



# DDT de l'Ardèche

---

**Frédéric DEROUX**

**Bureau de l'Application du  
Droit des Sols**

**URBA SESSIONS**

**8 février 2016**



# Une hiérarchie réglementaire

Certains articles du RNU sont dits « d'ordre public». Ils s'appliquent aussi dans les communes dotées d'un PLU.

C'est le cas de l'article R111-27 du code de l'urbanisme en matière d'intégration dans le paysage.



# Une hiérarchie réglementaire

Article R111-27 (ex R111-21) .

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales



# Une hiérarchie réglementaire

3 remarques:

-cet article permet de fonder en droit une prescription

-il permet de motiver un refus

Mais

- il est très général et son application est réservée aux cas extrêmes selon la jurisprudence.



# Une hiérarchie réglementaire

D'où l'intérêt dans un PLU de *décliner* cet article R111-27 dans un article 11 « sur mesure » pour chaque zone de la commune



# Quelques réflexions et remarques sur les règles de PLU

- Les règles sont-elles connues?
- Les règles sont-elles comprises?
- Les règles sont-elles appliquées?



# Quelques réflexions et remarques sur les règles de PLU

- Pourquoi paraphraser l'article R111-27 du code de l'urbanisme?
- On retrouve souvent les mêmes règles dans les PLU de nombreuses communes.
- On retrouve souvent les mêmes règles pour toutes les zones, U, AU, N ou A d'un PLU



# Quelques réflexions et remarques sur les règles de PLU

- On applique ce qui est écrit et non ce qu'on a voulu écrire...

exemple:

Ua10: La hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions avoisinantes à plus ou moins 1 mètre.



# Quelques réflexions et remarques sur les règles de PLU

- L'autorisation d'occuper le sol est un acte réglementaire et non un acte démocratique:
- C'est une décision du maire et non du conseil municipal
- Écrire une règle claire pour assurer la sécurité juridique de la décision.



# Quelques réflexions et remarques sur les règles de PLU

- On autorise en général ce qui se fait et
  - On on censure des projets de qualité (souvent des projets novateurs d'architecte...)
- La règle est souvent le reflet de ce qui existe et non la vision de ce que l'on recherche...



# Quelques réflexions et remarques sur les règles de PLU

- Que donne une avalanche de règles et peut-on mettre l'intégration paysagère en bouteille?
- Pourrait-on cibler un dénominateur commun sans vouloir tout réglementer(aspect des toitures, implantation des volumes...)?



# Il faut imaginer l'application de chaque règle

- UB11: Le sens des faîtages sera parallèle ou perpendiculaire à la voie publique desservant la construction.
- N11: La tuile romane est recommandée pour les toits inclinés



# Il faut imaginer l'application de chaque règle

- N11: la hauteur des percements sera supérieure à leur largeur.
- UB11: si la longueur de la façade est supérieure à 12 mètres, celle-ci doit comporter un décroché.



# Il faut imaginer l'application de chaque règle

- UB7: toute construction doit être édiflée sur au moins une des limites latérales sauf impossibilité technique.
- UB11: l'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en oeuvre des matériaux doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.



# Il faut imaginer l'application de chaque règle

- UB11: le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue.
- UB6: la façade de la construction doit être implantée à 6 mètres au moins de l'axe des voies publiques.  
L'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisé.



# Il faut imaginer l'application de chaque règle

- UB11: l'enduit ou la peinture extérieure sera d'un ton foncé de même valeur que le site, soit environ 60%. La valeur d'un paysage est sa tonalité d'ensemble allant du plus clair, 10% au plus foncé, 90%.



# Il faut imaginer l'application de chaque règle

- UB11: sont interdits:

Les résineux allergènes (thuya et cyprès Leyland), les murs végétaux opaques, les essences très inflammables.

- N13: les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cyprès.



# Attention

- Aux règles imprécises ou ambiguës
- Aux règles compliquées
- Aux règles qui débordent le cadre de l'urbanisme
- Aux règles qui ne seront pas applicables (et donc appliquées)
- Aux règles permissives
- Aux copier-coller...



**FIN**



**PRÉFET  
DE L'ARDÈCHE**