre expert que j'ai mandaté pour contrôler l'implantation. Ce dernier m'a répondu qu'étant donné que le lot acquis était issue d'une Division parcellaire, alors la limite nord avec mon voisin (qui fait l'objet d'une DP et de la rénovation d'un bâtiment transformé en logement) n'était pas appréciée comme une véritable limite et que seul compte l'article 8.1 qui indique " La distance en tout point d'une construction par rapport à une autre construction non accolée est au moins égale à 4 m sans pouvoir être inférieure : à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute au même point." L'article 7.1 du PLU zone UR indique "le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal en tout point à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point minorée de 4m dans les autres cas, sans pouvoir être inférieur à 4m".

La distance entre les deux habitations issues de la même division parcellaire indique une distance supérieure à 8m.

J'ai informé l'urbanisme mais ils m'ont répondu :

"Le permis de construire ne gère pas les histoire de mur brut ou enduit. Votre bâtiment doit se trouver à 4 m EN TOUT POINT des limites périmétriques de la division accordée, mais aussi à 4 m EN TOUT POINT de toute construction voisine (celle du lot derrière vous notamment). Si ce critère n'est pas respecté, votre projet ne sera pas régularisable".

Vous remerciant pour votre aide,

Cordialement

Par **youris**, le **18/08/2017** à **13:16**

bonjour,

demandez à votre constructeur de vous indiquer la règle de l'urbanisme indiquant que les limites des parcelles suite à une division parcellaire ne sont pas de véritables limites et ne sont pas concernées par les distances de retrait de construction imposées par votre PLU. je suppose que le service de l'urbanisme de votre commune connaît les conditions

d'application de son PLU.
salutations

Par **GRIFFITH Christophe**, le **18/08/2017** à **13:19**

Je l'ai déjà demandé et il s'appuie sur l'article 8 du PLU... La seule chose qu'il propose est de faire un PC modificatif mais signer ce nouveau plan d'implantation ne risque pas de m'engager....