

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

Yves Pittard, avocat honoraire

Fiche 4

LES SPÉCIFICITÉS DE L'ÉCRITURE DE L'ARTICLE 7

Comme précédemment indiqué (voir fiche 1-1), les prescriptions édictées par l'article 7 du règlement du PLU relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ont une finalité mixte.

Au-delà des préoccupations strictement urbanistiques, la fixation des normes d'implantation par rapport à ces limites peut en effet poursuivre également des objectifs relevant en principe du code civil¹.

Le code civil édicte, on le sait, des règles très précises relatives à l'implantation des constructions. Il convient sans doute de les énumérer brièvement, même si leur rappel par le document d'urbanisme ne permet pas à un requérant de s'en prévaloir à l'occasion d'un recours tendant à l'annulation d'un permis de construire².

Ceci étant, on le sait, les autorisations d'urbanisme étant délivrés « *sous réserve des droits des tiers* », la méconnaissance des règles de droit privé peut être invoquée devant le juge civil et exposer celui qui s'en est rendu coupable à la démolition.

Au surplus, l'attention des auteurs des règlements de PLU doit être attirée sur le fait, qu'en tout état de cause, certaines des prescriptions qui pourraient y figurer, inspirées du code civil, telles que celles fixant la distance par rapport aux limites séparatives, en fonction de la destination des pièces (distance plus importante pour les pièces principales) sont devenues inapplicables dès lors que les plans intérieurs des constructions ne peuvent plus être exigés des pétitionnaires.

1. **Bref rappel des règles d'implantation des constructions issues du code civil**

Pour l'essentiel, ces règles contenues dans les articles 676 à 679 du code civil sont relatives aux ouvertures dans les murs (jours et fenêtres) ainsi qu'aux vues et sont inspirées par le souci de concilier la possibilité de chacun de recevoir lumière et soleil et le droit du voisin à l'intimité.

¹ Ainsi, saisie d'un contentieux né de l'application de l'article UH 7.1 du règlement du POS de la ville de Paris, la cour administrative d'appel de Paris a jugé : « ce texte n'a pas seulement pour objet de fixer des normes d'implantation et de volume des bâtiments à construire par rapport aux limites séparatives mais bien de régler les questions de vues sur les propriétés voisines de manière à préserver l'intimité des propriétaires riverains » (CAA Paris 31 oct. 2007, SCI Paris Heine Source c/ M. et Mme Lenain, *RD imm.* 2008, p. 115, obs. P. S.-C.).

² CE 10 janv. 2001, Coren, *RD imm.* 2001, p. 186, obs. P. S.-C.

Doivent également être rappelées les conséquences attachées aux dispositions de l'article 653 du code civil instituant une présomption de mitoyenneté des murs séparatifs, avec la conséquence qu'en application de l'article 662 du même code, sauf pour lui à établir qu'il en est seul propriétaire, l'un des voisins ne peut y « *appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre* » ou, à défaut d'un tel accord, sans y avoir été autorisé par décision de justice³.

2. Typologie des règles d'implantation

Comme précédemment indiqué (voir fiche 2-1), il existe deux types de limites séparatives : les limites latérales et les limites de fond de parcelle.

Les auteurs du règlement peuvent donc fixer :

- soit à des règles différenciées selon la nature des limites,
- soit une règle commune à l'ensemble des limites.

La première solution implique que soient envisagés et traités au stade de l'écriture des prescriptions les problèmes que peut poser leur application compte tenu des difficultés que suscite parfois l'identification de la nature de certaines limites séparatives.

La seconde solution, quant à elle, n'exclut pas une différenciation des règles en fonction de la profondeur du terrain.

3. Prescriptions différenciées selon le type de limite

a) Les limites latérales

En ce qui les concerne, il est traditionnellement fait référence aux notions de continuité et de discontinuité qui peuvent être mises en œuvre de trois façons.

L'implantation des constructions en ordre continu

En pareil cas, les constructions doivent être implantées d'une limite à l'autre. Apparaît tout de suite la difficulté que soulèvera une telle prescription chaque fois qu'une construction doit être édifée sur un terrain disposant d'un long (très long) linéaire de façade.

Par ailleurs, il est souhaitable, sinon nécessaire, de prévoir qu'au-delà d'une certaine profondeur s'imposeront des marges d'isolement, soit pour toutes les constructions, soit pour celle d'une hauteur excédant le plafond fixé.

L'implantation des constructions sur au moins une des limites séparatives

Le choix est alors laissé au constructeur d'implanter le bâtiment soit d'une limite à l'autre, soit sur une seule de ces limites, en ménageant un retrait par rapport à l'autre.

³ CE 10 oct. 2007, Commune de Toulouse, *BJDU* 6/2007, p. 422, concl. D. Casas.

Il convient alors d'organiser la marge d'isolement, non seulement comme dans le cas précédent, au-delà d'une certaine profondeur, mais également pour la partie du terrain bordant la voie. Cette marge pourra être soit constante, soit fixée sous la forme d'un minimum (qui peut dépendre de la hauteur de la construction).

L'implantation des constructions en retrait des deux limites séparatives

Le retrait obligatoire par rapport aux deux limites séparatives peut-être imposé sous trois formes :

- une distance minimale constante,
- une distance fixe,
- une distance variable, en fonction de la hauteur de la construction.

Dans les trois cas, la marge d'isolement que, comme dans les hypothèses précédentes, être modulée pour tenir compte de la profondeur de la construction.

Voir fiche n° 6, croquis n°s 11 à 15.

b) Les limites de fond de parcelle

Par rapport aux fonds de parcelles (ou aux limites ayant une double nature), les prescriptions du règlement relatives à l'implantation des constructions doivent être claires et précises, de telle sorte qu'elles ne puissent prêter à des interprétations divergentes susceptibles de provoquer des conflits de voisinage.

À cet égard, l'implantation en limite peut être subordonnée à la condition que la construction n'excède pas une certaine hauteur. Un retrait minimum peut également être imposé, soit à une distance constante de la limite, soit à une distance variant en fonction de la hauteur du bâtiment.

Voir fiche n° 6, croquis n°s 16 et 17.

4. Règle unique

Pour simplifier l'application des prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les auteurs du règlement peuvent écrire l'article 7 sans y introduire une différenciation fondée sur la nature de celles-ci.

En revanche, en pareille hypothèse, il convient de délimiter, à partir d'un point de référence déterminé (axe de la voie, alignement, retrait imposé par rapport à celui-ci...), une ou plusieurs bandes, en fixant la profondeur et en définissant les règles d'implantation qui y sont applicables. Cette solution présente l'avantage de permettre une gestion des cœurs d'îlots sans avoir à se préoccuper de la nature des limites séparatives.

5. Problèmes particuliers

Les terrains d'angle

Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de deux voies publiques, il n'y a pas de fond de parcelle puisque toutes ses limites soit sont riveraines de la voirie, soit aboutissent à des voies. Sont alors seules applicables les prescriptions relatives aux limites latérales, avec la conséquence que le terrain peut se trouver inconstructible. Ainsi, pour peu que l'article 7 impose l'implantation des constructions sur les limites séparatives, le bâtiment projeté sur la parcelle d'un angle devrait être édifié sur la totalité du terrain, ce qui risque d'être en contradiction avec les autres prescriptions du règlement (notamment celles limitant l'emprise).

Dès lors, aussi longtemps que des motifs d'urbanisme précis ne rendent pas nécessaire une différenciation de la règle selon la nature des limites séparatives, il est préférable soit d'édicter une règle unique, soit d'opérer une distinction en fonction de la profondeur du terrain.

Par ailleurs, il convient de ne pas perdre de vue qu'il a été jugé que « dans le cadre d'une construction édifiée à l'angle de deux rues et en l'absence de règle spéciale contenue dans le plan d'occupation des sols, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives applicables à cette construction, qui dépendent de la largeur de la façade, peuvent être déterminées à partir de l'une ou de l'autre façade de la parcelle »⁴.

Voir fiche n° 6, croquis n° 18.

La question de l'accord du voisin

Mis à part le cas où existe une servitude de cour commune, il ne saurait être dérogé aux prescriptions du règlement relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives par une convention passée entre les propriétaires d'immeubles voisins.

Le règlement peut, légalement, subordonner l'implantation en limites séparatives à l'accord du voisin.

Comme précédemment indiqué (voir la présente fiche 1), compte tenu de la présomption de mitoyenneté des murs séparatifs instituée par l'article 653 du code civil, l'accord du voisin est, en application des dispositions de l'article 662 du même code, requise pour y appliquer ou y appuyer un ouvrage.

L'inapplicabilité des règles d'implantation aux parties souterraines des constructions

Compte tenu de leur finalité (préoccupations urbanistiques et respect de la vie privée), les règles de recul par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux parties des constructions situées au-dessous du terrain naturel.

⁴ CAA Versailles 20 déc. 2007, Commune d'Andrésy, req. n° 05VE01421.