

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

SOUS-FICHE 2 LES REGLES D'IMPLANTATION

Yves Pittard, avocat honoraire

Refondu par Pascal Planchet, Professeur à l'Université Lumière Lyon 2

1. **Fondement et finalités**

a) **Fondements textuels**

L'article L. 151-17 du code de l'urbanisme autorise le règlement à définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions, sans plus de précision. L'article L. 151-18 ajoute que le règlement peut déterminer les conditions d'alignement des constructions sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative.

La possibilité de fixer des règles d'implantation pour des constructions édifiées sur une même unité foncière n'est donc pas expressément envisagée par la loi. Elle se déduit néanmoins du caractère général de l'habilitation législative issue de l'article L. 151-17. Elle peut également trouver un fondement dans l'article R. 151-19 inclus dans le paragraphe intitulé « Volumétrie et implantation des constructions » dont le troisième alinéa indique : « Les règles prévues par le présent article peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus ». Cet article est principalement consacré aux règles d'emprise et de hauteur mais sa rédaction suggère, par l'emploi de l'adverbe « notamment » que d'autres règles sont susceptibles d'être édictées en vue « d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles », au premier rang desquelles figurent les règles d'implantation.

En tout état de cause, ces dispositions rendent les règles d'implantation facultatives¹. La réforme dite de modernisation du PLU est revenue sur l'état antérieur du droit qui exigeait que le règlement du PLU ou, à défaut, les documents graphiques, comportent des règles

¹ Elles sont en revanche obligatoires dans les STECAL (cf supra).

précises d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives².

Leurs finalités justifient néanmoins que les auteurs du PLU y ait largement recours.

b) **Finalités**

Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions situées sur la même propriété ont toutes une finalité « urbanistique ». Elles constituent l'une des composantes du règlement qui contribuent à modeler la forme urbaine.

La réflexion préalable à la détermination de ces prescriptions sera nourrie par la prise en compte des caractéristiques du territoire concerné. Dans un milieu déjà urbanisé, il appartiendra aux auteurs du PLU d'apprécier s'il convient de conforter le paysage existant ou s'il est préférable de tenter de le faire évoluer, notamment pour obtenir une utilisation plus optimale de l'espace. Au contraire, dans les zones urbaines peu bâties ou à reconquérir, ainsi que dans les zones à urbaniser, il y a matière à réinventer le paysage urbain. Il ne faut toutefois pas perdre de vue que le nouveau bâti aura vocation à se greffer à une urbanisation présente sur le site ou en périphérie avec laquelle il faudra composer.

Les règles d'implantation ont toutefois chacune leur spécificité.

Les contraintes d'implantation des constructions vis-à-vis de la voirie et des autres emprises publiques impactent non seulement l'organisation du tissu urbain mais aussi son apparence telle qu'elle est perçue par les utilisateurs de l'espace public. Des exigences d'alignement concourent à un ordonnancement régulier des façades souvent dans la continuité et le respect des implantations préexistantes. Elles favorisent aussi la densification de l'espace. Une implantation en retrait permet un desserrement des constructions et une variation des fronts bâtis. Elle n'est pas nécessairement hostile à une intensification urbaine en présence d'autres variables d'ajustement de la morphologie urbaine, en particulier des contraintes de hauteur. Le retrait permet également une hiérarchie dans l'aspect des rues, donc une différenciation des tissus en fonction de leur vocation. Il peut tout autant servir des intentions écologiques et/ ou esthétiques en imposant par exemple la plantation des espaces libérés de manière à compenser la minéralité de certaines rues.

Les marges de recul sont, pour certaines, la conséquence des servitudes instituées par un règlement de voirie. Elles visent dans ce cas des objectifs de sécurité publique, de lutte contre les nuisances dues au trafic et de protection du domaine public. Elles doivent être mentionnées dans les prescriptions du règlement du PLU relatives à l'implantation des constructions et reportées au document graphique.

Des obligations de recul s'imposent aussi aux entrées de ville le long des voies expressives et des routes à grande circulation en dehors des espaces urbanisés, en application des articles L. 111-1-6 à L. 111-1-10. L'objectif est ici d'empêcher la dégradation des lieux.

² CE 18 juin 2010, Ville de Paris, n° 326708, BJDU 5/2010, p. 347, conc. A. Courrèges, obs. CL.

Les règles d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives ou vis-à-vis d'autres constructions situées sur la même unité foncière poursuivent pour leur part un double objectif. Au-delà de l'incidence qu'elles ont sur la constitution du tissu urbain, elles sont destinées à limiter (sinon à éviter) les troubles de voisinage provoqués par une trop grande proximité des constructions. Pour les bâtiments à usage de logement, il s'agit de garantir aux occupants des conditions d'habitabilité (éclairage, ensoleillement) satisfaisantes.

Les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété poursuivent en outre un objectif de sécurité publique en garantissant un passage entre les constructions au profit notamment des engins de lutte contre l'incendie.

L'éloignement ou le resserrement des constructions influencent également, comme cela a déjà été mentionné, la consommation énergétique des bâtiments.

2. **Ecriture des règles d'implantation**

a) **L'implantation des constructions par-rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peut être prévue soit en limite de la voie ou de l'emprise publique, soit en retrait de cette limite.

Les prescriptions régissant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne font pas obstacle à ce que d'autres constructions soient édifiées en deuxième, voire en troisième rang sur la même parcelle³. Le règlement prendra soin d'indiquer qu'elles ne s'imposent qu'aux constructions en premier rang, celles les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique.

■ **Les notions de voies et d'emprises publiques**

Le lexique national d'urbanisme, dans sa version provisoire et non encore obligatoire, définit la voie comme « l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. ». La définition renvoie aux voies appartenant au domaine public, à celles appartenant au domaine privé des collectivités locales (chemins ruraux) ainsi qu'aux voies appartenant à des propriétaires privés dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation publique. Elle correspond à celle de la jurisprudence qui considère qu'indépendamment de son statut public ou privé, une voie dessert plusieurs propriétés et comporte des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

³ CE 21 juill. 2009, Commune de Saint-Michel-Chef-Chef, n° 310234, *BJDU* 5/2009, p. 359, concl. L. Derepas, obs. E. Geffray

Le règlement ne doit toutefois pas se contenter d'utiliser la définition du lexique national. Afin d'éviter toute ambiguïté, il est utile :

- D'indiquer si les voies privées relèvent des mêmes prescriptions que les voies publiques ou si leur sont appliquées les règles d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives. Il faut notamment préciser s'il convient de faire une distinction entre les voies privées ouvertes à la circulation publique et celles qui ne le sont pas ;
- De déterminer s'il convient de prévoir des règles spéciales à l'égard des voiries qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile (chemins piétonnier, piste cyclable), en particulier lorsqu'elles sont isolées ou situées à l'écart d'une voirie principale. Ces règles peuvent être propres à ces aménagements ou identiques à celles applicables aux emprises publiques.

Le lexique national, qui ne constitue pour l'heure qu'une doctrine administrative, définit également la notion « d'emprise publique » qui « correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public ». Le PLU pourra utilement reprendre et compléter la définition, par exemple en ajoutant une référence aux espaces extérieurs affectés à un service public et en procédant à une énumération suffisamment large des emprises considérées en prenant soin de faire précéder la liste de l'adverbe « notamment » (voies ferrées et tramways, cours d'eau, canaux, jardins et parcs publics, places publiques, parkings publics non souterrains, domaines universitaires, enceintes pénitentiaires...).

Toutes les emprises publiques ne sont pas forcément appelées à bénéficier du même traitement. Les rédacteurs du règlement peuvent édicter des règles adaptées aux caractéristiques particulières de certaines d'entre elles au regard de leur nature, leur dimension, leur configuration, leur destination...

■ **Les limites prises en compte**

Alignement, limites effectives, présence d'une emprise constructible

L'alignement est une notion issue du code de la voirie routière. Il correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines. En l'absence de plan d'alignement, un alignement individuel « constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine » (code de la voirie routière, art. L. 112-1).

Il en résulte que la référence à l'alignement pour la définition des règles d'implantation ne devrait être utilisée que par rapport aux voies et uniquement dans la mesure où elles sont publiques (et non privées), et non pas par rapport aux emprises publiques autres que des voies ou par rapport aux limites des propriétés privées contiguës.

Pour autant, il est admis que le PLU puisse utiliser le terme au sens large pour désigner les limites des dépendances du domaine public à condition de le préciser dans le lexique du

document⁴. Pour les voies privées, il est préférable de se référer à leurs « limites effectives ».

En présence d'un emplacement réservé pour voirie qui anticipe un élargissement de l'assiette de la voie, le règlement est tenu de prévoir que l'implantation s'établit en tenant compte de la réserve.

Lorsqu'il est prévu une emprise constructible maximale (cf infra), la façade des constructions implantées côté voie ou emprise publique est nécessairement située à la limite de cette emprise.

Etat actuel ou état futur

En principe, l'implantation des constructions est appréciée en ne tenant compte que des limites des voies et des emprises publiques existant à la date de délivrance des autorisations⁵. Il n'y a pas lieu de se référer aux voies privées ouvertes à la circulation publique susceptibles d'être créées par l'autorisation⁶.

Néanmoins, il convient de prendre en considération les limites telles qu'elles résultent de travaux programmés par l'administration⁷. Le projet doit être suffisamment certain⁸, c'est-à-dire qu'il faut qu'il ait fait l'objet d'une décision ferme de la collectivité concernée d'engager prochainement les travaux⁹. Cette exigence ne s'applique pas en présence d'un emplacement réservé pour voirie qui va systématiquement déporter les limites de l'alignement.

En conséquence, le règlement doit faire état non seulement des voies actuelles mais aussi des voies futures en indiquant que, dans ce dernier cas, il sera tenu compte des travaux décidés par le gestionnaire de la voirie ou de l'emprise publique. Cette précision peut être limitée aux voiries publiques.

■ **L'implantation à l'alignement**

L'alignement est impératif ou facultatif.

Lorsque l'implantation est imposée « à l'alignement » (ou « au ras » de l'alignement), les constructions doivent être implantées en limite de la voie ou de l'emprise publique, l'objectif alors recherché étant de créer un front bâti continu. L'obligation d'alignement peut parfaitement être subordonnée à certaines circonstances de fait, par exemple, la présence

⁴ Dans le silence du règlement, il convient de considérer que l'alignement concerne exclusivement la limite constituée par une voie publique : CE 16 mars 2001, Époux Chomel, BJD 1/2001, p. 89, concl. C. Maugüé.

⁵ CE, Section, 13 mars 1970, *Epoux Lauque*, n° 74278, p. 192

⁶ CE 10 février 2016, SCI Porte de Noisy, Commune de Noisy le Grand, n°383738, Lebon T.

⁷ CE, *Epoux Lauque*, préc.

⁸ CE, 20 janvier 1988, SCI « Le clos du Cèdre », n° 85548.

⁹ CE 10 mars 1976, SCI « Le Porquerolles », n°90551.

d'un ordonnancement existant, d'une implantation dominante ou d'une continuité visuelle du bâti. Il est important que le règlement définisse ces notions pour éviter toute ambiguïté.

L'implantation à l'alignement peut aussi être conçue de façon facultative. Le choix est laissé au constructeur de positionner son projet à l'alignement ou en retrait de l'alignement. Cette liberté sera plus ou moins encadrée en fonction de l'effet recherché. Elle est soit laissée à la libre appréciation du constructeur, soit fonction de la configuration du bâti existant ou des lieux. Dans ce second cas, un retrait minimal peut être fixé.

La règle d'implantation est établie par zone ou par secteur. Elle peut dépendre d'une typologie des voies établie, par exemple, en fonction de leur largeur ou d'une typologie des emprises établie en fonction de leur nature ou de leur fonction. Elle peut être spécifique à certaines voies ou emprises listées au règlement ou repérées dans les documents graphiques.

L'alignement est continu s'il nécessite que la façade sur rue des constructions s'étende d'une limite séparative à l'autre. Il est discontinu s'il n'est exigé que pour une partie de la façade (cette partie peut être exprimée sous la forme d'une proportion, par exemple, au moins 2/3 de la façade), le cas échéant en fonction de la longueur de la parcelle d'implantation. Dans ce cas, il est possible de prévoir le maintien de la continuité de la rue par une clôture ou un aménagement qui matérialise la limite entre la limite de la voie ou de l'emprise et la propriété privée. Cette obligation est susceptible d'être appliquée à un pourcentage du linéaire de façade.

L'obligation d'alignement peut varier en fonction de la hauteur du bâtiment. Par exemple, une implantation à l'alignement sera exigée pour les étages supérieurs mais pas pour les rez-de-chaussée ou inversement en fonction de l'effet architectural recherché.

■ **L'implantation en recul**

Ordinairement, la distance séparant la construction de l'alignement est indifféremment qualifiée de retrait ou de recul. Cela n'empêche pas le règlement d'utiliser un terme pour désigner la distance d'implantation des constructions vis-à-vis des voies ou emprises publiques (en général le terme recul) et l'autre terme pour désigner la distance d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives.

Le recul des constructions peut être conçu de plusieurs façons :

- Le recul est imposé

La construction doit alors être implantée à une distance de x mètres par rapport à l'alignement. La distance entre la voie et chacune des constructions correspond donc ainsi à une valeur constante.

- Le recul est minimum

La construction doit, en ce cas, être implantée à une distance fixée par le règlement, au moins égale à x mètres. Elle peut alors être édifée soit en respectant ce recul minimum, soit au-delà. Un maximum est aussi envisageable.

- Le recul est lié à la hauteur de la construction

Le règlement peut prévoir un retrait variable des constructions en fonction de la hauteur de celles-ci. Dans ce cas, le point de référence du calcul de la distance est l'alignement opposé de la voie.

C'est d'ailleurs la formule retenue par le règlement national d'urbanisme. L'article R. 111-17 du code de l'urbanisme dispose en effet : « *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 en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement* ».

Le règlement prévoit alors que la construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point de celle-ci au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé, au moins égale à x fois la différence d'altitude entre ces deux points.

Il convient d'ailleurs d'observer que la formule souvent retenue, à savoir $H = L$ présente le risque, sauf à s'en prémunir par les règles de hauteur, d'avoir une incidence sur la hauteur des bâtiments. En effet, plus le terrain est profond, plus le bâtiment peut être reculé et avoir ainsi une hauteur élevée.

Quel que soit le type de dispositif prévu par le règlement, une règle qualitative peut se substituer à la règle quantitative exprimée en mètres. Ainsi, un recul peut être imposé pour harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie ou exceptionnellement admis pour permettre l'expression d'une recherche architecturale. La formule sera illustrée d'exemples graphiques, non prescriptifs, de manière à faciliter l'application de la règle mais aussi de conserver la mémoire des objectifs recherchés.

■ **Situations particulières**

Les constructions existantes

Il est opportun d'insérer dans le règlement des dispositions spéciales applicables aux constructions existantes. A défaut, les travaux réalisés sur les constructions non conformes aux règles du PLU sont régis par la jurisprudence Sekler¹⁰ qui n'autorise que les travaux qui rendent la construction plus conforme aux règles du PLU ou qui lui sont étrangères.

Dès lors, afin de sécuriser les travaux réalisés sur des constructions existantes, notamment les travaux d'extension (surélévation ou élargissement), il convient en premier lieu d'indiquer dans le règlement dans quelle mesure les règles générales d'implantation ne régissent que

¹⁰ CE, 27 mai 1988 n°795 30, Lebon.

les nouvelles constructions ou visent également les travaux sur les constructions existantes¹¹.

Afin de faciliter la détermination de ce qui constitue une « extension », le règlement peut établir qu'à partir d'un certain seuil, seront applicables les règles relatives aux constructions neuves (par exemple, en cas d'augmentation de plus de 50% ou 100% de l'emprise bâtie ou de la surface de plancher).

Il est tout aussi essentiel de prévoir un régime particulier pour les constructions existantes non conformes aux règles du PLU. Les auteurs du PLU peuvent se contenter de reprendre la distinction faite par la jurisprudence Sekler entre les travaux qui rendent la construction plus conforme ou ceux qui sont étrangers aux règles d'implantation ou, plus habilement, compte tenu des difficultés d'appréciation auxquelles conduit cette jurisprudence, préciser les travaux susceptibles d'être autorisés.

La question de l'isolation thermique des constructions existantes doit aussi être abordée en dépit de la possibilité laissée à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations de déroger aux règles d'implantation afin d'autoriser une isolation en saillie des façades (L. 152-5 1°) :

- En cas d'obligation d'alignement, le règlement fixera les conditions dans lesquelles l'isolation peut faire saillie (0,x mètres au plus en fonction de l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition comprise) ;
- En cas de retrait, le règlement prévoira une déduction du retrait dans les mêmes limites.

Le règlement n'omettra pas de préciser que ces prescriptions ne sont pas applicables aux éléments bâtis remarquables protégé par le PLU, ces derniers échappant aux possibilités de dérogation.

Le PLU doit tout autant se préoccuper de la reconstruction des bâtiments, comme l'habilite à le faire l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme. Le règlement déterminera s'il admet ou s'oppose à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis qui ne respectaient pas les règles d'implantation et, dans ce second cas, si la nouvelle construction bénéficie de règles spéciales (éventuellement celles applicables aux constructions existantes non conformes) ou sont régies par les règles générales applicables aux constructions nouvelles.

Peut également être autorisée, dans les limites prévues à l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

¹¹ Si le PLU réserve les règles d'implantation aux constructions nouvelles sans prévoir de dispositions spéciales au bénéfice des constructions existantes, le juge considère qu'aucune règle d'implantation ne s'impose aux constructions existantes.

Les éléments ou parties de construction échappant à la règle générale

Il appartient aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de préciser quels sont les éléments ajoutés à la façade pris en compte ou exclus. Le PLU procédera par liste fermée (balcons, auvent, débordement de toiture, oriels, modénatures, devanture commerciale, panneaux solaires...) ou au moyen de prescriptions plus générales (éléments en saillie par rapport au nu de la façade, par exemple) tout en fixant, au besoin, pour tout ou partie des éléments considérés des seuils au-delà desquels le dépassement n'est pas autorisé.

Dès lors qu'un retrait est admis ou imposé, le règlement déterminera en outre la constructibilité de l'espace laissé libre. Il peut admettre, par exemple, des équipements publics, des clôtures, des terrasses, des espaces de stationnement, des constructions en sous-sol sans élévation (piscine, bassins...), des dispositifs d'accès pour les personnes à mobilité réduite ou tout type d'avant corps dont il détermine la volumétrie. Il est plus judicieux d'inscrire ces précisions dans la partie du règlement consacrée à l'implantation et de renvoyer à la partie relative aux aménagements extérieurs les obligations tenant au traitement paysager de ces espaces.

Les marges de recul qui résultent des règlements de voirie peuvent se voir appliquer une réglementation particulière dans la mesure où ils reprennent les exigences de ces règlements.

Des obligations qualitatives tenant à l'unité ou la qualité architecturale des éléments ou parties autorisés peuvent venir compléter ces dispositifs.

Les terrains bordés par plus d'une voie publique

Il faut envisager le cas des terrains situés à l'angle de plusieurs voies publiques, que ces voies comportent des règles d'alignement identiques ou non.

Il a été jugé que les dispositions du règlement fixant des règles de reculement par rapport aux voies publiques doivent, dans le cas d'un terrain placé à l'angle de deux voies, et en l'absence de règle spéciale contenue dans ce règlement, recevoir application par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet¹².

Le règlement peut opter pour des solutions alternatives, par exemple, prendre le contrepied de la jurisprudence en privilégiant la règle applicable à la voie bordée par la façade principale de l'immeuble ou imposer que les constructions soient implantées à l'alignement d'une des voies seulement, au choix de l'opérateur.

b) L'implantation des constructions par-rapport aux limités séparatives

¹² CAA Lyon 24 oct. 2006, M. Christophe Bornet, n° 04LY01611.

■ **La dualité des limites séparatives**

Le lexique national définit les limites séparatives comme celles qui « correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus .../... En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques ».

Les limites séparatives sont donc, comme doit le préciser le PLU, celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique au sens du règlement. Ainsi, si une des limites du terrain d'implantation d'une construction jouxte une voirie ou une emprise qui est exclue du champ d'application des dispositions relatives à l'alignement, il convient d'appliquer les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Sauf cas particuliers (terrain de configuration triangulaire, terrain bordé par plusieurs voies...), il existe deux types de limites séparatives, comme le rappelle le lexique national : des limites latérales et des limites de fond de terrain.

Il est vrai que la distinction n'est utile que si le PLU choisit d'appliquer des règles d'implantation différentes aux deux types de limites séparatives, ce qui n'est en aucune manière une obligation. Du reste, l'institution d'une bande de constructibilité secondaire est une alternative aux règles propres aux limites de fond de parcelle (cf infra). Il convient dans tous les cas que le PLU indique expressément si une distinction est faite entre les limites latérales et les limites arrières (y compris si cette distinction n'est pas faite).

Les limites latérales d'un terrain sont celles qui ont un contact avec une voie publique (ou, le cas échéant, privée) ou une emprise publique. Ce contact est indirect s'il s'agit de terrain de second rang ou plus, ce que le règlement précisera.

Les limites de fond de parcelle sont celles qui ne remplissent pas la condition requise pour être regardées comme « latérales ». Elles sont, le plus souvent, situées à l'opposé de la voie.

La différenciation entre ces deux catégories de limites est parfois délicate. Elle l'est d'autant plus que la configuration du terrain s'éloigne du quadrilatère.

Retenant une solution pragmatique, le Conseil d'État a jugé : « les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent ; la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être regardée comme une limite séparative aboutissant à cette voie ; la circonstance qu'une telle limite séparative soit constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux est sans incidence sur la qualification de limite séparative aboutissant aux voies »¹³.

Une limite latérale ou une limite de fond de parcelle ne perd donc pas sa qualification au motif qu'elle n'est pas droite, voire même qu'elle forme des angles. Cette précision doit

¹³ CE 30 sept. 2011, M. et Mme Oudot, n° 336249, BJD 6/2011, p. 461, concl. C. Landais, obs. E. Geffray.

figurer dans le règlement (dans le lexique ou le corps des règles), le cas échéant en l'illustrant par un graphique.

Par ailleurs, une même limite est susceptible de recevoir, pour les deux terrains voisins, une qualification différente. Elle peut ainsi, pour l'un d'entre eux, constituer une limite latérale, alors que, pour l'autre, il s'agira d'un fond de parcelle. Pour peu que, comme il est d'usage, le règlement du plan local d'urbanisme ait prévu des règles d'implantation différentes selon la nature des limites, la règle applicable à une même limite ne sera pas identique pour les deux terrains voisins.

Il importe également de relever les difficultés que peut susciter la situation d'un terrain à l'angle de deux voies. En pareil cas, il n'y a pas de fond de parcelle puisque toutes ses limites soit sont riveraines de la voirie, soit aboutissent à des voies. Sont alors seules applicables les prescriptions relatives aux limites latérales, avec la conséquence que le terrain peut se trouver inconstructible. Ainsi, s'il est exigé une implantation des constructions sur les limites séparatives, le bâtiment projeté sur la parcelle d'angle devrait être édifié sur la totalité du terrain, ce qui risque d'être en contradiction avec les autres prescriptions du règlement (notamment celle limitant l'emprise).

Dès lors, aussi longtemps que des motifs d'urbanisme précis ne rendent pas nécessaire une différenciation de la règle selon la nature des limites séparatives, il est préférable soit d'édicter une règle unique, soit d'opérer une distinction en fonction de la profondeur du terrain.

S'agissant du cas particulier des terrains d'angle, il n'existe guère d'autre solution que de prévoir des dispositions particulières inspirées par le souci d'une gestion cohérente de l'implantation des constructions sur ceux-ci.

■ **La création de bandes d'implantation**

Le règlement peut prévoir l'existence de bandes d'implantation afin d'obtenir une variation des volumes constructibles en fonction de la profondeur des terrains. L'objectif est de renforcer la constructibilité des espaces situés en bordure des espaces ouverts à la circulation publique¹⁴.

Ces bandes sont communément qualifiées de bandes « d'implantation » dans la mesure où elles permettent de fixer des règles particulières d'implantation des constructions par rapport aux limites latérales des terrains. En réalité, ces délimitations infra-parcellaires sont aussi utiles pour obtenir une différenciation de tout ou partie des autres règles volumétriques, qu'il s'agisse des autres règles d'implantation, des règles d'emprise, de hauteur ou des règles de gabarit. Lorsqu'elles sont pleinement utilisées, il est plus juste de les qualifier de bandes « de constructibilité ».

Quelle que soit leur appellation, ces bandes se calculent perpendiculairement en tout point depuis l'alignement de la voirie publique ou privée ou d'une emprise publique. Pour plus de

¹⁴ A titre d'illustration des objectifs poursuivis : CE 10 fév. 2016, SCI porte de Noisy, Commune de Noisy-le-Grand, n°383738.

cohérence et de simplicité, il est judicieux de se référer aux voies et emprises publiques définies par les dispositions relatives à l'implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises. Il reste néanmoins possible, en lien avec l'objectif de densité recherché, qui est différent de l'objectif de continuité ou de discontinuité des fronts bâtis des règles d'alignement, de restreindre le dispositif aux seules voies qui disposent, par exemple, d'une certaine largeur, ou aux seules voies publiques. Il est loisible aux auteurs du PLU de l'exclure pour certaines voies ou emprises à condition de le justifier.

Dans tous les cas, le calcul s'établit perpendiculairement en tout point de l'alignement en tenant compte des mêmes contraintes de recul que celles qui s'appliquent aux règles d'alignement (recul pour tenir compte d'un emplacement réservé, d'une prescription de voirie, d'un alignement de fait...).

La largeur de la bande d'implantation est constante. Elle est fixée le plus souvent entre 15 et 20 mètres.

En fonction du découpage parcellaire, elle est susceptible d'empiéter sur des terrains de second rang. Le règlement doit déterminer si elle s'applique à ces terrains¹⁵.

La question de la constructibilité de la partie restante des parcelles (partie plus éloignée de la voirie ou de l'emprise de référence) et de la constructibilité des terrains de second rang peut aussi être abordée au moyen d'une bande de constructibilité secondaire où s'appliquent des règles d'implantation et, le cas échéant, des règles d'emprise et de hauteur, destinées à restreindre les possibilités de construire.

■ **Limites frauduleuses**

Ont été jugées frauduleuses les ventes de bandes de terrain intervenues aux fins de permettre la régularisation de l'implantation des constructions édifiées irrégulièrement en limites séparatives alors que le PLU imposait un retrait¹⁶. En revanche, l'administration doit tenir compte d'une modification parcellaire régulière intervenue préalablement à une demande d'autorisation.

■ **Contenu des prescriptions**

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont fixées, soit en prenant en compte les deux limites latérales, soit par rapport à chaque limite séparative (limite latérale ou limite de fond de parcelle). Les deux formules peuvent coexister, la première s'appliquant en général aux constructions en alignement ou près de l'alignement (par exemple celles

¹⁵ Pour l'application d'une règle d'implantation au regard de l'alignement qui imposait que la façade avant des constructions se situe dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement, la CAA de Douai a jugé que suite à une division parcellaire et à la cession de la partie du terrain situé à l'alignement, la règle n'était plus opposable au nouveau tènement situé à l'arrière de la parcelle : CAA Douai, 7 septembre 2006, Cne de Faumont, n°05DA00991.

¹⁶ CE. 24 janvier 1993, Cts Saint-Guilley, n°122.112 ; CE. 3 février 1978, Meppiel, n°04469.

situées dans la bande de constructibilité principale), la seconde sur les parties implantées plus en profondeur.

En fixant des prescriptions par référence aux deux limites latérales, le règlement maîtrise mieux la continuité ou la discontinuité des constructions. L'implantation s'opère en ordre continu s'il est exigé que les constructions s'implantent d'une limite à l'autre. Elle s'opère en discontinuité de plusieurs façons : en laissant le choix au constructeur d'implanter le bâtiment, soit d'une limite à l'autre, soit sur une seule de ces limites, en ménageant un retrait par rapport à l'autre ou alors en exigeant un retrait des deux limites séparatives.

En toute hypothèse, que les règles d'implantation soient fixées au regard des deux limites latérales ou au regard de chaque limite séparative, la rédaction devra clairement faire ressortir :

- Si l'implantation en limite séparative est impérative ou facultative. Si elle est impérative, il est malgré tout possible de la moduler en fonction, par exemple, de la longueur de la façade, de la profondeur du terrain ou de la hauteur de la construction (implantation en limite séparative pour les bâtiments qui ne dépassent pas une certaine hauteur). Si elle est facultative, elle sera assortie de règles alternatives établissant la marge d'isolement qu'il convient d'appliquer en laissant le constructeur choisir de positionner sa construction en retrait.
- Si le retrait autorisé correspond à une distance minimale (supérieure ou égale) à respecter ou à une distance impérative, c'est-à-dire qui ne tolère pas un retrait supérieur.
- Si le retrait minimal ou impératif est fixe ou variable ou une combinaison des deux. Il est fixe s'il correspond à une distance précise. Il est variable s'il dépend des caractéristiques du projet, par exemple de sa hauteur ($H/2$ ou $H/3$ par exemple) ou de sa nature (bâtiment annexe, garage...). Le règlement combine les deux possibilités lorsqu'il fixe une règle d'implantation variable en exigeant que le retrait ne soit pas inférieur ou corresponde au maximum à une valeur fixe.

■ **La prise en compte des droits des personnes privées**

Au-delà des préoccupations strictement urbanistiques, la fixation des normes d'implantation par rapport aux limites séparatives peut poursuivre des objectifs relevant en principe du code civil.

Le code civil édicte, on le sait, des règles très précises relatives à l'implantation des constructions. Pour l'essentiel, ces règles sont contenues dans les articles 676 à 679. Elles sont relatives aux ouvertures dans les murs (jours et fenêtres) ainsi qu'aux vues et sont inspirées par le souci de concilier la possibilité de chacun de recevoir lumière et soleil et le droit du voisin à l'intimité.

Doivent également ici être rappelées les conséquences attachées aux dispositions de l'article 653 du code civil instituant une présomption de mitoyenneté des murs séparatifs, avec la conséquence qu'en application de l'article 662 du même code, sauf pour lui à établir

qu'il en est seul propriétaire, l'un des voisins ne peut y « appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre » ou, à défaut d'un tel accord, sans y avoir été autorisé par décision de justice¹⁷.

Le PLU n'a pas vocation à reprendre ou développer de telles règles qui ne relèvent pas d'un motif d'urbanisme. Il a d'ailleurs été jugé que leur rappel par le document d'urbanisme ne permet pas à un requérant de s'en prévaloir à l'occasion d'un recours tendant à l'annulation d'un permis de construire¹⁸. La circonstance qu'un projet implanté en limite séparative aura pour effet d'occulter la vue dont disposent certaines pièces de l'immeuble voisin n'est pas de nature à entacher d'illégalité un permis¹⁹. En revanche, les autorisations d'urbanisme étant délivrés « sous réserve des droits des tiers », la méconnaissance des règles de droit privé peut être invoquée devant le juge civil et exposer celui qui s'en est rendu coupable à la démolition.

Pour autant, il est légitime que les auteurs du PLU cherchent à limiter les situations où un projet serait conforme aux règles d'urbanisme mais contraires aux servitudes de droit privé, et d'éviter des conflits de voisinage qui, on le sait, alimentent le contentieux de l'urbanisme.

Le juge admet que les distances vis-à-vis des limites séparatives de propriété aient notamment pour objet de préserver l'intimité du voisinage²⁰.

La définition des conditions d'implantation des constructions au regard des limites séparatives de propriété peut intégrer ces préoccupations en établissant des règles de distance différentes selon que la partie de la construction en vis-à-vis des limites latérales ou de fond de parcelle comporte ou non des ouvertures susceptibles de créer des vues sur la propriété voisine. S'il fait ce choix, le règlement devra s'attacher à définir avec rigueur les caractéristiques des percements pris en compte (leur taille, leur nombre, leur configuration...). Ces ouvertures (ou baies) devront être caractérisées précisément, positivement ou négativement (en indiquant les percements qui n'entraînent aucune marge d'éloignement particulière) par le lexique du PLU, sachant que le lexique national n'y fait pas allusion. Il convient aussi de ne laisser aucun doute sur la destination des bâtiments concernés par ces obligations.

L'attention des auteurs du PLU doit être attirée sur le fait, qu'en tout état de cause, certaines des prescriptions inspirées du code civil, telles que celles fixant la distance par rapport aux limites séparatives en fonction de la destination des pièces (distance plus importante pour les pièces principales) sont difficilement applicables en l'absence dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme des plans intérieurs des constructions²¹.

Est en outre à proscrire toute règle de distance entre deux constructions implantées sur des propriétés distinctes, qui n'aurait aucun fondement légal.

¹⁷ CE 10 oct. 2007, Commune de Toulouse, n°248908, Lebon T., BJDU 6/2007, p. 422, concl. D. Casas.

¹⁸ CE 10 janv. 2001, Coren, n°211878, Lebon, RD imm. 2001, p. 186, obs. P. S.-C

¹⁹ Par exemple, CAA Paris 8 février 2018, n°16PA03503.

²⁰ CAA de Lyon 30 mai 2017, n°15LY01374.

²¹ A titre d'illustration : CAA Paris 29 décembre 2017, n°15PA02278.

■ **Précisions et cas particuliers**

L'écriture des prescriptions d'implantation des constructions au regard des limites séparatives doit faire l'objet des mêmes précisions que celles utiles aux prescriptions d'implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques. Il convient ainsi de déterminer dans quelle mesure les distances se calculent à partir du nu de la façade ou de tout ou partie des éléments qui s'y ajoutent (cf supra).

De la même manière, en cas de retrait, le règlement pourra admettre dans la marge d'isolement la réalisation de certaines constructions (annexes, vérandas, terrasse...). La situation des constructions en sous-sol devra être éclaircie. Dans l'hypothèse d'une obligation d'implantation en limites séparatives, il faudra indiquer si un retrait est toléré pour certains motifs, tels que la conservation d'un élément de paysage, la réalisation d'une clôture, le libre écoulement des eaux...

Le cas des constructions existantes doit aussi être réglé, au besoin en établissant une distinction entre celles qui sont conformes au PLU à la date de son approbation et celles qui ne sont pas conformes (cf supra).

■ **Servitudes de cours communes**

Organisée par les dispositions des articles L. 471-1 à L. 471-3 et R. 471-1 à R. 471-5 du code de l'urbanisme, la servitude dite de « cour commune » permet en principe de calculer le retrait d'une construction par rapport à la limite opposée de l'espace grevé par la servitude, au lieu de la calculer à partir de la limite séparative réelle.

La Cour administrative de Nantes a ainsi jugé que « *le législateur a entendu que l'institution d'une servitude de cour commune puisse, même en l'absence de mention explicite dans le plan local d'urbanisme d'une commune, permettre de garantir le respect des règles de prospect posées par ce plan relativement à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en permettant de déterminer la distance de prospect par rapport à la limite opposée de l'espace grevé par la servitude, au lieu de la calculer à partir de la limite séparative séparant le terrain d'assiette de la construction projetée du terrain grevé par cette servitude ; qu'en revanche la constitution d'une telle servitude n'a pour effet d'écarter ni l'application de ces règles de prospect, ni celle des règles du plan relatives à la hauteur des constructions* »²².

La servitude de cour commune offre au propriétaire du fond dominant, celui qui bénéficie de la servitude, un gain de constructibilité. Le propriétaire du fond servant perd lui, soit toute possibilité de construire sur la zone de la cour commune, soit le droit de construire un bâtiment dépassant une certaine hauteur. Etablies conventionnellement ou imposées par la voie judiciaire, les servitudes de cour commune sont instituées en contrepartie d'une indemnisation.

²² CAA Nantes, 11 mars 2016, SCI Tours Gounod, n°14NT03230.

Depuis l'ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011, une telle servitude est susceptible d'être créée sans que le PLU ne l'ait prévu expressément. C'est l'objet du dernier alinéa de l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme qui dispose que « *Les mêmes servitudes peuvent être instituées en l'absence de document d'urbanisme ou de mention explicite dans le document d'urbanisme applicable* ». Le PLU n'a pas pour autant perdu la possibilité de réglementer l'implantation des constructions en présence d'une servitude de cour commune, par exemple en prévoyant que l'édification des constructions en limite d'une cour commune relève de l'application des règles d'implantation des constructions sur une même propriété²³.

A noter que la suppression ou la modification des règles d'urbanisme ayant justifié l'instauration de la servitude de cour commune ne suffit pas à la faire disparaître²⁴.

■ **Application du principe de réciprocité**

Pour les zones A et N, le règlement du PLU doit par ailleurs prendre soin de rappeler l'existence de la règle de réciprocité issue de l'article L. 111-3 du code rural et de la pêche maritime. Ce texte dispose que « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes ». Les règles d'éloignement peuvent résulter des dispositions législatives ou réglementaires de toute nature (réglementation sur les ICPE, règlements sanitaires départementaux...²⁵).

Il appartient également aux auteurs de PLU, le cas échéant, de faire application du second alinéa de la disposition qui autorise, uniquement dans les parties déjà urbanisées de la commune, la fixation de distances différentes pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées.

c) **L'implantation des constructions par-rapport aux constructions situées sur la même propriété**

■ **Champ d'application des prescriptions régissant l'implantation des constructions sur une même propriété**

Ces prescriptions ont vocation à s'appliquer à toutes les constructions, quelle que soit leur nature ou leur destination, et notamment aux annexes²⁶. En conséquence, si les auteurs du règlement entendent exclure ces dernières de leur champ d'application, il leur faut le prévoir expressément et justifier cette exclusion. Il a toutefois été opportunément jugé qu'une aire

²³ CE 13 mars 2013, n°246916, Lebon T.

²⁴ Cass. 3ème civ. 23 janvier 2013, affaire « SCI Atys C / Raimondo », n°11.27086.

²⁵ CE, 26 février 2016, n° 380556.

²⁶ Par exemple, prise en compte d'abris de jardin qui n'étaient pas expressément exclus par le PLU : CAA de Douai 4 mai 2016, La maison du Cil – SA d'HLM, n° 14DA00912.

aménagée pour l'enlèvement des ordures ménagères ne relevait pas du champ d'application de ce type de prescription²⁷.

Les prescriptions régissant l'implantation des constructions sur une même propriété ne peuvent trouver à s'appliquer que dans la mesure où le terrain est destiné à supporter effectivement plusieurs constructions. En présence d'un projet comportant plusieurs éléments de construction, il convient d'apprécier l'unité architecturale de l'ensemble.

Sont réputés contigus, et seront donc considérés comme distincts, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, un auvent ou un passage même couvert²⁸.

La Cour administrative d'appel de Bordeaux a jugé dans le même sens à propos d'un projet prévoyant l'édification de cinq bâtiments distincts, les trois premiers au nord accolés à une avenue avec retour sur une autre rue, les deux autres au sud le long d'une encore différente, « ces derniers séparés des précédents par un passage piéton donnant dans des espaces communs et des jardinets en centre d'îlot, et reliés entre eux, dans un angle, par un local à usage de cellier »²⁹. Elle a estimé que l'unité architecturale du projet ne permettait pas, « malgré l'aménagement d'une couverture partielle du passage piéton par un léger portique, de regarder l'ensemble du projet comme portant sur une seule construction avec des volumes distincts ». Par suite, les dispositions du PLU relatives à l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain étaient applicables.

En revanche, l'unité architecturale peut être admise en présence d'une construction comportant deux façades, face à face, en forme de « U ». C'est le cas dans cette affaire :

« Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la construction autorisée par le permis de construire litigieux est composée d'un seul ensemble en forme de « U » dont une partie est réservée au logement et l'autre partie destinée aux activités sportives par la création d'un gymnase et de ses annexes ; que selon la notice de la demande de permis de construire, et ainsi qu'il résulte également des différents plans et graphiques contenus dans cette même demande, le hall C est accompagné par une longue courbe abritant, au niveau inférieur, les vestiaires du gymnase et, aux niveaux supérieurs, les logements collectifs ; qu'il distribue la salle de sport ainsi que les vestiaires et sanitaires situés un demi-niveau en-dessous, lequel est également desservi par un ascenseur double service et par un escalier ; que le niveau supérieur, dit « Rez-de-chaussée bas », abrite, d'une part, une réserve destinée à stocker le matériel sportif et accueille, d'autre part, des logements ; qu'un accès secondaire y est prévu pour permettre aux résidents d'utiliser, pendant les « heures creuses », le gymnase (tennis le soir, en week-end par exemple) ; que, dans ces conditions, le gymnase et ses annexes qui lui sont indispensables, qui sont intégrés dans la construction, ne peuvent être regardés comme une partie autonome mais, en raison des liens physiques et fonctionnels entre eux, comme formant un ensemble immobilier unique ; que le projet litigieux n'entre pas, dans ces

²⁷ CAA de Marseille 12 mai 2016, n° 14MA02071.

²⁸ CE 10 nov. 1993, Commune de Prades-de-Lez, Rec. CE p. 1092 – CE 4 févr. 1994, Commune de Morancé, n° 112512.

²⁹ CAA Bordeaux, 3 mars 2016, OPH Gironde Habitat, n°14BX01630.

conditions, dans le champ d'application des dispositions précitées de l'article UB 8 qui régissent la construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété ; »³⁰.

Egalement :

« 6. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le projet litigieux consiste en l'édification d'un immeuble de 42 logements individuels, composé d'un bâtiment formant un U dont les deux ailes sont reliées en façade par une cage d'escalier élevée sur un sous-sol commun ; que cette cage d'escalier permet seule l'accès, directement ou par le biais de coursives et d'une passerelle, à quatre des cinq logements situés en R+1 dans l'aile du bâtiment élevée en R+1 ; que, par suite, contrairement ce que soutiennent les requérants, le projet ne consiste pas à édifier deux constructions distinctes qui ne seraient réunies que par un artifice architectural ; que les dispositions précitées de l'article UH 8 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Montreuil, relatives aux distances minimales entre deux constructions, n'ont dès lors pas lieu de s'appliquer ; »³¹

Si la construction nouvelle est adossée à une construction existante, il y a bien contiguïté excluant les règles d'implantation sur une même propriété des constructions distinctes, bien qu'il n'ait pas été prévu de communication entre les deux bâtiments³².

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

Il convient toutefois ici de rappeler la possibilité offerte au règlement du PLU d'appréhender les divisions parcellaires résultant d'un lotissement ou d'une opération de constructions groupées en décidant expressément d'appliquer aux futures constructions les règles d'implantations relatives aux constructions implantées sur des propriétés distinctes (R. 151-21, al. 3).

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

A l'inverse, le premier alinéa de l'article R. 151-21 offre l'opportunité au PLU de délimiter des secteurs au sein desquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës donnant lieu à une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble. Lorsqu'il fait application de ce dispositif, le

³⁰ CAA de Nantes 29 décembre 2017, 16NT01961.

³¹ CAA de Versailles, 17 novembre 2016, n°14VE02774.

³² CAA de Marseille 20 avril 2015, Sté Bridis, n° 12MA04848.

PLU, dans son rapport de présentation, doit spécialement le justifier et le règlement indiquer les règles alternatives applicables. Ces règles peuvent porter sur l'implantation des constructions, par exemple en prévoyant que les bâtiments réalisés devront respecter uniquement les obligations de distance entre les constructions implantées sur une même propriété.

■ **L'écriture des prescriptions régissant l'implantation des constructions sur une même propriété**

Eclairage et ensoleillement

Une ancienne rédaction des articles R. 111-16 et R. 111-17 du RNU, applicable jusqu'en 2007, faisait référence à la notion de pièces principales pour définir la distance à respecter entre deux bâtiments non contigus. De nombreux documents d'urbanisme s'en étaient alors inspirés. Cette référence ayant disparu du code de l'urbanisme, il convient que les auteurs des règlements de PLU l'excluent également.

Au demeurant, les plans intérieurs des constructions n'étant pas au nombre des pièces susceptibles d'être légalement exigées du pétitionnaire, il est compliqué d'appliquer une prescription qui édicte une norme qui prenant en compte les baies éclairant des pièces principales (cf supra).

Néanmoins, l'ancienne rédaction du RNU révèle l'intérêt d'introduire dans les prescriptions qui s'imposent aux constructions situées sur une même propriété des dispositions relatives à l'éclairage et à l'ensoleillement des bâtiments.

Il est vrai que la préservation de l'intimité des constructions n'est pas ici prioritaire comme c'est le cas dans les règles portant sur les limites séparatives dans la mesure où elles ne visent pas à sécuriser les relations de voisinage. Il reste tout de même important de s'assurer que les constructions bénéficieront des conditions d'éclairage et d'ensoleillement suffisantes en imposant leur éloignement. Du reste, dans un contexte de densification de l'espace par la multiplication des constructions sur une même propriété dont il est difficile de savoir si elle aboutira à son morcellement, il est important de s'assurer que les principaux bâtiments implantés sur une même propriété puissent avoir une existence autonome, surtout s'ils ont une vocation d'habitat.

Règles quantitatives

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

La distance doit être « minimale ». Il est difficile de justifier une distance impérative entre des bâtiments implantés sur une même unité foncière compte tenu de l'ampleur des contraintes

qu'une telle règle ferait peser sur les propriétaires³³, sauf dans l'hypothèse d'un secteur institué pour favoriser la délivrance de permis conjoints sur des unités foncières contiguës (cf supra). Dans ce cas en effet, les bâtiments réalisés sont appelés à avoir des propriétaires différents.

La distance minimale peut être constante ou peut être variable en fonction de la hauteur des bâtiments.

La distance minimale constante peut correspondre à 3 mètres, comme le prévoit le nouvel article R. 111-15 du code de l'urbanisme (qui n'est pas d'ordre public). Dans les secteurs où sont admis des bâtiments très hauts, il est certainement souhaitable de prévoir une distance minimale plus importante.

La distance minimale variable est fonction de la hauteur des bâtiments. Il s'agit d'un prospect : la distance minimale à respecter est calculée au cas par cas, en prenant en compte la hauteur de la construction la plus élevée.

Les deux types de distance peuvent être combinées avec un prospect qui doit respecter une distance minimale de x mètres (le cas échéant variable en fonction de la présence ou non d'ouvertures éclairantes en façade).

La règle peut être formulée au travers de la définition d'un gabarit-enveloppe (voir la fiche n°4).

La situation des bâtiments annexes ou de faible ampleur est nécessairement à dissocier (définis par exemple au regard de leur emprise au sol et/ou de leur hauteur), de même que celle de l'évolution des constructions existantes, comme pour les autres règles d'emprise (cf supra).

Règles qualitatives

Nous l'avons déjà noté, les prescriptions relatives à l'implantation des constructions sur une même propriété poursuivent des objectifs de sécurité publique. En conséquence, le PLU peut imposer des contraintes d'ordre qualitatif qui s'inscrivent dans cet objectif, par exemple en exigeant que soit ménagé entre les constructions un espace suffisant pour assurer le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et des autres moyens de secours ou d'urgence.

La Cour administrative de Bordeaux a ainsi pu confirmer la légalité d'une décision refusant une autorisation sur le fondement de ce type de disposition³⁴ :

« Il ressort des pièces du dossier, et notamment des plans joints à la demande de permis, que le terrain d'assiette du projet, qui se présente sous la forme d'une bande de terrain de 23 mètres de large pour une longueur de 85 mètres environ, dispose d'un seul accès à la voie publique au niveau de la rue des Saules. Cet accès se trouve au niveau du

³³ CAA Lyon 30 mai 2017, n°15LY01373, cons. 14.

³⁴ CAA de Bordeaux 30 mai 2017, n°15BX02242.

bâtiment A projeté, qui se situe au droit de la rue, et mène à un parc de stationnement souterrain. En revanche, le bâtiment B prévu au projet se trouve en fond de parcelle à 40 mètres environ de la voie publique. Entre ces deux bâtiments ont été aménagés des espaces verts, sur une longueur de 27 mètres, traversés par un seul cheminement dédié exclusivement aux piétons. Au regard de ces éléments, les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie n'auront pas la possibilité d'accéder au bâtiment B en cas de sinistre. Il en résulte que la construction projetée ne respecte pas les exigences imposées par l'article 8 précité des dispositions communes du plan local d'urbanisme. Pour le même motif, le permis délivré doit être regardé comme entaché d'erreur manifeste d'appréciation au regard de l'article R. 111-2, également précité, du code de l'urbanisme ».

Des prescriptions portant sur la nécessité d'une implantation des bâtiments qui aboutisse à une organisation cohérente du bâti et respectueuse du bâti existant sont tout autant envisageables.