



# LA BOÎTE À Outils DU PÔLE INGÉNIERIE



## Le Plan Local d'Urbanisme

Rédiger un règlement

Article 7 :

### Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

**L'article 7 régit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Cette règle doit être obligatoirement renseignée.**

L'implantation par rapport aux fonds voisins doit être rédigée dans la préoccupation du respect de deux objectifs :

- un objectif urbanistique en fonction de la forme urbaine souhaitée,
- un objectif de respect des règles du Code Civil qui fixe des normes très précises s'imposant en pratique aux règles de PLU. S'il convient de ne pas édicter de règles contraires à ce Code, en pratique les autorisations d'occupation du sol sont délivrées « sous réserve du droit des tiers » et donc sous réserve de l'application d'autres règles relevant d'autres législations.

### DES TYPOLOGIES DE RÈGLES D'IMPLANTATION POSSIBLES

L'article 7 peut différencier deux types de limites : la limite latérale et la limite de fond de parcelle

Le règlement peut donc fixer des règles différentes pour ces deux types de limites ou prescrire des règles communes.

La première solution nécessite d'appréhender rapidement les problématiques liées à la différenciation des deux types de limites en raison de l'hétérogénéité des parcelles et de leurs formes.

L'article 7 peut également édicter des règles différentes sur la même limite, en fonction de la profondeur par exemple. Cette disposition peut s'avérer intéressante lorsqu'il existe plusieurs fronts bâtis, particulièrement en zone assez dense.

#### **BON A SAVOIR** Rappel des règles issues du Code Civil : articles 676 à 679

Les ouvertures pratiquées dans les murs et les vues ainsi créées sont réglementées afin de concilier à la fois le droit à la lumière d'un côté et le droit à l'intimité de l'autre.

Ainsi, aucune ouverture offrant une vue droite sur le fond voisin ne peut être réalisée à moins de 1.90 mètres du fond voisin.

De même aucune ouverture offrant une vue oblique ne peut être réalisée à moins de 0.6 mètre du fond voisin.

S'il ne s'agit pas de recopier les règles du Code Civil dans le règlement du PLU, un bref rappel peut permettre d'éviter des conflits ultérieurs.

Cette règle ne concerne que les ouvertures. Un mur aveugle peut par conséquent être réalisé sans limitation particulière autre que celle déterminée par le règlement du PLU.

« les parcelles sont de plus en plus petites nous souhaitons nous implanter en limite pour profiter au mieux du jardin »



**LES HABITANTS**

« établir des règles qui permettent d'assurer de l'intimité aux personnes »

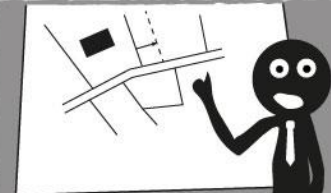
« sortir des retraits systématiques pour créer des formes plus denses tout en garantissant un aspect paysager valorisant »



**L'ELU**

« les règles de l'article 7 doivent être rédigées avec le souci de créer une forme urbaine et de garantir la qualité de vie ».

« Le retrait n'est pas forcément le meilleur choix, notamment en milieu urbain. »



**LE PRO**



**LES PRINCIPAUX TERMES ET CONFIGURATIONS RENCONTRÉS**

Pour les **limites latérales**, on peut rencontrer les termes suivants :

**- l'implantation en ordre continu**

il s'agit de construire sur toute la « largeur de la parcelle », d'une limite à l'autre. Cette règle est souvent utilisée en milieu urbain dense, ou dans les bourgs sur des alignements existants ou à compléter afin de créer un front bâti. Cette règle doit être maniée avec précaution car elle pourrait poser problème pour les parcelles offrant des linéaires importants.

Cette règle doit s'accompagner bien souvent de dispositions complémentaires :

- pour les parcelles dont le linéaire est très important dont on pourra autoriser une implantation sur une seule limite ou la création de deux bâtiments séparés par exemple,
- pour les constructions situées à une certaine profondeur de la parcelle afin de limiter leur impact sur les fonds voisins.

En tout état de cause, une telle règle peut nécessiter l'interaction avec d'autres articles afin de s'appliquer pleinement.

**- l'implantation sur au moins l'une des limites séparatives**

cette disposition diffère de la précédente puisqu'elle laisse le choix au constructeur de s'implanter sur une seule des limites et de maintenir ou non un retrait sur l'autre limite. De la même façon que précédemment, on pourra exiger d'autres dispositions dans la profondeur de la parcelle si cela s'avère nécessaire.

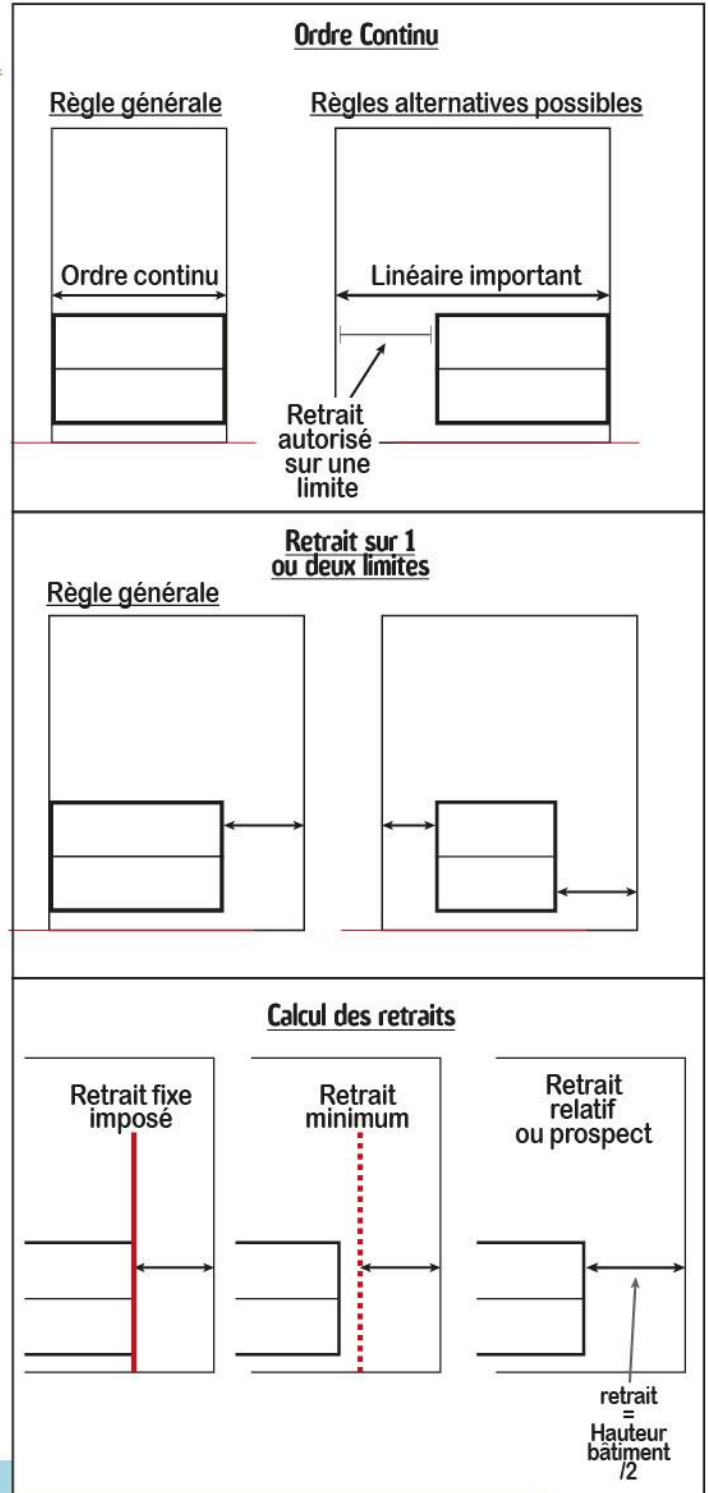
**- l'implantation en retrait des limites**

Le retrait obligatoire peut être imposé sous 3 formes différentes :

- une distance fixe
- une distance minimale constante
- une distance minimale variable, en fonction de la hauteur de la construction (règle de prospect).

Pour les **limites de fond de parcelle**, la règle la déterminant doit être claire et précise afin d'éviter les conflits de voisinage.

Pour l'implantation de constructions, il peut être autorisé l'implantation en limite, laquelle peut également être subordonnée à une hauteur limitée. Il peut également être imposé le retrait des limites afin de préserver les fonds de parcelle et créer des coeurs d'ilots verts et dégagés.



**BON A SAVOIR** Utiliser une règle unique ? Une règle unique peut être utilisée pour les limites séparatives en utilisant des règles différenciées en fonction de la profondeur par rapport à la voie. Ainsi, l'on différenciera la règle en fonction de bandes de terrains, sans se préoccuper de la nature de la limite séparative. L'usage d'une règle couplée à une bande de constructibilité dans l'article 6 peut s'avérer très efficace. Elle permet de simplifier le règlement notamment dans les PLU ruraux.