



## PLU et description des pièces principales

Par **nooma69**, le **07/07/2016** à **07:21**

Bonjour.

J'ai un petit souci en regard de mon projet immo et du PLU de ma commune. La personne de l'urbanisme n'a pas su me répondre et doit s'en référer à leur service juridique avant de me répondre. j'ai un peu peur de me faire rouler dans la farine donc je sollicite vos avis et conseils.

Voici mon probleme.

Je souhaite rénover une maison familiale des années 50. Celle ci se trouve à moins de 3 mètres des limites latérales du terrain.

Le PLU mentionne clairement que le retrait (dans le but d'avoir des baies éclairants des pièces principales) doit être de 3 mètres.

Dans mon PLU, la paragraphe décrivant les pièces principales est ainsi:

"Les pièces principales sont les chambres et les séjours. La salle de bain n'est pas une pièce principale."

La personne de l'urbanisme m'a donc dit, si vous voulez faire une ouverture qui donne sur un séjour, à moins de 3 mètres, c'est interdit, si c'est une salle de bain, vous avez le droit.

Ma question: "Et si c'est une cuisine"?

Depuis plus de réponse.

J'ai fait des recherches de mon coté. Je suis tombé sur le code des bâtiments et habitation ou l'article R111-1-1 mentionne clairement que la cuisine, au même titre que la salle de bain, est une pièce de service et non une pièce de vie (comme le séjour ou les chambres). A priori ce code n'a que peu de valeur face au PLU (Ah la France et ses textes de lois...).

On commence meme à me reprocher (dans l'éventualité où je pourrai faire une ouverture dans cette cuisine) que cette dernière sera ouverte et donnera donc vue sur le séjour!! (Alors que dans le dépôt de permis, l'agencement des pièces intérieurs n'est pas à décrire d'après ce que j'ai pu lire).

Bref, Help!!

Merci en tout cas pour m'avoir lu.

Par **morobar**, le **07/07/2016** à **09:06**

Bjr,

Les ouvertures ne sont pas réglées par le PLU ou l'urbaniste local, mais par le code civil.

En l'espèce art.675 et suivants;

Pour votre salle de bain, vous pouvez avoir droit au jour de souffrance, au mieux.

Entre votre cuisine et votre séjour vous faites ce que vous voulez.

Par **nooma69**, le **07/07/2016** à **09:54**

Bonjour.

Merci pour cette réponse.

Par contre l'article du code civil que vous citez stipule une ouverture sur mur mitoyen: "L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant."

Or dans mon cas, il ne s'agit pas d'un mur mitoyen car il est à 2.3 mètres de la limite mitoyenne.

j'ai lu également les articles suivants et ils ne collent pas avec mon cas de figure.

Merci malgré tout

Par **talcoat**, le **07/07/2016** à **10:27**

Bonjour,

Il faudrait connaître le texte intégral du règlement du PLU, cependant la cuisine comme la sdb n'est pas une pièce principale au regard du CCH - code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, une ouverture est possible puisqu'elle respecte les vues du code civil (vue droite 1,90m).

Cordialement

Par **nooma69**, le **07/07/2016** à **13:12**

Bonjour.

Et merci pour votre aide.

Vous citez l'article 678 du code civil, c'est bien cela?

En lisant attentivement l'article précédent, je me rends compte que si ouverture il y a, celle ci se trouvera au minimum à 2.60m de hauteur (car c'est en RDC), les plafonds actuels s'arrêtant à 2.50m, ce texte est un peu obsolète ma foi.

Je vais donc tacher de justifier que sans mention particulière de mon PLU sur la cuisine, le CCH doit faire foi.

Merci.

Par **Lag0**, le **07/07/2016** à **13:16**

[citation] ce texte est un peu obsolète ma foi. [/citation]

Bonjour,

Que voulez-vous dire ?

L'article 678 du code civil n'a rien d'obsolète, il s'applique toujours pleinement. Il fixe la distance de 1m90 avec la limite séparative comme la distance minimum pour créer une vue droite.

Par **nooma69**, le **07/07/2016** à **13:21**

Pardon je me suis mal exprimé.

Voici ce que je comprends du code civil:

Article 678: On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage.

Dans mon cas, OK j'ai 2.3m, je peux pratiquer une vue ou une fenetre.

Article 677: Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée.

Mon ouverture se situerait donc à 2.6m du sol, c'est bien ça?

Si oui, les plafonds actuels étant à 2.5m, ca n'a plus trop de sens.

Par **Lag0**, le **07/07/2016** à **13:41**

Vous confondez 2 notions, la vue droite et le jour de souffrance.

L'article 677 traite des jours de souffrance, donc des ouvertures destinées à apporter la lumière dans une pièce, lorsque le mur est situé à moins de 1m90 de la limite séparative.

A partir du moment où le mur est à au moins 1m90, il n'y a plus cette limitation au jour de souffrance et vous pouvez créer une véritable fenêtre, donc une vue droite.

En fait, il faut lier l'article 676 au 677 :

[citation]Article 676

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.

[/citation]

[citation]Article 677

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

[/citation]

Par **talcoat**, le **07/07/2016** à **18:02**

@nooma relisez ma réponse et les explications de @Lag0.

Vous devez déjà en premier mettre votre projet en conformité avec le PLU en prenant en considération aussi les autres règles notamment l'emprise au sol et les art. 7 et 8 du règlement.

Ensuite,seulement vérifiez la distance entre les ouvertures et la limite de propriété qlq soit la hauteur, elles devront se située à plus de 1,90m en vue directe,en cas de distance inférieure une servitude de vue peut être incluse dans le contrat de cour commune déjà évoquée pour les prospects.

Avant de vous engager, vous pouvez demander un certificat d'urbanisme B (projet)sur la faisabilité de votre projet.