



LA  
BOÎTE  
À  
OUTILS  
DU  
PÔLE  
INGÉNIERIE



# Le Plan Local d'Urbanisme

Rédiger un règlement  
Articles 6, 7 et 8  
Les finalités et objectifs  
des règles d'implantation



Alignement strict en centre ville de Riom



Immeubles collectifs en retrait des voies à Beaumont

**Les articles 6, 7 et 8 délimitent les règles relatives à l'implantation des constructions sur une unité foncière.**

**Leur rédaction est complexe mais primordiale dans la mesure où les choix opérés auront un impact important sur la morphologie urbaine de la zone.**

Le PLU définit les règles concernant l'implantation des constructions, en fonction des circonstances locales (Art. L123-1 du Code de l'Urbanisme).

**L'article 6** règlemente l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques,

**L'article 7** règlemente l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

**L'article 8** règlemente l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,

## DES RÈGLES PRIMORDIALES DANS UN PLU

Les règles d'implantations sont les plus importantes d'un règlement. Les articles 6 et 7 sont, en effet, les seuls à devoir être obligatoirement renseignés dans les zones urbaines.

Primordiales, la rédaction de ces articles doit répondre à une stratégie paysagère et urbaine puisqu'elles vont très largement déterminer la morphologie urbaine.

Toutefois, cela ne veut pas pour autant dire que les règles édictées doivent nécessairement être complexes ou très encadrées. En effet, la multiplication des normes ou des règles secondaires peut sembler constructive mais s'avère parfois contreproductive dans la mesure où elle multiplie également les risques de cas particuliers, peut créer un urbanisme stéréotypé et homogène, et suscite parfois l'incompréhension des usagers et des professionnels de la construction.

## UN FACTEUR IMPORTANT D'OPTIMISATION DU FONCIER

Les règles d'implantation influant fortement la situation des constructions sur leur terrain et par conséquent la nécessaire forme des propriétés foncières, elles peuvent agir activement sur l'optimisation du foncier en limitant les espaces perdus ou inutilisables.

Des retraits imposés trop importants peut aboutir à la constitution d'espaces réduits et peu valorisables, les lots devenant de plus en plus réduits. Ils peuvent même entraîner l'effet inverse en créant des covisibilités souvent mal vécues par les occupants.

Penser le  
[développement  
urbain]  
autrement !

ECONOMIE DE FONCIER  
INTIMITE DES HABITANTS  
QUALITE PAYSAGERE  
ET ARCHITECTURALE



le Grand Clermont  
phénomène actif

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE  
du Grand Clermont

www.legrandclermont.com



## DE L'INTÉRÊT DE RÈGLES COMBINÉES ET COMPLÉMENTAIRES

La rédaction non cloisonnée des articles 6, 7 et 8 peut s'avérer judicieuse dans bien des cas et permettent souvent une simplification des dispositions.

Ainsi, la création de bandes de constructibilité dans l'article 6 peut, par exemple, permettre de se passer de rédiger des règles pour les fonds de parcelle dans l'article 7 et de créer des règles très efficaces pour faire émerger les formes urbaines désirées.

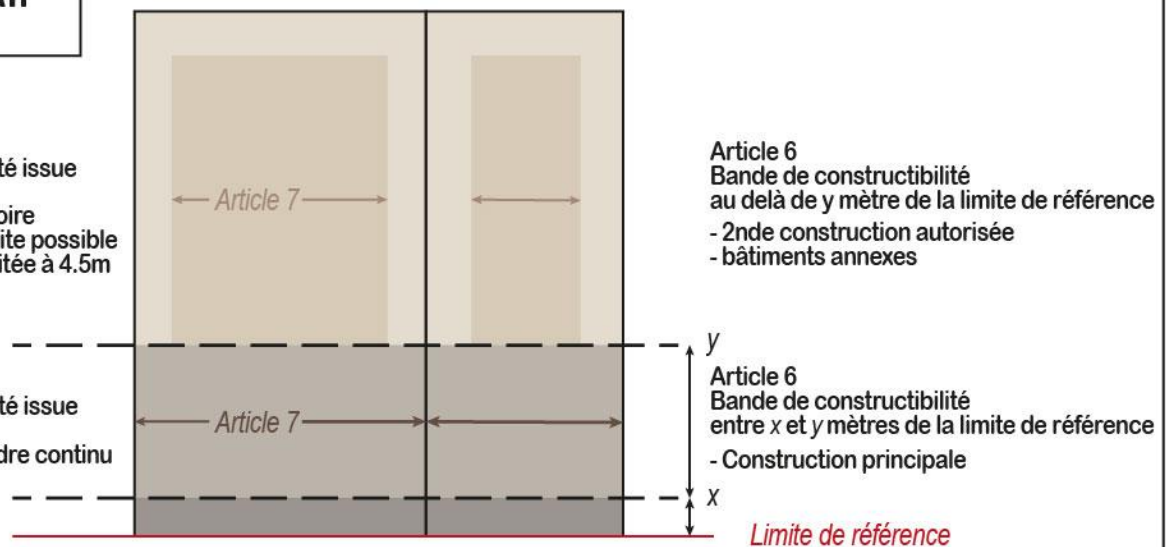
### EXEMPLE COMBINER LES ARTICLES 6 et 7 POUR CREER UN FRONT BATI CONTINU

**Article 7**  
Dans la bande de constructibilité issue de l'article 6 :  
- construction en retrait obligatoire  
- construction sur une seule limite possible avec une hauteur maximum limitée à 4.5m

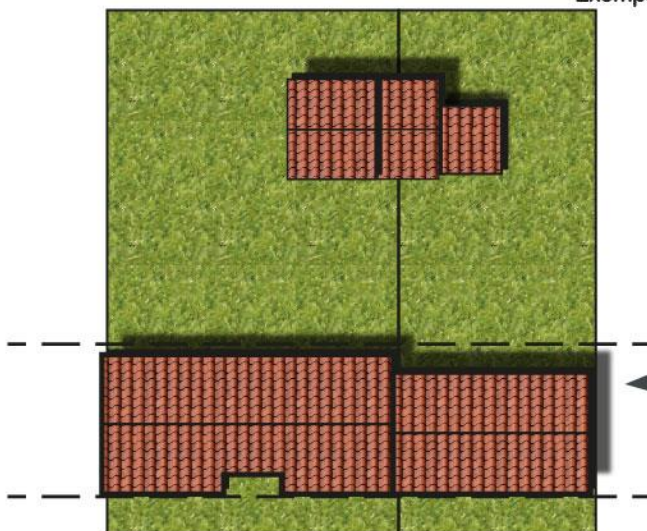
**Article 7**  
Dans la bande de constructibilité issue de l'article 6 :  
- construction obligatoire en ordre continu

**Article 6**  
Bande de constructibilité au delà de y mètre de la limite de référence  
- 2<sup>nd</sup>e construction autorisée  
- bâtiments annexes

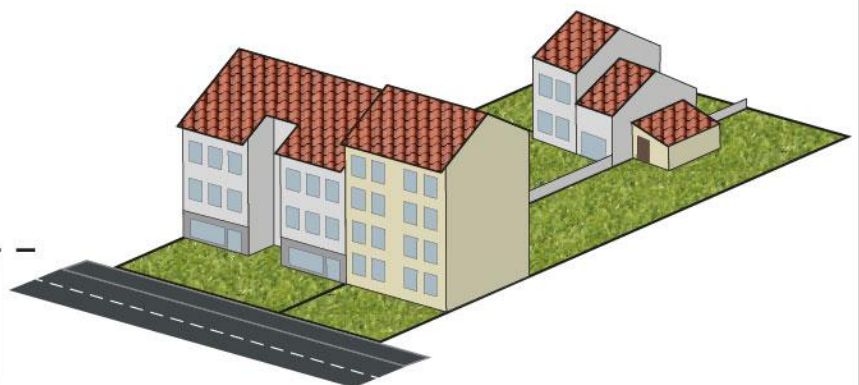
**Article 6**  
Bande de constructibilité entre x et y mètres de la limite de référence  
- Construction principale



Exemples d'applications



PLAN



PROJECTION