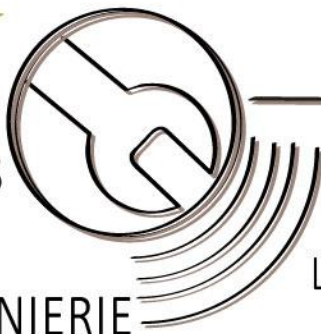




LA
BOÎTE
À
OUTILS
DU
PÔLE
INGÉNIERIE



Le Plan Local d'Urbanisme

Rédiger un règlement

Article 8 :

Les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres

L'article 8 réglemente l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. La règle a pour objectif d'assurer l'ensoleillement, ou d'assurer le passage et l'accès à tous les bâtiments notamment dans des objectifs de lutte contre l'incendie.

LE CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 8

La portée de cet article demeure assez limitée et celui-ci n'est plus renseigné dans de nombreux PLU.

C'est particulièrement le cas dans les zones pavillonnaires où les unités foncières sont généralement susceptibles de n'accueillir qu'une seule construction principale et, éventuellement, des bâtiments annexes (garage, abris de jardin). Ainsi, réglementer l'article 8 n'apparaît pas comme indispensable dans ces secteurs.

En revanche, dans les zones urbaines plus denses, il peut devenir plus intéressant pour assurer un accès entre les bâtiments, assurer la sécurité incendie, favoriser l'ensoleillement des constructions.

Lorsque cet article est renseigné et en l'absence de dispositions plus précises, les règles s'appliquent à l'ensemble des constructions quelque soit leur nature sur une même propriété.

DÉTERMINER DES RÈGLES POUR L'ARTICLE 8

Détermination d'une distance minimale

Simple à mettre en place, une distance minimale exprimée en mètres permet par exemple d'assurer le passage de véhicules entre deux bâtiments.

Détermination d'une distance en fonction de la hauteur des bâtiments

La distance est fixée, comme pour la règle de prospect, en fonction de la hauteur du bâtiment le plus haut, laquelle détermine la distance à respecter.

La référence aux pièces principales

Certains documents d'urbanisme indiquent des distances minimales à respecter lorsque des façades se faisant face comportent des baies éclairant des pièces principales.

Outre le fait que la notion de pièce principale reste à définir, cette règle devient difficilement applicable puisque les pièces exigibles d'un permis de construire ne comprennent plus les plans intérieurs des bâtiments.

DES PISTES POUR AVANCER...

- Utiliser cet article, si besoin, dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- Ne renseigner cet article que lorsqu'il se justifie d'un point de vue urbain



