



**HAL**  
open science

## Limites à la construction : les règles d'implantation

Brice Brunier

► **To cite this version:**

Brice Brunier. Limites à la construction : les règles d'implantation. Ingénierie de l'environnement. 2014. dumas-01110007

**HAL Id: dumas-01110007**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01110007>**

Submitted on 27 Jan 2015

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

**CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS**  
**ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES**

---

**MÉMOIRE**

**Présenté en vue d'obtenir le**  
**Diplôme de MASTER FONCIER**

**Spécialité : Géomètre et Topographe**

**par**

**Brice BRUNIER**

---

**Limites à la construction : les règles d'implantation**

**Soutenu le mardi 1er juillet 2014**

---

**JURY**

**PRESIDENT :** M. Mathieu BONNEFOND, Maître de Conférences

**MEMBRES :** M. Bertrand GIRARD, Maître de Stage  
M. Jean-Marie SEITE, Professeur Référent  
M. Jérôme BOUISSOU, Professeur Associé





Société de Géomètres Experts  
inscription à l'Ordre n° 1990 0100003

Bureau secondaire : 22 rue de la Chartreuse  
BP 20304 - 21208 BEAUNE Cedex  
Tel. : 03 80 24 62 20 - Fax : 03 80 24 78 29  
EMail : beaune@techniques-topo.com



**CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS**

**ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES**

---

**MÉMOIRE**

**Présenté en vue d'obtenir le**

**Diplôme de MASTER FONCIER**

**Spécialité : Géomètre et Topographe**

**Par**

**Brice BRUNIER**

---

**Limites à la construction : les règles d'implantation**

**Soutenu le mardi 1er juillet 2014**

---

**JURY**

**PRESIDENT : M. Mathieu BONNEFOND, Maître de Conférences**

**MEMBRES : M. Bertrand GIRARD, Maître de Stage  
M. Jean-Marie SEITE, Professeur Référent  
M. Jérôme BOUISSOU, Professeur Associé**



## **Liste des abréviations**

C.E. – Conseil d’Etat

CAA – Cours d’Appel Administrative

TGI – Tribunal de Grande Instance

CES – Coefficient d’Emprise au Sol

COS – Coefficient d’Occupation du Sol

EPCI – Etablissement Public à Compétence Intercommunale

Loi ALUR – Loi d’Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové

PLU – Plan Local d’Urbanisme

RNU – Règlement National d’Urbanisme

RSD – Règlement Sanitaire Départemental

SCOT – Schéma de Cohérence Territoriale

DP – Déclaration Préalable

PA – Permis d’Aménager

PC – Permis de Construire

## Table des matières

Liste des abréviations .....	5
Table des matières .....	6
Introduction .....	8
<b>I. REGLES ENCADRANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN DROIT PRIVE.....</b>	<b>10</b>
I.1 CHARGES ET SERVITUDES .....	10
I.1.1 La charge .....	10
I.1.2 Les servitudes .....	10
I.2 SERVITUDES LEGALES.....	11
I.2.1 La servitude de vue.....	11
I.2.2 La servitude de cours communes.....	12
I.3 SERVITUDES CONVENTIONNELLES ISSUES DU FAIT DE L'HOMME.....	17
<b>II. DROIT PUBLIC – REGLEMENTATION EN MATIERE D'URBANISME .....</b>	<b>19</b>
II.1 LE REGLEMENT NATIONAL DE L'URBANISME .....	21
II.1.1 Construction de bâtiments sur un même terrain .....	22
II.1.2 Implantation par rapport aux voies .....	23
II.1.3 Implantation par rapport aux limites parcellaires .....	24
II.1.4 Dérogations aux règles .....	26
II.2 PLANS LOCAUX D'URBANISME.....	26
II.2.1 Contenu du PLU .....	26
II.2.2 Encadrement de l'implantation des constructions dans un PLU – Que prévoit le code de l'urbanisme .....	27
II.2.2.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques .....	27
II.2.2.2 Implantation par rapport aux limites séparatives .....	30
II.2.2.3 Implantation par rapport aux constructions sur un même terrain.....	31
II.3 AUTRES DOCUMENTS LOCAUX D'URBANISME ET CONTRAINTES LIEES AUX SERVITUDES D'URBANISME .....	32
II.3.1 Périmètre de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine – PSMV .....	32
II.3.2 Le Plan d'Aménagement de Zone .....	32
II.3.3 Servitude d'utilité publique .....	32
II.3.4 Règlement Sanitaire Départementale .....	34
II.4 PERSPECTIVES D'EVOLUTION PAR LA MISE EN PLACE DE LA LOI ALUR.....	34
II.4.1 Dérogations aux PLU dans les zones tendues .....	34
II.4.2 La notion de gabarit enveloppe .....	35
II.4.3 Mesures pour favoriser la densification des tissus .....	36
II.4.4 L'évolution des PLU .....	37
<b>III. RESPECT DES REGLES LORS DE LA REALISATION DE PROJET DE CONSTRUCTION .....</b>	<b>40</b>
III.1 L'ECRITURE DES ARTICLES DES PLANS LOCAUX D'URBANISMES .....	40
III.1.1 De la simple rédaction du PLU à un encadrement précis .....	40
III.1.2 Des règles graphiques .....	41
III.2 RESPECT DES REGLES LORS DE LA PHASE D'ETUDE DE PROJET .....	42
III.2.1 Construction sur un terrain .....	42
III.2.1.1 Construction .....	43
III.2.1.2 Réalisation de construction annexe .....	44
III.2.2 Aménagement sous la forme d'« opérations groupées » ou de lotissement .....	44
III.2.2.1 Permis de construire valant division .....	44
III.2.2.2 Lotissement .....	45
III.2.3 Construction au sein d'une Zone d'Aménagement Concerté - ZAC.....	46
III.2.3.1 Rappel de la procédure de mise en place d'une ZAC .....	46
III.2.3.2 Règles d'implantation.....	46
III.3 INSTRUCTION ET REALISATION DU PROJET.....	47
III.3.1 Instruction .....	47

III.3.1.1	Dépôt de la demande d'autorisation .....	47
III.3.1.2	Adaptations mineurs aux règles du PLU .....	47
III.3.1.3	Autorisation / non opposition / non opposition tacite.....	48
III.3.2	Contentieux .....	48
III.3.2.1	Refus d'autorisation .....	48
III.3.2.2	Recours des tiers .....	49
III.3.3	Réalisation de l'ouvrage.....	49
III.3.3.1	L'implantation de l'ouvrage .....	49
III.3.3.2	Déclaration d'achèvement et de conformité des travaux – Contrôle de conformité 50	
III.3.3.3	Travaux sur des constructions existantes :.....	50
Conclusion	.....	51
Bibliographie	.....	52
Glossaire	.....	53
Tables des illustrations	.....	54
Tables des annexes	.....	55

## Introduction

Les formes urbaines sont données par le gabarit des rues et l'implantation des constructions dessinent les quartiers, la ville. Ces caractéristiques sont propres à ces lieux et témoignent d'une volonté d'encadrer la construction des bâtiments de la part des puissances publiques.

A Paris, dès 1783, la hauteur des façades est limitée selon la largeur de la voirie. Cette mesure complète les règlements élaborés presque deux siècles plutôt et dont les objectifs étaient d'interdire les surplombs ainsi que de limiter la hauteur des corniches à 16m.

S'en sont suivis d'autres règlements pris lors des travaux institués par le préfet Haussmann, afin d'élever les hauteurs maximales des façades, mais aussi modifier le profil des combles. Elles devaient jusqu'alors être édifiées sous une « diagonale à 45 degrés partant de l'égout du toit », le décret de 1884 a transformé cette ligne en un arc de cercle.

Ces mesures ont été établies pour plusieurs raisons : assainir la rue et les parties basses des constructions, limiter le risque de propagation d'incendie et harmoniser la forme des rues.

L'objectif de la mise en place de prospect\* a pour but de limiter la hauteur de l'immeuble construit à l'alignement, selon la largeur de la rue. Cette mesure permet d'assurer la salubrité de l'ensemble de la construction. En effet, l'encadrement de la distance entre deux constructions et leur hauteur permet un éclairage naturel de la façade de l'immeuble. C'est ce qui est appelé prospect solaire. Mais aussi, l'air circule plus facilement en imposant un volume entre les parties bâties, que ce soit une rue ou une cour intérieure. Les îlots d'immeubles sont espacés, et le risque de propagation d'un incendie est réduit.

Outre ces mesures sanitaires, le prospect fixe la hauteur des immeubles selon la largeur de la chaussée. Cette forme correspond au gabarit de la rue. Sur un quartier et même dans la ville, cela a pour effet d'harmoniser la morphologie urbaine et donner une cohérence à l'espace aménagé.

Seulement, les précédents règlements évoqués avaient pour objectif de régir le profil des immeubles construits à l'alignement selon la largeur de la rue. Ils ne prenaient pas en compte la réglementation de l'implantation par rapport à la propriété.

L'encadrement de la construction sur un terrain est directement une atteinte au droit de propriété. En effet, la réalisation d'un ouvrage ne peut être faite librement sous le motif du droit de jouissance de son bien.

L'article L.110 du Code de l'urbanisme vient fonder la limite au droit de propriété de chacun et donc de réaliser librement des édifications. Dans le but de *[...] promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales [...]* »<sup>1</sup>.

L'édification d'une construction sur un terrain n'est pas anodine. Elle est l'aboutissement d'un projet qui a fait l'objet d'étude et de démarches administratives pour le concevoir. La construction projetée est pensée selon sa destination. Accueillera-t-elle une activité professionnelle, industrielle, ou sera-t-elle à usage d'habitation ? Les caractéristiques du terrain, son environnement avec les constructions existantes, la topographie ainsi que l'orientation sont des contraintes à prendre en compte dans le projet. Enfin, ce qui va rendre la construction réalisable ou non, c'est le cumul de la réglementation applicable en matière d'urbanisme et l'ensemble des droits qui s'exercent sur le terrain.

---

<sup>1</sup> Extrait de l'article L.110 du Code de l'urbanisme

La diversité rédactionnelle des articles des documents d'urbanisme appellent à se demander par rapport à quoi et comment s'applique les règles d'implantation ? Qu'en est-il de l'opportunité donnée à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme aux lotisseurs (privé ou publique) quant aux choix d'implantation des constructions envisagés ? Comment sont pris en considération les règles et les droits applicables sur un terrain à construire ?

Ainsi, pour répondre à ces questions, le point de départ de ce travail débutera par l'encadrement réglementaire de l'implantation des constructions issue du droit privé, avec notamment les servitudes et conventions. Dans un second temps, on abordera la réglementation des constructions en matière de droit public. La dernière partie sera tournée vers la mise en application des règles qui auront été détaillées préalablement.

# I. Règles encadrant l'implantation des constructions en droit privé

Les relations entre personnes privées sont encadrées par le droit privé. En matière d'implantation des constructions, il règle les relations de voisinage en imposant des distances de recul par rapport aux limites. Ce qui va attirer notre attention, ce sont les textes relatifs aux servitudes et charges pouvant faire obstacle à la libre implantation.

## I.1 Charges et servitudes

### I.1.1 La charge

La charge est un droit accordé soit à une personne, soit à un bien. Elle permet à son bénéficiaire de régler ou d'organiser les questions de voisinage.

Dans les lotissements, le cahier des charges (Article L.442-9 du Code de l'urbanisme) est un document contractuel facultatif, qui permet d'encadrer la création et la vie du lotissement. Les personnes qui acquièrent un bien issues d'une telle opération deviennent des colotis et s'engagent à respecter le cahier des charges du lotissement et le règlement de lotissement. Le règlement de lotissement a pour objectif d'encadrer la vie de l'ensemble immobilier et régler les relations entre colotis. Ainsi, par ces documents, les colotis s'engagent aux respects des règles édictées par les textes. Le cahier des charges peut revêtir un caractère réglementaire lorsqu'il est approuvé par le préfet, mais cela n'est possible que pour les lotissements approuvés avant le décret n° 77-860 du 26 juillet 1977<sup>2</sup>.

A la différence des servitudes les charges peuvent être des droits *intuitu personae*, cela signifie qu'elles pourront être attachées aux personnes.

Sur le plan de masse d'un aménagement, une bande définie comme étant une « zone *non aedificandi* » peut être considérée comme une charge ou une servitude. En effet, cette charge peut être une servitude attachée au fonds ou une charge imposée au propriétaire. La possibilité que la charge revête du caractère réel dépend du but pour lequel elle est mise en place. Si les documents d'urbanisme imposent une zone inconstructible, la charge sera qualifiée de servitude *non aedificandi*, et donc, elle sera alors une servitude d'urbanisme légale et perpétuelle. Par contre, si elle est imposée par un document contractuel, tel qu'un cahier des charges, elle sera assimilée à une charge et attachée uniquement au cocontractant en l'occurrence le propriétaire.

Dans le règlement de lotissement en vigueur, les stipulations sont considérées comme des charges attachées aux colotis sur leur fond. En les qualifiant de charge, ces règles à respecter deviendront caduques en même temps que le lotissement. Ce point sera plus précisément développé dans la seconde partie.

### I.1.2 Les servitudes

Plus spécifiquement, la servitude est une « charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire »<sup>3</sup>.

Il existe trois types de servitude, elles peuvent, ou être établies par la loi, elles sont dites « servitudes légales », ou dériver de la situation des lieux, dites « servitudes naturelles », ou être établies du fait de l'homme, ceux sont les « servitudes conventionnelles ».

---

<sup>2</sup> B.Perrineau et E.Asika1, *Cahier des charges de lotissement - Comment s'affranchir des prescriptions ?* Études foncières n°165. Septembre - octobre 2013

<sup>3</sup> Article 637 du Code civil

Les servitudes naturelles seront écartées de ce travail, car elles ne concernent pas le sujet, excepté l'article 646 du Code civil, relatif au bornage. Par contre, les deux autres catégories de servitude trouvent leur place dans cette étude car elles peuvent, pour certaines, favoriser l'implantation des constructions et, pour d'autres, la limiter.

## I.2 Servitudes légales

Les servitudes établies par la loi sont définies, comme étant celles qui « ont pour objet l'utilité publique ou communale ou l'utilité des particuliers », issue de l'article 649 du Code civil.

Les servitudes relevant de l'utilité publique relèvent du droit public, de ce fait elles seront abordées dans une seconde partie II.3.3. En effet, il n'existe pas de fonds dominant, la servitude est assimilée à une charge administrative, d'où le terme servitude administrative.

### I.2.1 La servitude de vue

#### ➤ Définition :

Afin de respecter l'intimité des personnes, les 678 et 679 du Code civil prévoient des distances minimales légales entre les ouvertures des constructions et les fonds voisins. Selon la jurisprudence, une vue est considérée comme étant une « ouverture ordinaire non fermée ou pourvue de fenêtres qui peuvent s'ouvrir, laisser passer l'air et permettre d'apercevoir le fonds voisin et de jeter des objets »<sup>5</sup>. Ainsi, par cette définition, la cour d'appel a considéré comme une vue, à la fois les ouvertures dotées d'une menuiserie, mais aussi les ouvrages « non clos », c'est-à-dire tous les éléments de l'immeuble accessibles permettant de voir sur le fonds voisin.

Il existe deux catégories de vue.

Les vues droites : Une vue est dite droite lorsqu'elle est aménagée dans un mur parallèle à la limite de la propriété voisine. La distance à respecter entre l'ouverture et la limite est de 1.90m ; Et, les vues obliques : Une vue est dite oblique lorsqu'elle est aménagée dans un mur non parallèle à la limite de la propriété voisine, la distance est de 0.60m.

#### ➤ Les vues droites :

Ces règles imposent donc un retrait minimum de 1.90m par rapport aux limites séparatives\*, dans le cas où la façade de la construction dispose de fenêtres ou baies vitrées.

La présence de « balcons » ou de « saillies »\* génère des vues. Or, ces éléments peuvent ne pas être soumis aux règles d'implantation des documents d'urbanisme, en conséquence, il est important de vérifier que la distance entre la « ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés »<sup>9</sup> est bien respectée.

#### ➤ Vue oblique :

La distance entre le point le plus proche d'une ouverture par rapport à la limite du fonds voisin ne doit pas être inférieure à 0.60m.

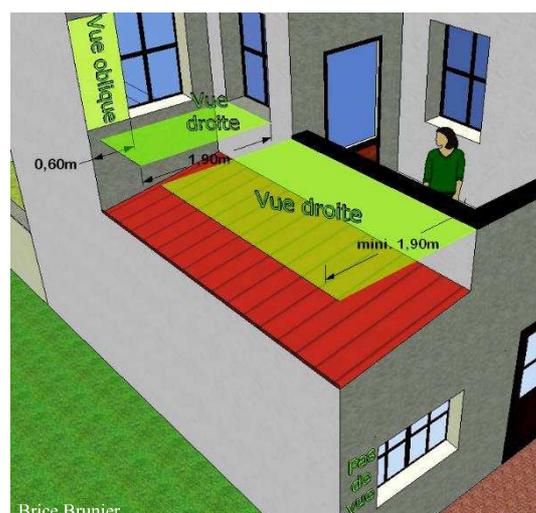


Figure 1 – Mise en scène des vues droites et oblique

<sup>5</sup> CA Agen, 30 janvier 2002, RG n°00/00482

<sup>9</sup> Article 680 du Code civil

Ces deux règles ne s'appliquent que dans le cas où les ouvertures sont en retrait de l'alignement.

➤ **Mise en place :**

La servitude de vue s'acquiert par titre, par prescription trentenaire ou par destination du père de famille. La servitude existe si une vue est irrégulière entre deux propriétés distinctes, c'est-à-dire que la distance minimale n'est pas respectée. La distance à respecter peut varier en fonction des usages locaux et des documents locaux d'urbanisme.

C'est notamment le cas dans les zones UL du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Paris, les constructions sur un même terrain doivent être séparées d'au moins six mètres lorsqu'elles comportent des vues principales. De ce fait, il n'est pas possible de réduire la distance imposée en instaurant une servitude de vue entre les bâtiments. En effet, il n'y a dans cette hypothèse qu'un seul et unique fond

Le fonds qui dispose de la servitude de vue est qualifié de fonds dominant, et celui qui subit la vue de fonds servant.

➤ **Conséquences :**

La servitude de vue impose au fonds servant de ne pas construire dans l'emprise de la servitude. Ainsi la servitude de vue entraîne une zone non aedificandi sur le fonds voisin lorsque l'ouverture est près du sol, ou une zone *non altius tollendi*, lorsque celle-ci se trouve à l'étage. De plus, une telle servitude interdit le propriétaire du fonds servant de planter dans l'assiette de la vue.

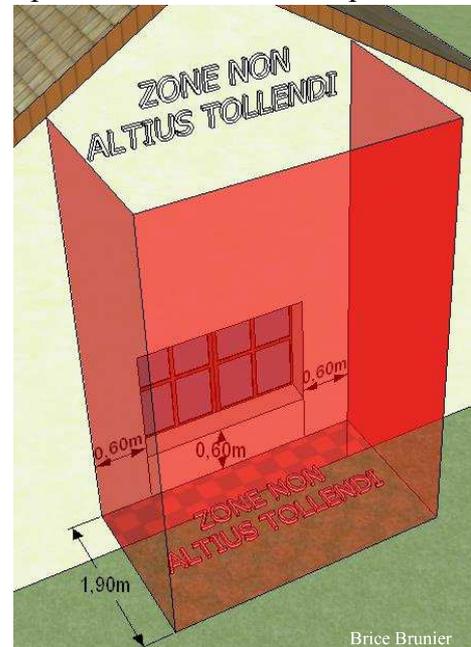


Figure 2 – Emprise non constructible générée par l'exercice de la servitude de vue

## I.2.2 La servitude de cours communes

Tout d'abord, la « servitude de cours communes » se distingue de la notion de « cours communes ». Cette dernière est définie comme étant une parcelle en indivision avec les bénéficiaire de la dite cour. La servitude de cours communes intervient dans le cas d'un projet de construction afin d'augmenter la zone constructible d'un terrain tout en limitant la construction sur les terrains voisins, en dérogeant aux règles de prospect existant.

La servitude de cours communes relève des articles L.471-1 et suivants du Code de l'urbanisme, dont le premier article est cité ci-après :

*« Lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret.*

*Les mêmes servitudes peuvent être instituées en l'absence de document d'urbanisme ou de mention explicite dans le document d'urbanisme»*

➤ **Contexte de la création de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme**

La servitude de « cours communes », est issue du décret du 4 décembre 1958. A l'origine, la servitude de cours communes a été instaurée « pour assurer la salubrité des

maisons et de leurs dépendances »<sup>10</sup>. Elle rend possible la construction sur des parcelles exigües ou mal configurées, en augmentant la zone constructible définie par les règles d'urbanisme. La servitude permet d'« effacer » d'un point de vue urbain la limite séparative entre deux propriétés distinctes et de calculer la distance de retrait uniquement à partir des constructions existantes. Cette dérogation aux règles de prospect est à présent permise même en l'absence de mention dans les documents locaux d'urbanisme. En effet, l'ordonnance du 22 décembre 2011, relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme, a complété l'Article L.471-1 du Code de l'urbanisme par le second alinéa. Le but de ce complément était de supprimer la question de savoir si oui ou non, une servitude de cours communes est applicable si les documents d'urbanisme ne la prévoient pas<sup>11</sup>.

### ➤ Une servitude légale

La servitude de cours communes est comparable à la servitude légale de passage pour enclave. En effet, les caractéristiques de la parcelle et les règles d'urbanisme ne permettent pas de construire sans mettre en place une servitude de cours communes. Ces conditions sont similaires à celles qui mènent à l'instauration de la servitude de désenclavement<sup>12</sup>, grâce à laquelle une parcelle enclavée n'a pas d'accès directe sur la voie publique ou un accès insuffisant. Selon G.GODRIN, on peut faire le parallèle entre la servitude de cours communes et celles de tour d'échelle, d'aggravation naturelle de l'écoulement des eaux. Comme elle est assimilée à une servitude légale, la servitude de cours communes ne peut pas s'acquérir par destination du père de famille.

L'Article 649 du Code civil dispose que : « *Les servitudes établies par la loi ont pour objet l'utilité publique ou communale ou l'utilité des particuliers* ». Par ce texte, on peut se demander si la servitude de cours communes est établie dans l'intérêt public ou dans celui des particuliers ?

La servitude de cours communes porte sur deux propriétés distinctes, l'une est le fonds dominant et la seconde le fonds servant. Les parcelles concernées doivent faire partie de deux ou plusieurs tènements contigus, il est alors possible d'avoir plusieurs fonds servants. Cette servitude est, donc, instituée dans l'intérêt privé, même si elle facilite la création de logement qui, dans un sens, à un intérêt général.

La servitude permet au fonds dominant d'augmenter sa constructibilité en grevant le fonds voisin d'une servitude *non aedificandi* ou d'une servitude *non altius tollendi*.

### ➤ Quelles sont les opérations concernées ?

L'article L.471-1, alinéa 1er du code de l'urbanisme permet de déposer un « *permis de construire* » ne respectant pas les règles d'urbanisme en matière d'implantation par rapports aux limites, à la condition qu'une servitude de cours communes soit instaurée.

L'article ne précise pas clairement qu'une construction soumise à la déclaration préalable puisse bénéficier de cette disposition. Toutefois, l'article R.431-32 du Code de l'urbanisme prévoit que la demande d'« *édification des constructions* » doit être « *accompagnée des contrats ou décisions judiciaires relatifs à l'institution de ces servitudes* ».

Or, l'édification de construction peut être soumise à une déclaration préalable en cas de travaux de petite ampleur, ce qui permet de dire que la servitude ne se limite pas au permis

---

<sup>10</sup> Article 1<sup>er</sup> de la loi du 15 février 1902 – GODFRIN Gilles. *La servitude de cours communes*<sup>o</sup>: 50 ans d'incertitude (1<sup>ère</sup> partie). Construction Urbanisme [en ligne]. Avril 2008, n°4

<sup>11</sup> Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n°2011-1916 [en ligne], 23 décembre 2011, consultée le 15/04/2014

<sup>12</sup> Syn. Servitude de passage pour cause d'enclave

de construire. D'ailleurs, dans le Cerfa n°51434#04 qui est la notice explicative pour les demandes d'autorisation de construire, une copie de l'acte créateur de la servitude de cours communes doit être transmise en pièce DP15.

### ➤ **Mise en place**

D'après l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme, il est nécessaire de prendre en compte une servitude existante même si le document d'urbanisme ne la prévoit pas ou ne demande pas son instauration de manière explicite<sup>13</sup>.

Pour pouvoir mettre en place la servitude, la personne désireuse de construire dispose de deux procédures. La servitude peut découler d'un accord amiable ou faire une demande auprès du juge, s'il n'a pas pu obtenir la servitude par une procédure amiable.

Dans le cadre d'un accord amiable, le propriétaire qui souhaite bénéficier d'une servitude de cours communes peut demander aux propriétaires voisins, la mise en place de cette charge. Une convention sera réalisée entre les parties afin d'entériner leur accord. Cette convention devra préciser l'assiette de la servitude et les modalités d'application des distances par rapport aux constructions, basées :

- sur le document local d'urbanisme, lorsqu'il prévoit les modalités d'application de la servitude ou lorsqu'il règle les distances entre constructions d'un même terrain ;
- par l'application du RNU avec l'article R.111-16 du Code de l'urbanisme<sup>14</sup>, en l'absence de document d'urbanisme ou de règle concernant les distances entre construction.

Ce dernier point est discutable dans la mesure où, deux théories s'affrontent. La première<sup>16</sup>, s'appuie sur l'article R.111-1 du code de l'urbanisme qui prévoit qu'en présence d'un document d'urbanisme, l'article R.111-16 du même code (relatif à la distance entre des constructions sur un même terrain) ne s'applique pas. La conséquence est que la distance pourrait être fixée librement et être inférieure à trois mètres comme le prévoit le RNU, voire devenir nulle. La seconde hypothèse, développée par Mme BARON et M. NERRIÈRE, est de considérer le RNU comme un filet de protection, afin de réduire le champ de manœuvre des créateurs de servitude de cours communes qui pourraient réduire la distance entre les constructions. Les articles relatifs à la servitude de cours communes du Code de l'urbanisme ne règlent pas cette question, c'est une lacune de l'ordonnance de 2011 qui a voulu préciser l'application de cette servitude.

Une servitude de cours communes peut-elle être instaurée par prescription acquisitive ? L'illustration de cette hypothèse serait qu'une construction a été édifiée à une distance inférieure à la marge imposée par un document d'urbanisme plus récent. La question est de savoir si le propriétaire du bâtiment est-il en droit d'exiger le respect d'une servitude de cours commune sur le terrain non bâti, en imposant ainsi un recul par rapport à l'existant sans prendre en compte la limite existante ? On peut estimer que cette servitude est apparente et continue, dans la mesure où la distance entre la construction et la limite de propriété est visible et est mesurable. Seulement, la servitude est encadrée par l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme. Or, sa mise en place de la servitude est à l'initiative de

---

<sup>13</sup> Conseil d'Etat, 29 janvier 2014, n°357293 [en ligne]

<sup>14</sup> BARON M. et NERRIÈRE R. *Le point sur la servitude de cour commune – Traitement contemporain d'une ancienne institution*. Le BULLETIN de CHEVREUX Notaires, [en ligne], octobre 2013, n°74. Consulté le 14 avril 2014.

<sup>16</sup> Réponse à Maurice Laurent – « *La faculté d'établir une servitude de cours communes pour assouplir les règles d'implantation de l'article 7 du règlement doit-elle avoir été prévue par le PLU ?* Document GRIDAUX [en ligne]

celui qui souhaite édifier une construction en « effaçant » la limite séparative et en respectant la distance minimale entre construction sur un même terrain. Il en découle que la servitude ne peut être instaurée à l'initiative d'un fonds bâtis grevant un terrain à bâtir voisin.

➤ **Question du caractère réciproque ou unilatérale de la servitude de cours communes**

L'hypothèse qui est soutenue ici, est que la servitude de « cours communes » peut revêtir d'un caractère réciproque ou unilatéral selon les situations, dont le facteur déterminant est l'intérêt ou non des parties. Ce besoin de préciser vient du fait que historiquement parlant, la servitude de cours communes avait un caractère uniquement réciproque. En effet, la cour commune (au singulier) était à l'origine instaurée principalement à Paris dans les cœurs d'îlot, pour qualifier l'espace en indivision avec les propriétaires des immeubles à proximité. Il n'existait donc qu'une cour et elle profitait à tous.

❖ En cas de servitudes réciproques, les terrains seront à la fois fonds dominant et fonds servant. On peut rencontrer ce genre de situation, lorsque les parties de terrains concernés ne sont pas bâties et où les propriétaires ont intérêts d'effacer la limite entre leur fonds pour favoriser la constructibilité des parcelles. L'assiette de la servitude sera centrée sur la limite séparative, ainsi, leurs futures constructions seront plus proches que ce que permet la réglementation en vigueur sur le secteur. En règle générale, le retrait imposé par rapport au limite est le même que celui entre deux constructions. Ainsi, la mise en place de la servitude n'aggrave pas le retrait imposé, mais au contraire permet de le réduire. C'est pour cela que la servitude de cours communes est réciproque entre les fonds.

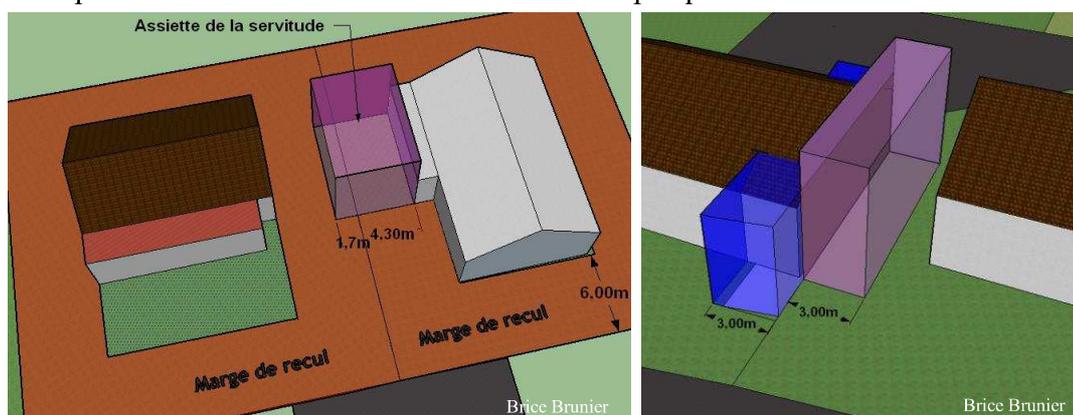


Figure 3 – Exemples de servitude de cours communes (volume colorié en violet)

❖ La servitude de cours communes peut avoir le caractère unilatéral, lorsque seul l'un des fonds doit mettre en place cette servitude pour construite. Cette hypothèse intervient lorsqu'une ou plusieurs constructions sont édifiées sur le terrain voisin, et qu'un riverain souhaite construire mais les distances d'implantation en vigueur ne l'autorisent pas. Ainsi, dans ce cas présent, il pourra bénéficier de la servitude de cours communes pour construire jusqu'à la limite séparative. Le ou les fonds voisins subiront donc une zone sur laquelle ils ne pourront construire ou agrandir l'existant. En contrepartie de subir la servitude de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur, les propriétaires des fonds servants peuvent recevoir une indemnité. Cette indemnité peut ne pas exister pour une servitude de cours communes dite réciproque, car les deux parties sont favorisées.

La convention passée pourra prévoir les modalités d'extinction de la servitude, car celle-ci est perpétuelle.

L'acte créateur de la servitude doit être fait sous la forme d'un acte authentique afin d'être publié aux services de la Publicité Foncière. Cette publication rend la servitude de cours communes opposable aux tiers.

Si une tentative d'accord amiable n'aboutit pas, le propriétaire pourra demander au juge d'instaurer une servitude de cour commune. Celui-ci s'appuiera sur trois conditions cumulatives avant d'apporter sa décision. La première à respecter est donnée par l'article R.471-1 du Code de l'urbanisme, dont il découle que la servitude de cours communes est nécessaire pour mener à bien le projet de construction. En effet, soit le document d'urbanisme prévoit la mise en place d'une servitude de cours communes avant de pouvoir bâtir, soit le RNU s'applique par défaut. Dans les deux cas, les règles d'urbanisme doivent être contraignantes et limiter la zone constructible sur le terrain. La deuxième condition prend en considération l'incidence qu'aurait la servitude de cours communes sur la constructibilité du ou des fonds voisins. En effet, l'instauration d'une telle servitude ne doit pas porter un préjudice grave à la parcelle. Elle peut être en partie rendue inconstructible, mais le restant constructible doit permettre la construction d'un « immeuble normal », notamment si le terrain est nu. Enfin, la dernière condition, qui doit être vérifiée par le juge, est que la mise en place de la servitude amiable a échoué.

Le juge qui instaure la servitude de cours commune délivre son ordonnance. Tout comme en procédure amiable, pour pouvoir être opposable aux tiers, l'ordonnance doit être publiée au Service de la Publicité Foncière.

➤ **Effets de la servitude :**

❖ Sur le fonds dominant :

Lorsque la servitude est unilatérale, le fonds dominant peut bâtir en ne respectant que la règle d'implantation relative aux constructions sur un même terrain.

❖ Sur le fonds servant :

Le fonds servant sera greffé d'une zone *non aedificandi* ou zone *non altius tollendi*. Toutefois, la construction en sous-sol est autorisée<sup>17</sup>, et la réalisation d'élément de construction en surplomb, tel que des balcons peuvent être acceptés<sup>18</sup>.

La servitude de cours communes peut être assimilée à une servitude de vue. Les deux accordent à un des fonds un privilège de pouvoir bâtir à proximité de la limite séparative. Mais leurs effets restent différents<sup>19</sup>.

➤ **Extinction de la servitude**

L'extinction de la servitude ne peut être demandée unilatéralement par l'un des propriétaires d'un des fonds ou par convention des parties. La servitude de cours communes est une servitude légale, cela signifie que son non usage ne permet pas son extinction, elle est perpétuelle.

Toutefois, si le projet de construction dont est issue la servitude n'aboutit pas, la servitude disparaît. Les conditions de cette disparition sont données à l'article L.471-2 du Code de l'urbanisme, elles prévoient plusieurs cas de figure dont le refus de permis de

---

<sup>17</sup> Cour de Cassation 3<sup>ème</sup> Chambre civile, 5 mai 1975 n°74-14464

<sup>18</sup> TGI Paris 28 septembre 1988, Gaz Pal 1990, 2, p.463

<sup>19</sup> A ce sujet, Damien Viguier, *Servitude de vue et servitude de cour commune* [en ligne], [www.avocats-viguier.com/information-avocat/servitude-de-vue-et-de-cour-commune-000028.html](http://www.avocats-viguier.com/information-avocat/servitude-de-vue-et-de-cour-commune-000028.html), paru le 31/03/2012, consulté le 14 avril 2014

construire, ou encore, le cas où le pétitionnaire ne commence pas les travaux dans l'année suivant la délivrance de son permis<sup>20</sup>.

La servitude peut s'éteindre si les conditions de sa formation ne sont plus réunies. Comme, elle est instaurée pour de motifs d'urbanisme et de position des constructions, si ces règles sont devenues favorables, ou encore si les constructions viennent à disparaître, la servitude disparaîtra. Par contre l'acquisition des parcelles par une même personne, ne pourrait éteindre la servitude, selon G.Godfrin. Car, la servitude étant attachée aux fonds, l'acquisition par un même propriétaire n'est pas un obstacle à l'exercice de la servitude. Cependant, si celles-ci font l'objet d'une réunion de parcelle, alors la limite qui empêchait la construction est supprimée, et la servitude de cours communes n'aura plus lieu d'exister.

### ➤ Conclusion

La servitude de cours communes est bien distincte de la cour commune, de par leur nature juridique, la première est une charge réelle, la seconde, un espace en indivision avec les fonds riverains. Et, leur mise en place est effectuée pour des motifs différents.

Les textes de la servitude n'ont pas été réécrits mais des règles ce sont ajoutées, ce qui devait à la base faciliter sa mise en place. Mais des lacunes subsistent notamment en ce qui concerne son application, il n'y a pas de distance minimale légale à respecter et les modalités de son extinction ne sont pas claires. Une construction pourra s'édifier à moins d'un mètre de la limite séparative.

La servitude de cours communes reste une solution intéressante pour l'acquéreur d'un fonds et le propriétaire du reliquat qui pourra augmenter la zone constructible d'un terrain bâti. D'ailleurs cette servitude peut être une réponse aux exigences de densité de logement attendues par les SCOT et Plans locaux de l'habitat.

Il est important d'anticiper que dans le temps des mutations pourront intervenir sur les fonds, il est donc nécessaire de préciser dès la formation de la servitude ses conditions d'extinction.

## **I.3 Servitudes conventionnelles issues du fait de l'homme**

Les servitudes conventionnelles permettent aux propriétaires de créer des servitudes sur leurs fonds à conditions qu'elles fassent l'objet d'un accord amiable et qu'elles ne soient pas illégales. Les servitudes qui peuvent restreindre l'implantation de construction sont considérées comme non apparentes. Pour cause, l'instauration d'une telle servitude ne sera pas physiquement matérialisée sur le terrain.

La publication d'une telle servitude est nécessaire afin qu'elles puissent être opposables aux tiers<sup>21</sup>. En effet, en l'absence de publication, les acquéreurs des fonds grevés pourront affirmer ne pas avoir eu connaissance d'une telle servitude et écarter son existence.

Une servitude est instituée si elle présente un intérêt pour le fonds dominant. Sur ce principe, il peut être envisagé de mettre en place une servitude de ne pas construire ou de limiter les constructions jusqu'à une certaine hauteur, dans le but de préserver une vue qui fait la valeur du fonds dominant.

Ainsi, la servitude de prospect établie conventionnellement, entre les propriétaires de fonds distincts, greève les fonds servant à ne pas construire ou de planter dans les limites de l'assiette déterminée, au profit des fonds dominants. Cette servitude donne aux fonds dominants l'assurance qu'aucun obstacle ne sera édifié dans l'étendue de la servitude.

---

<sup>20</sup> Article R.471-2 du Code de l'urbanisme

<sup>21</sup> Article 28, 1° du Décret du 4 janvier 1955 relatif à la Publicité foncière

En l'espèce, la Cour d'appel de Poitiers a jugé le 14 février 2007, n°04/00747, une affaire portant sur la construction d'une maison individuelle sur des parcelles grevées d'une servitude conventionnelle de prospect. Cette servitude avait été instaurée conventionnellement entre le vendeur d'une partie d'un tènement et l'acquéreur du reste. Après plusieurs transferts de propriété, les « Consorts G » ont édifié une construction sur les parcelles grevées en méconnaissance de la servitude.

Les propriétaires des fonds dominants, les époux X, ont demandé la démolition de l'édifice auprès du Tribunal de Grande Instance de Périgueux. Son jugement a fait l'objet d'un appel de la part des époux X, qui ne répondait pas à leur action en justice

La Cour d'appel a infirmé ce jugement, et a confirmé que la servitude de prospect était toujours opposable et a condamné les Consorts G à verser des dommages et indemnité, seulement, aux époux X.

Par pouvoir des époux X, la Cour de cassation, a confirmé<sup>22</sup> que la servitude de prospect publiée en 1974 greève la propriété des Consorts G et donc « leur est opposable ». En conséquence, la servitude étant un droit réel, la sanction qui découle de cette « transgression » est la démolition de la construction des Consorts G. La procédure renvoyée dans la Cour d'appel de Poitiers condamne les Consorts G à la démolition de la maison individuelle et à la remise en l'état du terrain tel qu'il était avant les travaux d'édification.

Dans cette affaire, les recherches du notaire ne lui ont pas permis de retrouver l'existence de la servitude attachée aux parcelles objet de la vente. Le notaire est jugé responsable du préjudice occasionné par l'absence de la mention précisant l'existence de ce droit réel et est condamné à le réparer.

Cette affaire illustre les lourdes conséquences que peuvent avoir une servitude conventionnelle réalisée en bon et du forme sur les parcelles grevées. En effet, si elle n'est pas éteinte la servitude est un droit réel.

La servitude de prospect se décline en deux servitudes communément appelées *servitude non aedificandi* ou *non altius tollendi* :

- ❖ La servitude *non aedificandi* entraîne sur tout ou partie du terrain grevée une zone de non construction qui devra être respectée. Toutes les constructions sont interdites, pour autant celles réalisées en tréfonds sont admises, si elles ne compromettent pas la servitude.

- ❖ La servitude *non altius tollendi* interdit au fonds grevé d'ériger des constructions au-delà d'une certaine altitude. Elle doit définir un volume au-dessus du sol à partir duquel le propriétaire voisin ne pourra bâtir.

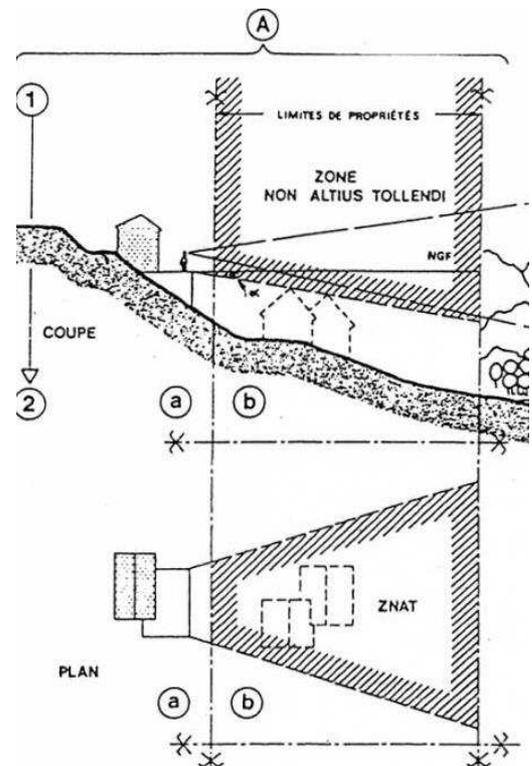


Figure 4 – Coupe et vue en plan d'une servitude non altius tollendi

Il est important de mettre en œuvre des démarches avant tout projet de construction afin de connaître l'ensemble des droits et servitudes attachées ou applicable au fonds. Cette démarche peut être effectuée en consultant les titres de propriété de la parcelle concernée mais aussi, des terrains voisins où un droit pourrait s'exercer.

<sup>22</sup> Cour de cassation, 17 décembre 2003, N°02-10300

## II. Droit public – Réglementation en matière d’urbanisme

### ➤ Fondements du droit de l’urbanisme actuel

En France, l’implantation des constructions n’était encadrée que dans les grandes villes. A Paris, la hauteur des constructions était limitée en fonction de la largeur de la voirie. En effet, l’implantation des constructions, réalisées surtout à l’alignement, était réglementée par des polices de la circulation et de la salubrité publique et de l’esthétique. Les règles sont alors métriques, le profil du bâtiment est déterminé précisément.

Les lois du 14 mars 1919 et 19 juillet 1924, dites Lois Cornudet, mettent en place sur l’ensemble du territoire le Plan d’Aménagement, d’extension et d’embellissement (PAEE). Ce document concernait uniquement les communes de plus de 10 000 habitants ou celles sinistrées par la guerre et avait pour objectif de définir la « politique urbaine » de la commune. Ce document était composé d’un plan général, d’un programme et d’un projet d’arrêté du maire de la commune<sup>23</sup>. Le document devait prévoir l’emplacement des voies à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions, soumettre les lotissements d’après-guerre à une autorisation de lotir. L’hygiène et l’esthétique devaient être les maîtres-mots du plan d’aménagement, d’extension et d’embellissement. Il n’encadrait pas l’implantation des constructions excepté par rapport à l’alignement. Ce document s’inscrit véritablement comme le premier document d’urbanisme à l’échelle local.

Le décret du 25 juillet 1935 complète les lois Cornudet en créant les projets régionaux urbains (PRU). Ils étaient sensiblement identiques aux PAEE mais étaient appliqués à un territoire plus étendu. En effet, les communes ayant un intérêt commun pouvaient se réunir pour élaborer des mesures de préservation et des servitudes d’urbanisme afin de maîtriser l’urbanisation de leur territoire. Seulement, les PRU, tout comme les PAEE d’ailleurs, n’ont pas suscités l’intérêt des collectivités locales qui n’ont pas mis en place ces documents d’urbanisme.

Pendant l’Occupation, la France doit se reconstruire. Afin de pouvoir maîtriser cette nouvelle urbanisation, la loi du 15 juin 1943 crée :

- un service de l’Etat spécifique, direction de l’urbanisme ;
- les projets d’aménagement communaux et intercommunaux, semblables aux PRU, ils sont, par contre, à l’initiative et sous la responsabilité de l’Etat ;
- le contrôle des permis de construire par l’Etat.

La loi a mis en place le principe de non-indemnisation des servitudes d’utilité publique, encore applicable, article L.160-5 du Code de l’urbanisme. Cette loi a fondé les bases de l’urbanisme réglementaire et de la planification locale.

### ➤ L’après-guerre

Le règlement national de l’urbanisme (RNU) est créé par le décret n° 55-1164 du 29 août 1955. Ses articles 5 à 8 posent les règles d’implantation relatives aux bâtiments sur un même terrain, aux limites séparatives et aux voies publiques, et les dérogations possibles. Ces règles sont édictées dans l’intérêt public afin de donner aux constructions un ensoleillement minimal pour assurer l’hygiène et la salubrité des logements. Le règlement s’applique sur l’ensemble du territoire national.

Les Plan d’Urbanisme issus du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958 remplacent les projets d’aménagements communaux ou intercommunaux, leur objectif est de planifier l’urbanisation à l’échelle de la commune. Pour ce faire, ils étaient composé d’un règlement

---

<sup>23</sup> *La politique urbaine de la ville de Nice durant l’entre-deux-guerres (Résumé)*, M. LAFEUILLOUSE. Mémoire de maîtrises

dans lequel figurait les zones où il était envisageable de construire et les conditions nécessaires. Ces territoires dotés d'un plan d'urbanisme étaient exclu du champ d'application du RNU. Le même jour, le décret n°58-1464 a instauré les zones d'urbanisation prioritaire, pour répondre à la très forte demande de logement, en prévoyant de créer de nouveaux grands quartiers composé d'habitat collectif, d'équipements collectif et de service.

A Paris, le règlement de 1902 est remplacé par le Plan d'urbanisation directeur en 1967. Il définit les zones constructibles et en matière d'implantation, il limite la hauteur des constructions édifiées à l'alignement.

La loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967 a une nouvelle fois remplacé le document local d'urbanisme par un autre document : le Plan d'occupation des sols (POS) s'est substitué au plan d'urbanisme. De même, la loi a créé les Zones d'aménagement concerté (ZAC) plus adaptées aux initiatives d'opérateur privé<sup>24</sup>, elles complètent en ce sens les Zones d'urbanisation prioritaire (ZUP). Enfin, elle a établi les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme (SDAU), ils n'imposent pas de règles spécifiques à l'implantation des constructions mais fixent les orientations d'urbanisme.

La mise en place d'un POS sur une commune, permet à la collectivité de mettre en place leur propre réglementation en matière d'urbanisme et d'écarter l'application du RNU. Une des mesures de cette loi a été de créer le Coefficient d'Occupation du Sol. Il est fixé d'après les spécificités de la zone, est-elle urbaine, à forte densité, à urbaniser ? Ce COS vise à limiter la création de Surface de plancher (ex-Surface Hors Œuvre Net (SHON)), en fonction de la superficie du terrain. L'implantation des constructions « par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux autres constructions » devait être encadrée.

La loi du 7 janvier 1983 dite Loi de décentralisation a voulu encadrer une pratique utilisée jusqu'alors qui permettait de ne pas respecter la règle de la constructibilité limitée sans fondements juridiques : ce sont les Modalités d'application du règlement national d'urbanisme (MARNU). Sans être un document d'urbanisme, elles permettent aux communes qui les instaurent de pouvoir construire dans des zones où la règle de constructibilité limitée sera assouplie. Elles sont utilisées par les communes qui ne sont pas dotées d'un POS soit parce qu'elles sont petites ou qu'elles ne sont pas en mesure d'en élaborer un. En complément, la loi a renommé les SDAU en schémas directeurs (SD).

Cette loi a codifié à l'article L.110 du Code de l'urbanisme, qui pose le principe de l'urbanisme dont la rédaction originale est la suivante :

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »*

### ➤ **La réglementation actuelle**

La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains dite Loi SRU a transformé le droit de l'urbanisme. Elle a porté l'objectif d'adapter les documents d'urbanisme aux différentes échelles des collectivités autour des enjeux en lien avec

---

<sup>24</sup> Etudes foncières n°77, Joseph Comby, P.5

l'aménagement : l'habitat, les activités, les déplacements, l'environnement, ... Les documents d'urbanisme ont évolués, ainsi :

- ❖ Les schémas directeurs ont été remplacé par les Schémas de cohérence territoriale (SCOT) ;

- ❖ Les POS sont devenus les Plans locaux d'urbanisme; mais ceux existants continuent à s'appliquer (voir la partie II.2).

- ❖ Les MARNU ont été supprimées au profit des Cartes communales (CC)<sup>26</sup>. Celles-ci sont composées notamment d'un plan qui définit les zones constructibles et celles qui ne le sont pas, dans lesquelles va s'appliquer le RNU.

- ❖ Enfin, les Plans d'aménagement de zone établis en tant que règlement des ZAC, dérogoire aux règles des POS, ont été supprimés (voir la partie II.3.2).

Le Code de l'urbanisme a fait l'objet de nombreuses évolutions et modifications des textes, dont une cette année avec la loi d'Accès au Logement et de Rénovation Urbaine (ALUR). Il impose aux constructions des distances d'implantation. Ces règles sont mises en place afin d'assurer aux édifices des conditions d'hygiène, d'éclairage et d'ensoleillement convenables. Au sein du Code plusieurs documents encadrent l'implantation des constructions, le règlement national d'urbanisme, le plan local d'urbanisme et des documents et servitudes d'urbanisme, leurs origines sera rappelées au fil des parties.

## II.1 Le Règlement National de l'Urbanisme

Dès son Livre I<sup>er</sup>, le Code de l'urbanisme encadre les règles générales d'utilisation du sol, dont celles relatives à l'implantation des constructions. Les règles traitent de l'implantation des constructions par rapport à celles sur un même terrain<sup>28</sup>, par rapport aux « *voies publiques* »<sup>29</sup> et par rapport aux « *limites parcellaires* »<sup>30</sup>.

Les articles cités ci-dessus « *ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu* »<sup>31</sup>. Le terme « *document d'urbanisme tenant lieu* » regroupe :

- les POS encore en vigueur ;
- les plans d'aménagement de zone (PAZ) maintenus en l'absence de plan local d'urbanisme sur le territoire concerné, ces documents ont les même effets que les PLU »<sup>32</sup>.
- et, les plans de sauvegarde et de mise en valeur<sup>33</sup> (PSMV).

Ces documents d'urbanisme permettent à l'autorité compétente d'imposer des règles d'urbanisme propres aux spécificités de leur territoire. Ces documents feront l'objet de développement dans les sous-parties suivantes.

Les communes couvertes par une Carte Communale sont soumises au RNU. Ce document n'est pas assimilé à un document local d'urbanisme, dans la mesure où il n'y a

---

<sup>26</sup> Article L.124-2 du Code de l'urbanisme

<sup>28</sup> Article R.111-16 du Code de l'urbanisme

<sup>29</sup> Article R.111-17 du Code de l'urbanisme

<sup>30</sup> Article R.111-18 du Code de l'urbanisme

<sup>31</sup> Article R.111-1 du Code de l'urbanisme, règle présente dès la loi n°57-908 du 7 aout 1957 tendant à favoriser la construction de logements et les équipements collectifs

<sup>32</sup> L.311-7 du Code de l'urbanisme.

<sup>33</sup> L.313-1-III du Code de l'urbanisme

pas de règlement. Il permet aux communes de définir des zones constructibles ou inconstructibles et des secteurs d'activité.

Plusieurs décrets successifs ont apportés des modifications qui ont menés aux règles du RNU telles qu'elles sont aujourd'hui.

Le décret n°55-1164 du 29 août 1955 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 91 du code de l'urbanisme et de l'habitation (voir l'annexe 1) a instauré les trois règles à respecter en matière d'implantation, par rapport aux constructions, aux voies et aux limites parcellaires des bâtiments.

La réglementation actuelle est issue du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007. L'objectif des modifications des textes étaient de simplifier le régime des autorisations et, en matière d'implantation, faciliter l'application des articles codifiés aujourd'hui : R.111-16 à R.111-20 du Code l'urbanisme.

Il est, à ce stade, important de préciser que le terme utilisé dans le RNU est « bâtiment » et non construction. Le dictionnaire Larousse définit comme étant un bâtiment « toute construction destinée à servir d'abri et à isoler ». Même s'il est synonyme de bâtiment, selon l'article L.421-1 du Code de l'urbanisme une construction peut ne pas avoir de fondation. D'ailleurs, une piscine est une construction, mais ne constitue pas un bâtiment, il en est de même pour une éolienne, qui est considérée comme une construction<sup>36</sup>. Ainsi, le bâtiment est défini comme une construction close et couverte et à l'intérieur duquel un homme peut s'abriter et se déplacer. Pourtant, une dalle béton en surplomb d'une voie est considérée comme un bâtiment soumis au R.111-17 du Code de l'urbanisme<sup>37</sup>. A contrario, une éolienne est une construction, pas un bâtiment (issue d'une décision de la même Cour). Il est donc difficile de donner une définition précise du terme « bâtiment ».

### II.1.1 Construction de bâtiments sur un même terrain

Au chapitre II, article 5 du décret de 1955, les mesures à respecter devaient permettre un bon ensoleillement des façades des bâtiments. Pour ce faire, l'éloignement des constructions devaient être déterminées de manière à ce qu'aucune partie de l'immeuble ne soit vue au-dessus d'un angle de 45° par rapport à l'horizontale depuis l'appui des fenêtres des pièces principales. Pour la façade la moins exposée, cet angle était porté à 60°. Au minimum, la distance entre les constructions pouvait être fixée à quatre mètres. La figure suivante illustre le principe de cette règle.

En complément, l'article 6 du même décret prévoyait que lorsque, l'opération comportant plus de quinze logements, il fallait qu'au moins la moitié des façades comportant des baies de chaque bâtiment puissent bénéficier d'au moins « deux heures d'ensoleillement par jour pendant au moins deux cents jours ». Ces règles étaient assez contraignantes, il fallait prendre en considération la position des fenêtres et la hauteur des bâtiments pour vérifier que les conditions d'ensoleillement soient respectées. Dans tous les cas, la distance minimale devait être de quatre mètres entre les bâtiments.

Cette mesure qui répondait aux exigences d'hygiène et de salubrité des logements en assurant un minimum d'ensoleillement a disparu en 2007<sup>38</sup>. L'article R.111-16 du Code de l'urbanisme est simplifié à la seule règle : « Une distance d'au moins trois mètres peut être

---

<sup>36</sup> Etudes Foncière. *Une piscine est une construction et non un bâtiment*, [en ligne] Disponible sur <http://www.etudesfoncier.es.fr/2011/08/une-piscine-est-une-construction-et-non-un-batiment/#note3>. (Consulté le 21 avril 2014)

<sup>37</sup> CAA de Lyon, 1<sup>ère</sup> chambre, du 6 mai 2013, req. N°12LY02367

<sup>38</sup> Modification portée par le décret n°2007-18 du 15 janvier 2007

imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire ». Ainsi, les opérations de plus de quinze logements ne sont plus soumises à des prescriptions spécifiques.

La lecture de cet article révèle que la distance entre les édifices « peut » être au minimum de trois mètres. En effet, à l'origine, le texte imposait le respect de prospect par rapport aux bâtiments et l'emplacement des ouvertures, comme l'illustre la figure précédente, et envisageait que la distance minimale pouvait être de quatre mètres. Le décret de 2007 a repris tel quel le **dernier alinéa du décret de 1955** sans en modifier la rédaction, et rendre ce retrait minimal obligatoire. De ce fait, il est envisageable que la distance entre les bâtiments « puisse » être inférieure à la distance requise. Toutefois, pour des raisons d'hygiène et de salubrité, les services instructeurs de l'Etat pourront refuser un permis de construire ou imposer de respecter une distance de trois mètres entre les bâtiments.

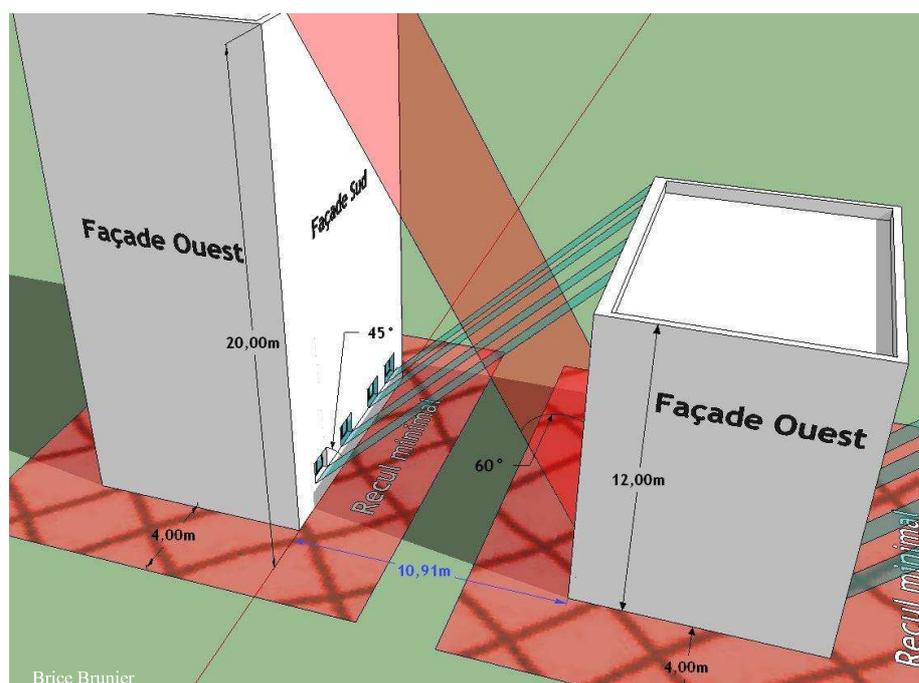


Figure 5 – Mise en situation de la rédaction originale de l'article R.111-16

## II.1.2 Implantation par rapport aux voies

Jusque dans les années 1950, les constructions devaient s'implanter à l'alignement, mais respecter une certaine hauteur selon la largeur de la voirie. Cette règle qui concernait sur tout Paris, est apparue dès la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle. Le second alinéa de l'article 7<sup>40</sup> impose que « la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ». Cette règle oblige à limiter la hauteur, de l'immeuble construit à l'alignement, selon la largeur de la voie publique ou privée. Lorsque l'immeuble projeté est plus haut que la largeur de la voie, une marge de recul est imposée, sa valeur doit au moins être égale à la différence entre cette hauteur et la largeur de la voie. Il est à noter qu'en l'absence de règle concernant la hauteur maximale des constructions, la seule limite est la profondeur de la construction, car plus l'édifice sera éloignée de l'alignement, plus il pourra être élevée. Ce principe d'implantation est resté inchangé.

<sup>40</sup> Ibid.

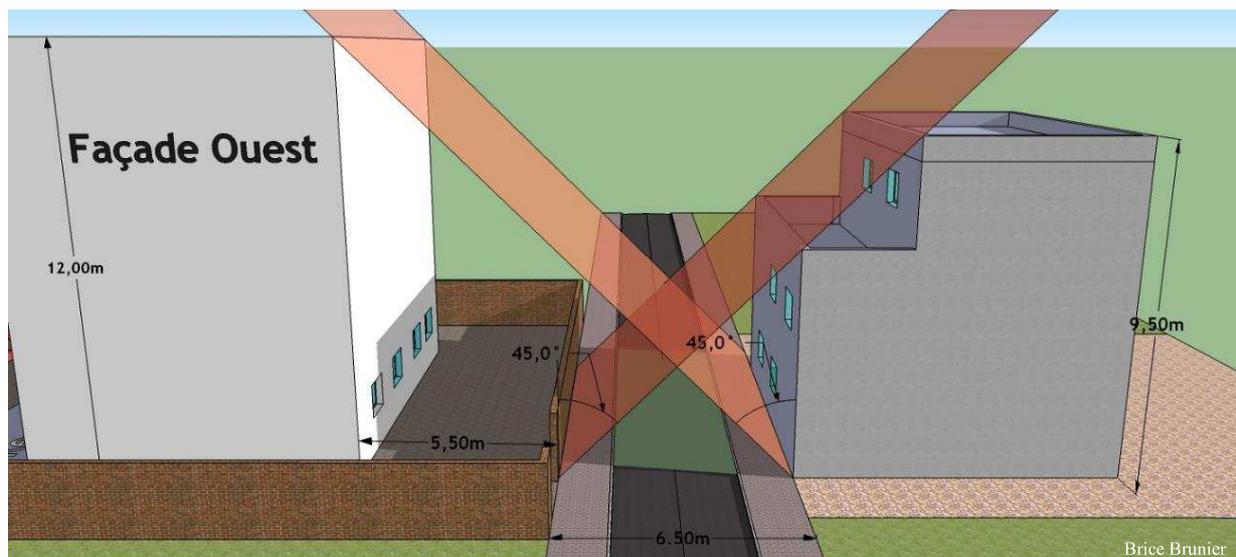


Figure 6 – Représentation du prospect fixé à l'article R.111-17

L'article R.111-17 du Code de l'urbanisme modifié par le décret de 2007 a conservé les mêmes règles que sa rédaction originale de 1955.

#### ➤ Explication

La règle en question vise l'implantation par rapport au domaine public routier, elle comprend également les voies privées. Mais, à la différence des PLU, l'implantation par rapport aux emprises publiques n'est pas prévue à cet article.

Selon cette règle, le bâtiment doit être édifié à une distance par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la dénivelée entre « tout point du bâtiment » et son projeté sur l'alignement au niveau du sol.

La marge de recul doit donc au minimum être égale à la hauteur du bâtiment à laquelle est soustraite la largeur de la voie. Cependant, l'article R.111-17 ne précise pas quels éléments de l'immeuble sont à prendre en compte pour mesurer cette dénivelée. Le texte utilise la formule « tout point de l'immeuble », on ne peut donc pas se limiter à prendre uniquement l'égout de toit ou le faitage ou l'acrotère\*. Donc, le prospect ainsi défini doit être vérifié en tout point de la construction, on ne peut se cantonner à considérer seulement la façade ou la partie d'égout de toit<sup>41</sup>.

Le RNU autorise de ne pas respecter le prospect imposé au bénéfice de la cohérence des constructions existantes. Ainsi, la construction projetée pourra être édifiée dans la marge de recul théoriquement définie.

### II.1.3 Implantation par rapport aux limites parcellaires

L'article 7<sup>42</sup> pose comme règle qu'une construction doit respecter un retrait au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de l'immeuble et le point le proche de la limite parcellaire avec un minimum de deux mètres, si le terrain voisin est non bâti.

Le décret n°61-1298 du 30 novembre 1961 à son article 19 a augmenté ce retrait minimal le faisant passer à trois mètres. Il a aussi supprimé l'obligation de construire en

<sup>41</sup> En particulier l'arrêt de la CAA de LYON, 1ère chambre - formation à 3, 31/07/2012, 10LY01234, par application des articles R.111-17 et R.111-18, la Cour utilise comme référence successivement le faitage du toit et l'égout de toit pour vérifier que les règles du RNU sont respectées.

<sup>42</sup> Décret n°55-1164 du 29 août 1955

retrait si le fonds voisin est non bâti. Le nouveau texte est codifié à l'article R.118 du Code de l'urbanisme.

➤ **Application :**

Les limites mentionnées par l'article sont les limites dites « séparatives ». Les limites concernées sont celles qui ne sont pas bordées par une voie publique ou privée. Il est à noter que l'article du RNU ne distingue pas les limites latérales et celles en de fonds de parcelle.

Quand la construction n'est pas bâtie en limite, la distance à respecter ce calcul en fonction de la dénivelée, déterminée entre « tout point » de l'édifice et son projeté sur la limite parcellaire au niveau du sol. L'intérêt est de prendre en compte les étages qui seraient construits en retrait par rapport à la façade, en attique\*. Malgré cette rédaction, la jurisprudence prend comme référence la hauteur de la façade en fonction d'altitude de l'égoût de toit ou du faitage dans le cas d'un pignon.

Un bâtiment à construire en limite séparative n'a pas d'hauteur maximale fixée par le RNU. Cependant, la hauteur devra respecter le prospect imposé par rapport à l'alignement. En effet, c'est uniquement lorsque la construction est réalisée en retrait que la hauteur conditionne l'implantation par rapport aux limites séparatives. La figure suivante illustre par deux vues le gabarit enveloppe d'un terrain selon les règles d'implantation du RNU. Le volume bleu correspond à une implantation sur les limites séparatives ou à l'alignement, et le rouge lors qu'un retrait est respecté.

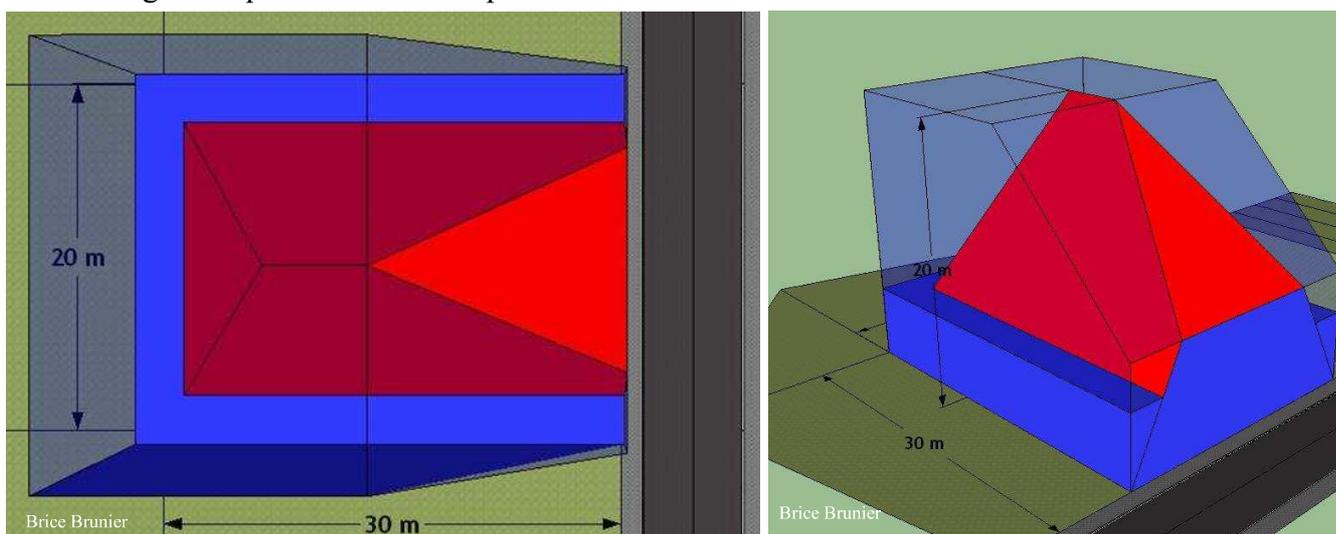


Figure 7 – Vues de dessus et vue isométrique de la représentation de la constructibilité

❖ L'article R.111-19 du Code de l'urbanisme est une nouvelle disposition apportée par le décret n°2007-18. Il prévoit qu'au cas où les constructions existantes ne sont pas conformes à l'article R.111-18, il pourra être autorisé de réaliser des travaux, mais à condition qu'ils n'aggravent pas sa non-conformité.

En ne prenant en compte que les règles d'implantation, une construction édifée en limite de propriété n'a pas de restriction pour sa hauteur. Mais, en dehors de cette hypothèse, la construction devra être en cohérence avec son environnement. Cette règle est portée par l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme.

## II.1.4 Dérogations aux règles

Le décret de 1955 a prévu des dérogations possibles aux précédentes règles<sup>44</sup>. A l'époque, elles pouvaient être accordées par le conseil général ou le maire pour les communes de moins de 2000 habitants. Le texte ne précisait pas les conditions requises pour ne pas respecter les règles imposées. Cette lacune a persisté dans le temps.

L'article R.111-19 du Code de l'urbanisme, prévoit que seule l'autorité compétente à la faculté d'accorder des dérogations, après avoir consulté le maire lorsqu'il n'est pas compétent en matière d'urbanisme, et ceux quelques soient la taille de la commune. Il est à prévu le cas où un PLU est en cours d'élaboration, il n'est donc pas encore approuvé, le RNU continue à s'appliquer. Dans ce cas, l'autorité compétente est encore le préfet, mais celui-ci doit consulter le maire avant d'accorder des dérogations. Le RNU ne prévoit pas clairement quels sont les motifs sur lesquels reposent les dérogations.

Toutefois, l'article L.111-7-2 du Code de la construction et de l'habitation issue de la loi n°2005-102 du 11 février 2005, prévoit que des dérogations techniques peuvent être accordées si elles permettent de respecter des règles d'accessibilité. En effet, la Circulaire interministérielle n°2007-53 DGUHC du 30 novembre 2007, relative à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation autorise le projet d'une telle construction même s'il ne respecte pas les règles d'implantation (du RNU ou d'un document local d'urbanisme)

## II.2 Plans locaux d'urbanisme

Le PLU est un document d'urbanisme de planification communal ou intercommunal. Il est règlementé aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Il s'est substitué au Plan d'occupation des Sols par la Loi n°2000-1208 du 13 septembre 2000 dite loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain - SRU. Les POS existants continuent à s'appliquer jusqu'au 31 décembre 2015, date au-delà de laquelle ils deviendront caduques, les communes qui n'auront pas transformées leur POS en PLU seront soumises au RNU<sup>45</sup>.

Un PLU doit couvrir l'ensemble du territoire communal ou communautaire (en cas d'EPCI). Il permet de définir la politique d'urbanisation et d'aménagement du territoire en définissant quatre types de zones (urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles), dans lesquelles des règles d'utilisation du sol vont être définies selon les nécessités et spécificités propres. Les mesures prises devront permettre d'organiser les déplacements, répondre aux besoins en logement, tout en limitant l'étalement urbain et préservant l'environnement et la biodiversité.

### II.2.1 Contenu du PLU

Le PLU est composé de plusieurs éléments, dont un rapport de présentation, un plan d'aménagement et de développement durable, des orientations d'aménagement et de programmation, d'un règlement et d'annexes.

La structure de ce règlement est sensiblement la même que celui des POS. Toutefois, les communes<sup>46</sup>, qui se dotent d'un PLU, ont la possibilité de proposer une organisation différente de celle proposées à l'Article R.123-9 du Code de l'urbanisme. Lequel propose au « 6°L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », au

---

<sup>44</sup> Article 8 du décret de 1955

<sup>45</sup> Article L.123-19 du Code de l'urbanisme, modifié par la Loi ALUR

<sup>46</sup> ou EPCI

« 7°L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » et au « 8°L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ». La structure proposée par cet article est pratiquement toujours utilisée par les rédacteurs des règlements des PLU. Par cette habitude, les trois formes de règles citées précédemment se trouvent respectivement aux articles 6, 7 et 8 des PLU. Un 4<sup>ème</sup> article sera intéressant à consulter, l'article 10 qui fixe la hauteur maximale des constructions, notamment dans le cas où les distances d'implantation sont liées à la hauteur des édifices. Ces quatre règles cumulées permettent de définir sur les parcelles l'enveloppe constructible autorisée. Cette numérotation des règles sera utilisée dans ce mémoire.

De plus, le l'Article R.123-9 (au pénultième alinéa) : « *Les règles mentionnées aux 6°et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques* ».

Ainsi, pour chaque zone du PLU, il devra être défini des règles relatives à l'implantation par rapport aux limites du terrain. Comme toutes les règles imposées par les PLU, les règles d'implantation doivent être motivées dans le rapport de présentation du PLU. En justifiant leur choix, les motifs apportés permettent de comprendre les règles retenues et la mise en place des retraits imposés pourra suivre ces objectifs. Il est donc intéressant de compléter la lecture des articles du PLU par celui du rapport de présentation. Les motifs sur lesquels s'appuient les rédacteurs des PLU sont principalement liés à la cohérence des futures constructions. Pour l'article 7, cela représente 25% des justifications apportées par les PLU des collectivités d'Ile de France, 16% des PLU motivent leur choix d'imposer des retraits par rapport aux limite afin d'aérer le tissus et maintenir la végétation<sup>47</sup>.

Le PLU peut prévoir d'imposer des règles différentes selon la nature de la construction. Particulièrement, les équipements publics sont souvent exclus du champ d'application des règles d'implantation. D'ailleurs, les constructions en sous-sol, lorsqu'elles sont autorisées par le PLU, ne sont pas soumises aux règles d'implantation.

## **II.2.2 Encadrement de l'implantation des constructions dans un PLU – Que prévoit le code de l'urbanisme**

Les règles d'implantation doivent suffisamment être précises pour que leur application ne soit pas équivoque, mais ne doivent pas se limiter à un « rapport qualitatif »<sup>48</sup>. La position des constructions sur le terrain doit être clairement fixée soit par un rapport de distance soit par des mesures appréciatives (construction adossée à l'alignement, front bâti continu en bord de voirie...).

### **II.2.2.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Sous les termes de l'article 6, le législateur a voulu encadrer l'implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique, ainsi qu'à celles ouvertes à la circulation privée. Contrairement à l'article R.111-17 du Code de l'urbanisme, l'article 6 du PLU ne concerne pas uniquement l'implantation de construction par rapport à l'alignement ou à une voie publique. En effet, le terme « emprise publique » vise l'ensemble des biens du domaine public qui ne sont pas inclus dans le domaine public routier. Les cheminements doux, les

---

<sup>47</sup> Annexe 14 « Répartition des justifications rencontrées à l'article 7 » - Isabelle Laplaige – stratégies de planification locale et évolutions des zonages dans les documents d'urbanisme en Ile-de-France. TFE, ESGT – Le Mans, 2013, 56p

<sup>48</sup> *Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives doivent être précises* – Conseil d'Etat 18 juin 2010 – Dalloz. AJCT 2010. p.87

parcs et jardins, les équipements publics, les voies ferrées, par exemple, sont considérés comme des emprises publiques.

Ces distinctions sont importantes dans la mesure où le PLU devra prévoir de réglementer l'implantation par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques. De ce fait, les textes ne pourront donc pas faire référence à l'implantation par rapport à l'alignement. Ce terme est restrictif, il désigne « *la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines* »<sup>49</sup>. En conséquence, l'article 6 ne peut reprendre la rédaction de l'article R.111-17 du RNU inadapté au PLU. Pourtant la plupart des PLU utilisent le terme alignement par abus de langage, en entendant par alignement la limite entre les propriétés privées et les voies ainsi que les emprises publiques. Auquel cas, le rédacteur du PLU devrait préciser que les conditions d'implantation par rapport à une emprise publique seront identiques à celles des voies. En l'absence de précision, un recul faisant référence à une distance par rapport à l'« alignement » concernera à la fois les limites de voie et d'emprise publique.

Toutefois, il arrive que les PLU précisent la terminologie des termes utilisés, soit par un lexique ou dans une partie du règlement relatif aux dispositions générales applicables à l'ensemble du règlement. L'intérêt de définir les notions et termes utilisés permet aux rédacteurs de détailler la manière dont ils souhaitent que les pétitionnaires utilisent le règlement.

Les PLU peuvent imposer l'implantation à l'alignement, limite d'emprise et/ou en recul de la limite. Le choix sera lié à la zone du PLU. Ainsi, une zone urbaine dense imposera la construction à l'alignement ou avec un recul réduit, alors que dans une zone où l'habitat est diffus, les constructions seront édifiées à distance de l'alignement.

Lorsque le PLU autorise de construire en limite d'emprise ou à l'alignement, le gros œuvre doit être implanté en limite. Les surplombs tels que les débords de toit ou les saillies peuvent être prévus par le PLU, mais doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation de permission ou d'autorisation de voirie<sup>50</sup>.

Les différents types de recul par rapport aux limites d'emprise et de voie peuvent être envisagés :

- ❖ Soit une marge de recul fixe : une distance est définie par le PLU, il est alors obligatoire d'implanter une la façade de la construction à cette cote. L'intérêt d'une telle mesure est d'avoir une homogénéité de la rue, en obligeant de construire au plus près de la voie de desserte et ainsi préserver un espace en arrière de parcelle, par exemple. Cette mesure peut être complétée par un article 10 qui fixe la hauteur maximale le long de la voie.

- ❖ Soit une marge de recul minimale : Le PLU exige de respecter une marge de retrait minimale, la distance du recul minimal est déterminée. Les pétitionnaires ont la liberté de construire à la distance, ou s'éloigner de la limite de voie ou d'emprise.

- ❖ Soit une marge de recul minimale qui dépend de la hauteur de la construction : sur le même principe que l'article R.111-17 du RNU, un PLU peut imposer de respecter : une distance égale à la différence d'altitude entre le point le plus haut de la construction (ou de l'égout de toit ou de la façade ...) et un point de l'alignement le plus proche au niveau du sol, éventuellement multipliée par un coefficient (1, 1/2, 2/3, ...). Cette distance peut être minimale ou fixe.

Les garages sont parfois soumis à une implantation différente des constructions principales. En effet, pour des raisons de sécurité, le recul obligatoire du garage permet de

---

<sup>49</sup> Article L.112-1 du Code de la voirie routière

<sup>50</sup> Cerfa n° 14023\*01 [en ligne]

limiter les manœuvres sur la voie de circulation, mais aussi de créer des places de stationnement sur les terrains privés.

Le rédacteur du PLU est libre de fixer les règles (lorsqu'elles sont justifiées et motivées<sup>51</sup>), mais il doit préciser clairement quels points sont utilisés pour définir la façon dont le prospect doit être déterminé. En effet, le RNU utilise comme référence « tout point du bâtiment » et le point le plus proche de l'alignement, les arrêts de Cour de cassation évaluent cette dénivellée en fonction de la hauteur de la façade. Mais, en l'absence de dispositions particulières, les rédacteurs des PLU s'accordent à dire qu'en utilisant l'expression « tout point », c'est bien l'enveloppe extérieure de la construction qui doit être considérée et respecter la règle. En précisant dans le règlement du PLU, le point de référence sur le bâtiment, pourra être un autre point que la partie haute de la façade ou de l'égout de toit, de même les balcons et autres saillies pourront ne pas être pris en compte.... Dans tous les cas le retrait sera mesuré à l'horizontal et perpendiculairement à l'alignement, et le PLU devra être précis pour pouvoir encadrer comme il l'entend les constructions.

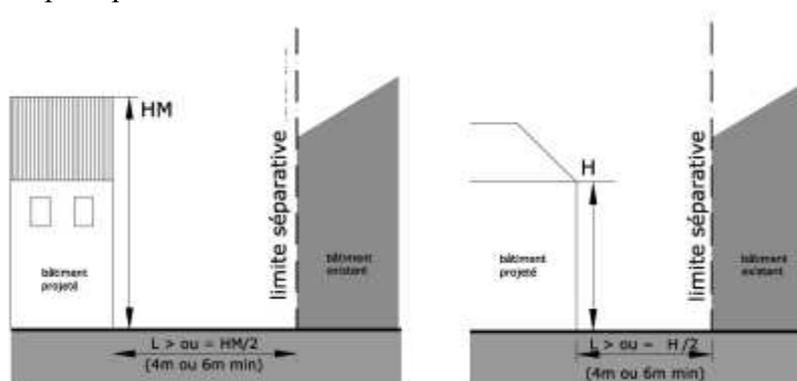


Figure 8 – Représentation de la règle de l'article UD7 du PLU de la Rochelle <sup>52</sup>

Enfin, le PLU peut définir une bande constructible principale dans laquelle, une des façades de la construction devra être implantée. Cette mesure vise à créer un front bâti à proximité des voies. Cette notion sera développée dans la partie III.1.1.

#### ➤ Précisions complémentaires

Les emplacements réservés prévus par le PLU sont assimilés à une voie ou une emprise publique. En conséquence, ils sont soumis à l'article 6 des PLU, cela s'explique par le fait, qu'ils sont destinés à être classés dans le domaine public.

L'accès d'une parcelle en drapeau ne constitue pas une voie privée au sens de l'article 6<sup>53</sup>. Pour rappel, une parcelle en drapeau désigne, à cause de sa forme, un terrain doté d'un accès étroit depuis la voie de desserte qui aboutit à une partie dont la largeur permet la construction.

<sup>51</sup> Isabelle Laplaige – stratégies de planification locale et évolutions des zonages dans les documents d'urbanisme en Ile-de-France. TFE, ESGT – Le Mans, 2013

<sup>52</sup> Illustration tirée de ce même PLU

<sup>53</sup> [http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?oldAction=rechJuriAdmin&idT\\_exte=CETATEXT000027823752&fastReqId=987820784&fastPos=16](http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?oldAction=rechJuriAdmin&idT_exte=CETATEXT000027823752&fastReqId=987820784&fastPos=16)

### II.2.2.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites parcellaires prennent les mêmes formes de règles que l'article 6 des PLU, c'est-à-dire :

- ❖ soit d'imposer de construire en limite ;
- ❖ soit de respecter un retrait fixe ou minimal ou proportionnel à la hauteur de l'édifice. Dans cette dernière hypothèse, la hauteur de la construction sera évaluée par rapport au point le plus proche de la limite concernée. S'il existe une différence de niveau entre les fonds, c'est l'altitude du niveau supérieur qui sera retenue.

Les rédacteurs des PLU peuvent mettre en place plusieurs formes de règles dans les zones du PLU. En effet, des PLU imposent des règles d'implantation en fonction de la nature des limites séparatives d'un terrain : ces limites peuvent être soit latérales dans le cas où elles aboutissent à une voie, soit être limites de fond, dans le cas contraire au précédent. Mais, d'un terrain à l'autre, une limite latérale peut être une limite de fond pour l'autre. Ce détail n'a pas d'importance pour les PLU, car seule la nature des limites du terrain sur lequel va être réalisé le projet est pris en compte.



Figure 9 – Représentation des limites latérales (en rouge), des limites de fond (en bleu) et de l'alignement (en vert) d'après l'extrait cadastral d'un quartier de Beaune

Cette distinction des natures de limite permet d'imposer de construire en bord de parcelle sur l'une ou les deux limites latérales, et en s'adossant à au moins une des constructions existantes. Et elle permet d'obliger le respect de retraits plus importants par rapport aux limites de fonds, cette mesure permet de maintenir un espace libre en arrière de parcelle, par exemple.

Une autre méthode consiste à définir des bandes constructibles par rapport à l'alignement dans lesquelles différents retraits seront imposés, en fonction de la forme des cœurs d'îlot. Cette façon d'encadrer l'implantation permet de gérer les constructions au sein d'un îlot, en fixant des règles de retrait plus ou moins contraignantes et une hauteur de construction. Ainsi, au sein de certaine zone urbaine, le PLU conformément à un SCOT aura

tout intérêt d'utiliser cette méthode pour limiter la construction en front de rue à une certaine hauteur, tout en permettant la création d'édifice d'une hauteur plus importante en cœur d'ilot. A l'inverse, en périphérie de bourg ou près d'espace naturel, le PLU pourra prévoir que les constructions de second rang éloigné de la voirie seront limitées aux annexes ou à des constructions de petit gabarit (voir annexe 2 – Illustrations du PLU de Tatinghem)

#### ➤ **Distinctions des constructions**

Le PLU a la possibilité d'imposer des prospects différents selon le type de construction. Il est courant que le PLU distingue à ce stade les constructions principales des annexes. En particulier, les annexes seront autorisées à s'implanter en limite de propriété, à condition qu'elles ne dépassent pas une certaine hauteur, en général trois ou quatre mètres.

#### ➤ **Article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme.**

Il est prévu que le PLU puisse refuser l'application du principe posé à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, lequel propose de traiter l'ensemble des terrains comme un seul pour des opérations de lotissement ou de permis groupé. L'opposition à ce principe peut intervenir soit dans les dispositions générales du PLU, soit aux articles où ce principe est refusé.

#### ➤ **La servitude de cours communes au sein des PLU**

Sur ce même principe, les PLU ont intérêt de préciser explicitement dans le règlement leur volonté d'interdire l'instauration d'une servitude de cours communes dans le but de déroger aux règles d'implantation données à l'article 7 de leur règlement. En effet, depuis l'ordonnance du 22 décembre 2011, relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme, une telle servitude peut être instaurée même quand le PLU ne l'autorise pas explicitement<sup>54</sup>. En ne s'opposant pas à cette servitude, les pétitionnaires risquent de trouver un intérêt à grever leur fonds de ce droit pour augmenter sa constructibilité, en dérogeant à l'article 7, au bénéfice de l'article relatif à l'implantation des constructions sur un même terrain<sup>55</sup>. En sachant que cet article 8 peut ne pas être réglementé, cela risque de laisser alors un vide juridique.

Une autre possibilité donnée au PLU est de réglementer la mise en place de la servitude de cours communes. Ainsi, le PLU va pouvoir faire référence à l'article 8, si le territoire peut profiter de cette opportunité pour densifier le secteur bâti, ou bien imposer des prospects propres aux servitudes. Cette dernière hypothèse va permettre au PLU de réduire l'intérêt de la servitude de cours communes. En effet, ce sera le cas où les prospects avec une telle servitude sont plus contraignants que ne le sont ceux donnés aux articles 7 et 8.

### **II.2.2.3 Implantation par rapport aux constructions sur un même terrain**

Cet article est facultatif, il est bien souvent « non réglementé », notamment dans les petites communes. Cette absence de règle permet aux propriétaires d'implanter librement de nouvelles constructions sur le terrain, en respectant seulement les règles des articles 6 et 7 du PLU. Ces terrains ne pourront être soumis à l'article R.111-16 du Code de l'urbanisme, car l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme exclu l'application des règles du RNU relatifs à l'implantation et aux volumes<sup>56</sup> et la jurisprudence est clair à ce sujet. La distance entre les constructions est librement fixée par le PLU. Il est courant que la distance minimale soit de trois mètres. Mais, afin de préserver un bon ensoleillement, certains PLU reprennent la règle

---

<sup>54</sup> L.471-1 du Code de l'urbanisme, dernier alinéa.

<sup>55</sup> Article 8 des PLU

<sup>56</sup> Article R.111-16 à R.111-20 du Code de l'urbanisme

de l'article R.111-16 du RNU telle qu'elle était écrite au décret de 1955. La distance entre les édifices dépendra alors de la présence ou non de baie vitrée et éventuellement de la hauteur des constructions.

## **II.3 Autres documents locaux d'urbanisme et contraintes liées aux servitudes d'urbanisme**

### **II.3.1 Périmètre de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine – PSMV**

Un PLU recouvre l'ensemble du territoire de la commune ou d'un EPCI, sauf si un plan de sauvegarde et de mise en valeur est approuvé sur un secteur, dans ce cas seul le PSMV s'applique. Le PSMV est mis en place suite au classement d'une zone de la commune qui revêt « un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation »<sup>57</sup>, en secteur sauvegardé. Le PSMV est élaboré conjointement entre l'Etat et la commune ou l'EPCI.

Ce document d'urbanisme fait office de PLU, il produit les mêmes effets que ce dernier. L'implantation des constructions est encadrée dans un objectif de conservation des formes urbaines de la zone et du patrimoine. Il est composé d'un règlement qui présente la même structure que celui du PLU et d'un plan de zonage.

Les travaux réalisés au sein de ce secteur seront soumis à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **II.3.2 Le Plan d'Aménagement de Zone**

Le Plan d'Aménagement de Zone est un document d'urbanisme facultatif qui permettait au Zone d'Aménagement Concerté d'imposer des règles d'utilisation du sol différentes que le POS en vigueur. Ils sont issus de la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et leur élaboration est impossible depuis la Loi SRU du 13 décembre 2000<sup>58</sup>. Toutefois, ils continuent à s'appliquer dans les communes sans PLU et peuvent faire l'objet de modification ou de révision, ils ont le même régime que les PLU.

Ils sont composés d'un rapport de présentation, d'un règlement, de documents graphiques et éventuellement d'annexe. Une opération réalisée dans une ZAC soumise à un PAZ devra respecter les règles d'utilisation du sol de la même manière que si elle était soumise au PLU

### **II.3.3 Servitude d'utilité publique**

Les servitudes d'utilité publiques (SUP) sont mises en place dans l'intérêt général. Ceux ne sont pas des servitudes de droit privé, il n'existe pas de fonds dominant.

L'instauration d'une servitude d'utilité publique ne permet pas aux propriétaires des parcelles grevées de ces servitudes de recevoir une indemnité lorsque celle-ci entraîne une « interdiction de construire »<sup>60</sup>. Par contre, le propriétaire d'un terrain constructible sur lequel une opération ne peut aboutir du fait de la mise en place d'une servitude d'utilité publique sera en droit de recevoir une indemnité.

---

<sup>57</sup> Article L.313-1 du Code de l'urbanisme.

<sup>58</sup> Article L311-7 du Code de l'urbanisme

<sup>60</sup> Article L.160-5 du Code de l'urbanisme.

Les SUP qui limitent l'utilisation du sol doivent être annexées aux PLU et Carte communale<sup>61</sup>.

➤ **Les Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine – AVAP**

En 2010, les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, ont été remplacées par les AVAP par la loi Grenelle II. Ces périmètres de protection sont des SUP dont l'objectif est de préserver l'architecture, le patrimoine et l'environnement d'un secteur déterminé d'une commune. L'AVAP est constituée d'un diagnostic, d'un rapport de présentation et d'un règlement avec des documents graphiques. Les ZPPAUP continuent à s'appliquer et peuvent faire l'objet de mise à jour tant qu'il n'est pas mis en place une AVAP. Cette dernière produit les mêmes effets qu'un PLU.

➤ **Domaine public fluviales**

La construction près d'un cours d'eau domanial fluviale est soumise à une demande préalable auprès de l'autorité compétente (généralement Voies Navigables de France (VNF)) afin de connaître l'emplacement de la servitude<sup>62</sup>. Il existe deux types de deux servitudes : la servitude de marchepied (3.25m de large) et celle de halage (7.80m d'emprise).

➤ **Distance à une ICPE**

Une installation classée pour la protection de l'environnement occasionne une obligation d'éloignement qui dépend du type de d'installation. La distance s'applique à partir de la construction classée.

➤ **Dépôt de munitions et explosifs (AR 3)**

Dans un périmètre de 25mètres autour de l'enceinte d'un dépôt de munitions ou d'explosif, toute nouvelle construction est interdite<sup>63</sup>.

➤ **Plan d'alignement (EL 7)**

Les plans d'alignements peuvent instaurer des servitudes de visibilité<sup>64</sup> représentées sur des plans de dégagement, afin de limiter les obstacles à proximité des carrefours, virages ou passage à niveaux.

➤ **Nouveau cimetière (INT 1)**

La création d'un nouveau cimetière génère un périmètre de 100 mètres autour duquel aucune construction ne pourra être édifiée<sup>65</sup>.

➤ **Plan de prévention des risques (PM 1 et 2)**

Les Plans de prévention des risques déterminent des zones où selon la dangerosité du risque, les constructions seront interdites ou acceptées à condition de respecter des prescriptions techniques. Les zones sont définies par un plan sur lequel figure en rouge les zones non constructibles.

➤ **Plan d'exposition au bruit – PEB**

Le plan d'exposition au bruit classe en différentes zones (A, B, C et D) les abords des aérodromes. Au sein de ces zones, la réalisation de construction nouvelle est encadrée, ainsi, en zone A, les constructions à usage d'habitation sont interdites.

---

<sup>61</sup> Article L.126-1 du Code de l'urbanisme

<sup>62</sup> Article L.2131-4 du Code Générale de la propriété des personnes publiques

<sup>63</sup> Articles L.5111-1 et -2 du Code de la défense

<sup>64</sup> Articles L114-1 et suivants du Code de la voirie routière ou

<sup>65</sup> Article L.2223-5 du Code générale des collectivités territoriales

## ➤ Plan de Prévention des Risques - PPR

Les plans de préventions des risques naturels ou technologiques peuvent imposer des distances de reculs supérieures aux servitudes d'utilité publiques précédemment citées. Le PPR est lui-même considéré comme une servitude d'utilité publique.

### II.3.4 Règlement Sanitaire Départementale

La loi d'Orientation Agricole en date du 9 juillet 1999, complétée en 2006, prévoit qu'entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation (des tiers à l'exploitation) une distance minimale réciproque est imposée. Cela signifie que toute construction nouvelle, qu'elle soit pour un usage agricole ou d'habitation, doit respecter une distance d'éloignement déterminée par le règlement sanitaire départementale. La valeur de cette distance dépend du type d'installation des bâtiments agricoles et donc des nuisances qu'ils peuvent occasionner.

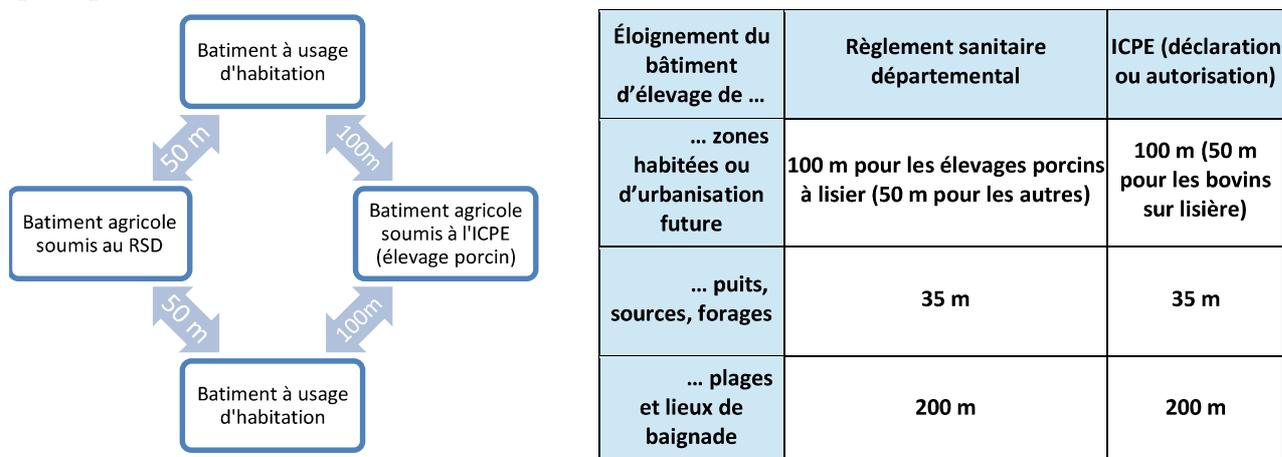


Figure 10 – Schéma de principe de la réciprocité imposée entre les constructions et bâtiment à usage agricole en fonction de leur catégorie et tableau <sup>66</sup>

## II.4 Perspectives d'évolution par la mise en place de la Loi ALUR

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi d'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové s'inscrit dans la continuité des lois GRENELLE, Engagement National pour l'Environnement ... Le volet « urbanisme » de la loi porte l'objectif de restreindre la consommation des terres agricoles ou naturelles en densifiant les tissus urbanisés.

### II.4.1 Dérogations aux PLU dans les zones tendues

L'ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement prévoit des dérogations aux documents d'urbanisme dans les zones tendues définies par le décret n°2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts.

Elle porte, en particulier, sur la hauteur des immeubles adossés à des constructions existantes dépassant la hauteur maximale autorisée. Le principe de l'ordonnance est qu'un

<sup>66</sup> Document *Agriculteurs, vous avez un projet de construction !...comment faire ?* [en ligne] [http://www.fdsea66.fr/sites/d66/archives\\_PDF/notice\\_agriculteurs2.pdf](http://www.fdsea66.fr/sites/d66/archives_PDF/notice_agriculteurs2.pdf)

immeuble ne doit pas dépasser la hauteur maximale imposée au PLU sans pouvoir dépasser la hauteur maximale de la construction contiguë.

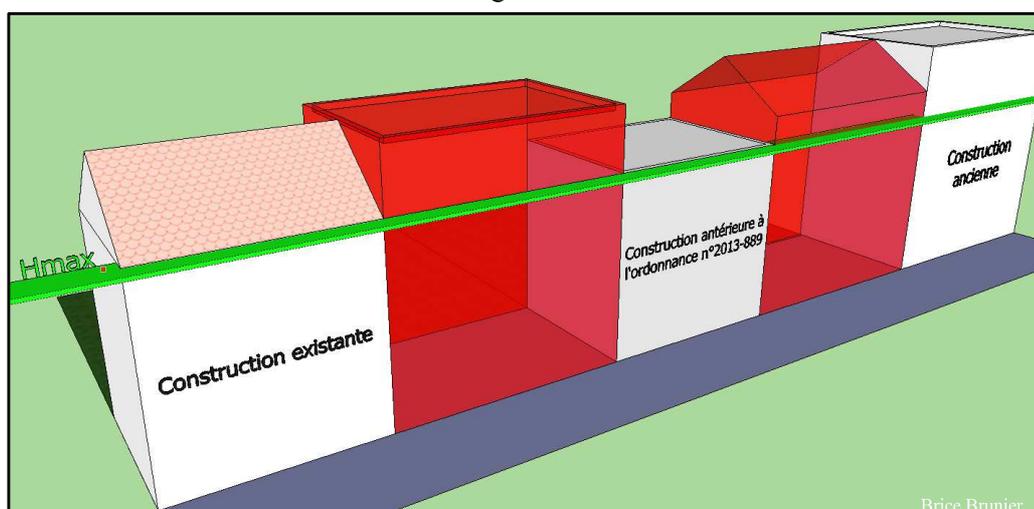


Figure 11 – Représentation du principe de dérogation à la règle de hauteur maximale<sup>67</sup>

Les règles de prospect sont alors écartées au profit de l'« intégration harmonieuse » et de la création de logement, à condition que le projet ne soit pas contraire au PADD.

#### II.4.2 La notion de gabarit enveloppe

La loi ALUR a supprimé le Coefficient d'Occupation du Sol et la superficie minimale dans PLU et PSMV. En effet, l'article 157 de la loi a supprimé l'alinéa 13 de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme accordant au PLU la possibilité de fixer un COS qui permettait de gérer la densité de construction sur un terrain. Toutefois, l'article L.123-1-11, alinéa 1er du Code de l'urbanisme précise que dans les « secteurs bâtis des zones urbaines issus d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé, antérieure au XXe siècle, et ayant conservé leur caractère remarquable de parc », la « surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains » pourra être réglementée dans un PLU. La condition est tellement précise que seules trois communes en France sont concernées<sup>68</sup>. Les communes dotées d'un POS ne sont pas concernées par la suppression du COS et celle de la superficie minimale.

L'article R.123-9 du Code de l'urbanisme relatif aux règles pouvant être prévues par le règlement du PLU n'a pas été modifié. Ainsi, les règles concernant le COS ou la superficie minimale des terrains constructibles n'ont pas encore été supprimées par la loi ALUR dans cet article, ce qui n'a pas de sens. La modification de cet article risque de changer la numérotation des articles utilisée couramment jusqu'à maintenant.

La densité sera réglée « par la combinaison des règles d'implantation, de hauteur, de prospect »<sup>69</sup>, et par le Coefficient d'Emprise au Sol (CES). A présent, la constructibilité sur une parcelle est appréciée par le CES, les règles d'implantation et la hauteur de la construction, ce qui forme un gabarit enveloppe propre au terrain. Ainsi, la construction sur

<sup>67</sup> Inspirée de la fiche n°2 - *Construction de logements en dépassement de la hauteur autorisée au PLU ou document en tenant lieu* [en ligne] [http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/fiche2-depassement\\_hauteur\\_plu.pdf](http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/fiche2-depassement_hauteur_plu.pdf)

<sup>68</sup> <http://sauverlevesinet.wordpress.com/2014/01/22/plu-lamendment-n-604-qui-sauve-nos-perspectives/>

<sup>69</sup> Dossier de presse, *Réformer l'urbanisme et l'aménagement pour la transition écologiques des territoires* [en ligne], disponible sur : [http://www.gouvernement.fr/sites/default/files/fichiers\\_joints/130429\\_dp\\_reforme\\_urbanisme\\_duflot.pdf](http://www.gouvernement.fr/sites/default/files/fichiers_joints/130429_dp_reforme_urbanisme_duflot.pdf), Paris, le 29 avril 2013

le terrain devra être réalisée avec une surface d'emprise maximale et à l'intérieur de l'enveloppe ou le gabarit autorisé en fonction des distances à respecter par rapport aux limites et/ou prospects. Le projet devra donc s'intégrer au potentiel autorisé par le PLU, « l'enveloppe constructible ».

Ainsi, cette règle de l'enveloppe constructible concerne à la fois les terrains à construire, mais aussi, les terrains déjà bâtis où il existe un potentiel de construction. De ce fait, il ne sera plus nécessaire de devoir évaluer la surface de plancher existante pour pouvoir soit surélever l'existant ou édifier un nouveau bâtiment.

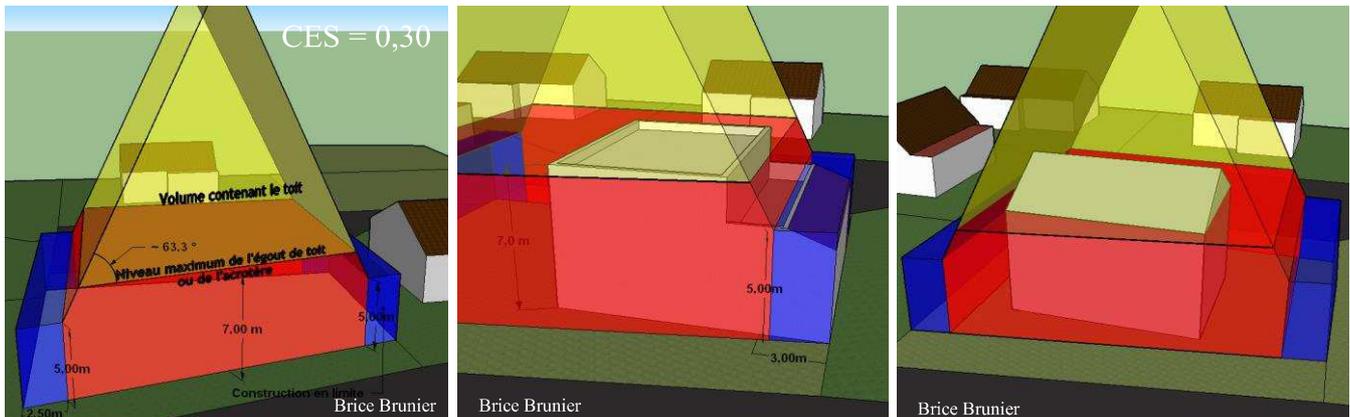


Figure 12 – Illustration représentant le gabarit enveloppe d'une parcelle accompagnée de deux propositions de construction (parcelle située en zone UC.A du PLU de la ville de Beaune)

### II.4.3 Mesures pour favoriser la densification des tissus

L'objectif de l'article 159 de la loi ALUR est clair « mobiliser les terrains issus du lotissement », titre précédant le dit article.

Depuis le 27 mars 2014, toutes les dispositions d'urbanisme contenues dans les documents d'un lotissement de plus de dix ans et celles reconduites par les colotis sont caduques<sup>70</sup>. En outre, les dispositions non réglementaires d'un cahier des charges qui ont pour conséquences de limiter le droit de construire sont interdites et celles existantes deviendront caduques à compter du 28 mars 2019. L'objectif est clair, les terrains issus d'un lotissement doivent pouvoir être constructible sur la partie non bâtie et être divisible. D'ailleurs, l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme dans sa nouvelle rédaction permet à l'autorité compétente, soutenue par une délibération du conseil municipal, de modifier les documents d'un lotissement en vigueur pour le rendre conforme à un document d'urbanisme approuvé postérieurement au lotissement. Ainsi, dans le cas où le lotissement est « sous-densifié », les colotis pourront bénéficier des règles d'urbanisme plus favorable du PLU.

Ainsi, ces nouvelles dispositions de la Loi ALUR, concernant les lotissements de plus ou moins dix ans, permettent de densifier le tissu pavillonnaire supplantant ainsi les documents du lotissement au profit de la réglementation locale d'urbanisme.

#### ➤ Augmentation du plafond de densité

L'article 158 de la loi ALUR a conservé le principe donné à l'article L.123-1-11, alinéa 5 du Code de l'urbanisme autorisant un dépassement de 20%, non plus du COS mais, des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Le dépassement concerne uniquement les zones urbaines. Il est limitée à 20% de la surface de plancher existante, et à 20% pour chacune des règles citées précédemment. En présence d'un COS, ce dépassement

<sup>70</sup> Article L.442-9 du Code de l'urbanisme

était facilement calculable. A présente, il est nécessaire de raisonner en fonction de la surface de plancher réalisable d'après le nombre de niveau autorisé ou la hauteur maximale et le CES. Cependant, lorsque par application de ce bonus, la surface de plancher envisageable est limitée par les règles d'implantation, les distances de recul doivent-elles être réduites de 20% ? La logique serait en effet de réduire les marges de recul imposées pour pouvoir bénéficier du dépassement de gabarit.

Le gabarit d'une construction est issu de l'application des règles d'implantation et de hauteur. Le guide « Construction durable et bonus de COS » [en ligne] de l'ADEME, de juillet 2008 prévoyait que lorsqu'il n'est pas prévu de COS, l'autorité accorde au pétitionnaire une dérogation conditionnelle pour écarter les articles relatif à l'implantation. Mais du point de vue des services instructeurs des autorisations des droits des sols, ce dépassement ne peut être appliqué aux règles d'implantation.

Sur le même principe, les articles L.127-1 et L.128-1 du Code de l'urbanisme accordent des dépassements des règles d'un document local d'urbanisme. Respectivement, ce dépassement est de 50% pour des constructions comportant des logements locatifs sociaux et 30% pour des constructions à Haute Qualité Environnementale. Sur le même principe que le précédent paragraphe, la mise en application de ce dépassement est difficile.

Ainsi, les rédacteurs de PLU auront intérêt à prévoir des règles d'implantation dans les zones urbaines autorisant le dépassement de 20% et pour les constructions bénéficiant de bonification. Par exemple : en réduisant la distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou par rapport à celles sur un même terrain.

#### **II.4.4 L'évolution des PLU**

D'après l'article L.123-13-2 du Code de l'urbanisme, un changement d'un des articles du règlement d'un PLU est soumis à la procédure de modification. En effet, depuis l'ordonnance n°2012-11, la modification d'un PLU est réalisé pour diminuer la constructibilité des terrains dans les zones ou, l'augmente de plus de 20%. Lorsque la modification accroît la zone constructible dans la limite de 20%, la procédure à suivre pourra être simplifiée. Il est, cependant, difficile d'évaluer la variation de la zone constructible des terrains d'après les règles d'implantation du PLU, les règles ne faisant pas toujours références à des règles quantitatives.

Grâce à ce mécanisme, les communes pourront assouplir leur réglementation en vigueur, pour favoriser la construction et répondre à la densité de logement imposé par les SCOT ou PLH. Une des mesures envisageable est de supprimer le recul obligatoire et d'imposer aux nouvelles constructions de s'adosser à l'existant.

A l'avenir, les PLU auront intérêt à réaliser une procédure de modification afin de préciser leur volonté d'autoriser ou non le principe donné à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme. Il en est de même pour les modalités d'application des servitudes de cours communes, qui rappelons le, permettent de déroger à l'article 7 du règlement au profit de l'article 8. Ce dernier article étant facultativement réglementé, si le PLU ne refuse pas la mise en place de telle servitude, il est nécessaire d'imposer une distance minimale entre les constructions.

#### **➤ Ordonner et planifier la construction sur un terrain :**

Le règlement de PLU peut définir des bandes constructibles à partir de la voie de desserte, avec la mise en place d'une hiérarchie entre ces bandes, la principale étant située en bord de voie. L'intérêt est de pouvoir organiser l'implantation des constructions dans les îlots des zones urbaines peu denses ou à urbaniser en partie bâtie. Ainsi, dès l'élaboration du PLU ou lors d'une révision, le diagnostic doit permettre de déterminer les secteurs favorables

à une densification du tissu par rapport aux voies existantes nécessitant une organisation de l'îlot. A partir de cette analyse, il pourra être envisagé de réglementer l'implantation des constructions par le règlement et des documents graphiques. En effet, le plan de zonage peut faire apparaître la bande principale accessible directement depuis la voie existante, et les bandes de second rang, accessible soit par un porche prévu dès le départ, ou par la création d'un accès sur la parcelle divisée prenant la forme d'un drapeau, ou par une nouvelle voie desservant le cœur d'îlot. Le règlement permet quant à lui d'imposer les marges de retrait par rapport aux limites séparatives et par rapport aux constructions sur un même terrain. Ce type de mesure peut être repris directement par un plan de masse intégré au PLU (voir Annexe 4 – plan de masse du PLU de Dijon), ou être mis en place par des orientations d'aménagement et de programmation pour les zones à urbaniser.

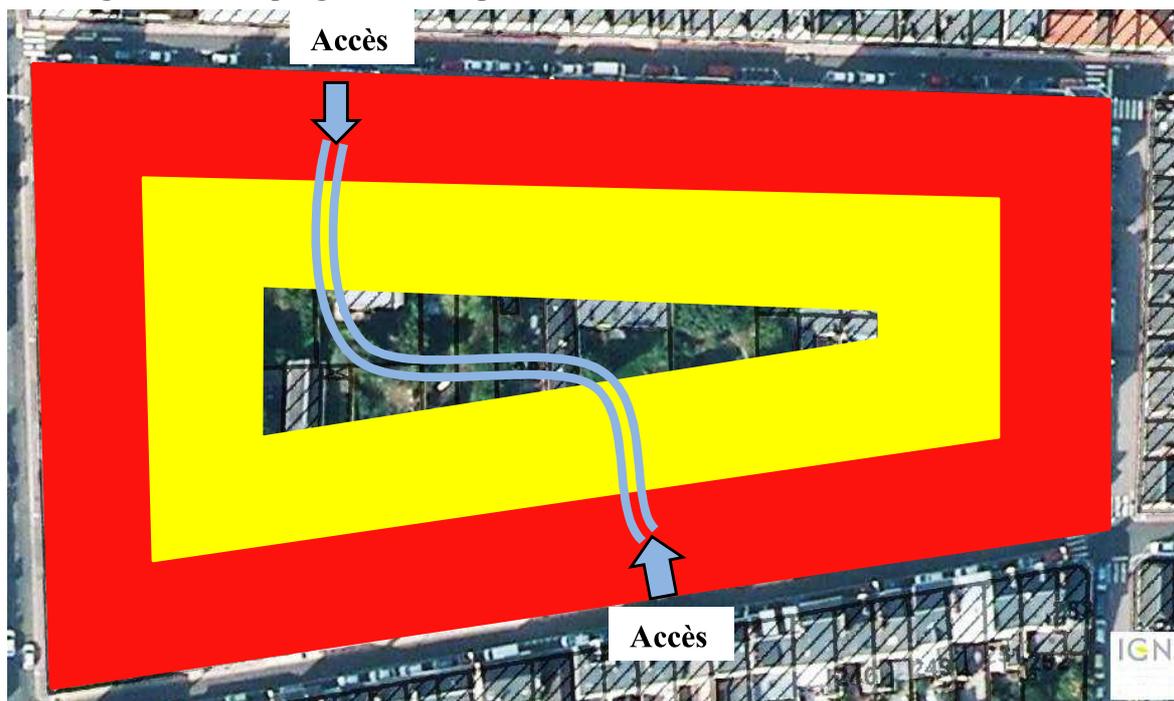


Figure 13 – Proposition graphique de bandes constructibles (de 15m) à coupler avec un règlement cohérent sur un îlot urbain de type Mancelle sur la commune du Mans

Les intérêts de prévoir l'implantation des constructions par bande permet de :

- Renforcer l'« effet rue », alignement marqué – Forme type mancelle.
- Créer un « espace libre » à arrière des constructions, qui pourra servir de jardin ou terrain d'agrément, qui pourra à l'avenir être utilisé pour la création d'un second logement sur le terrain, ou par regroupement de terrain, par la procédure d'une Association Foncière Urbaine de projet - AFUp.

Les règles d'implantation rythment la construction sur les terrains. En effet, inspirées du RNU, les règles permettent de construire en imposant un minimum de contrainte, alors que les PLU élaborés par des communautés d'agglomération sont précis et encadrent fortement l'implantation de nouvelles constructions.

Il s'impose alors un paradoxe. Potentiellement, des articles issus du RNU vont permettre de densifier les tissus urbains ou simplement bâtis, pour cause, les règles sont peu contraignantes. Pourtant, elles sont insuffisantes pour la cohérence des formes urbaines, dans la mesure où elles mènent à une implantation disparate des édifices avec des constructions au centre des parcelles, comme le préfèrent les acquéreurs de pavillon. Cette absence de règles contraignantes, telles que la notion de construction selon des bandes ou l'obligation de s'adosser à une construction voisine, doit être palier par les rédacteurs de PLU.

### ➤ **Arrivée des PLU intercommunaux**

La loi ALUR avait pour objectif de transférer la compétence des PLU aux intercommunalités en créant des PLU intercommunaux (PLUi). Le but de cette mesure est d'assurer sur un territoire cohérent, celui d'un EPCI, un encadrement de l'urbanisme homogène avec la mutualisation des moyens des communes pour limiter l'étalement urbain. D'ailleurs, en plus de cette mesure, l'article L.422-8 du Code de l'urbanisme prévoit qu'à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015, les EPCI de plus de 10 000 habitants ne pourront bénéficier de la mise à disposition gratuite « des services déconcentrés de l'Etat ». Ainsi, les EPCI devront instruire les demandes liées à l'autorisation des droits des sols, contrairement à la situation actuelle où ceux sont les services instructeurs qui délivrent les autorisations d'urbanisme au nom de la collectivité locale.

Dans un EPCI, les communes dotées d'un PLU ont pratiquement tous leur propre règlement, avec au sein de ces articles des dispositions différentes par leur rédaction. Ainsi, pour assurer la cohérence du territoire et faciliter le travail de l'instruction, l'EPCI devra mettre en place, un seul et unique PLU « intercommunal », où les règles en matière d'implantation pourront varier mais les dispositions seront similaires. Notamment, il sera nécessaire d'uniformiser les références concernant la manière dont doit être apprécié la hauteur des constructions et les éléments de construction à exclure, par exemple.

### III. Respect des règles lors de la réalisation de projet de construction

#### III.1 L'écriture des articles des plans locaux d'urbanismes

##### III.1.1 De la simple rédaction du PLU à un encadrement précis

Les PLU peu évolués ou n'ayant pas de spécificités locales utilisent les articles R.111-16 et -17 du Code de l'urbanisme pour encadrer les articles 6 et 7 du PLU. Ce sont des rédactions « standardisées » des règles d'implantation qui ne prévoient que deux hypothèses, l'implantation en limite ou alignement et la seconde, en fonction de la hauteur et la distance à l'alignement ou l'opposé de la limite. D'ailleurs, ces articles par nature n'ont pas vocation à s'appliquer dans les documents d'urbanisme tels que le PLU. En effet, ils ne règlent pas l'implantation par rapport aux emprises publiques.

Les grandes villes ou de grandes collectivités élaborent leur PLU en prévoyant le maximum d'hypothèse afin d'anticiper tous les cas de figures. En effet, la taille et la configuration des parcelles varient fortement selon sa localisation dans le territoire, les règles doivent pouvoir être applicable sur l'ensemble du territoire et produire les mêmes effets, pour répondre à la politique d'urbanisation et d'aménagement.

Ainsi, les règlements se complexifient, les règles d'implantation varient en fonction de la largeur du terrain, de la construction ou non en limite sur les fonds voisins, de la distance des constructions projetée à l'alignement, les constructions sont-elles « principales » ou des annexes. Toutes les hypothèses sont difficilement synthétisables sur des illustrations, mais il est utile de représenter les notions (bande constructible, retrait, implantation de la façade,...) utilisées par le règlement, afin de faciliter l'application des articles.

##### ➤ Notion de bande constructible

Les PLU couvrant des grandes collectivités utilisent la notion de bande de constructibilité, pour organiser les îlots. Une bande principale constructible est définie par rapport à l'alignement, d'une largeur déterminée, dans laquelle doit être édifiée une construction ou implanter la façade principale.

A l'arrière du terrain, des constructions de second rang pourront être édifiées, si les dimensions du terrain le permettent, sans prendre en compte un éventuel retrait maximal par rapport à l'alignement<sup>71</sup>.

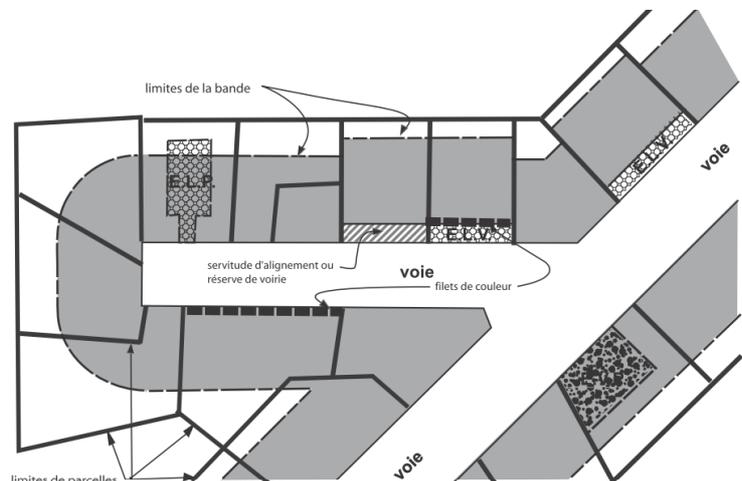


Figure 14 – Principe d'application de la bande principale du PLU de Paris

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être différentes entre la bande principale et les constructions de second rang. Car l'intérêt est de gérer le front bâti en bord de voirie et conserver un espace libre en fond de terrain, afin de pouvoir

<sup>71</sup>Conseil d'État, n° 310234, le 20/05/2014

densifier à l'avenir ou conserver un cœur d'îlot libre, comme la forme des mancelles par exemple.

Dans l'hypothèse où seule une des limites est concernée par un alignement, dans cette partie de terrain de second rang, l'implantation des constructions devra respecter seulement les articles 7 et 8 du PLU. Par contre, si le terrain est bordé par plusieurs voies, plusieurs bandes constructibles « principales » seront alors déterminées.

➤ **Construction contiguë ou à distance**

Dans une zone urbaine, la contiguïté de bâtiment ne peut se traduire par la construction d'un « passage sous porche » d'un mètre de long entre deux bâtiments<sup>72</sup>, le Conseil d'état a considéré une telle opération illégale.

➤ **Construction non parallèle aux limites ou bâtiment**

Les constructions peuvent ne pas être parallèles à une limite ou à l'alignement. Ainsi, En l'absence de dispositions particulières, les constructions doivent respecter les règles d'implantation en tout point de l'édifice. D'ailleurs, les PLU de Paris ou de Bordeaux prévoient qu'en de pareil cas, un prospect moyen doit être respecté. Les deux documents précisent que ce n'est pas la distance la plus proche entre les constructions qui fixera le recul mais la distance entre deux points déterminés sur les bâtiments. Pour le PLU de Bordeaux, ces points se trouvent au tiers de la façade, et pour Paris, situé au milieu de la façade.

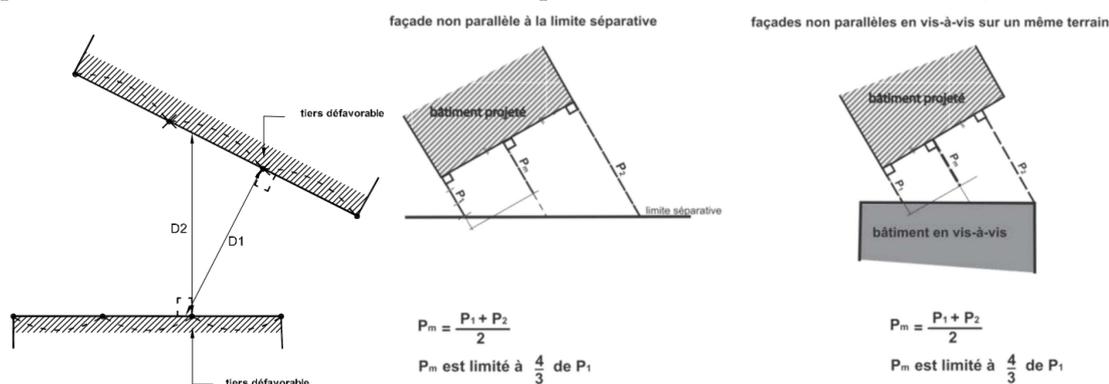


Figure 15 – Illustration du principe d'implantation en cas de bâtiments non parallèles aux limites ou constructions existantes (PLU de Bordeaux et de Paris)

### III.1.2 Des règles graphiques

➤ **Représentation des règles**

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas inclure de règle d'implantation par rapport à l'alignement ou les limites d'emprise publique et limites séparatives, mais dans de tels cas, il est obligatoire de représenter l'implantation des constructions sur un des documents du PLU.

Pour l'implantation par rapport aux emprises et voies, les PLU ont intérêt à représenter sur le plan de zonage les conditions d'implantation le long des voies. Ainsi, les articles 6 et

<sup>72</sup> Conseil d'Etat, 8 / 9 SSR, du 12 avril 1995, n°148421 [en ligne]

7 du PLU pourront être remplacés par des règles graphiques, si la construction doit être édifiée :

- ❖ à l'alignement, une ligne en front de rue associée à une couleur désignera les terrains concernés.
- ❖ en respectant une marge de recul, des cotes devront apparaître afin de préciser la largeur de cette bande par rapport à l'alignement.
- ❖ selon un recul proportionnel à la hauteur de la construction, un code couleur et un type de ligne.

Il est évident que la mise en place d'une telle réglementation est lourde à réaliser. La difficulté est encore plus forte pour encadrer graphiquement, les retraits aux limites séparatives. Mais un code couleur associé à type de ligne peut permettre d'imposer un certain nombre de règle.

L'utilisation de règle graphique est obligatoire au cas où le règlement ne précise pas les articles 6 et 7. Néanmoins, il est parfaitement envisageable de combiner le règlement avec des règles particulières qui préleveront sur le règlement. De cette manière, le PLU de la ville de Paris, utilise en complément cette méthode graphique pour spécifier sur une des parcelles de son territoire des prescriptions plus précises que le règlement (voir Annexe 3– Documents graphiques extrait du PLU de Paris).

Cette méthode d'encadrement de l'implantation des constructions présente l'intérêt de réglementer l'urbanisme à la « parcelle ».

#### ➤ **Pièces complémentaires au règlement**

Le règlement des PLU peut être accompagné de documents graphiques qui illustrent les règles qu'il énonce. Ces figures permettent d'appréhender plus facilement la mise en application des textes, comme c'est le cas du PLU de Tatinghem (Annexe 2), sur lesquelles sont repris les règles données à l'article 7 de la zone UC, transposable à l'ensemble des zones.

Le PLU de la Communauté Urbaine de Bordeaux comporte un certain nombre de figure ayant pour but de clarifier les règles et prévoir les cas particuliers.

#### ➤ **Plan de masse d'un PLU**

De plus, certains PLU ont recours à des plans de masse élaborés spécialement autour d'un aménagement. Ils se distinguent des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). En effet, un projet doit être compatible avec les OAP, alors que les plans de masse imposent des règles graphiques qui devront être respectées.

Ainsi, le plan de masse pourra spécifier les règles de la zone à proximité d'un nouvel aménagement, dont la cohérence ou la qualité architecturale sera assurée par le respect de règle qui devront être mise en place par les propriétaires ou aménageurs. (Annexe 4 – Extrait du PLU de Dijon - Plan de masse – Place du 30 octobre)

L'annexe 4 est un plan de masse issu du PLU de la ville de Dijon qui concerne la planification des constructions près d'un carrefour important de la ville et dont la forme urbaine est à préserver.

## **III.2 Respect des règles lors de la phase d'étude de projet**

### **III.2.1 Construction sur un terrain**

Cette partie développera, le sort d'une construction sur un terrain, en dehors d'une opération de lotissement ou de permis de construire valant division. Le terrain est constructible et ne fait pas l'objet d'une vente ni d'une division.

### III.2.1.1 Construction

La demande de permis de construire est soumise aux services instructeurs de l'Etat. C'est une démarche prévue à l'article R.421-14 du Code de l'urbanisme qui permet de vérifier que les règles d'urbanisme sont respectées par le projet. Il est donc contrôlé que les règles données par le PLU ou des documents tenant lieu, les servitudes d'urbanisme sont bien prises en compte. L'exception à cette règle est la servitude de cours commune. En effet, lorsqu'une telle servitude doit être mise en place, le service instructeur doit la prendre en considération.

Le permis de construire est obligatoire<sup>73</sup> lorsque la construction crée une surface d'emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20m<sup>2</sup> ou 40m<sup>2</sup> si elle se trouve dans une zone urbaine d'un PLU ou d'un document d'urbanisme tenant lieu. En dessous de ces seuils, une déclaration préalable de travaux sera nécessaire. Le recours à un architecte est obligatoire lorsque la surface de plancher totale du terrain dépasse 170m<sup>2</sup>.

Le dépôt d'un permis de construire en dehors d'un lotissement n'est pas soumis au bornage du terrain de l'opération. Un tel permis de construire va donc être établi dans les limites apparentes et les conséquences que cela implique. En effet, il n'est pas obligatoire connaître les limites de propriété pour pouvoir déposer un permis de construire. Cette lacune peut être sans incidence, si la construction se trouve au centre d'une « grande » parcelle, avec des retraits peu contraignants. Par contre, cela risque d'aboutir à un contentieux s'il est prévu de construire en limite. Si celle-ci n'est pas connue, il est intéressant de savoir comment sera traité le dossier de permis de construire lors de son instruction.

Pour les services instructeurs, le régime des demandes d'autorisation de construire est déclaratif. De ce fait, les limites qu'elles soient apparentes (signes de possession, ...) ou réelles (issues d'un bornage, d'une division, reconnaissance de limite, ...) sont assimilées comme étant les limites de propriété par l'instructeur. Le risque pour un demandeur est que sa limite de propriété ne soit pas celle figurant sur le permis de construire accordé et que la déclaration d'achèvement des travaux lui soit refusé, avec un éventuel contentieux avec le voisin.

Le dossier de demande de permis de construit doit être composé de pièce obligatoires et des pièces complémentaires qui doivent être jointes dans des cas particulier. Ainsi, les pièces sur lequel le service instructeur va s'appuyer pour accorder ou non le permis selon les règles d'implantation sont :

- ❖ PC2 – Plan de masse :
- ❖ PC4 – Plan en coupe du terrain :
- ❖ PC5 – Plan des façades et des toitures
- ❖ PC6 – Représentation graphique du projet intégré à son environnement
- ❖ PC30 – Cahier des charges de la ZAC

Ces pièces doivent permettre aux services instructeurs d'apprécier les règles d'urbanisme. Les documents doivent être cotés et à l'échelle. Une des cotes qui iraient à l'encontre des distances à respecter ne pourrait entraîner le refus d'un permis de construire, si cela est dû à une erreur d'arrondi<sup>74</sup>.

---

<sup>73</sup> Article R.421-1 du Code de l'urbanisme

<sup>74</sup> Cour Administrative d'Appel de Versailles, req n°13VE02325, du 30 avril 2014 [en ligne]

### **III.2.1.2 Réalisation de construction annexe**

#### **➤ Rappel sur les autorisations**

Les constructions créant entre 5m<sup>2</sup> et 20m<sup>2</sup> de surface d'emprise ou de plancher sont soumises au dossier de déclaration préalable de travaux. Ce seuil est porté à 40m<sup>2</sup> de surface d'emprise au sol ou de plancher lorsque le projet est situé dans une zone urbaine d'un document local d'urbanisme tel qu'un PLU<sup>75</sup>.

#### **➤ Les piscines**

Concernant les piscines, il faut entendre que tous les aménagements liés à la piscine doivent respecter les règles d'implantation. Ainsi, bassin, les abris techniques, les terrasses et margelles sont « indissociables » de la piscine<sup>76</sup>. Le projet est considéré comme une construction et à ce titre doit respecter les règles d'un PLU par rapport aux limites séparatives et aux constructions existantes. Toutefois, il a été jugé qu'une piscine non couverte ne constitue pas un bâtiment<sup>77</sup>. Or, le RNU n'encadre pas les constructions, il fait référence à l'implantation par rapport aux bâtiments et non aux constructions, il en sera de même pour un PLU précisant réglant le sort uniquement de bâtiment<sup>78</sup>.

### **III.2.2 Aménagement sous la forme d'« opérations groupées » ou de lotissement**

Il existe deux régimes d'autorisation lorsque sur un terrain, il est prévu de réaliser des constructions. Le premier, la demande d'autorisation de construire est déposée en prévoyant une division en lots bâtis, c'est le permis de construire valant division (PCVD)<sup>79</sup>. Le second est le lotissement, qui consiste à détache au moins un lot destiné à être bâti.

#### **III.2.2.1 Permis de construire valant division**

Le permis de construire valant division permet à un aménageur de construire sur une ou plusieurs unités foncières, et la division des « lots » sera effectuée avant la déclaration d'achèvement des travaux.

L'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme prévoit que les règles d'urbanisme sont appréciées par rapport à l'ensemble du projet, sauf si le PLU ou tout document en tenant lieu s'oppose à ce principe expressément. L'article permet de considérer le terrain dans son ensemble, sans prendre en compte les limites séparatives intérieures des unités foncières. Ainsi, l'implantation des constructions doit donc respecter les articles 6 et 7 pour le périmètre d'emprise et à l'intérieur l'article 8 et l'article 6 si la voie est destinée à être ouverte à la circulation publique. Les constructions soumises au PCVD ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation posées à l'article 7 par rapport aux limites futures des lots.

Le permis de construire doit être réalisé par un architecte si le maître d'ouvrage particulier ne réalise par les travaux pour lui-même ou qu'il dépasse 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur l'ensemble du terrain. En règle générale, les conditions nécessitant le recours à un architecte sont toujours réunies. Le dossier de permis de construire valant division comporte les mêmes pièces que le « permis classique » complété par le plan de divisions pièce PC32.

---

<sup>75</sup> Article R.421-9 du Code de l'urbanisme

<sup>76</sup> Conseil d'Etat, M. Dimier, n°272188 du 8 février 2006 [en ligne]

<sup>77</sup> Conseil d'Etat, M. Laguette, n° du 30 décembre 2002.

<sup>78</sup> Conseil d'Etat, commune de Neubois, req n° du 16 avril 2008

<sup>79</sup> Article R\*431-24 du Code de l'urbanisme

### III.2.2.2 Lotissement

Selon l'article L.442-1 du Code de l'urbanisme : « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». Le lotissement est soumis soit à un permis d'aménager : si le projet crée des espaces ou équipements communs ou est en secteur sauvegardé ; soit à une déclaration préalable : dans la négative des conditions précédentes.

Le lotissement peut prévoir un règlement précisant les règles d'implantation applicables au lotissement. Cette liberté ne peut être accordée que si ces règles respectent le document local d'urbanisme en vigueur, elles doivent être plus contraignantes.

Comme le PCVD, le lotissement fait partie du champ d'application de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme. L'intérêt pour le lotissement est de pouvoir répartir librement les CES d'emprise au sol, le COS dans les POS, ou la surface d'espace libre. En théorie, l'article modifié par décret n°2012-274 du 28 février 2012 a précisé que le projet doit être « apprécié au regard de la totalité des règles édictées ». Donc, de la même manière les articles 6 et 7 des PLU règlementent l'implantation par rapport au périmètre d'emprise du lotissement, et les articles 6 et 8 l'intérieur. Au passage, il est important de noter que le respect de l'article 6 à l'intérieur du périmètre n'est pas certain. En effet, il faut considérer le fait que la voie peut ne pas être ouverte au public, dans tel cas, elle n'est pas soumise à l'article 6, et que les PLU peuvent préciser qu'ils règlementent à la fois les voies existantes et les voies future, en conséquence, si rien n'est précisé, faut-il appliquer cet article ? De nombreuses interrogations persistent sur l'application de cet article. En effet, pour Sylvain Pérignon, l'article R.123-10-1 « s'applique lors de l'instruction de la demande de permis d'aménager, mais aussi lors de l'instruction des permis de construire par les acquéreurs des lots »<sup>80</sup>. Alors, l'arrêt de la Cour de cassation de Lyon<sup>81</sup> vient contrer cette théorie. En effet, un permis d'aménager basé sur le principe de l'article R.123-10-1, ne peut pas assurer l'autorisation de construire sur les lots en excluant l'application des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives. En effet, pour la Cour de cassation, la portée de l'article en question se limite à la « simple » autorisation de lotir, sans contrôler la constructibilité des lots. D'ailleurs, il n'est pas demandé de faire figurer les futures limites des lots. Le permis de construire est une autre démarche, l'autorité compétente contrôle seulement à ce stade la légalité de la construction projetée sur le terrain. Il n'entre donc pas en ligne de compte le fait que le terrain soit un lot issu d'un lotissement autorisé. La décision de la Cour de cassation va à l'encontre du principe de l'article. Elle limite la portée de l'article R.123-10-1 à la délivrance de l'autorisation de lotir, et refusant un permis de construire dans un lotissement ou s'applique l'article.

Le problème qui a été soulevé, c'est que la Cour a considéré que le terme « lotissement » désigne l'autorisation de lotir, alors que les règles du lotissement ne vont de devenir caduc qu'au 10ème anniversaire de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Les permis de construire déposés sur des lots de lotissement doivent être instruits en prenant compte des documents du lotissement et en particulier, le règlement du lotissement qui doivent être plus restrictif que le PLU. Ce dernier peut être complété par un plan de masse du lotissement indiquant les zones constructibles, il devra être précisé dans le règlement que l'implantation devra être conforme au plan.

---

<sup>80</sup> Pérignon Sylvain. *Nouveau régime des divisions foncières*, p88. 2ème édition. Editions du Moniteur, Paris, 2013, 231p

<sup>81</sup> CAA Lyon, 9 juillet 2013, n°12LY03219

Ce principe est difficile à mettre en place pour l'implantation des constructions, alors que pour le coefficient d'emprise au sol, par exemple, ce n'est qu'une question de répartition de l'emprise au sol sur les lots. Le problème est que lors de l'instruction du permis d'aménager, les limites des lots n'existent pas, alors qu'elles existent lors du dépôt des permis de construire.

Et du point de vue de code de l'urbanisme, on arrive à un paradoxe entre le principe de l'article R.123-10-1 et la possibilité donnée au règlement de lotissement des règles plus contraignantes que le PLU. Seulement, avec l'article R.123-10-1, les règles sont assouplies, au lieu de respecter une distance entre la construction et la limite séparative, il faut respecter l'éloignement requis entre les constructions sur un même terrain, c'est-à-dire l'article 8, qui au passage n'est pas obligatoire dans les PLU.

La possibilité est d'imposer l'implantation des constructions dans des zones constructibles définies et figurant au plan de composition PA4 dès le dépôt du permis d'aménager, afin que la constructibilité puisse être appréciée. Le règlement du lotissement en faisant mention de ces zones d'implantation assure que les permis de construire sur les futurs lots seront délivrés sur la base de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Afin de pallier à ce problème d'interprétation, un bon nombre de PLU se sont opposés à l'application de l'article R.123-10-2 du Code de l'urbanisme dans tout ou partie du règlement. C'est notamment le cas du PLU de la Rochelle où seules 3 zones urbaines et pour des articles autres que ceux relatif à l'implantation des constructions peuvent utiliser considérer l'ensemble du projet, ou encore le PLU de la Baule-Escoublac, qui précise que : *« Comme le prévoit l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, le règlement s'oppose, sauf dans les zones 1AUE, 1AUP1, 1AUP2, 1AUP3 et 1AUP4 à ce que, dans cette situation, les règles soient étudiées au regard de l'ensemble du projet. Les règles sont donc applicables au regard de chaque terrain issu des divisions. »*<sup>82</sup>

### **III.2.3 Construction au sein d'une Zone d'Aménagement Concerté - ZAC**

#### **III.2.3.1 Rappel de la procédure de mise en place d'une ZAC**

La ZAC est une procédure d'aménagement à l'initiative public ou public/privé. Elle peut porter sur des constructions à usage d'habitation, à usage de commerce ou de bureau, d'équipements publics ou combinés l'ensemble. La collectivité conserve la maîtrise foncière et architecturale.

En présence d'un PLU, la ZAC doit être compatible avec le PLU. Il peut donc être mis en place une procédure de modification du règlement afin d'adapter les articles au projet. Si les modifications sont trop importantes et portent atteintes au PADD, il sera nécessaire d'enclencher une révision du PLU, pour pouvoir mettre en place la ZAC.

#### **III.2.3.2 Règles d'implantation**

Le cahier des charges de ZAC détermine précisément le gabarit des constructions qui devront être édifiées. Etant donné que la ZAC doit être compatible avec le PLU, les règles d'implantation doivent figurées sur le plan ou être reportée graphiquement sur le plan de zonage ou un plan de masse annexé au PLU.

---

<sup>82</sup> Extrait des dispositions générales du PLU de la Commune de La Baule-Escoublac, approuvé le 22 février 2013.

## III.3 Instruction et réalisation du projet

### III.3.1 Instruction

#### III.3.1.1 Dépôt de la demande d'autorisation

La demande d'autorisation de construire est déposée en mairie du lieu où est située la construction projetée. Suite au dépôt de la demande, un avis de dépôt est transmis au pétitionnaire, à partir de cette date commence à courir le délai d'instruction. Le délai de droit commun est fixé à l'article R.423-23 du Code de l'urbanisme :

*« Le délai d'instruction de droit commun est de :*

- a) Un mois pour les déclarations préalables ;*
- b) Deux mois pour les demandes de permis de démolir et pour les demandes de permis de construire portant sur une maison individuelle, au sens du titre III du livre II du code de la construction et de l'habitation, ou ses annexes ;*
- c) Trois mois pour les autres demandes de permis de construire et pour les demandes de permis d'aménager. »*

Cependant, il peut être ajouté des délais supplémentaires lorsqu'il est obligatoire de consulter d'autres services pour l'instruction du dossier, ils sont prévus aux articles R.423-24 à -33 du Code de l'urbanisme.

#### III.3.1.2 Adaptations mineurs aux règles du PLU

Lors de l'instruction des dossiers aucune tolérance n'est permise. D'ailleurs, selon l'article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes instituées par un PLU ne peuvent être dérogées que par des « adaptations mineures ». Les articles L.424-3 et R.424-5 du Code de l'urbanisme disposent que ces adaptations mineures peuvent être accordées à condition qu'elles soient motivées. Ainsi, l'autorité compétente devra vérifier que l'adaptation mineure est justifiée soit du fait de « la nature du sol, soit la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes »<sup>83</sup>.

Ainsi, une adaptation des règles d'implantation qui réduiraient de 0.8m<sup>84</sup> la distance à respecter par rapport à la limite séparative, ou de 0.49m<sup>85</sup> la marge imposée entre deux constructions, ne peut être considérée comme une adaptation mineure. D'autant, que cela n'est pas justifié par les conditions données à l'article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme.

De plus, il a été jugé<sup>86</sup> qu'une construction édifée en limite de propriété ne peut déroger aux règles de prospect imposées, même si cette limite fait un décrocher de 2.30m. Le schéma suivant illustre la situation :

---

<sup>83</sup> Article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme.

<sup>84</sup> C.E. du 22 février 1993, n°0127198 [en ligne]

<sup>85</sup> CAA de Versailles, du 22 octobre 2007, req n°06VE00113 [en ligne]

<sup>86</sup> CAA de Bordeaux, du 17 octobre 2013, req n° 11BX03211 [en ligne]

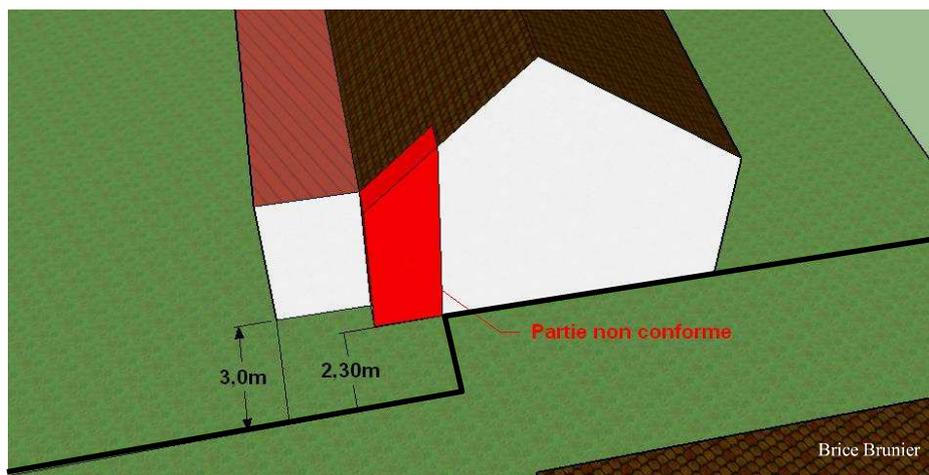


Figure 16 – Illustration de la situation jugée rendant la construction illégale

La cour a estimé que la configuration de la parcelle est telle que même si la limite n'est pas rectiligne, la construction peut être implantée autrement et respecter les règles du PLU.

### III.3.1.3 Réponse à la demande d'autorisation de construire

Suite à l'instruction, la mairie pourra accorder la demande en délivrant une attestation de non opposition à déclaration préalable ou un arrêté de permis de construire avec ou sans prescription. A condition que sa décision soit motivée, l'autorité compétente pourra refuser le permis de construire ou la DP.

Lors que le délai d'instruction est dépassé et que la mairie n'a pas délivré sa réponse, il est considéré que le permis de construire ou la DP est accordée tacitement. Toutefois, cet accord ne sera définitif qu'une fois le délai de 3 mois purgé. Délai durant lequel l'administration pourra retirer l'autorisation tacite si le projet est en réalité illégal<sup>87</sup>.

## III.3.2 Contentieux

Suite à la décision de l'autorité compétente les contentieux peuvent naître de plusieurs situations. La première est liée au refus d'accorder l'autorisation de construire, la seconde suite à l'autorisation donnée au projet qui irait à l'encontre de droits privés des tiers. Enfin, dans un dernier temps, le projet réalisé peut être source de conflit s'il n'est pas réalisé conformément au permis accordé.

### III.3.2.1 Refus d'autorisation

Le pétitionnaire a la possibilité de contester ce refus dans les deux mois suivants la notification de la décision, en déposant un recours gracieux auprès de la mairie, et éventuellement un recours hiérarchique au préfet. Ces deux recours lorsqu'ils sont déposés dans le délai de deux mois suspendent le délai de recours contentieux. En effet, un tel recours doit être déposé au tribunal administratif dans les deux mois suivants la notification du refus. Mais quand un recours administratif (gracieux ou hiérarchique) a été déposé, ce délai ne commence à courir qu'à compter du jour de la notification de la décision concernant les recours administratif.

Un recours contentieux peut être déposé au tribunal administratif, soit directement après le refus du permis ou après avoir tenté un recours administratif. Le tribunal a deux mois pour donner sa décision, sachant que son silence vaut refus du recours.

<sup>87</sup> Article L.424-5 du Code de l'urbanisme

### III.3.2.2 Recours des tiers

Lors de l'instruction d'une demande de permis de construire, seules sont vérifiées les règles d'urbanisme, règles relevant du droit public. En conséquence, les droits acquis relevant du droit privé n'entrent pas en ligne de compte dans la décision de valider ou non le projet soumis à l'autorisation.

Lors du dépôt de dossier, le pétitionnaire doit s'assurer que son projet honore les droits de chacun des riverains à l'opération soient bien respectés. Dans le cas contraire, si le projet est accordé par l'administration, un délai permet aux tiers de se manifester et faire valoir leur droit acquis. Ce délai deux mois<sup>88</sup>, appelé droit de recours des tiers, commence à courir au 1<sup>er</sup> jour d'affichage sur le terrain d'un panneau et doit être visible depuis le domaine public. Le panneau d'affichage doit être réglementaire, c'est-à-dire comporter des mentions obligatoires et la non-opposition à travaux, ou l'arrêté du Permis d'aménager, ou le récépissé de dépôt dans le cas d'un accord tacite. Si le panneau n'est pas placé sur le terrain, le délai est considéré comme n'ayant jamais couru et les riverains n'ayant pas été informés du projet, auront la capacité d'agir en justice à n'importe quel moment, ad vida aeternam. Les tiers ne pourront plus déposer de recours un an après la déclaration d'achèvement des travaux de la construction ou de l'aménagement<sup>89</sup>.

Le terme tiers ne désigne pas toutes les personnes étrangères au projet, en fait, ne sont concernées que celles personnes qui ont intérêt à agir contre l'opération. Ainsi, ces personnes sont celles qui possèdent des droits réels sur des fonds voisins au projet ou situés à proximité.

Le recours doit être déposé au tribunal administratif, mais il est possible de faire un recours gracieux auprès de la mairie.

### III.3.3 Réalisation de l'ouvrage

#### III.3.3.1 L'implantation de l'ouvrage

Le recours d'un géomètre pour mettre en place les repères nécessaire à la construction de l'ouvrage n'est pas obligatoire. En effet, les constructeurs sont libres d'implanter seul l'ouvrage, il leur est fortement conseiller de faire appel au géomètre pour s'assurer que la construction sera conforme à l'autorisation.

Il est important de préciser que seul le recours à un architecte est obligatoire lorsque la surface de plancher de l'opération dépasse 170 m<sup>2</sup> ou lors qu'un maitre d'ouvrage non-particulier souhaite édifier sur un terrain « un modèle type de construction », pour l'implantation sur un terrain. Mais son rôle se « limite » à la conception de la demande d'autorisation.

Le recours à un architecte est obligatoire, selon l'article R.431-3 du Code de la construction et de l'habitation. Mais, comme on a pu le voir, il n'y a pas d'obligation de définir précisément la limite de propriété. Pourtant, la limite est la « base » sur laquelle sera définie. Il est tout de même fortement conseillé d'entériner la limite de propriété dans l'intérêt des maitres d'ouvrage, propriétaires, riverains, constructeurs et architecte.

La mise en place d'un PV d'implantation a pour but de protéger l'ensemble des intervenants sur la construction pour que celle-ci soit conforme à l'autorisation obtenue. Le PV d'implantation permet de transcrire le mode opératoire qui a été mis en place pour réaliser l'implantation sur le terrain. Le PV reprend les documents qui ont été fournis par le commanditaire, la manière dont le géomètre a opéré pour se caller et déterminer les points à planter. Un PV d'implantation provisoire est transmis au donneur d'ordre et au

---

<sup>88</sup> Article R.600-2 du Code de l'urbanisme

<sup>89</sup> Article R.600-3 du Code de l'urbanisme.

constructeur pour avis. Une fois consulté, le géomètre intervient et implante sur place les points déterminés. Le PV est complété par un tableau reprenant les points placés, leur nature et les écarts par rapport aux points théoriques. Il est ensuite transmis pour signature au maître d'ouvrage professionnel ou au constructeur en cas de maître d'ouvrage particulier, afin que le PV soit signé par un « homme de l'art ».

### **III.3.3.2 Déclaration d'achèvement et de conformité des travaux – Contrôle de conformité**

Lorsque la construction autorisée est terminée, le bénéficiaire de l'autorisation doit transmettre en mairie la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux<sup>90</sup> (Cerfa n°13408\*02). Ce document est sommaire, son principal objet est d'informer l'administration de la date à laquelle l'ouvrage a été achevé. La déclaration est accompagnée d'attestation dressée par un contrôleur technique dont le rôle est de suivre la réalisation de l'ouvrage et de vérifier que les normes techniques sont bien respectées. Il ne contrôle pas la conformité de la construction par rapport aux règles d'urbanisme. Ces règles peuvent être contrôlées dans le délai suivant la date d'achèvement des travaux. Pendant ce délai, l'administration pourra contester la conformité de l'ouvrage avec l'autorisation accordée. Ce contrôle, s'il est réalisé, vérifie uniquement que l'ouvrage est réalisé comme le permis de construire ou déclaration préalable autorisée. Ainsi, dans le cas où le permis est contraire aux règles d'urbanisme, la conformité sera appréciée au vu de l'autorisation, tant que l'autorisation accordée ne sera pas annulée par le tribunal administratif suite à un recours. La conformité à un permis de construire accordé mais contraire aux règles d'urbanisme entraîne la démolition de l'ouvrage, que si le permis a été accordé par excès de pouvoir<sup>91</sup>

Le contrôle des règles d'urbanisme ne tolère aucune liberté lors de l'instruction de la demande d'autorisation. Toutefois, le contrôle de la conformité de l'ouvrage doit prendre en compte la marge d'erreur induit par la réalisation de la construction. La tolérance en bâtiment limite les écarts acceptables entre les cotes projet et celle de l'ouvrage réalisé à 10mm. Sur un étage, l'écart de verticalité ne doit pas excéder 15mm. Et en maçonnerie, l'écart accepté entre les ouvrages est de plus ou moins 20mm<sup>92</sup>.

Seulement, les services instructeurs ne réalisent quasiment pas de contrôle de la construction. En effet, les instructeurs ne peuvent permettre d'effectuer systématiquement un levé de la construction autorisée. Ainsi, la conformité de l'opération ne se limite à un acte déclaratif, comme son autorisation d'ailleurs.

### **III.3.3.3 Travaux sur des constructions existantes :**

#### **➤ Restauration :**

Les travaux de restauration sur une construction qui ne respecterait pas les règles d'implantation en urbanisme, sont autorisées à condition que ceux-ci n'aggravent pas cette non-conformité. Cette possibilité est donnée à l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme.

#### **➤ Reconstruction**

Selon ce même article, la reconstruction d'un immeuble non-conforme suite à une démolition volontaire ou non de moins de dix ans à condition qu'un permis de construire soit autorisé.

---

<sup>90</sup> Article R.462-1 du Code de l'urbanisme

<sup>91</sup> Article L.480-13 du Code de l'urbanisme.

<sup>92</sup> Géomètre, Juillet-Aout 2013, édition Publitopex

## Conclusion

Les règles d'implantation des constructions sont des contraintes à la réalisation de projet. Elles puisent leurs origines à la fois en droit privé, par l'ensemble des droits mis en place entre les personnes privées, et en droit public. Le droit public permet à l'administration d'imposer le respect de règle dans l'intérêt général, comme en urbanisme pour assurer une qualité urbaine, ou d'assurer la sécurité et la salubrité des constructions. Cet ensemble de normes crée un bon nombre de règles qu'il est nécessaire de prendre en considération pour mener à bien le projet de construction.

Le code civil prévoit des distances d'éloignement des constructions par rapport aux limites avec la servitude de vue. Mais, lors de l'instruction d'une demande d'autorisation de construire ces droits ne sont pas contrôlés par les instructeurs qui se doivent seulement apprécier le projet par rapport aux règles d'urbanisme. Issue du code de l'urbanisme, la servitude de cours communes est pourtant une servitude sous le régime du droit privé. Celle-ci impose aux fonds grevés une zone de non construction définie dans le but de favoriser la construction sur le fonds dominant. Seulement, les modalités d'application et d'exercice de cette servitude ne sont pas assez encadrées. Toutefois, c'est une bonne solution pour assurer la densification des secteurs bâtis.

Par ailleurs, en urbanisme, les principales difficultés rencontrées pour l'implantation des constructions sont liées à la liberté accordée aux communes (et prochainement aux EPCI), de pouvoir rédiger le règlement des documents d'urbanisme, tel que les PLU. De ce fait, deux mouvements génèrent, d'un côté des PLU à la rédaction simple reprenant les articles du RNU relatifs à l'implantation, et de l'autre, des PLU élaborés dont les articles 6, 7 et 8 ont des règles adaptées au territoire. L'inconvénient, dans ce précédent cas, est qu'il y a autant de types de règles d'implantation que de rédacteur de PLU, l'interprétation peut donc être difficile car elle est propre à chaque document. Il est important de connaître la position du service instructeur au regard du règlement pour s'assurer que le projet sera conforme aux règles d'urbanisme.

Une mise à jour des documents locaux d'urbanisme devra être réalisée, pour les rendre compatible avec les ordonnances qui ont précédées la promulgation de la loi ALUR. En effet, les documents locaux d'urbanisme tels que les PLU, mais aussi, les PSMV ou les PAZ, continuent à s'appliquer, pourtant, leur règlement peut ne plus être conforme au droit d'urbanisme. Cette mise à jour permettra de simplifier les dispositions bien souvent difficiles à mettre en place et à appliquer sur des terrains.

Enfin, la réglementation de l'implantation des constructions est un véritable frein au droit de propriété et de disposition d'un fonds. Et, il faut être vigilant tant lors du dépôt d'une demande d'autorisation de construire que de lotir, car l'ensemble des règles doivent être respectées. Tout en sachant que l'accord de l'administration ne suffit pas pour assurer que l'implantation d'un projet soit légale. Il est donc essentiel de faire l'inventaire des droits attachés au fonds avant tout projet. L'intérêt est de pallier à tout risque de contentieux, en cas d'omission d'un droit existant, pouvant entraîner la démolition totale ou partielle de l'édifice.

## Bibliographie

### ➤ Ouvrages

GUICHET Lucie. *Servitudes – Mitoyenneté – Bornage – Clôture*. 9<sup>ème</sup> édition. Editions du puits fleuri, 2010, Paris.

PERIGNON Sylvain. *Nouveau régime des divisions foncières*, p88. 2<sup>ème</sup> édition. Editions du Moniteur, Paris, 2013, 231p

*Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives doivent être précises* – Conseil d'Etat 18 juin 2010 – Dalloz. AJCT 2010. p.87

Géomètre, édition Publitopex

### ➤ Travaux universitaires

*La politique urbaine de la ville de Nice durant l'entre-deux-guerres (Résumé)*, M. LAFEUILLOUSE. Mémoire de maîtrises

LAPLAIGE Isabelle – Stratégies de planification locale et évolutions des zonages dans les documents d'urbanisme en Ile-de-France. TFE, ESGT – Le Mans, 2013, 56p

CAUCAL Lucie - Servitudes et expertise (judiciaire ou amiable) du géomètre-expert. TFE ESGT – Le Mans, 2013,

### ➤ Articles et documents en ligne

Damien Viguier, *Servitude de vue et servitude de cour commune*

B.PERRINEAU et E.ASIKA1, *Cahier des charges de lotissement - Comment s'affranchir des prescriptions ?* Études foncières n°165. Septembre - octobre 2013

BARON M. et NERRIÈRE R. *Le point sur la servitude de cour commune – Traitement contemporain d'une ancienne institution*. Le BULLETIN de CHEVREUX Notaires

GODFRIN Gilles. *La servitude de cours communes : 50 ans d'incertitude 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> partie*. Avril 2008, n°4 et Mai 2008, n°5. Construction Urbanisme

J. MORAND-DEVILLER, *Droit de l'urbanisme*, Savoir Plus Universités

Dossier de presse, *Réformer l'urbanisme et l'aménagement pour la transition écologiques des territoires* Paris, le 29 avril 2013

*Agriculteurs, vous avez un projet de construction !...comment faire ?*

Fiche n°2 - Construction de logements en dépassement de la hauteur autorisée au PLU ou document en tenant lieu

Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n°2011-1916

### ➤ Sites internet

<http://www.dalloz.fr/>

<http://www.legifrance.gouv.fr/>

### ➤ Documents d'urbanisme

PLU de la ville de Beaune

PLU de la ville de Dijon

PLU de la ville de La Baule-Escoublac

PLU de la ville de Paris

PLU de la ville de Tathingheim

## Glossaire

Acrotère : muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente

Alignement : limite entre un fond privé et le domaine public routier. Un emplacement réservé peut être considéré comme faisant partie du domaine routier par les PLU. Voir l'article L.112-1 du Code de la voirie routière

Attique : désigne le ou les derniers étages construits en retrait de la façade de l'immeuble.

Distance : la distance est la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment, exception faite des saillies traditionnelles, débords immobiliers, éléments architecturaux, des balcons, au point le plus proche de la limite d'alignement, ou limite séparative, ou marge de recul ou emplacement réservé.

Emprise au sol : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ([Article R.420-1 du Code de l'urbanisme](#)).

Limite de fond : limite séparative opposée à la limite avec une voie de circulation

Limite latérale : limite séparative aboutissant à une voie de circulation.

Limite séparative : limite d'un terrain située entre deux propriétés distinctes

Prospect : distance entre une construction avec une limite ou une autre construction, calculée en fonction de la différence d'altitude entre un point défini du bâtiment et le point le plus proche de la limite ou de l'autre édifice. Cette dénivelée peut être multipliée par un coefficient.

Saillies et surplombs : éléments d'une construction réalisés en maçonnerie débordant du nu du mur. Exemple de saillies : moulure, console, conduits de cheminée, ... ; et de surplombs : balcon, avancée de toit,...

Servitude *non aedificandi* (synonyme de servitude de non construction) : Charge réelle, perpétuelle ou non, imposée sur un fonds, l'interdisant de construire dans l'assiette de ladite servitude.

Servitude *non altius tollendi* : Charge réelle, perpétuelle ou non, limitant la construction à une altitude déterminée imposée sur un fonds au bénéfice d'un fonds voisin.

Tènement : ensemble de parcelles contiguës appartenant au(x) même(s) propriétaire(s)

## Tables des illustrations

Figure 1 – Mise en scène des vues droites et oblique .....	11
Figure 2 – Emprise non constructible générée par l'exercice de la servitude de vue .....	12
Figure 3 – Exemple de servitude de cours communes (volume colorié en violet) .....	15
Figure 4 – Coupe et vue en plan d'une servitude non altius tollendi .....	18
Figure 5 – Mise en situation de la rédaction originale de l'article R.111-16.....	23
Figure 6 – Représentation du prospect fixé à l'article R.111-17 .....	24
Figure 7 – Vues de dessus et vue isométrique de la représentation de la constructibilité .....	25
Figure 8 – Représentation de la règle de l'article UD7 du PLU de la Rochelle .....	29
Figure 9 – Représentation des limites latérales (en rouge), des limites de fond (en bleu) et de l'alignement (en vert) d'après l'extrait cadastral d'un quartier de Beaune .....	30
Figure 10 – Schéma de principe de la réciprocité imposée entre les constructions et bâtiment à usage agricole en fonction de leur catégorie et tableau .....	34
Figure 11 – Représentation du principe de dérogation à la règle de hauteur maximale .....	35
Figure 12 – Illustration représentant le gabarit enveloppe d'une parcelle accompagnée de deux propositions de construction (parcelle située en zone UC.A du PLU de la ville de Beaune) ..	36
Figure 13 – Proposition graphique de bandes constructibles (de 15m) à coupler avec un règlement cohérent sur un îlot urbain de type Mancelle sur la commune du Mans .....	38
Figure 14 – Principe d'application de la bande principale du PLU de Paris .....	40
Figure 15 – Illustration du principe d'implantation en cas de bâtiments non parallèles aux limites ou constructions existantes (PLU de Bordeaux et de Paris).....	41
Figure 16 – Illustration de la situation jugée rendant la construction illégale .....	48

## **Tables des annexes**

Annexe 1 - Décret n°55-1164 du 29/08/1955, paru au JO du 03/09/1955, page 08816 .....	56
Annexe 2 – Explications et illustrations de l’article 7 du PLU de Tatinghem.....	57
Annexe 3 – Documents graphiques extrait du PLU de Paris .....	60
Annexe 4 – Extrait du PLU de Dijon - Plan de masse – Place du 30 octobre .....	61

Annexe 1 - Décret n°55-1164 du 29/08/1955, paru au JO du 03/09/1955, page 08816

8816

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE FRANÇAISE

3 Septembre 1955

Article 3.

Ajouter *in fine* l'alinéa suivant :

« A partir du 1<sup>er</sup> janvier 1956, les sommes représentant l'intérêt et l'amortissement des actions A continueront, pendant toute la période du blocage prévue à l'article 2, à être versées aux compagnies, qui pourront les répartir entre les divers ayants droit. »

Articles 7, 8 et 9.

« Les dates du 31 décembre 1955 et du 1<sup>er</sup> janvier 1956 sont remplacées respectivement par celles du 31 décembre du dernier exercice au cours duquel les actions A et J resteront bloquées au nom des compagnies en application de l'article 2 ci-dessus et du 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice suivant. »

Fait à Paris, le 5 août 1955, en trois exemplaires, dont un pour l'administration de l'enregistrement.

Pour la Société nationale des chemins de fer français :

Pour le président du conseil d'administration  
et par délégation :

Le vice-président du conseil d'administration,  
RENÉ CLAUDON.

Le vice-président du conseil d'administration,  
DE TARDE.

Le ministre des travaux publics,  
des transports et du tourisme,  
ÉDOUARD CORNIGLON-MOLINIER.

Ponts et chaussées.

Par arrêté du 29 août 1955, M. Piana (André), adjoint technique principal des ponts et chaussées de 8<sup>e</sup> échelon détaché auprès de l'établissement public Electricité et Gaz d'Algérie, est maintenu dans la même situation pour cinq ans, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 1953, en vue d'occuper un emploi de chef de subdivision du service des études générales et recherches.

MINISTÈRE DE LA RECONSTRUCTION  
ET DU LOGEMENT

Décret n° 55-1164 du 29 août 1955 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 91 du code de l'urbanisme et de l'habitation.

Le président du conseil des ministres,

Sur le rapport du ministre de la reconstruction et du logement,

Vu les avis du garde des sceaux, ministre de la justice, du ministre de l'intérieur, du ministre de la défense nationale, du ministre des finances et des affaires économiques, du ministre de l'industrie et du commerce, du ministre de l'agriculture, du ministre de l'éducation nationale, du ministre des travaux publics, des transports et du tourisme, du ministre des postes, télégraphes et téléphones et du ministre de la santé publique et de la population;

Vu le code de l'urbanisme et de l'habitation, et notamment son article 91 :

Le conseil d'Etat entendu,

Décète :

Art. 1<sup>er</sup>. — Sous réserve des dispositions particulières prévues par les lois et règlements et les projets d'aménagement, le permis de construire ne peut être refusé que pour des motifs tirés de l'application des dispositions du présent décret.

CHAPITRE I<sup>er</sup>

LOCALISATION ET DESERTE DES CONSTRUCTIONS

Art. 2. — La construction sur des terrains exposés à un risque naturel, tel que inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanches, peut être, si elle est autorisée, subordonnée à des conditions spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après enquête dans les formes prévues par le décret du 2 mai 1936 modifié relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration publique et après avis du conseil municipal et de la commission départementale d'urbanisme.

Art. 3. — Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles, par des voies publiques ou privées.

Il peut également être refusé si les moyens d'approche ne permettent pas une lutte efficace contre l'incendie.

Art. 4. — La construction des immeubles à usage principal d'habitation, lorsqu'ils ne sont pas assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable, peut être subordonnée à l'adoption de mesures propres à assurer cette alimentation et cet assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

CHAPITRE II

IMPLANTATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Art. 5. — Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Art. 6. — Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

La moitié au moins des façades percées de baies servant à l'éclairage des pièces d'habitation doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour au moins deux cents jours de l'année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces habitables prennent jour sur les façades répondant à ces conditions ;

Les baies éclairant les autres pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal ;

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre de la reconstruction et du logement.

Art. 7. — A moins que le bâtiment à construire ne doive être contigu d'un autre bâtiment ou qu'il ne soit construit en bordure d'un terrain non bâti, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à deux mètres.

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Art. 8. — Des dérogations à tout ou partie des règles posées par les articles 5 à 7 ci-dessus peuvent être accordées par le préfet soit après avis du conseil général pour l'ensemble des constructions dans les communes comptant moins de 2.000 habitants agglomérés au chef-lieu, soit dans chaque cas particulier après avis du maire et de la commission départementale d'urbanisme.

CHAPITRE III

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Art. 9. — Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Art. 10. — La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

CHAPITRE IV

CLÔTURE DES PROPRIÉTÉS

Art. 11. — La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures pour la construction desquelles le permis de construire est exigé peuvent être soumis à des règles qui sont fixées, pour une ou plusieurs communes, par arrêté préfectoral.

## Annexe 2 – Explications et illustrations de l'article 7 du PLU de Tatinghem

*Devant la complexité de certaines dispositions des règles d'urbanisme, et dans le souci d'une meilleure compréhension, ce chapitre a pour objet d'apporter quelques éclaircissements à propos de certains articles du règlement, mais un renvoi au chapitre suivant est indispensable pour un complément d'information en ce qui concerne les textes législatifs et réglementaires.*

### ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 1) Application générale de l'article

Les limites séparatives s'entendent comme les limites de la parcelle autres que la façade sur rue.

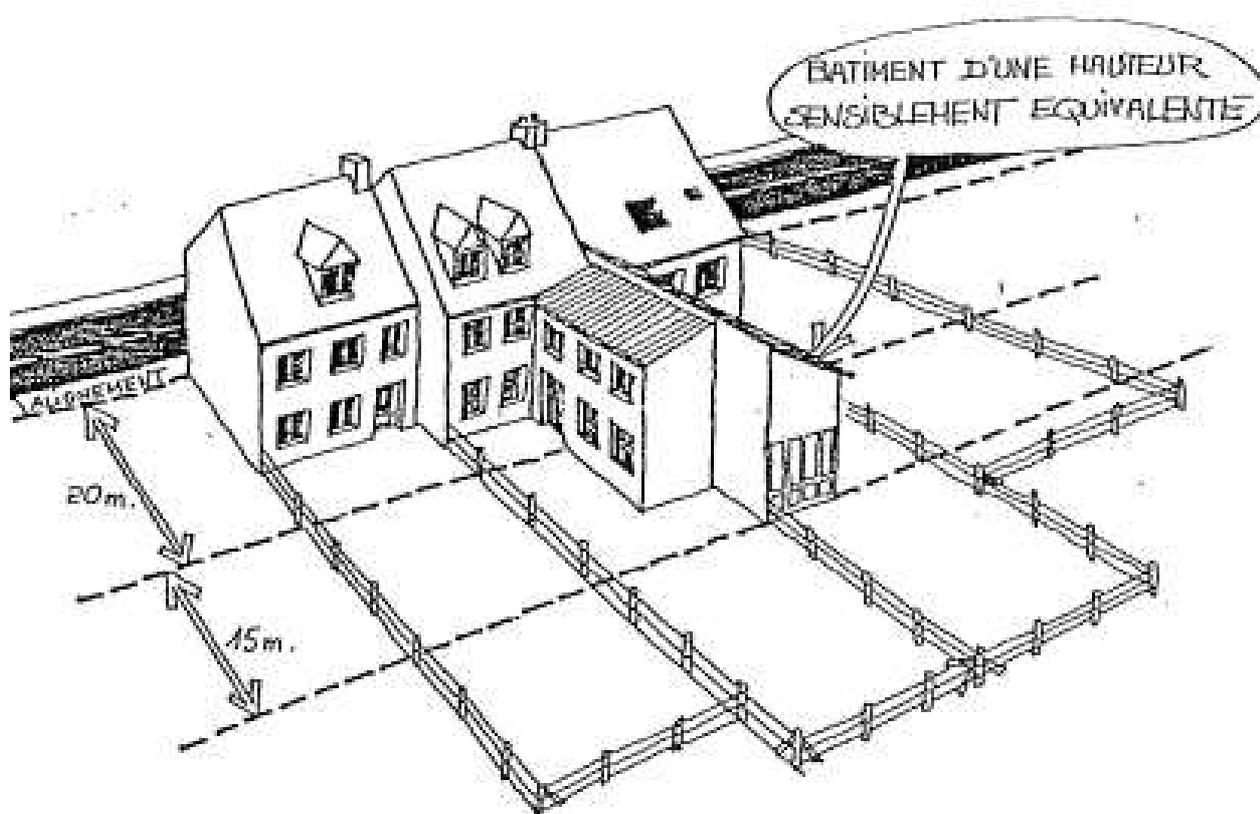
#### 1.1 - Implantation sur limites séparatives

Deux règles s'appliquent selon la partie de la parcelle considérée :

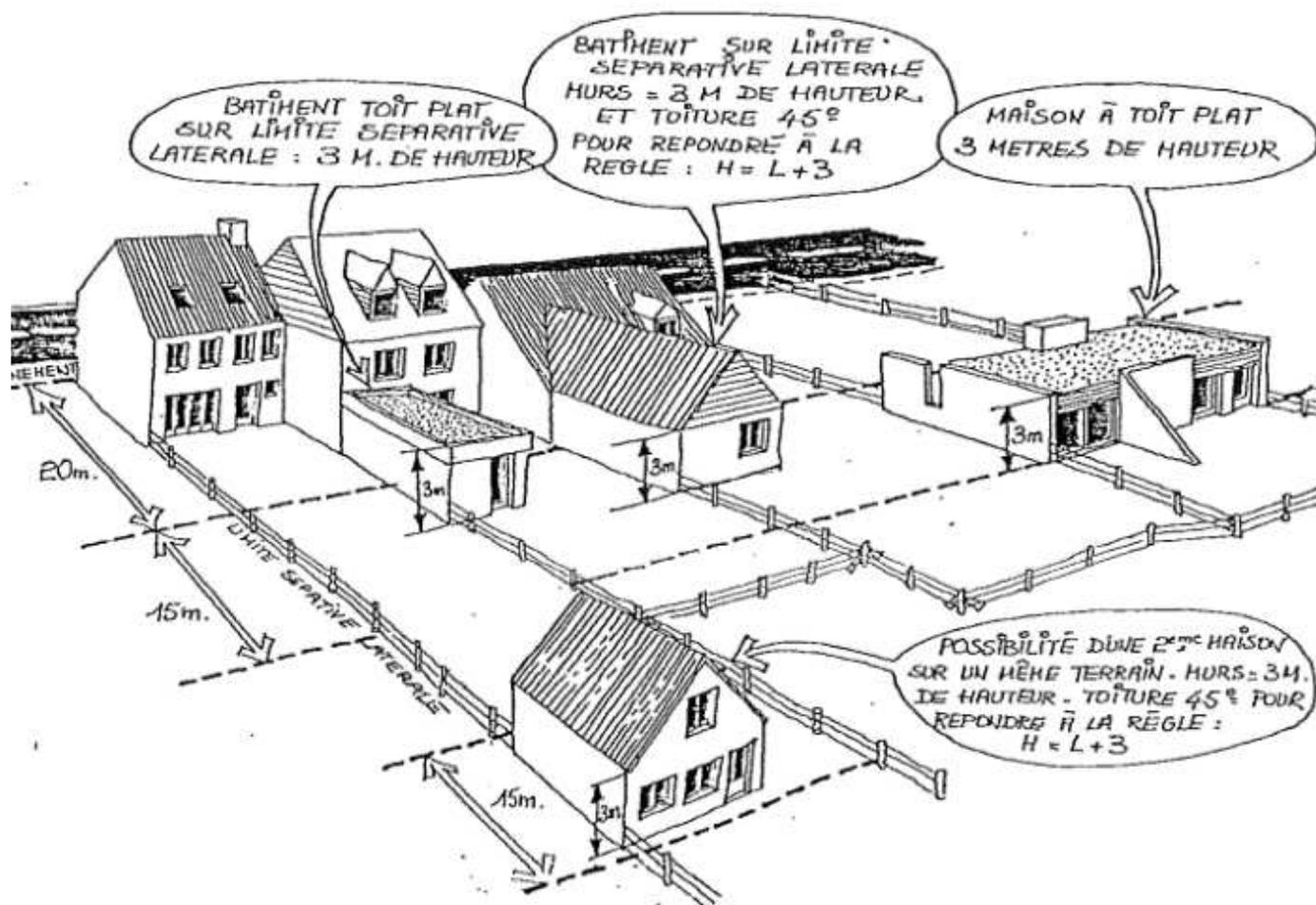
- Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite de recul, l'implantation sur limites séparatives est de plein droit autorisée.
- Au delà des 20 mètres, elle n'est possible que sous certaines conditions, ceci afin de respecter les fonds voisins.

Ces conditions sont les suivantes :

- S'apignonner sur un bâtiment existant, et dans ce cas la construction nouvelle doit être d'une hauteur sensiblement équivalente à ce bâtiment .



- Enfin, dans un souci de concilier le respect des fonds voisins avec une souplesse d'implanter des maisons individuelles sur la parcelle ou d'édifier éventuellement une deuxième maison sous réserve du COS et des autres règles de la zone, une tolérance est accordée dans une bande 15 mètres pour les constructions dont la hauteur à l'égout du toit ne peut dépasser 3 mètres (ou 4 mètres). Cette bande de 15 mètres peut être en continuité ou non avec la bande des 20 mètres.



### 1.2 - Implantation avec marge d'isolement

Lorsque l'implantation ne se réalise pas sur limites séparatives, une marge d'isolement est obligatoire pour préserver les parcelles voisines en ce qui concerne les vues et l'ensoleillement, le recul est de :

- 3 mètres dans le cas d'un mur comportant des baies (ou 4 mètres),
- 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

## 2) Cas particulier des opérations groupées

A l'intérieur de l'opération groupée, l'implantation est libre. Par contre, sur les limites séparatives, entre le périmètre de l'opération et les parcelles riveraines et, afin de préserver celles-ci en ce qui concerne les vues et l'ensoleillement, les règles d'implantation sont en zone urbaine, les mêmes que celles qui s'appliquent dans le cas général (voir paragraphe 1).

En zone à urbaniser (1.AU), les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter avec une marge d'isolement d'au moins 3 mètres par rapport aux parcelles limitrophes.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

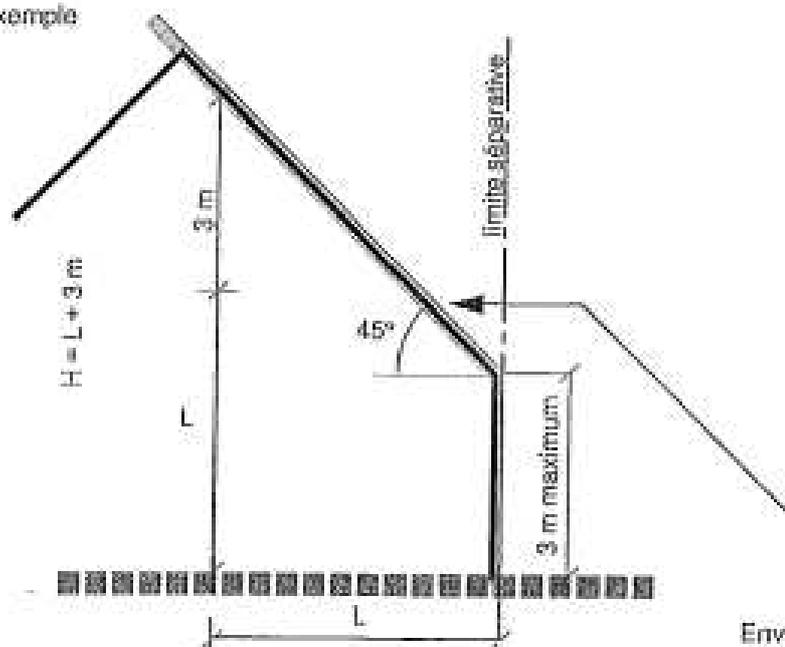
### ARTICLE 7

- Implantation sur limites séparatives au delà de 20 mètres de profondeur.

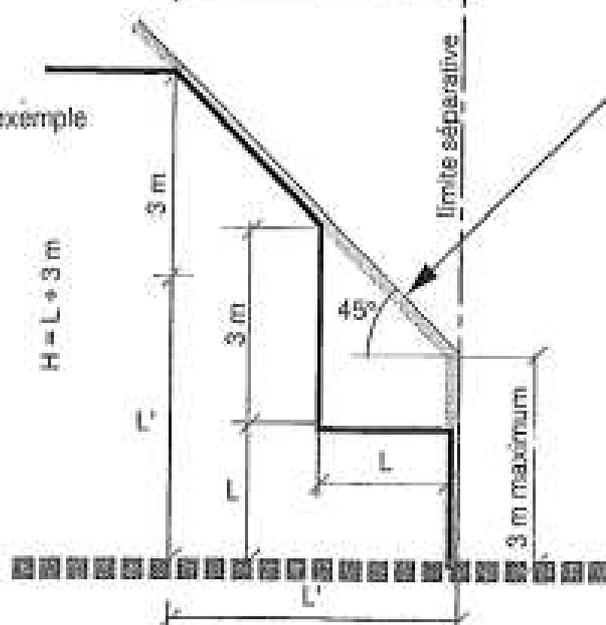
Illustration de  $H = L + 3$  mètres (zones UD)

Illustration de  $H = L + 4$  mètres (zone UB - UC)

1er exemple



2ème exemple



Enveloppe à l'intérieur de laquelle peut s'inscrire le volume bâti, soit une pente maximum de  $45^\circ$ .

## Annexe 3 – Documents graphiques extrait du PLU de Paris

### IV. Implantation et hauteur des constructions

**Gabarits-enveloppes :**

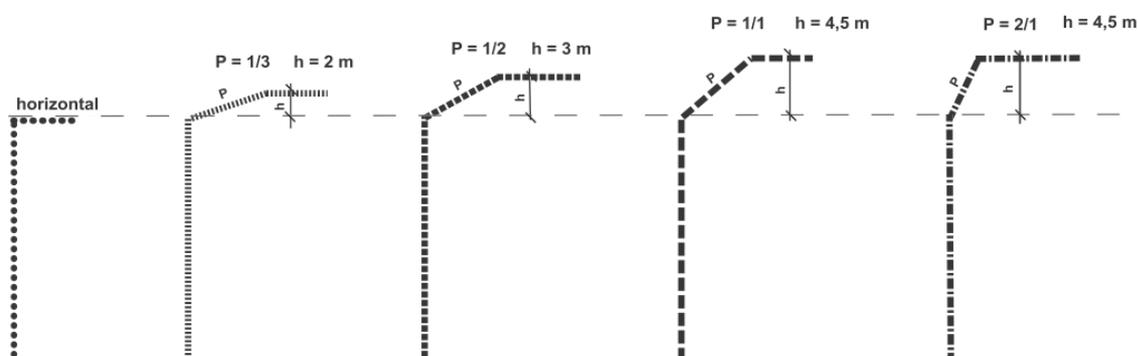
<b>Hauteur de verticale indiquée par la couleur :</b>		<b>Couronnement indiqué par le type de trait :</b>	
- H = 5 m :	Rose	- Conforme aux dispositions des articles UG 10.2.1 ou UGSU 10.2.1 :	Continu
- H = 7 m :	Kaki	- Horizontal :	Pointillé
- H = 10 m :	Vert	- P = 1/3, h = 2 m :	Hachures
- H = 12 m :	Orange	- P = 1/2, h = 3 m :	Tiré court
- H = 15 m :	Violet	- P = 1/1, h = 4,5 m :	Tiré long
- H = 18 m :	Bleu clair	- P = 2/1, h = 4,5 m :	Tiré mixte
- H = 20 m :	Noir		
- H = 23 m :	Gris		
- H = 25 m :	Bleu marine		
- Verticale de même hauteur que la façade existante :	Marron		

**Exemples:**

- hauteur 18 m, couronnement P = 1/1, h = 4,5 m
- hauteur 10 m, couronnement P = 1/3, h = 2 m

**Implantation :** ▲▲▲▲▲ Implantation sans retrait imposé

Les lettres H, P et h permettent de dessiner le profil du gabarit-enveloppe comme le schéma suivant l'illustre :



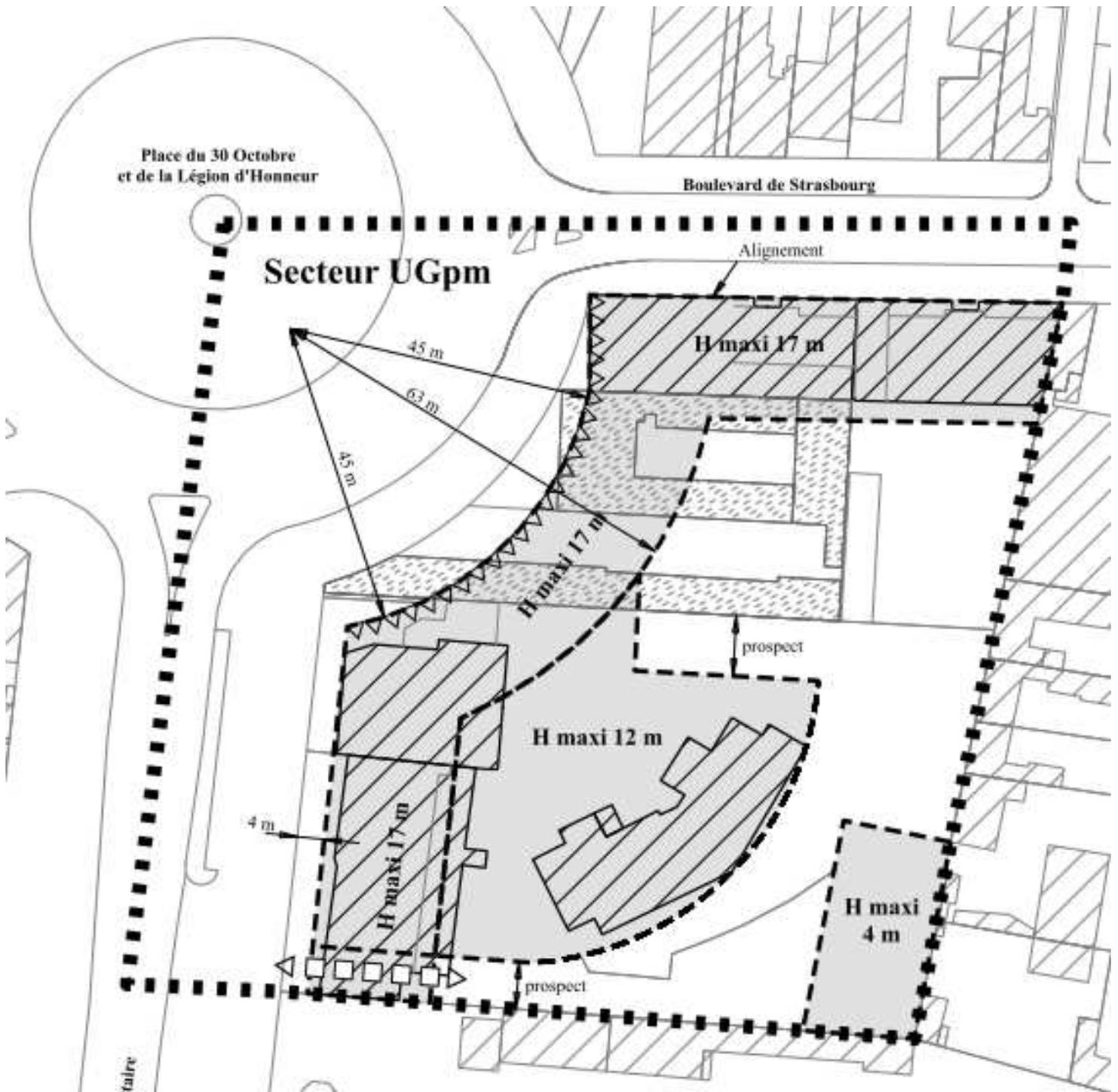
Annexe 4 – Extrait du PLU de Dijon - Plan de masse – Place du 30 octobre

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND DIJON  
**VILLE DE DIJON**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**ECOPLU**

**Légende - Secteur UGpm**

-  Emprise de secteur soumis à plan masse
-  Emprise maximale des constructions
-  Bâtiments susceptibles d'être démolis
-  10 m Reculement - adaptations tolérées
-  Servitude de passage
-  Règles architecturales particulières



## **Limites à la construction : les règles d'implantation**

---

### **RESUME**

La réalisation d'une construction sur un terrain est soumise à des règles d'implantation qui imposent le respect de distance par rapport aux limites.

Ces règles trouvent leur origine en droit privé et droit public. En effet, le Code civil prévoit que des servitudes et des charges prévoient des distances entre les constructions. Ce sont les servitudes légales de vue et de cours communes, mais aussi des charges établies conventionnellement. En matière de droit public, l'implantation des constructions est soumise au respect des règles d'urbanisme présentes dans le règlement national d'urbanisme, les documents locaux d'urbanisme, et l'ensemble des servitudes d'utilité publique. Ces règles s'accumulent et doivent être toutes respectées.

Ce travail porte sur l'inventaire de ces règles, l'analyse de la manière dont elles s'appliquent et les changements apportés par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

**Mots clefs : implantation, construction, limite, alignement, distance, prospect, retrait, cours communes**

---

### **SUMMARY**

The construction on a property is subjected to rules of establishment which impose the respect for distance with regard to the limits.

These rules find their origin in private law and public law regime. Indeed, the Civil code foresees that easement and loads foresee distances between the constructions. They are the legal common easements of view and "cours communes", but also loads were formally established. In public law, the establishment of the constructions is subjected to the respect for the present rules of urban planning in the national regulation of town planning documentation, the local urban planning documents, but also by all the public utility easement. These rules accumulate and must be quite respected.

This work concerns the inventory of these rules, the analysis of the way they apply and the changes brought by the law for the access to the housing and a renovated town planning.

**Key words : establishment, building, boundary, distance, perspective, set back**