

Les règles générales de l'urbanisme

Bien que leur nom ait connu quelques fluctuations, d'abord Règlement Nationale d'Urbanisme (RNU) puis Règles Générales de l'Urbanisme (RGU), le principe est resté identique. Les articles inclus dans ces RGU s'appliquent aux constructions, aménagements, installations et travaux, faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, ou dispensés de toute formalité.

Au sein de ce chapitre, on distingue deux catégories d'articles :

- les articles dits « d'ordre public » applicables sur l'ensemble du territoire que les communes soient couvertes ou non par un plan local d'urbanisme ;
- les autres articles applicables uniquement en l'absence d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les articles « d'ordre public » : une nouvelle lecture de l'article R 111-1 code de l'urbanisme :

Ces articles sont applicables sur l'ensemble du territoire afin de préserver notamment la salubrité publique, la sécurité publique, le patrimoine, l'environnement et les paysages. Ils offrent la possibilité à l'autorité compétente d'édicter des prescriptions ou de refuser un projet.

Le nouvel article R 111-1 du CU énumère **les dispositions qui ne sont pas applicables** sur des territoires dotés d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Ce que dit le Code de l'urbanisme :

Article R 111-1 CU :

« Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu [...]»

Ainsi, par déduction, désormais lors de la présence d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu sur le territoire d'une commune ou groupement de communes, ne sont applicables que les articles :

- R 111-2 du code de l'urbanisme concernant les projets susceptibles de porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique ;
- R 111-4 du code de l'urbanisme portant sur le patrimoine archéologique ;
- R 111-15 du code de l'urbanisme concernant les projets de nature, par leur importance, leur situation ou destination, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;
- R 111-21 portant sur la qualité architecturale et l'aspect extérieur des constructions.

Tableau de synthèse :

Thèmes	Anciens articles d'ordre public	Nouveaux articles d'ordre public	Articles uniquement inscrits en RGU
Sécurité et salubrité publique	R 111-2	R 111-2	
Patrimoine archéologique	R 111-3-2	R 111-4	
Desserte par les voies, les accès et le stationnement	R 111-4		R 111-5 et R 111-6
Respect de l'environnement	R 111-14-2	R 111-15	
Relatif aux directives d'aménagement nationales	R 111-15		
Qualité architecturale et aspect extérieur	R 111-21	R 111-21*	

* hors ZPPAUP et PSMV

Le respect de l'environnement : la nouvelle version de l'article R 111-15.

L'article R 111-15 précise que le permis ou la décision prise sur déclaration préalable "doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110 1 et L 110-2 du code de l'environnement ». Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. En cas d'atteinte aux paysages, il est possible d'opposer un refus sur le fondement de l'article R 111-21. Cette modification apporte beaucoup de questionnements quant à l'application de ce nouvel article. Selon l'article de Yves Jégouzo paru dans l'AJDA du 5 février 2007, cette nouvelle rédaction de l'article R 111-15 incorporant les modifications de la loi 27/02/02 relative au respect de l'environnement par la référence aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement est susceptible de remettre en cause le principe de l'indépendance des législations entre le droit de l'urbanisme et celui de l'environnement⁽¹⁾. Par ailleurs, il est à noter que les principes généraux du droit de l'environnement sont directement opposables aux autorisations d'urbanisme alors que ceux du droit de l'urbanisme (L 121-1) ne le sont qu'aux documents d'urbanisme.

L'aspect des constructions : une nouvelle applicabilité du R 111-21

Cet article concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur du bâti, reste identique dans sa rédaction, mais ne s'applique plus dans les zones couvertes par une ZPPAUP ou une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine instituée en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine ou d'un PSMV⁽²⁾.

Qu'est devenu l'article R111-4 qui n'est plus « d'ordre public »

Seuls quatre articles (cf. tableau susmentionné) sont aujourd'hui applicables sur les territoires comportant un plan local d'urbanisme ou tout autre document d'urbanisme en tenant lieu.

La desserte par les voies publiques et privées, et le stationnement : anc R 111-4.

La suppression de cet article a de réels impacts sur l'application des règles d'urbanisme. En effet, bon nombre de règlements de PLU ne comporte pas de

(1) Le principe de précaution précisé à l'article L 110-1 n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme (CE 20 avril 2005, Société Bouygues Télécom)

(2) Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du groupe d'habitation)

dispositions spécifiques relatives à la desserte des constructions par les voies publiques estimant inutile de retranscrire ses dispositions étant donné que cet article était « d'ordre public ». Aujourd'hui, bien que ces dispositions soient reprises aux articles R 111-5 et R 111-6, elles ne sont plus applicables sur les territoires pourvus d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu du fait de leur perte de caractère "d'ordre public".

Les incidences de la suppression de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme sur les règlements de PLU

Les dispositions de l'ancien article R 111-4 permettaient de refuser une autorisation de construire dès lors que :

- les terrains n'étaient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagée ;
- les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ;
- les dispositions de l'ancien article R 111-4 permettaient également de conditionner la délivrance de l'autorisation de construire à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Ainsi l'article 3 du règlement de PLU définissant les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public comportait en règle générale des dispositions souples dès lors que l'article R 111-4 d'ordre public s'imposait aux autorisations de construire.

Désormais, il est conseillé pour l'article 3 du PLU de définir des règles plus précises sur les conditions de desserte et d'accès aux terrains prenant en compte notamment les problèmes de sécurité. La rédaction de cet article peut se fonder sur les articles R 111-5 et R 111-6.

De plus, les dispositions de l'ancien article R 111-4 permettaient de conditionner la délivrance de l'autorisation de construire à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Ainsi il est également conseillé de réglementer l'article 12 du règlement de PLU définissant les obligations en matière de réalisation des aires de stationnement si la collectivité souhaite prendre en compte cette problématique dans son document d'urbanisme. Les analyses préalables à la définition des dispositions de l'article 12 doivent être intégrées à la réflexion globale menée en matière de déplacements, être articulées avec les études relatives aux transports collectifs, à la sécurité des usagers des voies publiques et aux phénomènes de pollution atmosphérique. La gestion du stationnement constitue un élément important des politiques des déplacements. Dans ce cadre, les dispositions du plan local d'urbanisme prennent toute leur place dans l'arsenal des différents outils à mettre en œuvre

POUR EN SAVOIR PLUS...

- **Contacts :**
Chahoul GAFFAR
Tél. : 04 72 74 58 15 – 04 72 74 58 18
Mél. : chahoul.gaffar@developpement-durable.gouv.fr
Mireille EHRHARDT
Tél. : 09 65 21 31 14
Mél. : mireille.ehrhardt@orange.fr