

## >> L'ÉCRITURE DE L'ARTICLE 11 DU RÈGLEMENT DE ZONE (ASPECT EXTÉRIEUR)

Philippe Billet, professeur à l'Université de Bourgogne

### Fiche 3

### CONTENU DE L'ARTICLE 11

## 1. Principes

L'article R. 123-9 qui détermine le contenu du règlement de zone prévoit que « *Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes : [...]* »

*11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11. »*

[NB : en réalité, « mentionnés au h de l'article R. 123-11 », qui concerne « h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir », alors que le « i » vise « Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus », sans véritable rapport avec les dispositions de l'article R. 123-9.]

Plusieurs éléments doivent être pris en compte, qui rejoignent ce qui a été exprimé à propos de l'article L. 123-1 que décline l'article R. 123-9 :

- l'article R. 123-9 n'impose pas formellement la rédaction d'un article 11 relatif à l'aspect extérieur : cet article reste facultatif tant dans son existence que dans les éléments à reprendre, permettant ainsi un choix effectif de prescriptions à appliquer lors de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme et, surtout, une grande adaptabilité de ces prescriptions, en fonction de la situation de l'immeuble considéré et de son environnement ;
- l'article R. 123-9 ne permet explicitement de prendre en compte, sur l'ensemble de la zone couverte et pour tout type de construction, que l'aspect extérieur de celles-ci et l'aménagement de leurs abords (sans imposer l'existence d'abords, puisqu'il prévoit seulement l'aménagement de ceux qui existent : aménagement « *de leurs abords* » et non aménagement « *d'abords* ») ;
- l'article R. 123-9 permet d'aller au-delà de ces caractères (aspect extérieur et aménagement des abords) dans des secteurs particuliers, où il est possible de définir les prescriptions « *de nature à assurer la protection* » de certains éléments :
  - d'une part, faute de précision du texte, il s'agit de prescriptions de tout ordre, dont la seule limite est définie par la finalité : « *assurer la protection de* ».

On peut se demander cependant si cette protection doit être nécessairement liée à des éléments relatifs à l'esthétique urbaine ou s'il est possible d'aller plus loin en termes de protection, dès lors que ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur « *pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique* ». Plusieurs considérations militent en faveur d'une approche restric-

tive, à commencer par l'inscription du dispositif au titre de la protection de cette esthétique urbaine ; surtout, les « *motifs d'ordre culturel, historique ou écologique* » sont les motifs qui justifient la délimitation par les documents graphiques et non ceux de leur protection au titre de l'article R. 123-9. Il y aurait un curieux mélange des genres à réglementer sous une même disposition « article 11 » les aspects esthétiques d'une construction et les aspects écologiques d'un secteur, alors que l'article L. 123-1 s'attache à la contribution « *à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant* ». L'esprit, plus que la lettre, n'y serait donc plus ;

- d'autre part, les éléments à protéger dont il s'agit sont des éléments nécessairement identifiés au préalable, et non des éléments indifférenciés, sans sectorisation préalable : l'article R. 123-11 est en effet rattaché aux « *documents graphiques du règlement qui font [...] apparaître s'il y a lieu [...] des éléments de paysage, des quartiers [...] à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique [...]* ».

Il ne faut pas perdre de vue, en rédigeant ces règles, que leur finalité peut être seulement de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ou, de façon plus large, en retenant les termes de l'article R. 111-21 : caractère et intérêt des lieux avoisinants, sites, paysages naturels ou urbains et conservation des perspectives monumentales (d'où l'intérêt de reproduire cette disposition en introduction de l'article 11 en mentionnant la possibilité d'y recourir).

Sauf circonstances locales particulières (ensemble immobilier de telle époque, éléments d'architecture propres à un secteur...), l'article R. 111-21 peut remplacer avantageusement, en termes de souplesse, la rigueur de prescriptions trop formelles.

## 2. Règles esthétiques et architecturales

L'article 11 autorise un contenu assez souple pour autant qu'il reste dans les limites autorisées par la combinaison des articles L. 123-1 et R. 123-9 (aspect extérieur et aménagement des abords) et, par anticipation d'une éventuelle application, les données de l'article R. 111-21 qui pourront être mises en œuvre parallèlement par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation, afin de compléter, d'adapter ou de compenser l'insuffisance des prescriptions de l'article 11 au regard des caractéristiques de l'environnement extérieur de la construction, permettant ainsi de régir les situation, architecture, dimensions, aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages en cause.

Les dispositions de l'article 11 permettent de décrire des règles architecturales précises et de définir, notamment, tous les détails composant l'architecture, le toit, les portes, les fenêtres, les saillies, les revêtements extérieurs, les couronnements, les principes d'ordonnement et de volumétrie.

Deux écueils sont cependant à éviter :

- d'une part, l'excès de détails, qui peut rendre difficiles la « gestion » de l'article et son application aux constructions nouvelles ;
- d'autre part, sans projet d'aménagement architectural et urbain précis, les dispositions de l'article 11 risquent de répondre plus à l'objectif de protection visé par le 7° de l'article L. 123-1 qu'à celui posé par le 4° du même article

(« déterminer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant »). Il convient d'éviter d'élaborer des règles qui pourraient conduire au maintien systématique du style architectural régional (conservation n'est pas conservatisme) et limiter la création et la recherche de la qualité architecturale.

Si le choix n'est pas fait d'une reprise pure et simple des termes de l'article R. 111-21 et s'oriente vers une rédaction plus circonstanciée, peuvent être réglementés, principalement : l'aspect des matériaux et couleurs, les façades, les toitures, les ouvrages en saillie, les ouvertures, les clôtures et abords ainsi que les éléments de paysage et secteurs divers.

#### a) **Matériaux et couleurs**

Le code de l'urbanisme ne l'autorisant explicitement que pour les plans de sauvegarde et de mise en valeur (art. R. 313-4, al. 1 : « Ils peuvent comporter des règles relatives aux matériaux à utiliser »), et pas pour les PLU, le PLU ne peut pas régir la nature des matériaux à utiliser (pas plus que la marque utilisée au demeurant).

S'il n'est pas possible d'imposer formellement, par exemple, l'utilisation de pierres de tel type, ou d'interdire une construction à base de tôle, il est en revanche possible d'en prescrire l'aspect du revêtement, puisque d'aspect extérieur il s'agit, c'est-à-dire la façon dont cela s'offre à la vue ou, au contraire, de proscrire un revêtement sur pierre par exemple, s'il s'agit de conserver un aspect ancien. Il est préférable de rester elliptique et pas trop prescriptif, en imposant par exemple « une façade en harmonie avec les façades avoisinantes ».

La question de la couleur est délicate à formaliser, d'où la solution de renvoyer au choix selon un nuancier local déposé en mairie (ou annexé au PLU, le cas échéant), et peut concerner l'ensemble des éléments apparents d'une construction (façade, huisseries, toiture...).

[NB : Certaines communes ont pris le parti d'écrire un chapitre spécifique dans leur document d'urbanisme (eg, Commune d'Urschenheim, qui précise que le nuancier « a pour objet d'harmoniser les teintes des constructions au sein du village. Il n'a pour but que d'éviter les teintes trop soutenues et disparates. Il reprend l'essentiel des teintes proposées par les coloristes. Il laisse cependant une grande liberté dans l'agencement des couleurs entre les façades et les éléments extérieurs : menuiseries et autres. Le nuancier est composé pour chaque teinte ou couleur d'une valeur (degré d'intensité) maximum et d'une valeur minimum. Les façades de toute maison dans le village, en rénovation ou en construction neuve, devront être peintes dans une teinte comprise entre le maximum et minimum d'une des teintes proposées dans le nuancier ». Et de préciser, zone par zone, voire secteur par secteur, les tonalités possibles).

[www.paysdebrisach.fr/sivom/simplebinary/file1169306936297F957533B59A7C92/Nuancier.pdf](http://www.paysdebrisach.fr/sivom/simplebinary/file1169306936297F957533B59A7C92/Nuancier.pdf)

Il n'est cependant pas souhaitable d'aller à ce point du détail ; il est préférable de retenir la qualité d'ensemble et la globalité au pointillisme.

Certaines difficultés peuvent surgir s'agissant de constructions atypiques comme des éoliennes, qui peuvent nécessiter, avant toute écriture préalable, de consulter les constructeurs pour ne pas imposer des obligations impossibles.

#### b) **Façades**

Le régime des façades est assez complexe en termes d'aspects, en raison des nombreux éléments à prendre en considération (revêtement, couleur, portes et

degrés d'accès de porche, baies, fenêtres avec ou sans volets et avec ou sans balcons avec garde-corps, auvents, descente de pluie, ornements divers, cheminées, gaines, chenaux...).

Dans le cadre de la construction dans les secteurs déjà bâtis, le renvoi à l'harmonie ou au rythme des façades ou à la similitude avec l'existant permet d'éviter de tomber dans le lexique d'architecture qu'autoriserait plus facilement les constructions sans références en vis-à-vis ou à proximité. Encore que cette dernière solution doive également être évitée, pour ne pas tomber dans le rigorisme. Les prescriptions d'ordre public de l'article R. 111-21 peuvent suffire.

**c) Ouvertures**

La notion d'aspect extérieur est assez souple et accommodante pour envisager pouvoir limiter le nombre d'ouvertures, et en tout cas leurs dimensions, formes et rythme (succession sur la façade ou en toiture), le mode et la forme des fermetures (volets...), des lucarnes (si elles ne sont pas interdites, leur position en saillie sur la pente de la toiture modifiant assez sensiblement l'aspect de la façade).

**d) Toitures**

L'aspect extérieur des toitures reste assez limité dans les paramètres à prendre en considération et peut être conditionné par d'autres dispositions (comme l'article 10, sur la hauteur) : pente (nombre et inclinaison), agencement de la charpente (avec ou sans bois apparent), ouvertures, couleur, forme des tuiles, pignons... pour autant que la commune souhaite régir ces éléments en fonction de considérations locales particulières au lieu de recourir simplement au dispositif général de l'article R. 111-21.

**e) Ouvrages en saillie**

Nonobstant l'intervention de la réglementation de l'occupation du domaine public du fait de surplomb, l'article 11 peut soumettre à réglementation les ouvrages en saillie du fait de l'extériorisation qui les caractérise.

Sont ainsi visés, et notamment : balcons, perrons, escaliers, garde-corps, escaliers extérieurs, antennes... qui peuvent être interdits ou soumis à des prescriptions particulières, voire laissés libres et soumis au seul article R. 111-21.

**f) Clôtures**

Le droit de se clore consacré par l'article 647 du code civil comporte naturellement le droit de se clore comme celui de ne pas se clore. Ce qui signifie qu'à défaut de disposition légale contraire, le plan local d'urbanisme ne peut pas interdire de se clore, comme il ne peut pas imposer de le faire. Il peut en revanche régir le mode de clôture (art. L. 111-1).

La loi SRU n'a pas repris le régime de l'article L. 441-3 qui prévalait antérieurement, aux termes duquel l'édification d'une clôture pouvait faire l'objet de la part de l'autorité compétente de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur et l'aspect extérieur de la clôture, pour des raisons d'urbanisme ou d'environnement. Cela ne signifie pas pour autant qu'il ne soit pas possible d'en régir l'aspect extérieur, dès lors qu'il s'agit bien d'une construction.

Il est donc possible d'en réglementer l'aspect extérieur (transparence, couleurs...).

[NB : eg « Clôtures : les clôtures implantées le long du domaine public devront s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur que par les matériaux. Leurs couleurs sont à choisir dans le nuancier annexé au présent règlement. Les couleurs vives sont interdites.]

**g) Abords**

La notion d'abords est assez vague, mais trouve ses limites physiques dans les limites du terrain assiette de la construction. Les abords sont visés aussi bien par les dispositions relatives au contenu du règlement que par le projet architectural lié à la demande d'autorisation.

Le code de l'urbanisme autorise seulement de réglementer l'aménagement des abords mais ne permet pas, comme, comme tel, d'imposer la création d'abords.

Leur réglementation pouvant varier d'une construction à l'autre, en fonction de la construction à laquelle ils se rattachent elle-même et du secteur dans lequel elle se trouve, le recours aux dispositions de l'article R. 111-21 ou à des prescriptions générales permet, sauf circonstances particulières, une plus grande adaptabilité.

**h) Éléments de paysage et secteurs divers**

Ce dispositif assez flou de l'article R. 123-9 (prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au *h* de l'article R. 123-11) permet de régir l'intégration esthétique et architecturale des projets par rapport à ces éléments ainsi visés.

Ce qui autorise tout type de dispositions relatives aux aspects extérieurs tels qu'envisagés précédemment, mais qui doivent être motivées par cette protection.

En revanche, s'agissant d'une disposition relative à des considérations esthétiques et architecturales, soit à partir d'un élément à construire, elle ne peut pas interdire cette construction, mais seulement la réglementer.