

Revision PLU Marcoussis

De: Yvon <yvon.titren@wanadoo.fr>
Envoyé: mercredi 18 avril 2018 15:44
À: revision-plu
Objet: Marcoussis-PLU-Révision n°1 Zone UH1- Retraits

A l'attention de Monsieur Bernard-Claude PANET, commissaire enquêteur

Monsieur,

La feuille cadastrale 000AV01 (cadastre.gouv.fr) regroupe tous les pavillons de la ZAC de l'Orme et ceux construits durant ou après la période de sa réalisation, plus quelques constructions plus anciennes. Un coup d'oeil à cette feuille suffit pour voir que tous les pavillons sont construits en limite séparative latérale, sauf essentiellement lorsque la parcelle présente une particularité (eg parcelle jouxtant une voirie, intersection de voiries, bâtiment public,...).

Ma parcelle située en UH1, depuis le PLU, est divisible. Un lot de plus de 400 m² pourrait être créé en partie arrière, mais pour que l'empreinte au sol autorisée puisse être réellement exploitable il est nécessaire que le projet de PLU soit modifié. En effet:

A- Ce lot, issu de division, pour édifier une construction qui serait située :

- à plus de 25m d'une voirie (accès prévu)
- mais à moins de 25m d'une autre voirie (servitude de passage refusé),

se voit imposer

1- une règle particulière et singulière, à savoir d'importantes obligations de retrait par rapport aux limites séparatives, obligations qui :

a- seraient moindres si la servitude de passage avait été accordée

b- étaient moins contraignantes au temps de l'aménagement de la zone UH2, bien avant que le législateur décide d'augmenter les droits à construire

2- une distance nouvelle de 16m entre 2 constructions sur la même Unité Foncière, au lieu de 8m auparavant, comme pour UH2

3- une nouvelle disposition de servitude de cour commune dont je ne comprends même pas le contenu.

B- De surcroit, quels sont les arguments en faveur de la particularisation du fond de parcelle parmi les limites séparatives?

En fait, pour une même limite, on voit que d'un côté elle peut être "fond", et de l'autre "limite séparative latérale". De ce fait, selon le côté duquel on se trouve et suivant l'orientation de la construction les ouvertures de rez de chaussée pourront être situées soit à 4 m soit à 8m de la limite avec un voisin. C'est encore plus confus pour les parcelles non rectangulaires. Ceci conduit à des sentiments d'inégalités.

En conclusion, ces règles, parfois particulières, voire ne semblant pas respecter le droit d'égalité, certaines apparues après le vote des lois visant à accroître le droit à construire, semblent aller en fait à l'encontre de la volonté du législateur.

Je propose pour les zones UH1 et UH2 de retenir des règles pour les retraits par rapport aux limites sans distinguer "fond de parcelle" et "limites séparatives latérales". Ces règles seraient élaborées sur la base des règles de la zone UH2. Les zones UH1 et UH2 sont très imbriquées. Les règles de la zone UH2 s'appliquaient aussi à la zone UH1 avant

le vote des lois visant à augmenter le droit à construire, et bien avant la rédaction d'un PLU . Pour les 2 zones UH1 et UH2, toutes constructions confondues, les règles de retrait par rapport aux limites quelles qu'elles soient seraient ainsi :

- 4 m pour les vues en sous-sol et rez de chaussée à condition que le linteau de l'ouverture créant une vue soit situé au maximum à 2,50m du terrain naturel au droit de la vue

- 8m pour les autres vues,

- et, pour les façades ou partie de façade ne comportant pas d' ouverture créant des vues, au choix aucun retrait, ou un retrait compté horizontalement depuis la façade ou partie de façade, égal à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 2,50m.

La multitude des contraintes nouvelles s'ajoutant les unes aux autres, et portant:

- sur les retraits
- l'emprise au sol
- les accès
- les servitudes de cour commune
- etc

réduisent avec le temps le droit à construire de façon continue depuis des années, en contradiction avec l'Esprit des lois, donc La Loi.

Je me tiens à votre disposition, pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur Le Commissaire enquêteur, mes sincères et respectueuses salutations.

Docteur Yvon Titren