

>> L'ÉCRITURE DES ARTICLES 6, 7 ET 8 DU RÈGLEMENT DES PLU

Yves Pittard, avocat honoraire

Fiche 3

LES SPÉCIFICITÉS DE L'ÉCRITURE DE L'ARTICLE 6

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, deux types de règles peuvent être envisagés : soit une implantation en limite de la voie ou de l'emprise publique (on utilise alors l'expression, parfois au prix d'un abus de langage, « à l'alignement »), soit à une implantation en retrait de cette limite.

Il convient d'ailleurs de noter que, dès lors que la règle de l'alignement sur rue est respectée, les prescriptions régissant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne font pas obstacle à ce que d'autres constructions soient édifiées en deuxième, voire en troisième rang sur la même parcelle¹.

1. L'implantation à l'alignement

Lorsque l'implantation est imposée « à l'alignement », les constructions doivent être implantées en limite de la voie ou de l'emprise publique, l'objectif alors recherché étant de créer un front bâti continu le long de la voie.

En réalité, la formule « à l'alignement » ne devrait être utilisée que pour déterminer l'implantation par rapport aux voies publiques puisque l'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

2. L'implantation en retrait

Le règlement peut également imposer un retrait calculé soit à partir de l'alignement, soit à partir de l'axe de la voie, soit en combinant les deux.

Par ailleurs, le retrait des constructions peut être conçu de trois façons :

- soit il est imposé, la construction devant alors respecter une distance de recul déterminée ;
- soit il est minimum, la construction devant alors s'implanter sur la ligne de recul ou au-delà de cette dernière ;
- soit il est relatif, en fonction de la hauteur de la construction.

¹ CE 21 juill. 2009, Commune de Saint-Michel-Chef-Chef, req. n° 310234, *BJDU* 5/2009, p. 359, concl. L. Derepas, obs. E. Geffray.

Le recul est imposé

La construction doit alors être implantée à une distance de x mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à l'axe de la voie. La distance entre la voie et chacune des constructions correspond donc ainsi à une valeur constante.

Voir fiche n° 6, croquis n°s 2 à 6.

Le recul est minimum

La construction doit, en ce cas, être implantée à une distance fixée par le règlement, au moins égale à x mètres. Elle peut alors être édifiée soit en respectant ce recul minimum, soit au-delà.

Voir fiche n° 6, croquis n° 7.

Le recul est lié à la hauteur de la construction

Le règlement peut prévoir un retrait variable des constructions en fonction de la hauteur de celles-ci. Dans ce cas, le point de référence du calcul de la distance et l'alignement opposé de la voie.

C'est d'ailleurs la formule retenue par le règlement national d'urbanisme. L'article R. 111-17 du code de l'urbanisme dispose en effet : « *Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement* ».

Le règlement prévoit alors que la construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point de celle-ci au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé, au moins égale à x fois la différence d'altitude entre ces deux points.

Il convient d'ailleurs d'observer que la formule souvent retenue, à savoir $H = L$ présente le risque, sauf à s'en prémunir à l'article 10 du règlement, d'avoir une incidence sur la hauteur des bâtiments. En effet, plus le terrain est profond, plus le bâtiment peut être reculé et avoir ainsi une hauteur élevée.

Voir fiche n° 6, croquis n° 8.

3. Le problème particulier de l'implantation par rapport aux emprises publiques

Comme précédemment indiqué (voir fiche 2-1), l'article 6 a également vocation à fixer les règles d'implantation des constructions par rapport aux « *emprises publiques* ».

Cet élément ne doit pas être perdu de vue par les rédacteurs du règlement. Il leur faut, en effet, prendre en compte les caractéristiques particulières de celles-ci (nature, dimensions, configuration, destination...) pour édicter des règles adaptées à leur spécificité (voies ferrées, cours d'eau, jardins et parcs publics, domaines universitaires, enceintes pénitentiaires...).

4. Le problème particulier posé par les terrains bordés par plus d'une voie publique

Il peut se faire qu'un terrain soit situé à l'angle de deux voies publiques. Il peut même être bordé par trois voies publiques.

S'agissant de la première hypothèse, il a été jugé que les dispositions du règlement fixant pour l'implantation des constructions des règles de reculement par rapport aux voies publiques « doivent, dans le cas d'un terrain placé à l'angle de deux voies, et en l'absence de règle spéciale contenue dans ce règlement, recevoir application par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet ».

Le fait qu'une construction soit édifiée à l'angle de deux rues a, par ailleurs, des incidences sur l'application des prescriptions régissant l'implantation par rapport aux limites latérales. Ainsi, lorsque la distance à respecter vis-à-vis d'elles dépend de la largeur de la façade de la parcelle, « en l'absence de règle spéciale contenue » dans le règlement, celle-ci peut être déterminée à partir de l'une ou de l'autre de ses façades.

Dans une hypothèse où le terrain d'assiette de l'opération projetée était bordé par trois voies, il a été jugé que celle de ses limites qui était la seule jouxtant une propriété privée ne présentait pas, « eu égard à la configuration du terrain, le caractère d'une limite arrière, mais celui d'une limite latérale ».

Voir fiche n° 6, croquis n^{os} 9 et 10.