

3. LES RÈGLES DES ARTICLES 6 ET 7 DES RÈGLEMENTS DE ZONE DOIVENT-ELLES OBLIGATOIREMENT ÊTRE RÉDIGÉES SOUS LA FORME D'UNE DISTANCE ?



Question de Madame Lecomte,

Adjointe au responsable du bureau de la planification et animatrice des réseaux DDE de l'Essonne

- **Question** *Comme rappelé dans les fiches relatives à l'écriture des articles 6, 7 et 8 des règlements de zone, les articles 6 et 7 des règlements de zone sont obligatoires. Dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à la limite d'une voie ou d'une limite séparative, il est fait référence dans les fiches à la détermination d'une distance. Or, quelques communes souhaitent ne pas préciser cette distance dans le règlement, notamment dans les opérations d'aménagement, afin de laisser une certaine souplesse à l'aménageur (il s'agit de rompre avec une monotonie d'implantation dans le cas des constructions groupées, par exemple). Les bureaux d'études de ces communes proposent donc de retenir la rédaction floue suivante : « les constructions seront implantées en limite de [...] ou en retrait ». Comment considérez-vous cette formulation, ne prévoyant aucune précision quant à la distance à respecter ?*

- **Réponse** Des formulations aussi imprécises (« les constructions seront implantées en limite de [...] ou en retrait ») apparaissent illégales car elles équivalent à ne pas prévoir de règle. En effet, selon l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives sont des dispositions que le règlement ou ses documents graphiques doivent obligatoirement comporter. Or, retenir un tel mode d'écriture revient indirectement à ne pas renseigner les articles 6 et 7, aucune contrainte n'étant fixée pour encadrer l'implantation des constructions.

En revanche, les règlements de zone utilisent parfois des notions floues (par exemple : « *implantation en harmonie avec le bâti existant* ») plutôt que des règles précises (sous la forme de distances). La technique est utilisée, soit parce qu'une règle plus précise est difficile à finaliser sous une forme classique (des distances assorties éventuellement de règles alternatives), soit parce que les auteurs du règlement souhaitent volontairement ménager une souplesse dans l'interprétation du règlement.

Sont donc souvent utilisées des formules telles que :

- « L'implantation d'un bâtiment par rapport à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique doit tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti. En l'absence d'une telle continuité ou d'un tel rythme, l'implantation d'un bâtiment par rapport à une de ces voies doit assurer son raccordement harmonieux avec les bâtiments en bon état implantés sur les terrains contigus ».
- « D'autres implantations [...] pourront être admises ou imposées : pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale, respecter la trame bâtie aux abords du projet, il pourra être imposé une implantation en retrait de l'emprise publique, alignée sur la ou les constructions voisines ».

La légalité de ce type de disposition a été récemment admise par le tribunal administratif de Paris. Statuant sur les articles 6 et 7 des règlements de zone du PLU de Paris qui prévoient des modalités d'implantation des bâtiments faisant uniquement référence à des notions permissives sans prévoir de distances, le juge a indiqué que les auteurs du règlement n'ont pas l'obligation de fixer des règles « métriques »¹. En l'espèce, selon les dispositions contestées :

- « *l'implantation de toute construction [...] doit permettre sa bonne insertion dans le milieu environnant* » (art. 6) ;
- « *l'implantation de toute construction [...] doit permettre son insertion harmonieuse dans le paysage environnant. Elle peut être réalisée en adossement aux murs pignons de bâtiments existants en limite séparative, sans dépasser les limites extérieures desdits murs* » (art. 7).

Il convient toutefois de noter que cette solution reste pour l'instant la seule référencée pour les articles 6 et 7 et n'a donc pas eu l'occasion d'être confirmée. Par ailleurs, même si leur légalité a été admise, l'utilisation de ces dispositions permissives est à éviter le plus possible. Laissant une marge d'interprétation importante aux services instructeurs, elles peuvent susciter aisément des recours de la part de pétitionnaires en désaccord avec l'interprétation donnée. Les juridictions administratives peuvent au demeurant retenir une interprétation différente.

Il apparaît donc préférable de fixer des règles plus précises, rédigées en termes de distances. Différentes modalités d'écriture sont envisageables :

- sous la forme d'une distance fixe (« les constructions seront implantées à x mètres... ») ;
- sous la forme de « fourchettes » de distances (« les constructions devront être implantées à une distance comprise entre x et y mètres... »), lorsque l'objectif est, par exemple, de rompre la monotonie de l'implantation des constructions.

Ces règles d'implantation peuvent de surcroît être modulées :

- selon la destination des constructions comme le prévoit l'article R. 123-9, alinéa 4, des distances ou « fourchettes de distances » différentes étant prévues selon les neuf catégories de destinations énumérées ;
- en assortissant la distance en principe applicable de « règles alternatives » ou « exceptions », ces dernières devant être rédigées de façon précise, donc sous la forme d'une distance ou d'une « fourchette » (voir les fiches sur les problèmes généraux d'écriture).

J.-F. I.

¹ TA Paris, 2 août 2007, Préfet de Paris c. Ville de Paris, req. n°0700962