

L'ÉCRITURE DES RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES, EMPRISES PUBLIQUES ET LIMITES SÉPARATIVES : LE CAS DES TERRAINS SITUÉS À L'ANGLE DE DEUX VOIES



Remarques de Madame Bénédicte Noyon, DDE de l'Oise

Je me permets de prendre contact avec vous concernant la fiche n°3 relative aux spécificités de l'écriture de l'article 6. En effet, vous évoquez le problème particulier posé par des terrains bordés par plus d'une voie publique et vous indiquez :

« 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. »

- Pourriez-vous m'indiquer la jurisprudence sur laquelle se fonde ce commentaire ?
- Pourriez-vous en outre me confirmer que « recevoir application par rapport à chaque voie » s'entend cumulativement ?.
- Mes interrogations viennent du fait qu'en comparaison, la jurisprudence relative aux dispositions de l'article 7 est contraire à ce que je comprends de votre fiche « dans le cas d'une construction édifiée à l'angle de deux rues et en l'absence de règle spéciale contenue dans le POS, la bande d'une profondeur de x mètres [...] pouvait être déterminée à partir de l'alignement de l'une ou l'autre voie » (CE 22 nov. 1993, Ville de Toulouse, req. n°137836 – CAA Nantes 1^{er} mars 1995, req. n°94NT00689). Des décisions plus récentes ont-elles fait évoluer la jurisprudence (exemple : CAA Paris 12 oct. 2004, req. n°01PA04293 : « si le règlement du plan d'occupation des sols de X n'a pas prévu de règles particulières pour les constructions à l'angle de deux rues, il n'a pas prévu non plus que le respect de la marge d'isolement ne s'apprécie que par rapport à l'une seulement des deux voies ») ?

■ Réponse

L'arrêt mentionné a été rendu par la cour administrative d'appel de Lyon en 2006 (CAA Lyon 24 oct. 2006, M. Christophe Bornet, req. n°04LY01611).

Les modalités d'écriture des articles 6 et 7 posent effectivement souvent problème, d'autant plus que les règles d'implantation par rapport aux voies publiques, emprises publiques et limites séparatives font partie des dispositions que le règlement (ou ses documents graphiques) doit obligatoirement comporter, comme le prévoit l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. La cour administrative d'appel de Paris a par ailleurs admis récemment qu'ils doivent prévoir des dispositions dont le respect peut être concrètement apprécié, ce qui prohibe les écritures uniquement « qualitatives » (CAA Paris 12 févr. 2009, Coordination pour la sauvegarde du bois de Boulogne et Association Porte d'Auteuil environnement,

req. n°07PA03838 – CAA Paris 12 févr. 2009, Association de sauvegarde Auteuil-Bois de Boulogne, req. n°07PA03886 – En sens contraire toutefois : CAA Paris 28 févr. 2002, M. et Mme Khovrine, req. n°97PA03637).

Concernant les parcelles situées à l'angle de deux voies, le juge administratif applique logiquement les dispositions du règlement lorsque ce dernier prévoit des règles spécifiques. Comme pour d'autres notions (par exemple celle de hauteur), il est donc vivement conseillé aux auteurs des PLU de prévoir des dispositions régissant le cas de ces parcelles, sous la forme de règles alternatives notamment (par exemple, CAA Nantes 18 avr. 2006, req. n°05NT 00568).

À défaut, le juge appliquera sa propre interprétation. Or, il existe quelques divergences d'appréciation selon les juridictions concernées.

L'arrêt mentionné, qui concerne l'article 6, prévoit ainsi que les règles de recul doivent être appliquées par rapport à chaque voie (par exemple, par rapport à la voie A et la voie B). La cour administrative d'appel de Paris semble aller dans le même sens, de façon toutefois moins claire, dans un arrêt du 12 octobre 2004, qui concerne l'application des dispositions de l'article 7 (req. n°01PA04293).

Néanmoins, ces deux positions semblent demeurer atypiques, le juge administratif considérant le plus souvent que l'application des règles de recul doit se faire, dans le silence du PLU, par rapport à « *l'une ou l'autre voie* » (par exemple, par rapport à la voie A ou la voie B) : CE 22 novembre 1993, Ville de Toulouse, req. n°137836 (concernant l'article 7) ; CAA Nantes 1^{er} mars 1995, req. n°94NT00689 (art. 7) ; CAA Lyon 6 octobre 1998, req. n°95LY00809 (art. 7) ; CAA Versailles 20 décembre 2007, req. n°05VE01421 (art. 7). Il convient donc de retenir plutôt ce mode de calcul jurisprudentiel. Il a pour conséquence d'accorder une plus grande marge de manœuvre aux pétitionnaires et aux services instructeurs. En revanche, il peut aboutir à des implantations contraires à celles souhaitées à l'origine par les auteurs du plan local d'urbanisme.

Ces divergences rappellent donc une nouvelle fois l'opportunité de prévoir des règles spécifiques dans le règlement (ou éventuellement dans le cahier des définitions qui lui est joint).

J.-F. I