



Interprétation PLU "retrait"

Par **ITC Projets**, le **02/03/2013** à **12:58**

Bonjour,

Voici mon projet : création d'une maison sur une parcelle de 7,50 m de large et 35 m de long orientée EST-OUEST !

Je reviens d'un RDV avec une personne du service urbanisme de ma ville qui m'affirme que les plans ci-dessous ne sont pas conformes au PLU à cause de la façade vitrée orientée au SUD qui est à moins de 8 mètres de la limite séparative latérale entre mon terrain et celui de mon voisin. Je précise q'un pare-vue d'une hauteur de 1,90 m est prévu sur toute la largeur de la construction.

Voici l'extrait du PLU :

["perso.numericable.fr/jerome.cheneaux/Article%20UH.gif"](http://perso.numericable.fr/jerome.cheneaux/Article%20UH.gif)

En lisant l'extrait ci-dessus, je comprends qu'aucun "retrait" par rapport aux limites séparatives latérales de mon terrain ne m'est imposé car mon terrain fait moins de 13 mètres de large !!!!

Ma lecture vous semble-t-elle correcte ? Avez-vous eu le même genre de situation ?

Merci encore, par avance, de vos réponses.

["perso.numericable.fr/jerome.cheneaux/terrainepinayPr%E9sentati on22.gif"](http://perso.numericable.fr/jerome.cheneaux/terrainepinayPr%E9sentati on22.gif)

["perso.numericable.fr/jerome.cheneaux/terrainepinayPr%E9sentati on21.gif"](http://perso.numericable.fr/jerome.cheneaux/terrainepinayPr%E9sentati on21.gif)

Par **trichat**, le **02/03/2013** à **15:42**

Bonjour,

Impossible d'accéder à l'extrait du PLU.

Essayez de donner un lien direct vers PLU.

Cdt

Par **ITC Projets**, le **02/03/2013** à **15:47**

Bonjour,

Voici ce que dit le PLU :

"7.1 règle d'implantation :

les constructions peuvent être implantées:

- Sur une ou les deux limites séparatives latérales dès lors que le terrain a une largeur inférieure ou égale à 13 mètres,
- Sur une des deux limites séparatives latérales, ou en retrait des limites séparatives latérales dès lors que le terrain a une largeur supérieure à 13 mètres,
- En retrait de la limite de fond de terrain. Sur cette limite, seuls sont autorisés les bâtiments annexes.

7.2 Modalités de calcul des retraits :

- Un retrait de 8 mètres est obligatoire si la façade de la construction intéressée comporte des baies,
- Un retrait de 2?50 mètres minimum si la façade de la construction intéressée ne comporte pas des baies."

Comme mon terrain fait moins de 13 mètres de large, je n'est pas de "retrait" à respecter... ?

Par **trichat**, le **02/03/2013** à **17:10**

Bonsoir,

Il y a deux aspects dans le paragraphe PLU indiqué:

- d'une part l'implantation : votre terrain ayant une largeur inférieure à 13 m, vous pouvez construire sur l'une ou les deux limites séparatives (§7-1);
- d'autre part le retrait, dont la distance est liée à l'existence de baies : 8 m , s'il y a des baies,

ce qui est contradictoire avec la possibilité de construire sur les deux limites séparatives, et impossible pour vous puisque votre terrain a une largeur de 7,5 m; 2,5 m s'il n'existe pas de baies (§7-2). Ce qui vous laisse une largeur constructible de 5 m.

Je reste perplexe devant une telle rédaction.

Je vous conseille de prendre contact avec le CAUE Ile-de-France, dont je vous joins le lien; vous obtiendrez une interprétation de ce texte et surtout un avis sur votre projet (à présenter lors de votre rendez-vous):

<http://www.urcaue-idf.archi.fr/abcdaire/imprimer.php?fiche=267>

Cordialement.

Par ITC Projets, le 02/03/2013 à 17:17

Merci de votre réponse,

Vous pensez donc que le retrait est applicable sur "toutes" les limites séparatives ?

Or le paragraphe 7.3 s'intitule bien "modalités de calcul des retraits". C'est donc simplement une indication du calcul pour les façades affectées par un "retrait" comme c'est le cas pour les terrains de plus de 13 mètres de large.

Dans mon cas, aucune façade ne semble être affectée d'un "retrait"...

Merci en tout cas pour la CAUE, je vais prendre RdV.

Par ITC Projets, le 02/03/2013 à 17:21

J'ajouterais que si ma façade n'est pas sur la limite séparative, elle n'est pas forcément en "retrait" au sens du PLU. Qu'en pensez-vous ?

La façade pourrait être considérée simplement "éloignée" : terme non défini dans le PLU.

A aucun moment le PLU n'explicite le fait que lorsqu'une façade n'est pas directement sur la limite séparative elle devient automatiquement "en retrait"...

Par trichat, le 02/03/2013 à 18:22

Comme je vous l'ai dit, il semblerait qu'il y ait une contradiction entre les deux paragraphes du PLU.

D'où l'intérêt de consulter pour conseil le CAUE (c'est son rôle en matière d'urbanisme et

d'architecture).

A vous lire, lorsque cette question aura été éclaircie.