

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

Yves Pittard, avocat honoraire

Fiche 5

LES SPÉCIFICITÉS DE L'ÉCRITURE DE L'ARTICLE 8

L'article 8 régit « *l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété* ». Les règles de distance qu'il édicte poursuivent deux objectifs principaux : assurer l'éclairage et l'ensoleillement des constructions et permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Avant de présenter les différentes expressions juridiques que peut prendre la formalisation de ces règles de distance, il convient de délimiter, précisément, leur champ d'application.

1. Le champ d'application des prescriptions de l'article 8

- Les prescriptions de l'article 8 ont vocation à s'appliquer à toutes les constructions, quelle que soit leur nature, et notamment aux annexes.

En conséquence, si les auteurs du règlement entendent exclure celles-ci de leur champ d'application, il leur faut le prévoir expressément et justifier cette exclusion.

- Les prescriptions de l'article 8 régissent l'implantation des constructions « *les unes par rapport aux autres* ». Il en résulte nécessairement qu'elles ne peuvent trouver à s'appliquer que dans la mesure où le terrain est destiné à supporter effectivement plusieurs constructions.

Tel n'est pas le cas lorsqu'est édifiée une construction comportant deux façades, face à face, en forme de « U ».

À l'inverse, ne seront pas réputés contigus, et seront donc considérés comme distincts (et soumis aux prescriptions de l'article 8), deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, un auvent ou un passage même couvert¹.

- Les prescriptions de l'article 8 trouvent normalement à s'appliquer lorsque plusieurs constructions (deux ou davantage) sont implantées sur une même propriété ou sur deux propriétés distinctes liées entre elles par un acte authentique (servitude de cour commune). Dans cette deuxième hypothèse (cour commune), les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives (art. 7) s'effaceront au profit de celles régissant l'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété.

¹ CE 10 nov. 1993, Commune de Prades-de-Lez, *Rec. CE* p. 1092 – CE 4 févr. 1994, Commune de Morancé, req. n° 112512.

Il convient toutefois d'attirer l'attention des auteurs du règlement sur la possibilité qui leur est désormais offerte par les dispositions de l'article R. 123-10-1 devenues applicables le 1^{er} octobre 2007. Selon les termes mêmes de cet article : « *dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose* ».

Il est donc possible d'écrire le règlement du PLU de telle sorte que lors de l'instruction d'une demande de permis valant division, les prescriptions de l'article 7 reçoivent application non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division qu'en application de l'article R. 431-24 le pétitionnaire aura joint à sa demande.

2. L'écriture de l'article 8

Observations générales

- Directement inspirée de la rédaction des anciens articles R. 111-16 et R. 111-17 du RNU, très fréquente était la référence faite par l'article 8 des règlements de POS à la notion de pièces principales pour définir la distance à respecter entre deux bâtiments non contigus.

Les nouvelles dispositions du RNU applicables depuis le 1^{er} octobre 2007 ne comportent plus cette référence et il conviendrait que les auteurs des règlements de PLU l'excluent également.

Au demeurant, les plans intérieurs des constructions n'étant pas au nombre des pièces susceptibles d'être légalement exigées du pétitionnaire, il ne serait pas possible d'appliquer une prescription qui édicterait une norme qui prendrait en compte les baies éclairant des pièces principales.

- Le recul à observer pour l'implantation des constructions est constitué par une distance horizontale comptée soit entre tous les points (aucune saillie des bâtiments ne peut alors être comprise à l'intérieur de cette distance), soit entre certains éléments des constructions.

Ceci étant, la distance minimale peut être égale à une constante ou peut être variable en fonction de la hauteur des bâtiments.

Distance minimale constante

Il s'agit, non d'une distance fixe imposée, mais d'une valeur minimale, qui peut être, par exemple, de 3 mètres, comme le prévoit le nouvel article R. 111-16 du code de l'urbanisme (qui n'est pas d'ordre public).

Dans les secteurs où sont admis des bâtiments très hauts, il est certainement souhaitable de prévoir une distance minimale plus importante.

Distance minimale variable en fonction de la hauteur des bâtiments

Cette fois la distance minimale est fixée non plus de façon constante, mais en fonction de la hauteur des bâtiments. Il s'agit d'un prospect : la distance minimale à respecter est calculée au cas par cas, en prenant en compte la hauteur de la construction la plus élevée.

La règle peut être formulée au travers de la définition d'un gabarit-enveloppe.

Voir fiche n°6, croquis n°19.