



Comment calculer la distance à respecter en cas de Vue directe

Par **iciallo**, le **18/04/2015** à **11:51**

Bonjour,

Je ne sais pas si c'est ici qu'il faut poser cette question, mais je m'y aventure en espérant être dans la bonne rubrique.

Problème : Suite à division de terrain, le géomètre a créé une cour commune entre les 2 lots (Lot A et Lot B) issus de cette division pour faciliter l'implantation d'une maison et réduire les distances (qui sont de 8 mètres) entre les ouvertures créant des vues directes. Ceci est une pratique courante qui ne pose aucun problème par rapport au PLU.

Le Lot A héberge déjà une maison et le Lot B est à bâtir.

La maison sur le Lot A présente une porte d'entrée donnant directement sur la Cour commune avec une petite véranda (1 m sur 2 m) créant un petit sas d'entrée.

Le géomètre a pris comme point de départ, pour le calcul des 8 m de recul, non pas la porte d'entrée mais la véranda, ce qui met l'implantation de la future maison à 9 m de la porte d'entrée et non à 8 m.

On perd donc 1 mètre pour l'implantation de la maison et comme on est en lot arrière, au delà de la bande des 20 m, les choses se compliquent.

Ma question : Quel est, d'après vous, le point à prendre en compte pour le calcul des 8 m de recul nécessaires dans ce cas ? La Porte d'entrée ou la Véranda ?

Pour moi, la porte d'entrée sachant que la véranda est prise sur le jardin et qu'elle ne peut être considérée comme faisant partie de la maison.

Merci pour vos retours et vos éclaircissements.

Cordialement.

Par **moisse**, le **20/04/2015** à **07:52**

Bonjour,

La règle est la mesure de la distance entre le milieu des ouvertures et la limite de l'héritage (propriété) du voisin.

Le problème ne se pose même pas dans la situation exposée, avec une cour commune.

Par **talcoat**, le **20/04/2015** à **16:12**

Bonjour,
Le contrat de cour commune créé une zone "non aedificandi" sur laquelle il n'est pas possible d'empiéter. Il faut voir à quelle date elle a été instituée, car passé un an, elle devient caduque si le permis de construire n'a pas été obtenu... mais cela risque de compliquer l'implantation de la construction.
Cordialement