

>> QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

*Philippe Billet, professeur à l'Université Jean Moulin, Lyon 3
Directeur de l'Institut de droit de l'environnement*

Sous-fiche 2

CONTRAINTES À PRENDRE EN COMPTE

1. Contraintes externes

Le code de l'urbanisme comme le code de l'environnement et le code du patrimoine imposent que le PLU soit compatible ou rendu avec certains documents qui peuvent influencer l'écriture des dispositions du règlement relatives à l'aspect extérieur et, en tout cas, en conditionner la légalité. Ces contraintes sont ponctuelles et varient donc d'une commune ou intercommunalité à l'autre en fonction de leurs richesses architecturales, patrimoniales ou environnementales ou des prescriptions de documents de référence dans ces domaines.

■ le **SCOT** : les dispositions du SCOT relatives à l'aspect extérieur sont éparsees et sans réelle organisation. Le rapport de présentation lui consacre formellement quelques lignes dérivées et très ponctuelles, comme élément de référence des espaces dans lesquels le PLU doit analyser les capacités de densification et de mutation. Cette question est plus prégnante en zone de montagne, où le diagnostic qui précède l'élaboration du SCOT doit être établi en prenant notamment en compte la préservation de l'environnement, des paysages et du patrimoine architectural (art. L. 141-3). De son côté, le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs, notamment, de qualité paysagère (art. L. 141-4), tandis que le document d'orientation et d'objectifs détermine les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville et de valorisation des paysages (art. L. 141-5).

Par exemple : « *Principes à inscrire dans les PLU : (...) possibilité de réglementer l'aspect extérieur des façades et des devantures (art. 11 du PLU). Le cas échéant ces principes peuvent être complétés avec un règlement de publicité et une charte enseigne, devanture* » (SCOT du Pays de Gâtine / Partie III – Document d'Orientation et d'Objectifs – oct. 2015)

- la **charte d'un parc naturel régional** : en l'absence de SCOT, le PLU doit être compatible avec la charte PNR prévue par l'article L. 333-1 du code de l'environnement. S'il y a un SCOT, le PLU doit être compatible avec celui-ci, ce dernier devant lui-même être compatible avec la charte du parc naturel régional (L. 131-1 et L.131-7).

Comme l'a précisé le Conseil d'État :

« *La charte d'un parc naturel régional est un acte de nature réglementaire qui peut contenir des mesures précises relatives aux conditions*

Supprimé: 16/12/18

19/12/18

d'occupation des sols. Dès lors, les dispositions d'un PLU ou d'un POS d'une commune adhérant au parc doivent être compatibles avec cette charte »¹.

S'agissant plus particulièrement des paysages, la charte d'un PNR comprend un rapport qui détermine « *les orientations de protection [et] de mise en valeur [...] et en particulier les objectifs de qualité paysagère sur le territoire du parc* » (R. 333-3).

Par exemple, la charte du PNR Maine-Normandie arrêtée en 2008 envisage la promotion d'une architecture et un urbanisme en harmonie avec le contexte dominant des ensembles et adaptés à la maîtrise de l'énergie, qui passe par un engagement des collectivités adhérentes au Parc à soutenir, pour tous les ensembles paysagers, « *une urbanisation en harmonie avec le type de paysage actuellement dominant* ». Pour atteindre ces objectifs, elles sont aidées par le Parc assisté des acteurs de l'urbanisme et de certains professionnels de la construction pour « *mieux intégrer projets et constructions en les harmonisant à la dominante du paysage ambiant existant* » et « *développer autant que faire se peut l'emploi de matériaux sains issus de production locale ; cet objectif rejoint celui de l'intégration paysagère puisque les matériaux naturels locaux présentent, pour la plupart, des couleurs, des brillances et des textures en harmonie avec les caractéristiques du bâti ancien* » (art. 22-1).

Nonobstant ce régime de compatibilité, qui inféode le règlement du PLU, les dispositions de la charte peuvent trouver un relais normatif et fonder l'application, de l'article R. 111-27 C urb., parallèlement aux dispositions des dispositions du relatives à l'aspect extérieur du règlement. Cette disposition d'ordre public relative au « caractère des lieux avoisinants » permet à l'autorité délivrant l'autorisation d'occupation des sols de dépasser les dispositions du PLU et d'imposer des prescriptions renforcées relativement à l'aspect extérieur des constructions.

- la **charte d'un parc national** : s'imposant au PLU dans les mêmes conditions que pour la charte d'un PNR à la suite de la réforme des parcs nationaux par la loi n° 2006-436 du 14 avril 2006, l'obligation de compatibilité avec la charte des parcs nationaux peut avoir des incidences sur l'écriture des dispositions du PLU concernant l'aspect extérieur.

L'article L. 331-3 du code de l'environnement prévoit ainsi que « *Pour les espaces du cœur, elle définit les objectifs de protection du patrimoine naturel, culturel et paysager et précise les modalités d'application de la réglementation prévue au 1° de l'article L. 331-2* » (règles générales de protection définies par le décret de création du parc) ». « *Pour l'aire d'adhésion, elle définit les orientations de protection, de mise en valeur et de développement durable et indique les moyens de les mettre en œuvre* ».

La charte du parc national comporte des documents graphiques, indiquant les différentes zones et leur vocation. Ces documents sont élaborés à partir d'un inventaire du patrimoine naturel, paysager et culturel, de données socio-économiques et d'un bilan démographique de la population du parc national. Chaque partie de la charte comprend « *[...] un volet spécifique à chaque parc national, comportant des objectifs ou orientations et des mesures déterminés à partir de ses parti-*

¹ CE 29 avr. 2009, Commune de Manzat, req. n° 293896 : JCP A 2009, 2231, note Ph. Billet. V. ég. CE, Sect., 8 févr. 2012, Union de l'industrie des carrières et matériaux de construction de Rhône-Alpes, req. n° 321219 ainsi que CE, 25 juin 2014, Union nationale des industries de carrières et des matériaux de construction (UNICEM) Midi-Pyrénées et UNICEM Languedoc-Roussillon, req. n° 366007.

cularités territoriales, écologiques, économiques, sociales ou culturelles ». Par ailleurs, des conventions d'application de la charte peuvent être signées entre l'établissement public du parc national et chaque collectivité territoriale adhérente pour faciliter la mise en oeuvre des orientations et des mesures de protection, de mise en valeur et de développement durable qu'elle prévoit (C. envir., art. L.331-3). Ce n'est cependant que si certaines dispositions relatives à l'aspect extérieur sont reprises dans le règlement du PLU qu'elles seront formellement opposables aux pétitionnaires (v supra à propos de la charte PNR)

Par exemple, la Charte du Parc National des Pyrénées approuvée par décret du 28 novembre 2012 prévoit, dans son orientation stratégique n° 5 « Poursuivre le développement harmonieux des villages » : « Les villages de montagne répondent à des formes d'organisation et à des architectures spécifiques qu'il convient de valoriser en veillant à préserver leur caractère traditionnel. L'aménagement des espaces, le patrimoine bâti ou viaire sont autant d'éléments à considérer ». Au titre des mesures de préservation : « Aménager harmonieusement les espaces et les bâtiments publics dans le respect des patrimoines architecturaux » et, au titre des mesures de sensibilisation : « Inciter et conseiller les maîtres d'œuvre dans l'adoption de matériaux locaux et de technique de construction »

L'objectif XVII de la charte du parc national du Mercantour prévoit, à propos des villages et hameaux dans lesquels la rénovation de bâtiments à usage d'habitation peut être autorisée, que « Le cachet architectural est préservé et, le cas échéant, progressivement restauré. Les bâtiments dont la rénovation est autorisée respectent le style des maisons existantes, dans leur hétérogénéité historique.

- les **directives paysagères** : le PLU doit être compatible avec les orientations et les principes fondamentaux des directives de protection et de mise en valeur des paysages, dans les mêmes conditions de présence ou d'absence de SCOT que pour la charte des parcs nationaux ou des PNR (v. supra). Le défaut de compatibilité n'affecte pas la légalité du PLU, mais les dispositions de la directive sont directement opposables aux demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols (C. envir., art. L. 350-1, III et IV).

L'article R. 350-4 du code de l'environnement prévoit ainsi que :

« Les orientations et les principes fondamentaux de protection et de mise en valeur énoncés par la directive peuvent porter notamment, en fonction de la localisation des espaces et des éléments de paysage concernés, sur :

[...]

2° L'implantation, l'aspect extérieur, le volume ou la hauteur des constructions

3° La mise en oeuvre des dispositions applicables en matière de camping, caravanage, clôtures démolitions, défrichements, coupes et abattages ainsi qu'en matière d'enseignes et de préenseignes [...] ».

Ces dispositions s'imposent au PLU, contrairement à celles du cahier des recommandations qui accompagnent ces directives et qui est seulement indicatif. Ce cahier peut porter notamment sur l'utilisation de certains matériaux de construction (art. R. 350-6). Ce cahier peut toutefois trouver un relais normatif en fondant l'application de l'article R. 111-27 C urb., d'ordre public (v. supra à propos de la charte PNR).

Par exemple, la directive de protection et de mise en valeur des paysages des Alpilles (décret n° 2007-21 du 4 janvier 2007) prévoit, au titre des « Principes

Supprimé: 16/12/18

19/12/18

fondamentaux de protection et de mise en valeur des éléments constitutifs de ces structures : - Les extensions de l'urbanisation devront se faire dans le respect des structures paysagères : réseau hydrographique, réseaux hydrauliques, alignements d'arbres remarquables, haies traditionnelles. Leur volumétrie devra se définir dans le cadre d'une échelle compatible avec la silhouette des villages, mas ou maison de maître traditionnelles ». De son côté, le cahier des recommandations prévoit, au titre de la maîtrise du développement du bâti de « veiller à ce que les constructions prennent en compte leur environnement paysager pour leur implantation et traitent avec soin leurs abords en particulier les éléments importants visuellement tels que déblais-remblais, murs de soutènement en évitant les clôtures trop minérales, les plantations mal adaptées au sol et au climat, les modèles répétitifs qui banalisent l'espace ».

2. Articulation avec des législations indépendantes

Certaines contraintes relatives à l'aspect extérieur s'imposent d'elles-mêmes et n'ont pas besoin du relais du PLU pour contraindre les autorisations d'urbanisme. Si elles ne sont pas prises en compte par l'autorisation d'urbanisme, elles peuvent, le cas échéant, emporter son illégalité.

Il faut éviter de les reproduire dans le règlement de zone, soit parce que cela s'avère quasiment impossible (sécurité routière, hors du champ du droit de l'urbanisme et ne pouvant formellement pas y être incluses, sauf quelques rares dispositions pouvant relever du droit de l'urbanisme), soit parce qu'il ne faut pas rigidifier inutilement la règle alors qu'elle est « autoportée » (servitudes d'utilité publique).

a) Servitudes liées à la sécurité routière

Ces servitudes sont imposées par le code de la voirie routière. Elles affectent les propriétés riveraines ou voisines des voies publiques, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique. Ces servitudes dites « *de dégagement* » peuvent comporter l'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes ou l'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement (c. voirie routière, art. L. 114-1).

Le fait que les clôtures et autres constructions ne soient pas interdites par le plan de dégagement, mais seulement soumises à des prescriptions particulières, n'implique pas nécessairement que le relais doit être pris par les dispositions du règlement relatives à l'aspect extérieur pour imposer ces prescriptions, à l'image de l'interdiction de clôtures pleines. Le PLU n'a en effet pas pour vocation, sous prétexte de réglementation des aspects extérieurs, de traiter les éléments de sécurité liés aux voies publiques. Au demeurant, une telle réglementation serait illégale si elle était motivée par cette seule considération.

b) Servitudes d'utilité publique

La combinaison des articles L. 151-43 et L. 152-7 du code de l'urbanisme impose l'annexion au PLU, par un arrêté de mise à jour, des servitudes d'utilité publique dont la liste est fixée par l'annexe de l'article R. 151-51. Certaines d'entre elles, qui intéressent l'esthétique et l'architecture et, plus largement, la conservation du

Supprimé: 16/12/18

19/12/18

patrimoine culturel, comportent leurs propres réglementations (aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine - AVAP -, site patrimonial remarquable) ou leurs propres contraintes procédurales (monuments historiques et sites classés et inscrits).

Passé le délai de une année à compter de leur publication, la pérennisation de leur opposabilité repose sur l'annexion au PLU, qui procède d'une simple mise à jour, et non d'une intégration par reprise de leurs dispositions dans le règlement de zone (ce qu'il faut éviter, car une suppression de la servitude aurait des effets réduits en raison de la consolidation de certaines ses prescriptions sous la forme de dispositions d'urbanisme et impliquerait, le cas échéant, de devoir modifier ou réviser le PLU).

Ainsi, s'agissant plus particulièrement des AVAP : entrées en vigueur le 22 décembre 2011, elles ont succédé aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et se sont substituées aux ZPPAUP existantes au 14 juillet 2010 au plus tard dans les 5 ans de l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II » (soit le 14 juillet 2015).

A leur propos, l'article L. 642-2 du code du patrimoine prévoit que :

« Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine contient des règles relatives :

- *à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;*
- *à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux ».*

Ces règles peuvent comporter des obligations de moyens ou de modes de faire, comme l'utilisation de certains matériaux pour les constructions ou le traitement des façades ou, plus largement, des prescriptions relatives aux travaux de construction, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de l'aire.

Par exemple, l'AVAP de Châteauroux du 17 février 2014 prévoit, pour les constructions neuves dans certains secteurs : *« en ce qui concerne la maçonnerie, sont seulement autorisés ; la pierre naturelle apparente, avec joints, arasés au nu de la pierre ; les enduits plats peints ou non, blanc cassé ou de ton sable, ou pierre naturelle à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finitions d'enduits seront talochés non grattés ; les modénatures et ornements maçonnés ou métalliques dont la facture et les dimensions entrent en correspondance rythmique avec les décors environnants (exemple : architecture art déco), même si le résultat est de facture contemporaine.*

Sont interdits en parements de façade : l'aspect bois apparent, sauf pour les extensions de bâtiments existants et les annexes, hangars, les constructions en métal apparent (sauf pour les accessoires techniques, tel que l'étanchéité, les structures de verrières, les grilles, la ferronnerie), les éléments préfabriqués légers en béton apparents, qu'ils soient provisoires ou définitifs, les imitations de matériaux, les matériaux plastiques. Les revêtements de ciment gris et la chaux grise sont interdits » (secteur PUa et PUB, p. 18)

Supprimé: 16/12/18

19/12/18

Lorsque le projet est situé dans une AVAP, le dossier joint à la demande d'autorisation doit notamment comprendre une notice indiquant les matériaux utilisés et les modes d'exécution des travaux. Il comprend, en outre, divers descriptifs des éléments extérieurs du projet, variables selon l'objet de celui-ci :

- Lorsqu'il a pour objet d'édifier ou de modifier une construction, une représentation de l'aspect extérieur de la construction faisant apparaître les modifications projetées
- Lorsqu'il a pour objet la réalisation ou la modification d'une infrastructure ou un aménagement des sols : les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ainsi que le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain, lorsque les travaux portent sur l'aménagement ou la modification du terrain, ainsi qu'une notice exposant les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages accompagnée de deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse ; un plan faisant apparaître le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ainsi que l'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement (C. patrimoine, art. D. 642-14).

De leur côté, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tiennent lieu de l'autorisation de travaux à l'intérieur d'une AVAP, sous réserve d'un accord, selon les cas, de l'architecte des Bâtiments de France, du préfet de région ou du ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés (c. patrimoine, art. L. 642-6). Dans ce cas, cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux dispositions du règlement de l'aire.

Les règles de l'AVAP sont dites « *auto-portées* » : elles s'imposent en tant que telles et n'ont pas besoin d'un relais normatif particulier. Il n'est donc pas nécessaire que les dispositions du règlement relatives à l'aspect extérieur prévoient des dispositions spécifiques dans ce secteur, sauf à les compléter, en prenant soin d'éviter tout conflits de normes du fait de contradictions, le PLU devant de toute façon s'incliner. Il faut en tout cas se garder de les reprendre sous la forme de dispositions du règlement de zone, pour ne pas les « cristalliser » et gêner leur évolution dans le cadre de l'AVAP et, en tout cas, pour prévenir une éventuelle contradiction entre le règlement de zone et les règles de l'AVAP (voir également Fiche 4, « PLU et patrimoine »)². Il faut également veiller, lors de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme, à l'articulation des dispositions des AVAP avec celles de l'article R. 111-27 C. urb. Avant que n'entre en vigueur le décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables, les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-27 ne s'appliquaient en effet pas dans le périmètre de l'AVAP (C. urb., art. R. 111-1 b, ancien). Cette exception ayant été abrogée par le décret de 2017, il convient de faire coexister les dispositions, mais les dispositions générales du règlement relatives à l'aspect extérieur ne peuvent

² V. Circ. 2 mars 2012 relative aux AVAP et Arr. du 12 avril 2012 relatif à la mise en œuvre de l'autorisation spéciale de travaux prévue aux articles L. 642-6 et D. 642-11 à D. 642-28 du code du patrimoine (JO 25 avril 2012, p. 7363).

s'appliquer que de manière complémentaire et supplétive, à peine de contradiction avec des prescriptions particulières de l'aire.

Ce dispositif des AVAPE a été abrogé par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine qui institue les sites patrimoniaux remarquables, en substitution des secteurs sauvegardés, AVAPE et ZPPAUP. Le nouveau dispositif repose sur un plan de gestion du territoire qui permet d'identifier les enjeux patrimoniaux sur un même territoire, plan qui peut prendre la forme d'un document d'urbanisme (plan de sauvegarde et de mise en valeur) (C. patrimoine, art. L. 631-3) ou d'une servitude d'utilité publique (plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine), annexée au PLU (C. patrimoine, art. L. 631-4).

Ce plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine comporte un règlement qui repose sur un diagnostic qui comprend notamment « *une analyse de l'architecture par immeuble ou par groupe d'immeubles présentant des caractéristiques architecturales homogènes, y compris des éléments de décoration, des modes constructifs et des matériaux* » (C. patrimoine, art. D. 631-12). Ce règlement comprend notamment « *Des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes, notamment aux matériaux ainsi qu'à leur implantation, leur volumétrie et leurs abords* » et « *Un document graphique faisant apparaître le périmètre couvert par le plan, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la requalification est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie, aux dimensions des constructions et aux matériaux du clos et couvert* ». (C. patrimoine, art. L. 631-4).

Ce plan prévaut donc sur les dispositions du PLU dans les zones couvertes par un plan de gestion du territoire.

3. Adéquation avec le contenu du PLU

L'écriture des dispositions du règlement de zone relatives à l'aspect extérieur ne peut pas s'envisager indépendamment des autres documents qui composent le PLU, dès lors qu'ils peuvent comporter des données sur le paysage urbain et naturel et qu'il convient de mettre en adéquation les prescriptions réglementaires avec les descriptions de l'existant, l'exposé du souhaité et les diverses recommandations.

- **Rapport de présentation** – L'écriture comme l'interprétation des dispositions relatives à l'aspect extérieur peut se faire à la lumière du rapport de présentation³ et si une contradiction apparaît entre ce rapport et les dispositions du règlement, le dispositif peut être entaché d'illégalité⁴.

L'analyse de l'état initial de l'environnement, comme l'explication des choix retenus pour établir le PADD, l'exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables (C. urb., art. R. 151-1 et 2) sont autant d'éléments qui

³ CE 3 mars 1995, Époux Barry, *Petites affiches* 20 nov. 1995, p. 8.

⁴ CAA Lyon, 1^{er} ch., 12 mars 2002, *Christinaz*, *RD imm.* 2002, p. 549.

peuvent justifier certaines options d'intégration des constructions, contraintes ou interdictions.

L'évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et l'exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur vont également dans ce sens, en s'appuyant notamment sur les études paysagères préalables qui permettent de relever les éléments caractéristiques de l'esthétique urbaine ou un inventaire des bâtiments et ensembles urbains, une étude historique du développement de la ville, des travaux de recherche urbaine, archéologique et paysagère, etc.

Ce rapport doit, le cas échéant, tenir compte des données issues de l'évaluation environnementale à laquelle sont soumis certains PLU (PLU permettant la réalisation de travaux dans les zones Natura 2000 ; PLU sur des territoires non couverts par un SCOT ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale ; PLU relatifs à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5.000 ha et comprenant une population supérieure ou égale à 10.000 h. ; PLU prévoyant la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 ha ; PLU des communes situées en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'unités touristiques nouvelles soumises à l'autorisation du préfet coordonnateur de massif ; PLU des communes littorales qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 ha) (C. urb., art. L. 104-1 et R. 104-8 à14).

- **PADD** – L'article L. 151-5 dispose qu'un projet d'aménagement et de développement durables définit « *les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques* ».
- **Orientations d'aménagement et de programmation**⁵ – L'article L. 151-6 précise que le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation qui, dans le respect des orientations définies par le PADD, comprennent diverses dispositions relatives notamment à l'aménagement. Les orientations peuvent, dans ce cadre, définir entre autres les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, et porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement.

Par quartier ou par secteur, les orientations d'aménagement et de programmation « *définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville* » (C. urb., art. R.151-6).

Ces orientations peuvent comprendre « *des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19* » (C. urb., art. R.151-7).

Enfin, les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser « *actives* » dont les conditions

⁵ Voir également la fiche sur les OAP.

d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires « *garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur : 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère (...)* » (C. urb., art. R. 151-8).

PADD et orientations d'aménagement et de programmation impliquent, outre la délimitation préalable des secteurs concernés (quartiers, îlots, rues, immeubles...) (voir ci-dessous « Documents graphiques »), l'écriture de prescriptions adaptées au caractère de ces secteurs.

- **Règlement** – Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et particulières pour atteindre les objectifs fixés par les articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme et motivés, dans leur contenu et effets attendus, par les commentaires de l'analyse du rapport de présentation.

Le règlement comporte des orientations générales en matière de qualité architecturale et de protection et de mise en valeur du patrimoine. Il détermine ainsi des 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 (art. L. 151-18). Egalement, l'article L. 151-19 lui permet d' « *identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration* ».

La partie réglementaire du code de l'urbanisme précise quelles règles le règlement peut édicter sur le fondement de ces habilitations au titre de la qualité urbaine, architecturale et paysagère. Ainsi « *afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut : 1° Prévoir des règles alternatives (...) afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R. 151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus ; 2° Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures (...)* » (art. R. 151-41). Il peut également « *Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs* » (art. R. 151-41 3°)⁶.

⁶ Dans le même sens, et au titre du Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, le règlement du PLU peut « *localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation* » (art. R. 151-43, 5° ; voir la fiche relative au Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions). Bien que ces deux séries de dispositions figurent dans deux paragraphes distincts de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, aucune présentation formelle du règlement de zone n'étant imposée par les textes, rien

Le règlement de zone peut ainsi définir l'aspect extérieur des constructions ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection du patrimoine bâti et paysager (voir Sous-fiche n° 1).

En application de ce dispositif, les dispositions du règlement doivent être adaptées et être en cohérence avec les objectifs poursuivis.

- **Documents graphiques** : Le règlement de zone est composé d'une partie graphique, qui fait apparaître « *les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le plan local d'urbanisme identifie* » (R. 151-14).

Ces documents graphiques permettent ainsi de délimiter les différents périmètres à l'intérieur desquels s'appliqueront les dispositions relatives à l'aspect extérieur, que ce soit les zones U, AU, A et N ou 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.

Un zonage fin permet de mieux tenir compte des particularités urbaines et architecturales des secteurs concernés.

- **Annexes**

Le contenu des annexes est strictement défini par les articles L. 151-51 à L. 151-53 du code de l'urbanisme et ne prévoit pas la possibilité d'un renvoi à des cahiers de recommandations ou assimilés.

Certaines communes y procèdent cependant, sans que cela ait de vocation prescriptive.

Le PLU de la commune de Le Chesnay (Yvelines), par exemple, comporte en annexe un « Cahier de recommandations architecturales », qui a pour vocation « *de guider les constructeurs, particuliers ou professionnels, et les architectes dans leur démarche de conception d'un projet, afin que ce dernier s'insère au mieux dans son environnement. Placé dans les annexes du projet de PLU, ce cahier n'a pas de valeur réglementaire, à la différence des prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions inscrites dans le règlement. Par son rôle pédagogique* », il pourra utilement les compléter ».

Il faut cependant éviter le recours à des renvois de ce type pour ne pas nuire à la lisibilité du PLU et laisser l'impression que ces documents seraient prescriptifs.

Les dispositions du PLU doivent être « autonomes » à ce titre et comporter toutes les prescriptions nécessaires.

n'empêche de regrouper les prescriptions correspondantes du règlement au sein d'un même article. Mais, alors que les dispositions de l'article R. 151-41 3° répondent à des motifs d'ordre patrimonial en application de l'article L. 151-19, celles pouvant être prises sur le fondement de l'article R. 151-43 5° doivent répondre à des motifs d'ordre écologique.

Supprimé: 16/12/18

19/12/18