



## Contribution du CQOM

### Objet:

## Distance minimale entre bâtiments

### Exposé :

Mandaté par son Assemblée générale 2018, le CQOM demande que, quelle que soit la zone, la distance minimale entre les façades de deux immeubles, dont l'une au moins n'est pas aveugle, soit supérieure ou égale à 12 m et à la demi somme des hauteurs de façades respectives.

### Constatation :

Les Permis de Construire délivrés dans notre quartier Ormeau-Montaudran ont autorisé la construction d'immeubles dont les façades sont très proches les unes des autres (Exemple : moins de 5 m au 58 du Ch Carrosse).

Nous demandons que les nouveaux PC délivrés ne constituent ni un écran de lumière, ni une vue directe sur les appartements d'en face, ni une source de promiscuité qui génère de l'incivilité.

### Analyse du PLUi-H

Le PLUi-H arrêté par TM le 3/10/2017 laisse toute liberté au porteur de projet, à l'exception d'une obligation en zone UM6-3, de respecter une distance minimale de 4 m entre façades si l'une des façades n'est pas aveugle.

Notre quartier Q5.1 et plus particulièrement le quartier Ormeau-Montaudran est couvert par des zones classées UM6 ou UM4 dans les zones d'habitation.

- En Zone UM6, les porteurs de projets sont tenus de respecter un retrait minimum sur les limites séparatives au moins égal à  $H_f/2$  avec un seuil de 6,0 m
- En Zone UM6-3, la distance minimale requise entre façades, sur une même parcelle, dont l'une au moins est aveugle est de 4,0 m
- En Zone UM4, il n'y a aucune contrainte. Il est possible de construire sur l'alignement et sur les limites de parcelle à la hauteur  $H_f$  de l'étiquette.

### Contribution d'amélioration



## Contribution du CQOM

En considérant deux parcelles mitoyennes en zone UM6, sur lesquelles les porteurs de projets respectifs demanderaient à construire des immeubles indépendants, le règlement impose pour chaque immeuble de respecter retrait au moins égal à  $H_f/2$  et supérieur à 6,0m par rapport à la limite de propriété.

Il y a donc entre les façades latérales de ces bâtiments une distance au moins égal à la demi somme des hauteurs des façades  $(H_{f1}+H_{f2})/2$  et jamais inférieure à 12,0m

Par analogie au règlement en zone UM6, la distance minimale requise entre deux bâtiments doit être supérieure à  $H_f$  et jamais inférieure à 12 mètres.

Nous demandons à ce que le règlement général du PLUI-h, incorpore cette proposition.