

**>> L'ÉCRITURE DU RÈGLEMENT : PROBLÈMES GÉNÉRAUX***Jean-François Inserguet, Maître de conférences à l'Université Rennes 2***Fiche 1****LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU RÈGLEMENT**

Depuis le décret du 27 mars 2001, le code de l'urbanisme ne renvoie plus, comme par le passé, à une présentation type obligatoire du règlement définie par arrêté (ancien art. R. 123-12). **La présentation prévue à l'article A. 123-2 demeure obligatoire pour les plans d'occupation des sols, elle ne l'est plus pour les plans locaux d'urbanisme, même si rien n'interdit de l'utiliser**<sup>1</sup>.

Cet article A. 123-2 ne faisait d'ailleurs que reprendre une présentation type proposée par voie de circulaire par les services de l'État afin de faciliter et d'homogénéiser l'écriture des POS<sup>2</sup>. Le pouvoir réglementaire avait dû l'officialiser dans un arrêté du 11 mai 1984<sup>3</sup>, la première loi de décentralisation du 2 mars 1982 prévoyant, en effet, que seuls la loi ou un décret peuvent fixer des prescriptions et procédures techniques opposables aux collectivités locales<sup>4</sup>.

L'article A. 123-2 structure le règlement du POS en trois titres : dispositions générales (titre I), dispositions applicables aux zones urbaines (titre II) et dispositions applicables aux zones naturelles (titre III). En pratique, les deux derniers titres sont eux-mêmes divisés en chapitres qui correspondent chacun à une des zones délimitées par le plan. C'est au niveau du chapitre qu'est écrit le règlement de zone qui ne peut comprendre (depuis la loi SRU) que quatorze articles, en général répartis en trois sections<sup>5</sup>.

Si cette présentation type ne s'impose pas juridiquement aux auteurs des plans locaux d'urbanisme, il ne paraît pas souhaitable pour les règlements de zone de s'en écarter systématiquement pour les raisons qui seront exposées plus loin ; la question peut même être posée de savoir s'il ne serait pas opportun, dans un souci de clarté, de recréer certaines règles de présentation communes pour ces règlements de zone qui constituent l'essentiel du règlement du PLU. Il en va différemment pour les dispositions générales du règlement.

---

<sup>1</sup> P. Hocreitere, À propos de la présentation et du contenu du règlement des plans locaux d'urbanisme, *Dr. adm.* août-sept. 2003, p. 11.

<sup>2</sup> Note technique sur la présentation et la structure du règlement des POS, DAFU, avr. 1972.

<sup>3</sup> Deux autres arrêtés ont été pris le même jour, fixant les modalités de représentation des servitudes d'urbanisme pouvant apparaître sur les documents graphiques (art. A. 123-1) et celles des servitudes d'utilité publique mentionnées à l'article R. 126-1 (art. A. 126-1). Seule cette seconde représentation demeure obligatoire.

<sup>4</sup> Loi n°82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, art. 90, devenu l'article L. 1111-5 du CGCT. Voir F. Priet, *La décentralisation de l'urbanisme, essai sur la réforme de 1983-1985*, LGDJ 1995, p. 177.

<sup>5</sup> Ces trois sections sont : « Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols », « Conditions de l'occupation du sol », « Possibilités maximales d'occupation du sol ».

## 1. Le contenu des dispositions générales du règlement

L'article A. 123-2 prévoit que le titre premier « *Dispositions générales* » des règlements de POS doit comprendre quatre articles destinés à préciser : le champ d'application territorial du plan, la portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols, la division du territoire en zones, la possibilité de procéder à des adaptations mineures.

Le contenu des dispositions générales dans les PLU est assez homogène, les auteurs du document continuant généralement à reprendre la rédaction utilisée concernant les POS. Mais cette reprise de la présentation type du titre I des règlements de POS ne s'impose pas et peut même comporter pour les rubriques autres que le champ d'application territorial des inconvénients.

### a. La rubrique « *Champ d'application territorial* »

Dans la très grande majorité des communes, la rubrique « *Champ d'application territorial* » des PLU suscite peu de difficultés, la loi SRU ayant en principe prohibé les PLU partiels. Il y est rappelé que le document s'applique sur toute la commune, en dehors des secteurs couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (c. urb., art. L. 123-1, al. 4)<sup>6</sup>.

Si le PLU est communal, il devra couvrir l'intégralité du territoire de la commune. S'il est élaboré par un EPCI compétent, le document couvrira l'intégralité du territoire intercommunal<sup>7</sup>.

La loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 a donc mis fin à la possibilité qui avait été offerte par la loi « Urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003 à un PLU intercommunal de ne pas couvrir la totalité du territoire communautaire<sup>8</sup>.

Toutefois, elle a maintenu celle, dans les communes couvertes par un SCOT identifiant « *les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal* », d'adopter un PLU partiel couvrant ces secteurs. Dans cette hypothèse, le territoire communal sera couvert pour partie par un PLU partiel intercommunal et pour le reste par un PLU partiel communal, le PADD du PLU communal devant être compatible avec le PADD du PLU intercommunal (c. urb., art. L. 123-1, al. 5)<sup>9</sup>.

---

<sup>6</sup> Dans cette hypothèse toutefois, le plan de sauvegarde et de mise en valeur doit être compatible avec le projet d'aménagement et de développement durable du PLU (art. L. 313-1 IV).

<sup>7</sup> H. Jacquot, J.-P. Lebreton, La réforme du plan local d'urbanisme, AJDA 2010, p. 1697.

<sup>8</sup> Selon l'ancien article L. 123-1, un PLU établi par un établissement public de coopération intercommunale devait couvrir « *l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'intégralité du territoire de ce dernier* », ce qui revenait à admettre la possibilité pour un PLU intercommunal de ne pas couvrir la totalité du territoire communautaire.

<sup>9</sup> S. Traoré, Les nouveaux plans locaux d'urbanisme intercommunaux partiels et l'extension de la catégorie résiduelle de plans locaux d'urbanisme partiels, RFD adm. 2004, p. 172.

**b. La rubrique « Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols »**

Le contenu de la rubrique « *Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols* » pose parfois problème, car elle est souvent trop longue et mentionne des éléments qui peuvent être erronés.

Cette rubrique comporte généralement trois catégories d'indications :

- un rappel des règles et documents régissant l'usage des sols, extérieurs au plan local d'urbanisme (articles d'ordre public du RNU<sup>10</sup>, liste des servitudes d'utilité publique applicables...) ou prévus dans les documents graphiques mais dont le régime juridique s'impose au PLU (portée des espaces boisés classés ou des emplacements réservés) ;
- les formalités préalables à tout projet de construction ou d'installation (champ d'application des autorisations ou déclarations préalables) et la possibilité d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisation d'occupation du sol ;
- des explications générales sur l'application du règlement à des projets spécifiques, comme les reconstructions après sinistre ou l'extension des constructions existantes, en résumé des dispositions des règlements de zone.

Ces éléments appellent deux séries de critiques qui conduisent à proposer leur insertion dans le rapport de présentation et non dans le règlement.

La rubrique est souvent trop précise, ce qui conduit à obscurcir la lecture du règlement. Parfois, les auteurs du PLU vont ainsi très avant dans le détail en énonçant *in extenso*, par exemple, les contraintes liées aux plans de prévention des risques naturels prévisibles, le règlement étant de ce fait difficilement lisible. Il apparaît préférable que la rubrique concernée soit courte et rappelle l'essentiel.

L'énumération dans le règlement d'éléments extérieurs au PLU peut également conduire à donner des informations erronées et source de confusions pour les pétitionnaires en cas d'évolution de la réglementation. La réforme opérée par le décret du 5 janvier 2007 en constitue l'exemple type en ce qu'elle rend caduques les informations relatives au règlement national d'urbanisme ou aux différentes autorisations ou déclarations relatives à l'utilisation des sols, données dans la plupart des titres I des PLU<sup>11</sup>. Ce problème se rencontre plus fréquemment concernant les autres contraintes relatives à l'usage des sols, comme les servitudes d'utilité publique.

En raison de ces inconvénients et de l'objectif recherché par les auteurs des PLU en mentionnant ces informations, qui est exclusivement pédagogique, il est donc préférable de ne pas reprendre cette rubrique dans le règlement.

Son contenu a ainsi plus sa place au sein du rapport de présentation. Ce mode d'écriture est d'ailleurs déjà retenu dans certains PLU qui, au sein du rapport,

---

<sup>10</sup> À savoir, depuis l'entrée en vigueur du décret du 5 janvier 2007 : les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du code de l'urbanisme. Toutefois, les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les territoires inclus dans le périmètre d'une ZPPAUP, **d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine** et d'un PSMV.

<sup>11</sup> Des conséquences contentieuses apparaissent, *a priori*, envisageables concernant la liste des travaux soumis à autorisation ou déclaration. Les auteurs du PLU ne peuvent ainsi prévoir de formalités supplémentaires à celles prévues par la loi : CE 21 mars 1986, Copropriété de l'immeuble « Les Périades », AJDA 1986, p. 385, concl. J.-C. Bonichot. Voir sur ce point la fiche n°5.

prévoient un chapitre particulier « *Rapport de présentation du règlement* » (parfois sous la forme d'un cahier à part afin d'en faciliter la manipulation).

Une autre solution consiste à insérer en vis-à-vis de chaque page du règlement des extraits de ce rapport, expliquant et donnant la justification des règles concernées (technique également proposée concernant les préambules des règlements de zone)<sup>12</sup>.

**c. La rubrique « *Division du territoire en zones* »**

Dans cette rubrique, les auteurs du PLU se limitent généralement à énumérer les différentes zones du PLU, éventuellement en expliquant que d'autres zonages peuvent venir se juxtaposer à elles (espaces boisés classés, emplacements réservés, servitude d'attente de l'article L. 123-2 a...). Cette liste vient donc en complément ou en répétition des informations mentionnées dans le rapport de présentation et les annexes du PLU.

Il est cependant préférable d'éviter de procéder à des développements même sommaires quant à la vocation de la zone, développements qui comportent les mêmes inconvénients contentieux que ceux relatifs aux préambules ou « chapeaux » du règlement de zone<sup>13</sup>.

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-2 qui prévoient que le rapport de présentation « *expose les motifs de la délimitation des zones* » et « *des règles qui y sont applicables [...] notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durable* », ces explications doivent apparaître dans ce dernier. Ici aussi, des rappels pourront être utilement faits en vis-à-vis du règlement avec la mention « *Extrait du rapport de présentation* »<sup>14</sup>.

**d. La rubrique « *Adaptations mineures* »**

Contrairement à une idée soutenue un temps par la doctrine administrative à propos des POS, l'utilité de la rubrique « *Adaptations mineures* » est uniquement informative. En effet, dans la continuité du décret du 28 octobre 1970 (ancien art. R. 123-21 4<sup>o</sup>) qui prévoyait que le POS devait indiquer celles de ses dispositions auxquelles il pouvait être dérogé, une partie de la doctrine administrative subordonnait également la faculté de procéder à des adaptations mineures à une mention dans le règlement. Il est clair aujourd'hui qu'une adaptation mineure est possible même si cette faculté n'est pas mentionnée dans le règlement<sup>15</sup>.

La rubrique « *Adaptations mineures* » des règlements dispose donc de vertus exclusivement didactiques. Elle se limite généralement à un rappel de l'interdiction de principe de déroger au PLU et de la possibilité de procéder à des adaptations mineures justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou la structure des constructions avoisinantes, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-9<sup>16</sup>.

<sup>12</sup> Sur ce point, voir la fiche n°2 relative au préambule du règlement de zone.

<sup>13</sup> Voir la fiche n°2 relative au préambule du règlement de zone.

<sup>14</sup> Selon une présentation similaire à celle proposée concernant le préambule du règlement de zone (voir la fiche n°2).

<sup>15</sup> Circulaire n°78-52 du 10 mars 1978 relative aux effets des plans d'occupation des sols, n°2.1.2.2.

<sup>16</sup> Les articles 3 à 14 des règlements de zone sont concernés par cette possibilité. Voir la fiche n°6 sur « l'écriture des règles alternatives ou exceptions ».

Par ailleurs, elle ne donne pas d'information essentielle pour le pétitionnaire en raison du faible écart autorisé, l'administration n'étant pas obligée, de surcroît, d'autoriser l'adaptation, même lorsque les conditions d'octroi sont remplies<sup>17</sup>.

Dans ces conditions, il n'apparaît pas utile de prévoir une rubrique « *Adaptations mineures* » dans le règlement ni, *a priori*, de mentionner une telle possibilité dans le rapport de présentation.

**Position suggérée des éléments de la rubrique « Dispositions générales »  
des règlements selon la typologie facultative définie à l'article A. 123-2**

|   | <b>Rapport de présentation</b> | <b>Règlement</b>                   |
|---|--------------------------------|------------------------------------|
| Champ d'application territorial du plan             | Rapport de présentation        | Règlement                          |
| Portée du règlement à l'égard d'autres législations | Rapport de présentation        | Mention à éviter dans le règlement |
| Division du territoire en zones                     | Rapport de présentation        | Mention à éviter dans le règlement |
| Adaptations mineures                                | <i>Sans objet</i>              | <i>Sans objet</i>                  |

## 2. La présentation des règlements de zone

Le règlement de zone et ses documents graphiques constituent des pièces essentielles du dossier PLU, car ce sont celles directement consultées par les pétitionnaires souhaitant avoir accès de façon rapide aux informations principales concernant les droits à construire attachés à leur parcelle et par ceux qui les conseillent.

L'utilité pratique d'une présentation homogène au niveau national de tous les règlements est donc évidente pour toutes les personnes qui doivent consulter régulièrement des plans locaux d'urbanisme.

### a. Les inconvénients liés à l'absence de présentation commune

Le caractère non obligatoire du modèle de règlement figurant à l'article A. 123-2 ne lui ôte pas son utilité, qui va bien au-delà d'une simple méthodologie adressée aux rédacteurs des PLU.

En effet, une présentation disparate de tous les règlements comporte naturellement des inconvénients, notamment pour les praticiens (services instructeurs, notaires, promoteurs, géomètres, aménageurs...), comme le démontrent les deux exemples suivants.

#### ■ L'instruction des demandes d'autorisation d'occupation des sols

En l'absence de présentation homogène, la tâche des services ayant à instruire les demandes de certificat d'urbanisme, les déclarations préalables ou les

<sup>17</sup> En revanche, l'autorité compétente ne peut écarter, par principe, la possibilité d'accorder une adaptation mineure, CE 15 mai 1995, Commune de Marnaz, *BJDU* 4/1995, p. 310.

demandes d'autorisation d'occupation des sols pour le compte de plusieurs communes sera plus difficile.

L'hypothèse d'une instruction commune est appelée à se développer. Le désengagement partiel et progressif des directions départementales de l'équipement ne va pas se traduire systématiquement par la création de services municipaux d'instruction. Le législateur souhaite, en effet, le développement de services intercommunaux. Les services de l'État vont, au demeurant, continuer à instruire dans de nombreuses hypothèses<sup>18</sup>. La gestion des demandes par des services ayant à assurer l'instruction des décisions de plusieurs communes restera donc, en pratique, la règle dans la majorité des cas.

Par ailleurs, les difficultés des services instructeurs sont accentuées par la réforme opérée par le décret du 5 janvier 2007, l'administration devant faire face à des délais plus courts, d'où la nécessité de règlements d'urbanisme clairs et sensiblement homogènes dans leur présentation. Cet enjeu était d'ailleurs mentionné dans les conclusions du rapport « Pelletier » qui a contribué à inspirer la réforme<sup>19</sup>. L'une des propositions était ainsi « d'homogénéiser la présentation formelle des PLU », notamment par l'intermédiaire de la rédaction d'un guide méthodologique.

#### ■ **L'interprétation des certificats d'urbanisme**

Des présentations disparates de tous les règlements de PLU vont également renforcer l'insécurité juridique pesant sur toutes les personnes ayant à interpréter des certificats d'urbanisme (CU), en particulier les notaires, agents immobiliers et promoteurs.

Leur mission est rendue plus difficile par les réformes successives du certificat d'urbanisme.

La loi du 13 décembre 2000 a créé les premières difficultés en instaurant les certificats d'urbanisme d'information (ou CU « A ») neutres, donc ni négatifs ni positifs. Cette neutralité signifie au mieux, concernant le PLU, la fourniture de photocopies du règlement de zone, laissé à l'interprétation du demandeur.

L'ordonnance du 8 décembre 2005 prévoit, quant à elle, que le certificat (A ou B) a pour effet de cristalliser le droit des sols au regard non plus des dispositions mentionnées mais de celles en vigueur à la date de sa délivrance<sup>20</sup>. Cette mesure permet, de surcroît, la délivrance de CU tacites. La réforme ne fait donc que renforcer le caractère de moins en moins informatif du certificat et conduit le praticien à consulter lui-même le PLU<sup>21</sup>.

<sup>18</sup> Depuis les lois du 13 août 2004 et du 23 février 2005, seules les communes de moins de 10 000 habitants et les EPCI de moins de 20 000 habitants peuvent bénéficier de la mise à disposition gratuite des services de l'État. **En 2006**, seules 17 % des communes de 5 à 10 000 habitants, 9 % des communes de 2 à 5 000 habitants et 5 % des communes de moins de 2 000 habitants sont instructrices de leurs autorisations d'urbanisme (*Rapport sur la mise en œuvre opérationnelle de la réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme*, Inspection générale de l'administration, Conseil général des ponts et chaussées, juin 2006).

<sup>19</sup> *Propositions pour une meilleure sécurité juridique des autorisations d'urbanisme*, Rapport au garde des sceaux, ministre de la justice, et au ministre de l'équipement, des transports, de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer présenté par le groupe de travail constitué sous la présidence de Philippe Pelletier, janv. 2005, p. 29.

<sup>20</sup> C. urb., art. L. 410-1.

<sup>21</sup> Cet inconvénient impose, en pratique, aux professionnels de demander en parallèle une note de renseignements d'urbanisme, que de nombreuses communes se refusent d'ailleurs à délivrer depuis l'entrée en vigueur du décret le 1<sup>er</sup> octobre 2007.

Ces deux exemples ne sont pas les seuls ; que l'on songe au travail des professionnels de l'urbanisme qui participent à l'établissement des PLU, des commissaires enquêteurs, des notaires, des avocats et des juges si chaque commune présentait son PLU de façon différente avec pour seul objectif de se singulariser de sa voisine !

#### **b. L'intérêt d'adopter une présentation homogène**

Comme la plupart des communes l'ont fait spontanément en reprenant les dispositions de l'article A. 123-2, l'adoption d'une présentation homogène permet une meilleure lecture, donc une meilleure application, des dispositions du règlement.

Une homogénéisation nationale de la présentation des règlements procède ainsi d'un souci de clarté du droit applicable au profit de tous les acteurs de l'urbanisme et elle n'est pas de nature à remettre en cause le principe de libre administration des collectivités territoriales.

Le premier argument, déjà longuement expliqué à propos des POS dans la circulaire du 11 mai 1984 accompagnant l'arrêté du même jour<sup>22</sup>, n'a pas perdu de sa valeur depuis la loi du 13 décembre 2000 concernant les PLU. L'exposé des motifs de cette dernière mentionne d'ailleurs clairement la nécessité d'assurer l'accessibilité de tous à la règle d'urbanisme<sup>23</sup>, objectif repris implicitement par la doctrine administrative<sup>24</sup>.

Ce besoin des praticiens du droit de l'urbanisme d'obtenir des informations fiables et rapides était déjà souligné par le Conseil d'État dans son rapport *L'urbanisme : pour un droit plus efficace*, rendu en 1992<sup>25</sup>. Il participe également au principe de « sécurité juridique » repris par le Conseil d'État<sup>26</sup> et à celui « d'accessibilité et d'intelligibilité de la loi », érigé en objectif de valeur constitutionnelle par le Conseil constitutionnel<sup>27</sup>.

De surcroît, et c'est le deuxième argument, une présentation homogène n'entrave en rien la liberté communale en ce qu'elle a d'essentiel, à savoir fixer librement le contenu du règlement quant à ses dispositions de fond. De ce point de vue, on

---

<sup>22</sup> Circulaire relative à la présentation des règlements et documents graphiques des plans d'occupation des sols et à la légende des différentes servitudes d'utilité publique figurant sur la liste annexée à l'article R. 126-1 du code de l'urbanisme, *JONC* 17 juill. 1984.

<sup>23</sup> Assemblée nationale, Projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbain, n°2131, exposé des motifs.

<sup>24</sup> La circulaire du 18 janvier 2001 portant présentation de la loi SRU et premières directives d'application indique ainsi que « *les dispositions concernant le droit des sols sont peu modifiées : les PLU comprendront les mêmes articles que les anciens POS [...]* ». Selon le guide méthodologique édité par le ministère de l'équipement, le PLU « comportera un règlement et des documents graphiques peu différents de ceux du POS » (*La loi SRU : de nouveaux outils pour les collectivités locales*, DGUHC 2001).

<sup>25</sup> Conseil d'État, *L'urbanisme : pour un droit plus efficace*, La Documentation française, 1992, p. 79 : « L'expérience des juridictions administratives révèle que la rédaction des POS est trop souvent inutilement complexe et confuse, ce qui entraîne des difficultés d'interprétation et d'application [...]. Il n'est évidemment pas question de priver chaque collectivité locale de la latitude d'édiction de ces normes : toutefois, une action de pédagogie et d'harmonisation apparaît nécessaire ».

<sup>26</sup> CE 24 mars 2006, Soc. KPMG, req. n°288460.

<sup>27</sup> Décision n°99-421 DC du 16 décembre 1999, *Les cahiers du Conseil constitutionnel* 2000, n°8, p. 13.

peut estimer que, s'agissant d'une règle de pure forme, le maintien d'une présentation type obligatoire concernant les PLU n'aurait pas porté une atteinte excessive au principe de libre administration des collectivités territoriales prévu à l'article 72 de la Constitution.

**c. L'opportunité de reprendre la présentation type de l'article A. 123-2 du code de l'urbanisme**

La présentation type prévue à l'article A. 123-2 n'est évidemment pas la seule possible mais elle a fait ses preuves et de grandes villes comme Paris, après avoir hésité, l'ont finalement adoptée, comme d'ailleurs la plupart des communes de taille plus modeste qui ont procédé à la transformation de leur POS en PLU.

Il convient d'ailleurs de noter que les dispositions de l'article R. 123-9 fixant le contenu du règlement du PLU constituent une reprise, dans leur présentation, du règlement de zone type édicté en 1984. Cette continuité est, au demeurant, révélatrice de la volonté de ne pas totalement rompre, sur le plan formel, avec les anciens plans d'occupation des sols.

Les principales évolutions résident toutefois :

- dans la suppression de l'article 15 relatif au dépassement du COS, la loi du 13 décembre 2000 ayant abrogé cette possibilité<sup>28</sup> ;
- la diminution du nombre des dispositions qu'il est obligatoire de prévoir. En vertu de l'article R. 123-9, le règlement doit ainsi comporter des dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives, ce qui correspond aux articles 6 et 7 des règlements de zone<sup>29</sup>. Les autres articles pourront donc ne pas être renseignés. Dans un souci de clarté, il peut cependant paraître utile de mentionner l'objet de l'article (voir tableau ci-dessous) avec la mention « *non renseigné* » ou « *néant* »<sup>30</sup>. L'information selon laquelle il n'est pas prévu de disposition spécifique est, en effet, à elle seule importante. Elle indique notamment au pétitionnaire, de façon implicite, que seules les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent applicables. Elle l'invite aussi à se reporter au statut législatif et réglementaire de la zone.

---

<sup>28</sup> En dehors des cas prévus par les articles L. 127-1 et L. 128-1 du code de l'urbanisme.

<sup>29</sup> Il faut noter que cette obligation n'apparaît qu'implicitement dans les dispositions de l'article R. 123-9, alinéa 5. En effet, ces dernières ouvrent une alternative en prévoyant que ces règles, si elles ne sont pas fixées par le règlement, doivent apparaître dans les documents graphiques. Antérieurement à la loi SRU, le règlement devait obligatoirement délimiter « *des zones urbaines ou à urbaniser [...]* », déterminer des « *zones d'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait* » et comporter des règles concernant « *le droit d'implanter des constructions, leur destination et leur nature* » (ancien art. L. 123-1).

<sup>30</sup> Il convient de noter la solution rendue dans l'arrêt « Fotso », selon laquelle le terme « néant » appliqué aux espaces boisés classés avait pour effet de rendre inapplicable le régime de l'article L. 130-1 aux espaces pourtant délimités sur les documents graphiques (CE 17 nov. 1999, M. Fotso, *BJDU* 1/2000, p. 18, concl. A. Seban). Elle ne trouve toutefois plus de justification aujourd'hui, les documents graphiques du règlement étant opposables aux tiers.



**Présentation type facultative du règlement de zone**

(modèle de l'article A. 123-2 adapté aux PLU en fonction des dispositions de l'article R. 123-9)

**Exemple de la zone U**

Zone U.

**SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

Article U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites ;

Article U.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

**SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol**

Article U.3 : Accès et voirie ;

Article U.4 : Desserte par les réseaux ;

Article U.5 : Caractéristiques des terrains ;

Article U.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques \*.

Article U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* ;

Article U.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

Article U.9 : Emprise au sol ;

Article U.10 : Hauteur maximum des constructions ;

Article U.11 : Aspect extérieur ;

Article U.12 : Stationnement ;

Article U.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

**SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation des sols**

Article U.14 : Coefficient d'occupation du sol.

*\* Dispositions obligatoires (dans le règlement ou, le cas échéant, dans les documents graphiques du règlement).*