

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

Yves Pittard, avocat honoraire, avec le concours de Marie-Hélène Gompel-Touche, architecte-voyer

Fiche 6 / LA REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DES RÈGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

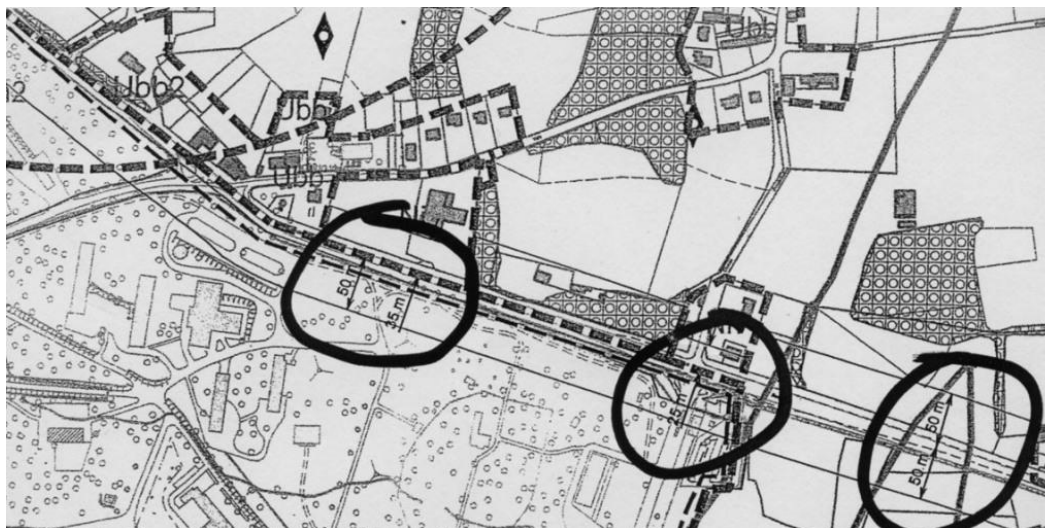
Comme cela a été précédemment indiqué (voir fiche 2, § 2 et 3), la représentation graphique des règles d'implantation des constructions peut correspondre soit à l'expression même de la règle, soit simplement à son explicitation.

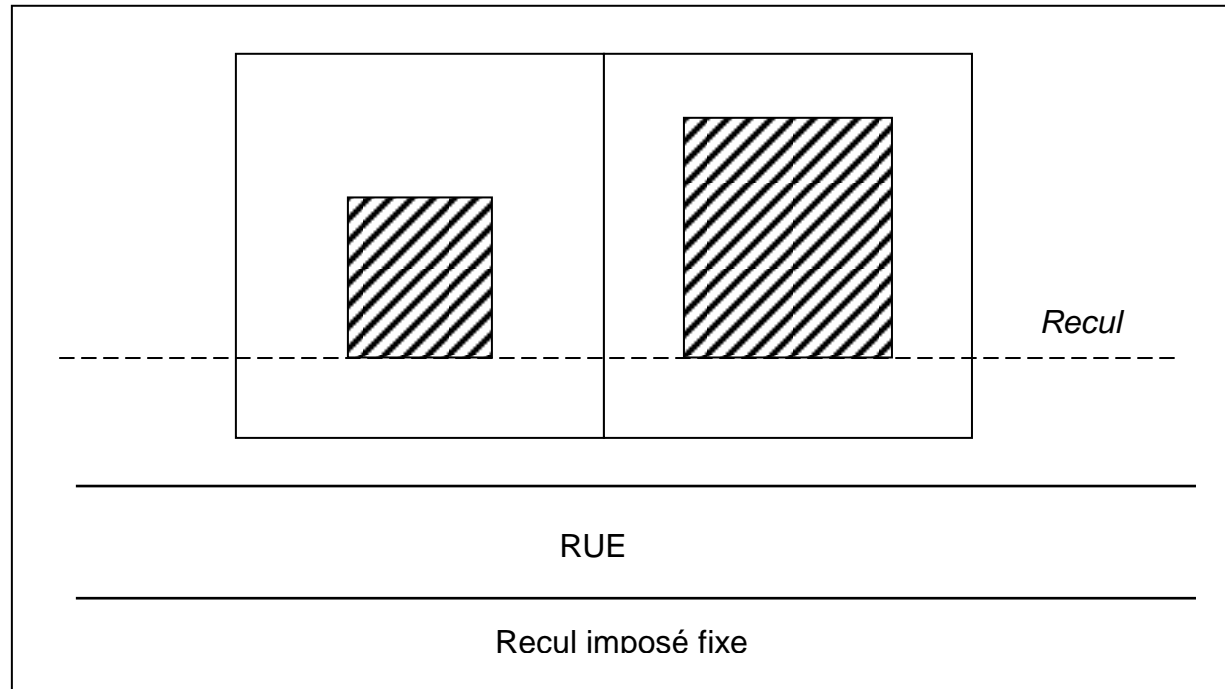
Il convient donc que les auteurs du règlement précisent clairement, pour chacune des représentations graphiques qu'il comporte, la portée qu'ils entendent leur donner.

À titre d'illustrations sont ci-après reproduits 19 croquis.

- Le « croquis » n° 1 est constitué par l'extrait d'un document graphique de règlement de PLU. Il correspond donc à l'expression même de la règle d'implantation par rapport aux voies publiques.
- Les croquis n°s 2 à 19 sont de simples figures destinées à expliciter les règles d'implantation.

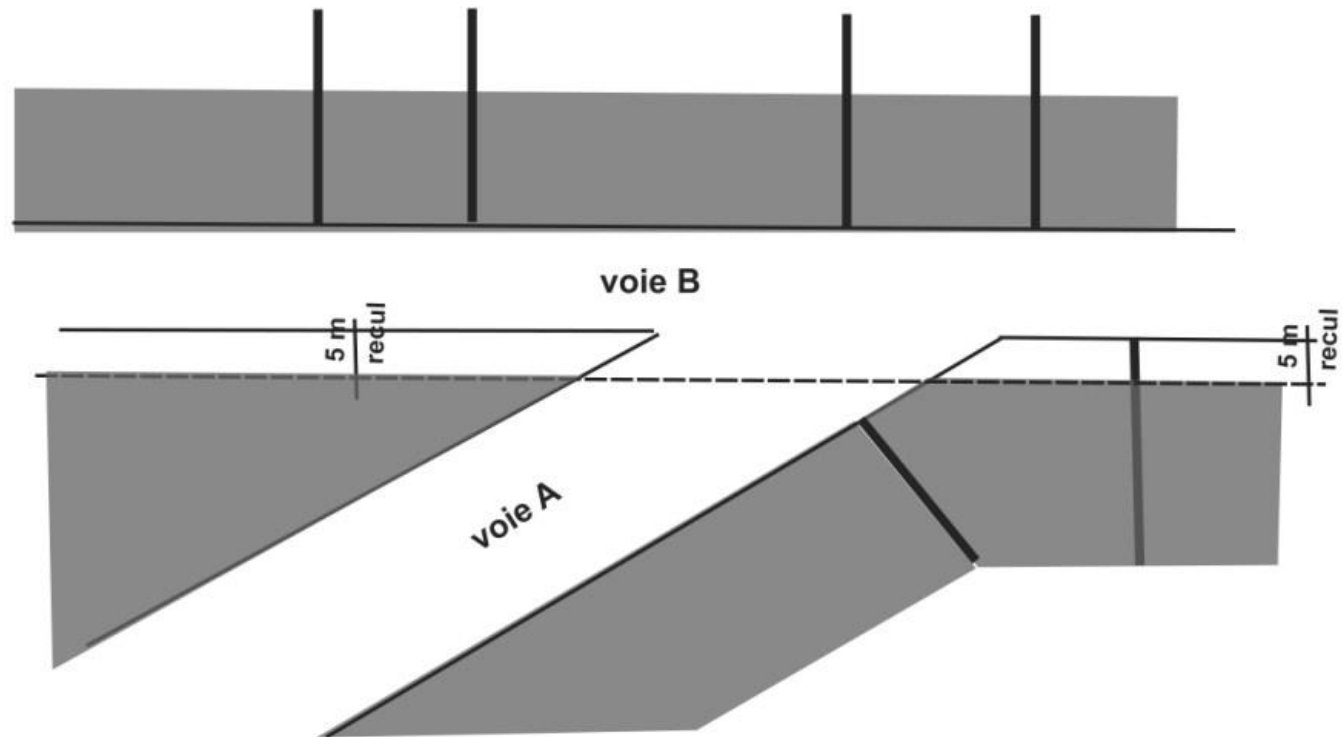
Croquis 1



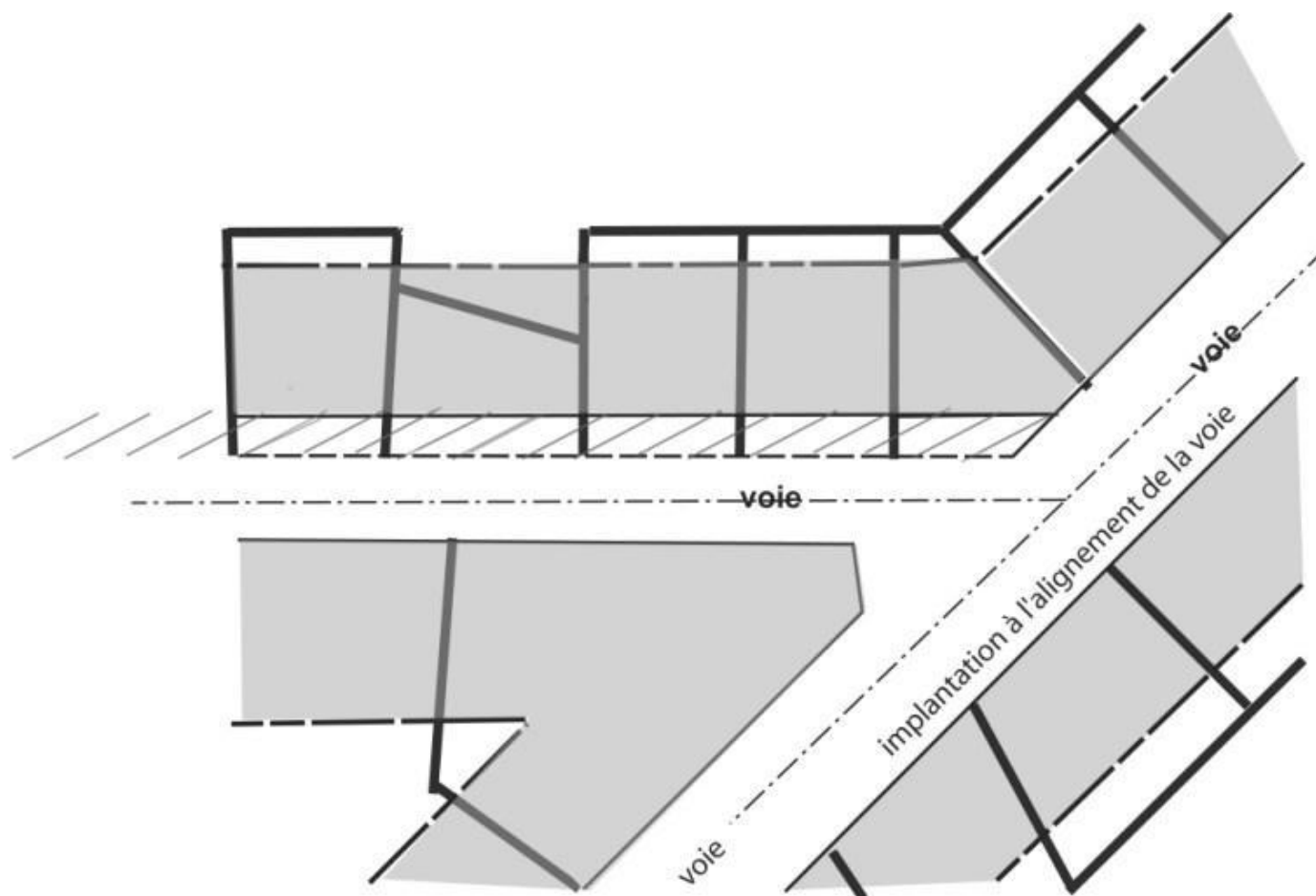
Croquis 2

Croquis 3**Article 6**

recul fixe en bordure de la voie B



Croquis 4



Article 6

Implantation en bordure de voie

- bande constructible en bordure de voie
- servitude d'alignement

alors que l'implantation à l'alignement fixe en général la hauteur des constructions par la valeur du prospect, augmentée le cas échéant d'une certaine valeur (par exemple $H = P + 3$), le règlement peut prévoir de fixer la hauteur en prenant ou non en compte la valeur du recul d'alignement.

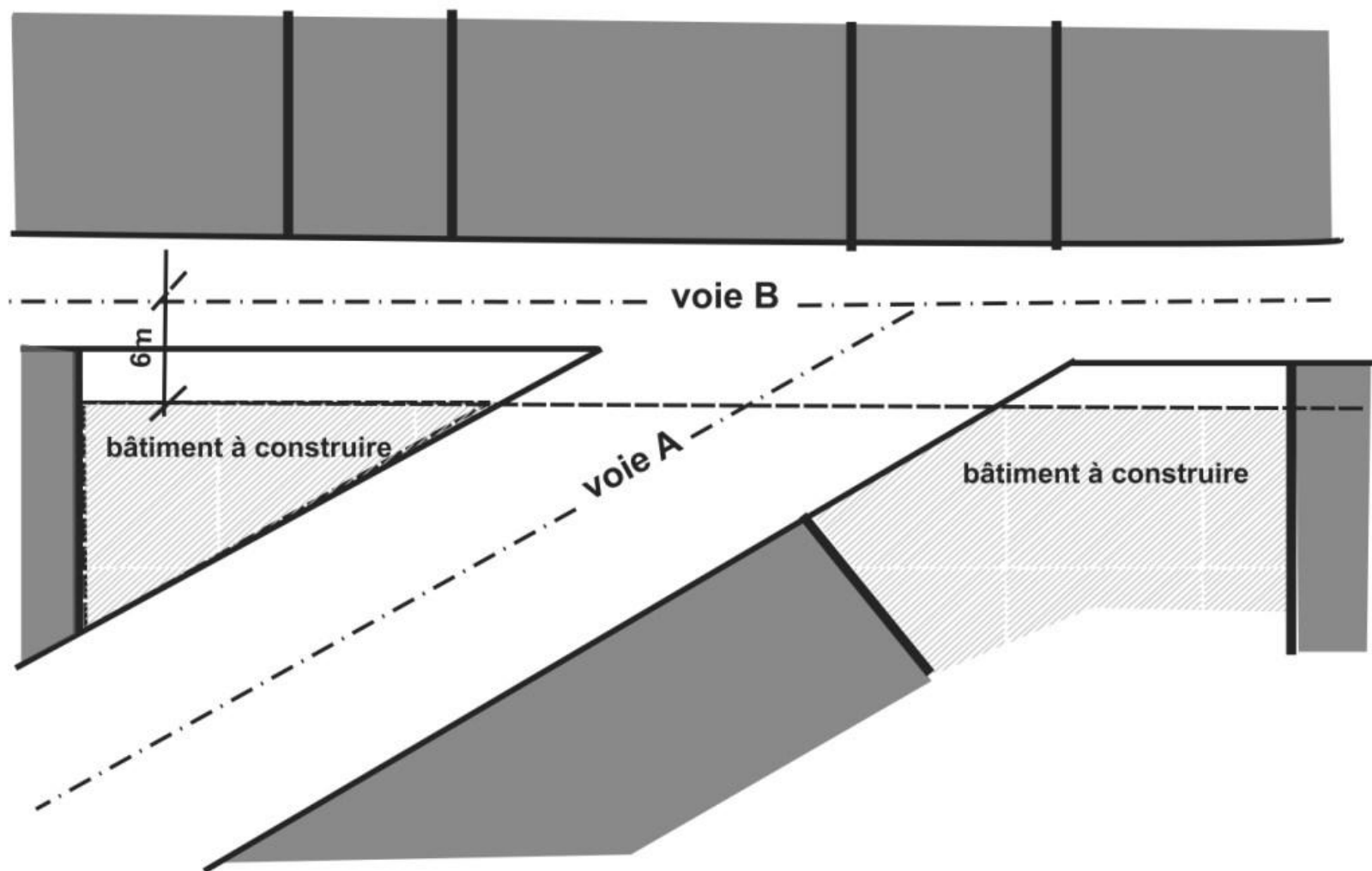
Croquis 5**Article 6**
Implantation en bordure de voie

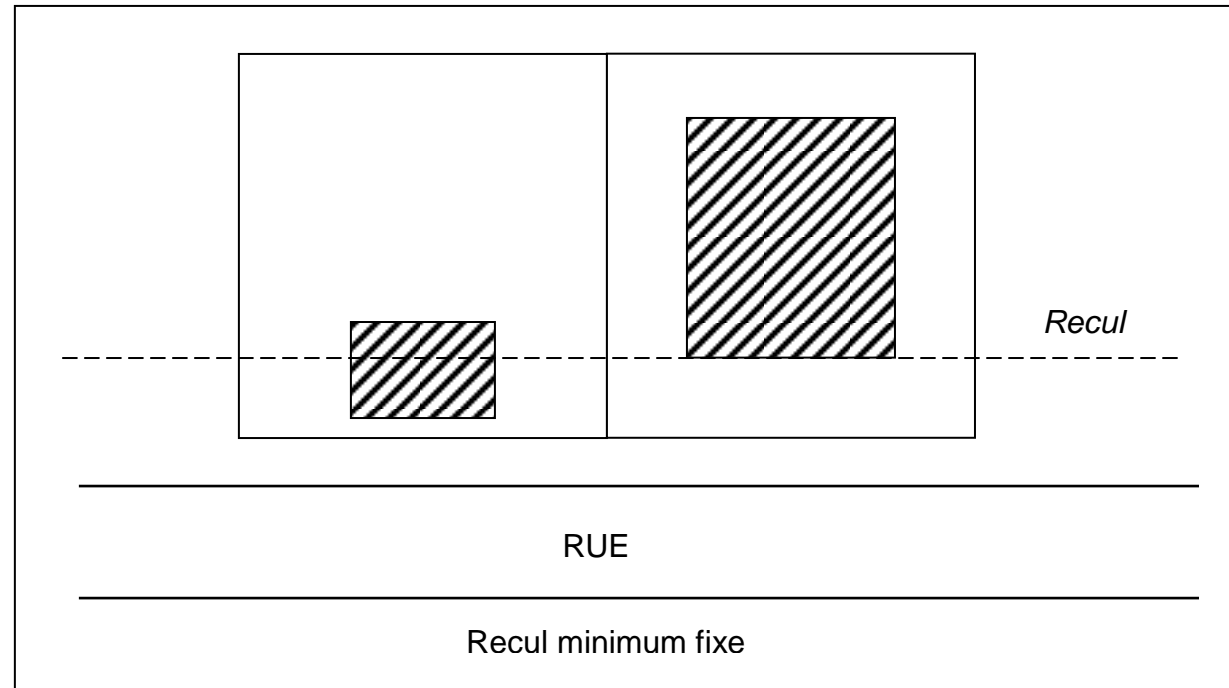
- bande constructible en bordure de voie
- ▨ espace vert protégé ou à réaliser

dans ce cas il est opportun de limiter la hauteur des constructions sur l'impasse sans prendre en compte la valeur du recul d'alignement.

Croquis 6**article 6**

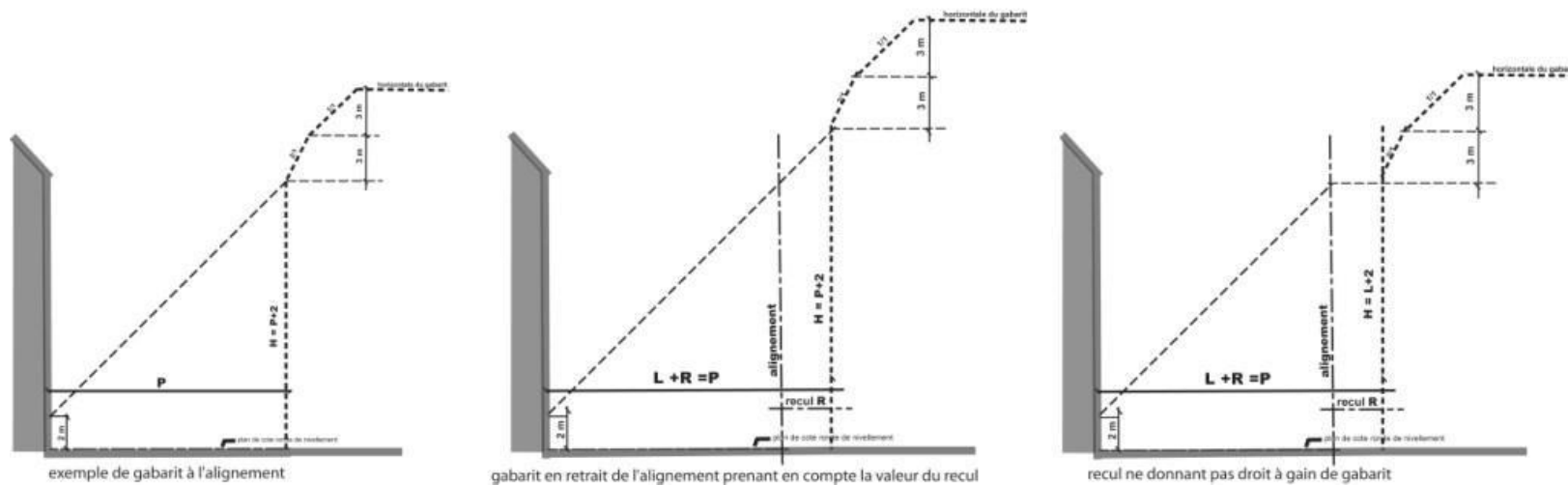
implantation en retrait de l'axe des voies dont la largeur est inférieure à 12 m (voie B)



Croquis 7

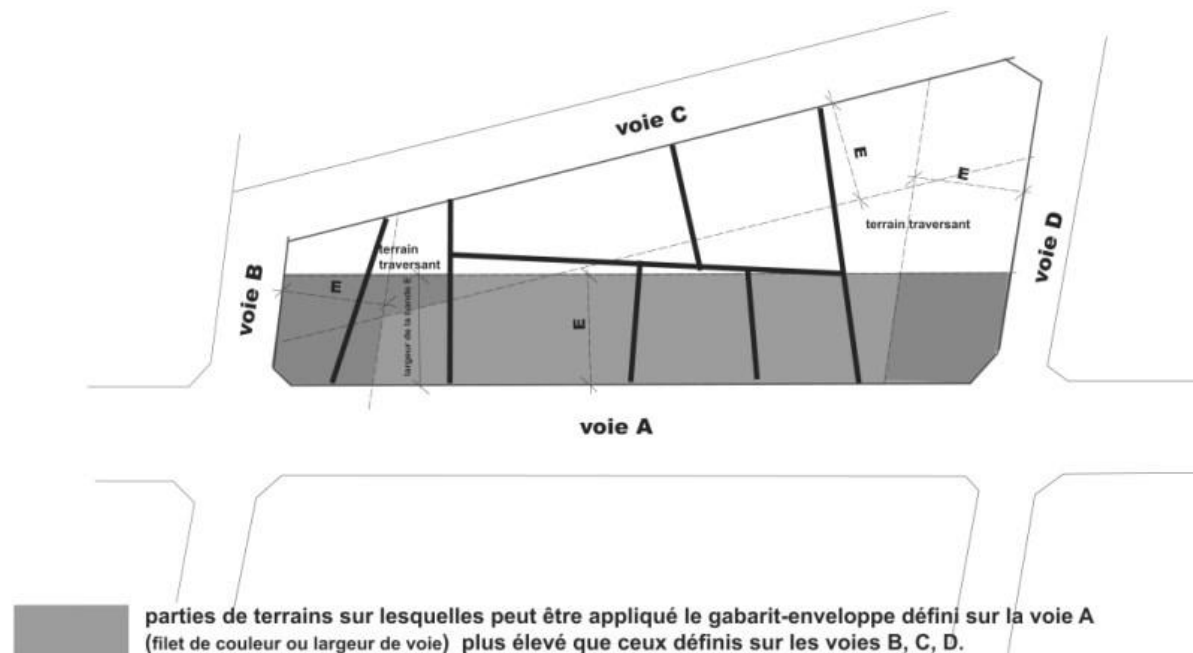
Croquis 8

relation entre implantation en bordure de voie et hauteur des bâtiments (article 6 et article 10)



Croquis 9

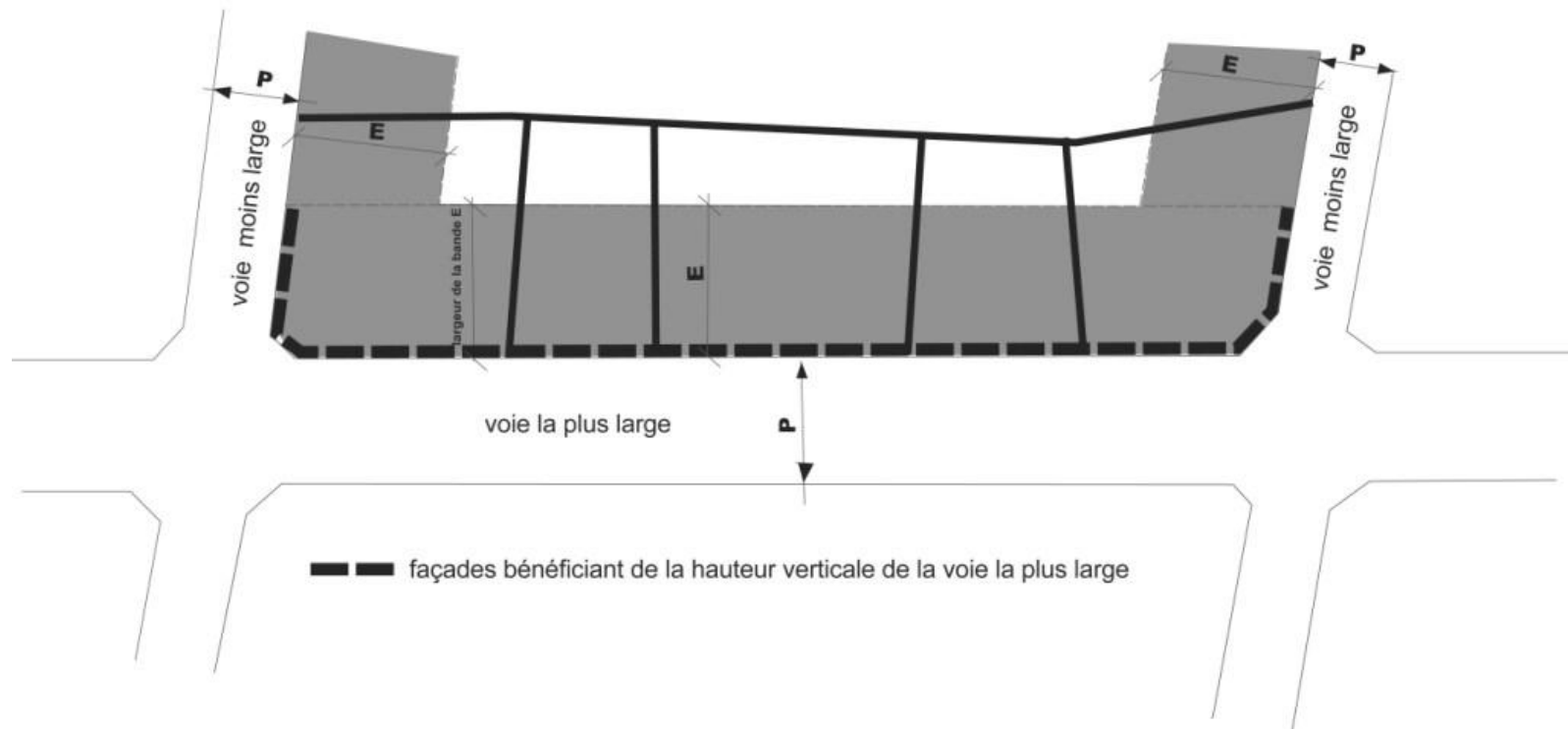
GABARIT-ENVELOPPE APPLICABLE SUR LES TERRAINS D'ANGLE ET LES TERRAINS TRAVERSANTS



Croquis 10

GABARIT-ENVELOPPE A L'ANGLE DE DEUX VOIES DE LARGEURS INEGALES

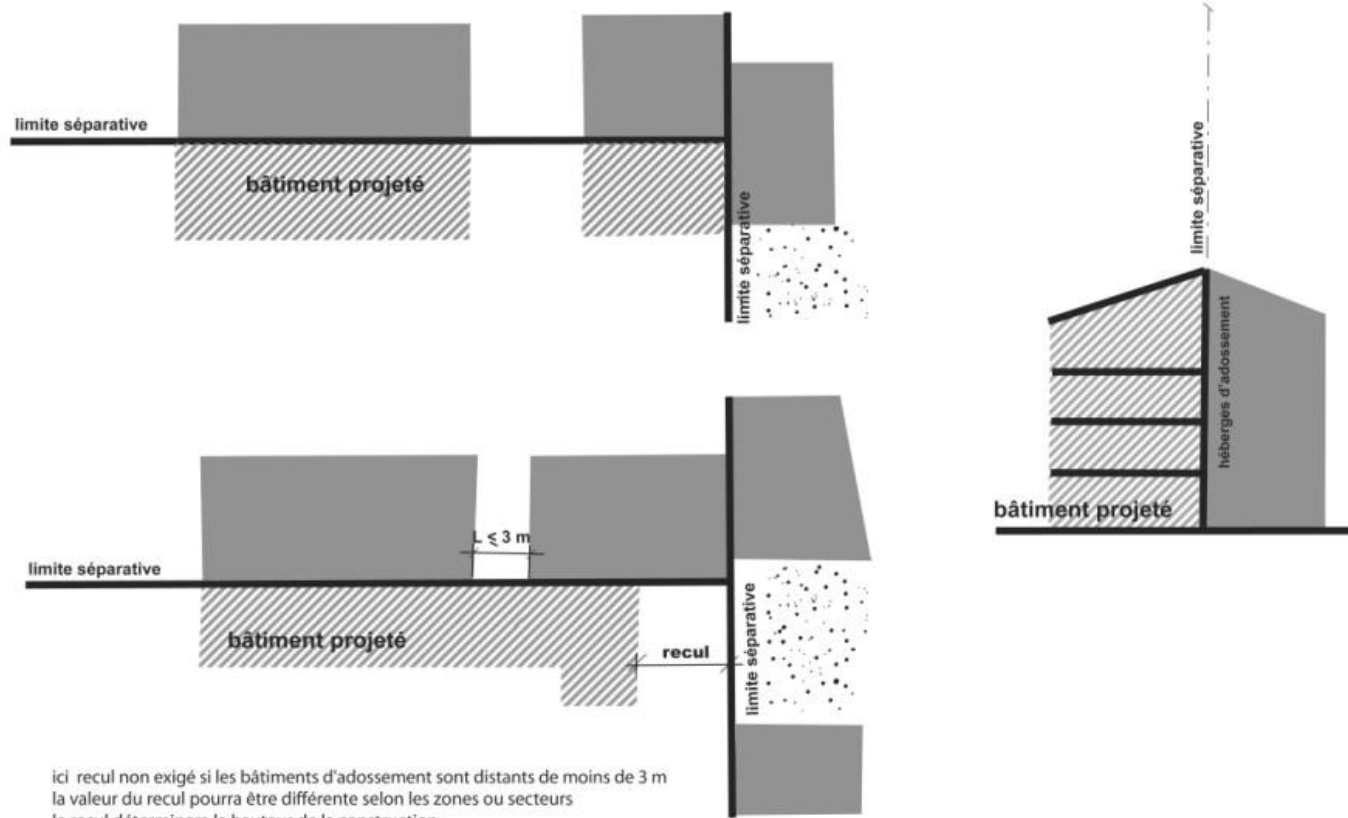
si l'implantation à l'alignement est imposé sur la voie étroite une disposition spécifique de hauteur peut être prévue à l'angle des voies



Croquis 11

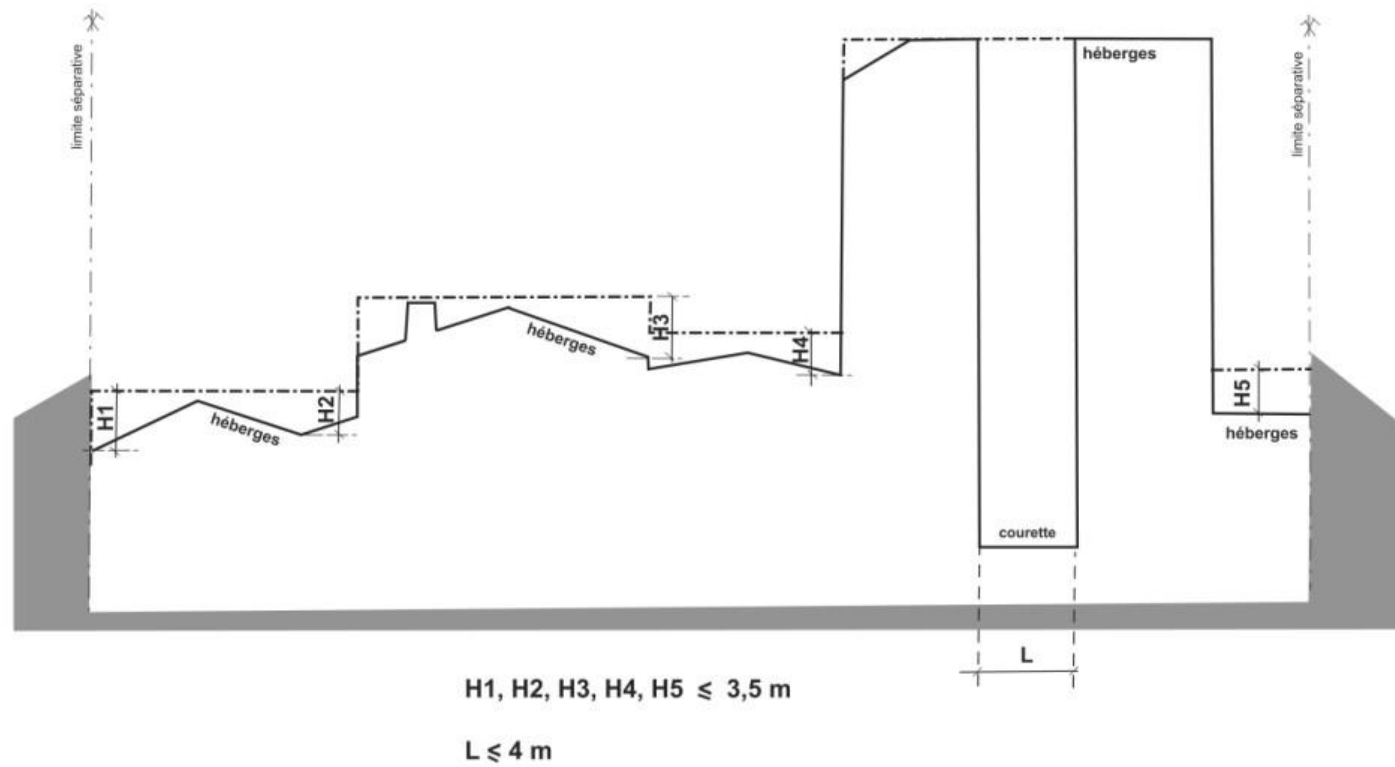
Article 7

adossement en limite séparative (plans et coupe)



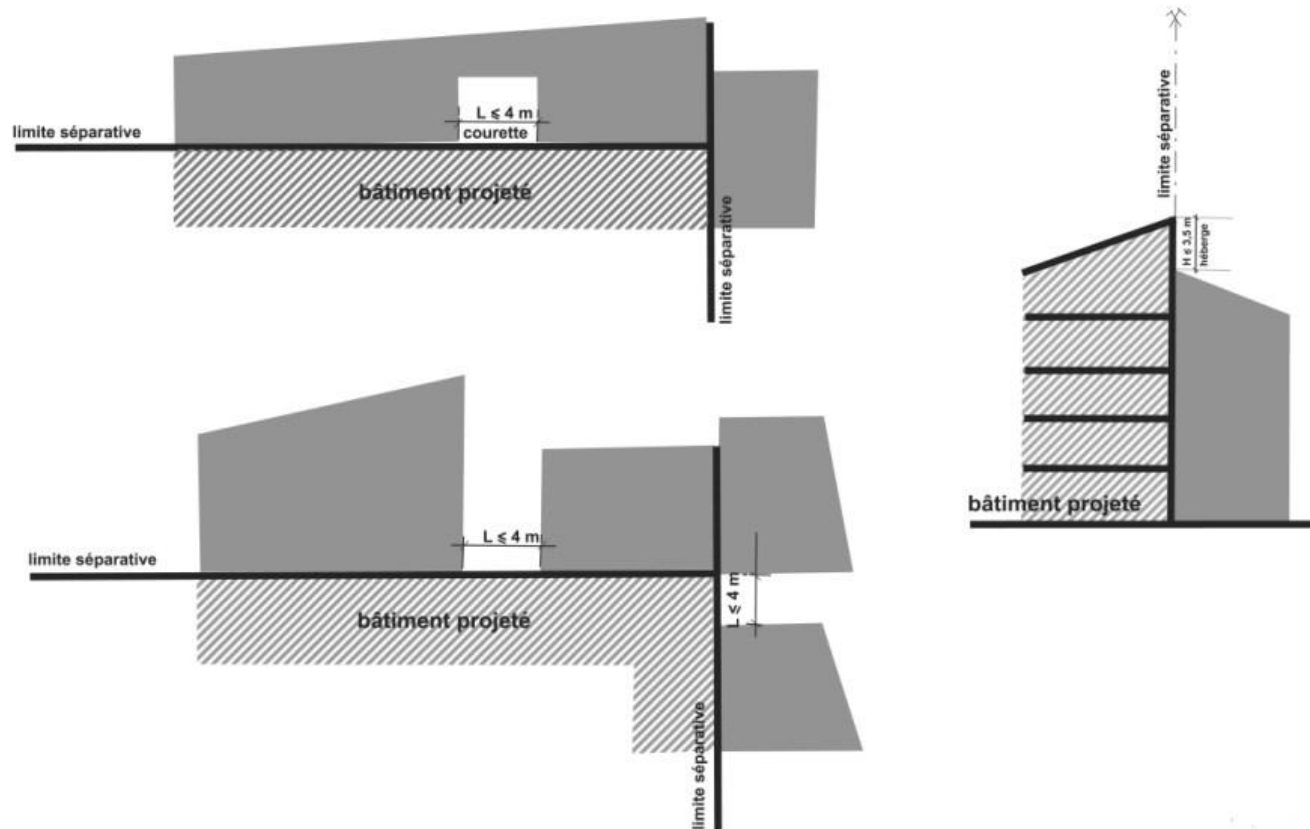
Croquis 12

POSSIBILITES DE CONSTRUCTION EN LIMITE SEPARATIVE (élévation)

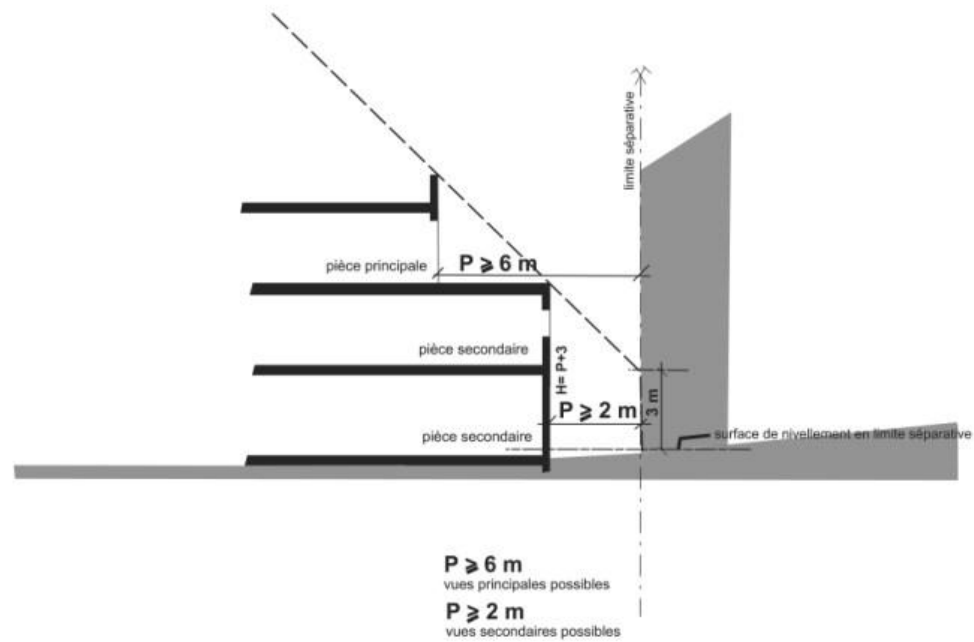


Croquis 13

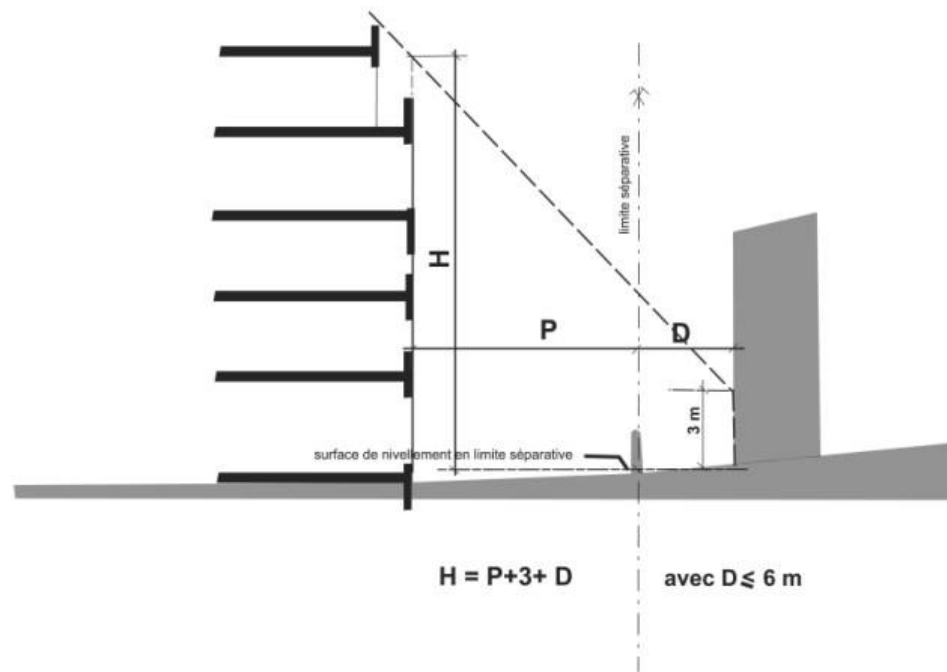
POSSIBILITES DE CONSTRUCTION EN LIMITE SEPARATIVE (plans et coupe)



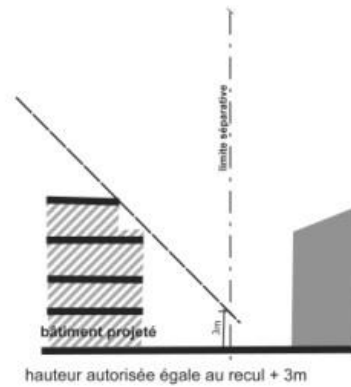
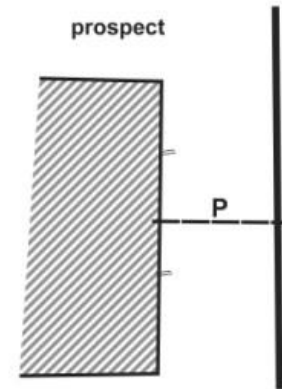
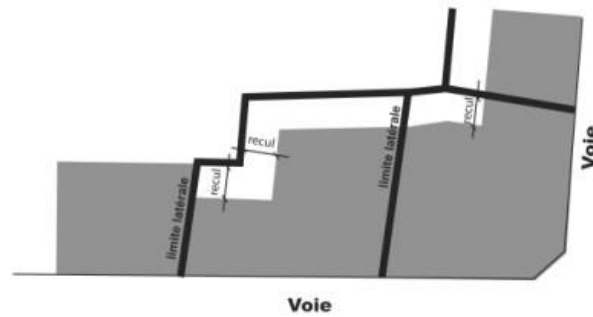
Croquis 14

GABARIT-ENVELOPPE EN LIMITE SEPARATIVE
immeuble voisin implanté sur la limite séparative

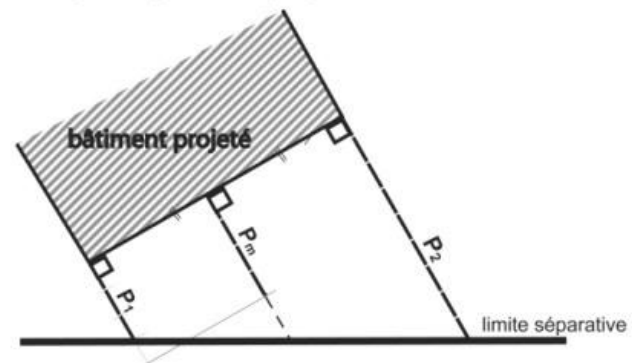
Croquis 15

GABARIT-ENVELOPPE EN LIMITE SEPARATIVE
immeuble voisin implanté en retrait de la limite séparative

Croquis 16

article 7
recul en limite séparative arrière

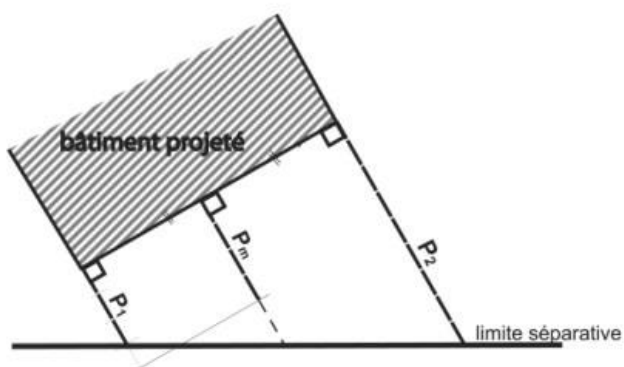
possibilité de déterminer un prospect moyen
lorsque la façade n'est pas parallèle à la limite



Croquis 17

UTILISATION DU PROSPECT MOYEN DANS LA DETERMINATION DU GABARIT-ENVELOPPE

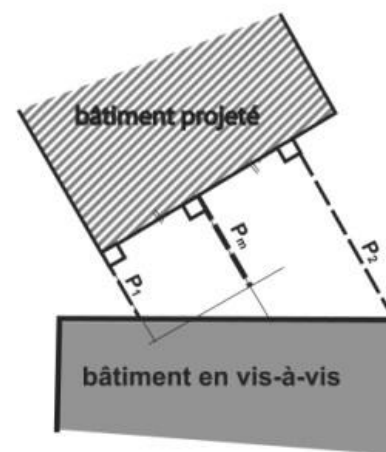
façade non parallèle à la limite séparative



$$P_m = \frac{P_1 + P_2}{2}$$

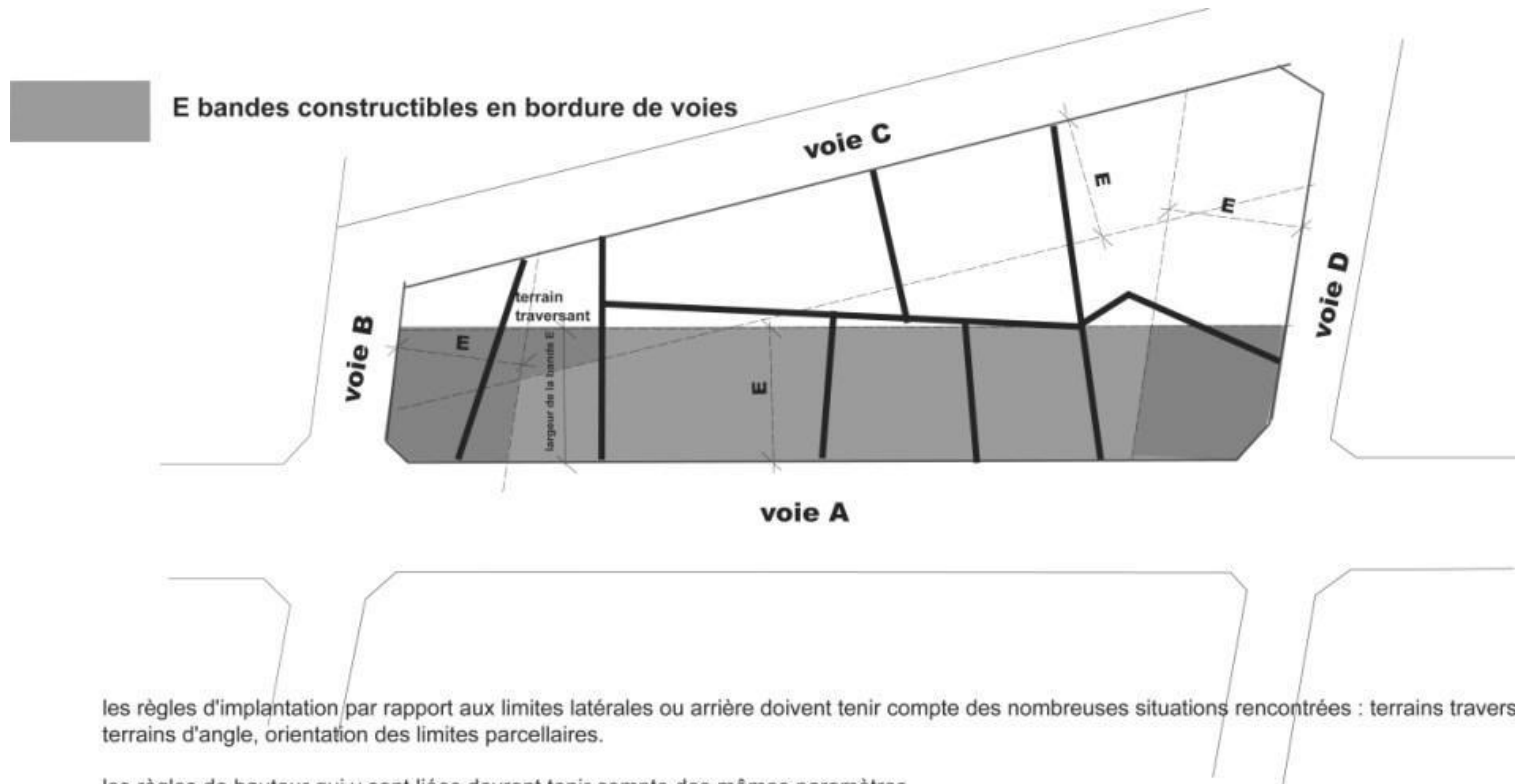
P_m est limité à $\frac{4}{3}$ de P_1

façades non parallèles en vis-à-vis sur un même terrain



$$P_m = \frac{P_1 + P_2}{2}$$

P_m est limité à $\frac{4}{3}$ de P_1

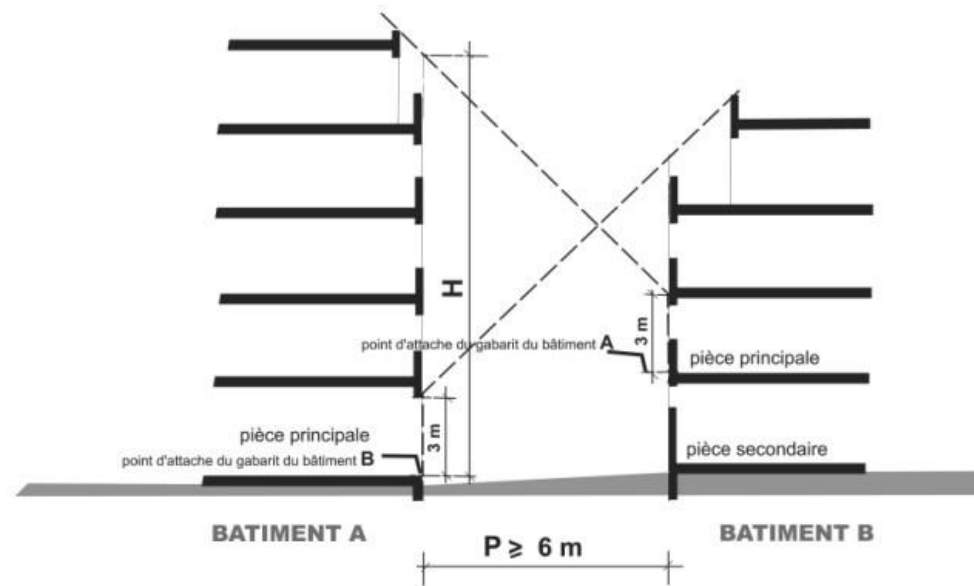
Croquis 18

les règles d'implantation par rapport aux limites latérales ou arrière doivent tenir compte des nombreuses situations rencontrées : terrains traversants, terrains d'angle, orientation des limites parcellaires.

les règles de hauteur qui y sont liées devront tenir compte des mêmes paramètres.

Croquis 19

GABARIT-ENVELOPPE DE CONSTRUCTIONS EN VIS-A-VIS SUR UN MEME TERRAIN



$$H = P + 3 \text{ en zone UG}$$

$$H = P + 4 \text{ en zone UGSU}$$