Image not found or type unknown

Alignement bât / voie privée (interne et à créer)

Par **jd-1990**, le **29/03/2023** à **21:41**

Bonjour,

Un projet immobilier vient d'être affiché sur la parcelle mitoyenne à ma propriété : R+4, au droit d'une parcelle comprenant 3 limites séparatives et 1 limite d'unité foncière de voies ou emprises publiques.

En l'état, les plans indiquent que l'architecte/promoteur considèrent la limite de la future voie privée interne du projet comme ligne d'implantation du bâtiment, soit d'amorce de la bande de 15 m.

Ainsi et à plus de 40 m de distance de la limite d'unité foncière de voies ou emprises, une façade de 15 m de hauteur est projetée, en contact avec ma limite séparative.

Dans le cadre de l'application des articles UA.6 et UA.7 :

Peut-on effectivement prendre comme début de la bande de 15m, la limite d'une voie privée, qui n'existe donc pas encore à ce jour ? et qui de plus, reste une voie interne à la parcelle du projet ?
Ou le début de la bande de 15 m est à prendre par rapport aux voies (publiques ou privées) existantes (à modifier ou à créer) qui sont présentes au droit de la limite d'unité foncière de voies ou emprises publiques ?

«

ARTICLE UA.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou espaces publics existants, à modifier ou à créer ou en limite de la bande de roulement pour les voies privées ou servitudes.

Ces voies doivent être structurantes et leur gabarit devra être adapté à l'importance de

l’opération.

ARTICLE UA.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de QUINZE MÈTRES (15 m) mesurée à l’alignement tel que défini à l'article UA 6 (ou de la limite qui s’y substitue) ou au nu des façades en cas de recul, les constructions peuvent s’implanter d’une limite séparative à l’autre ou à une distance comptée horizontalement de tout point d’un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative qui ne peut pas être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment (h/2), sans pouvoir être inférieure à QUATRE MÈTRES (4 m).

Au-delà de cette bande de QUINZE MÈTRES (15 m) ou de la bande construite, toute construction doit être implantée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de toute limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à QUATRE MÈTRES (4 m).

Lexique PLU :

Voie : Pour l'application de l'article 6, doit être entendu comme voie tous les espaces concernés par la circulation (véhicules terrestres à moteur, cycles, piétons, …) et annexes à la voirie (stationnements, locaux techniques, …).

«

Merci

Par **jd-1990**, le **01/04/2023** à **21:34**

Bonsoir,

Le sujet étant vraisemblablement délicat.

La décision "Conseil d'État, 10ème - 9ème SSR, 10/02/2016, 383738", notmment au niveau des § 5 et 6 de la décision, peut t-elle aider à trancher si le PLu ne précise de qu'elle voie privée on parle ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés