



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réglementation

Question écrite n° 84580

Texte de la question

Mme Colette Langlade attire l'attention de M. le ministre de l'espace rural et de l'aménagement du territoire sur les difficultés que rencontrent les particuliers qui souhaitent réaliser des travaux pour l'amélioration de leur habitat. Dans sa circonscription de Dordogne, une habitante se voit refuser systématiquement toutes demandes de travaux qu'elle dépose, au regard des dispositions de l'article R. 111-18 du code de l'urbanisme. De nombreuses personnes sont pénalisées par les dispositions de cet article, alors que bien souvent les travaux envisagés ne gênent en rien le voisinage et sont parfaitement intégrés dans le paysage. Elle lui demande de bien vouloir lui indiquer les motivations de l'application de cet article qui donne lieu à des arrêtés préfectoraux d'opposition qui semblent parfois injustifiés.

Texte de la réponse

La réglementation d'urbanisme régissant les distances devant être respectées par les constructions est aujourd'hui, essentiellement, d'origine locale. Elle est contenue dans les règlements des plans locaux d'urbanisme (PLU). Ces documents définissent pour chaque zone de l'agglomération les règles d'implantation des constructions qui incluent les distances à respecter par rapport aux limites parcellaires, à la voie publique ou aux autres constructions. Les communes non dotées de tels documents sont soumises à une même réglementation d'origine nationale : le règlement national d'urbanisme (RNU), articles R. 111-1 et suivants du code de l'urbanisme, étant précisé que certains articles du RNU s'appliquent même lorsqu'il existe un PLU (article R. 111-1 du code de l'urbanisme). L'article R. 111-18 n'est applicable que dans les communes qui ne sont pas dotées de PLU ou de document en tenant lieu. Il prévoit que « à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ». Cet article permet donc de garantir une certaine intimité pour des constructions voisines, ainsi qu'un minimum d'ensoleillement et de sécurité. Le Conseil d'État (CE, 3 février 1978, MEPIEL, requête n° 04469) estime d'ailleurs que cette règle nationale, qui est édictée dans un but d'hygiène, de salubrité et de sécurité, a un caractère impératif. Telles sont les motivations de cet article, étant précisé que les services locaux de l'État restent bien sûr disponibles pour étudier tout cas particulier. De manière plus générale, l'élaboration d'un PLU permettra à la commune de disposer de plus de possibilités en ce qui concerne les règles d'implantation des constructions. En effet, dans ce cas, l'article R. 111-18 du code de l'urbanisme n'est plus applicable et c'est alors le règlement du PLU qui fixera les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, règles qui pourront être différentes de celles posées par cet article.

Données clés

Auteur : [Mme Colette Langlade](#)

Circonscription : Dordogne (3^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 84580

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Espace rural et aménagement du territoire

Ministère attributaire : Écologie, développement durable, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 juillet 2010, page 8035

Réponse publiée le : 21 décembre 2010, page 13730