



Compréhension article 7 du PLU

Par Tchup, le 21/02/2016 à 19:25

Bonjour,

Nous avons appris il y a quelques jours la future construction d'un immeuble en R+3 dans le terrain derrière notre parcelle.

Le permis n'est pas encore déposé, mais la présentation du projet semble montrer un bâtiment placé à 4m de la limite de propriété. Il s'agit en fait d'un R+2 à environ 8m de hauteur je suppose, surmonté d'un attique à environ 11m.

Après lecture du PLU récemment voté, nous avons un doute sur l'interprétation de l'article 7 du règlement.

Je cite :

"En cas d'implantation en retrait par rapport à la limite de propriété, aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à la moitié de la hauteur dudit bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D=H/2$ avec minimum de 4 m)."

Nous avons donc compris un retrait de $11/2=5,50m$, car pour nous la hauteur du bâtiment est sa hauteur maximale.

Mais après lecture des définitions en annexe, nous avons un doute :

"Hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux

d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction, et pour chaque volume (à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques).

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant."

Je ne comprends l'intérêt cette définition. Même si la hauteur est calculée pour chaque volume, la "hauteur du bâtiment" reste la hauteur maximale, non ? Et donc la question qui nous importe : est ce que la partie en R+2 doit être en retrait également de 5,5m ou seulement 4m ?

Merci d'avance,