



PRÉFET
DE LA RÉGION
NORMANDIE

Liberté
Égalité
Fraternité

LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE LES ESSENTIELS

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Normandie)
Urbanisme ISSN 2492-9743 n°23 – 3 juin 2013 māj 16 janvier 2016 – France POULAIN

L'article R.111-27 du code de l'urbanisme (ex. article R.111-21)

Certains projets peuvent ne pas être en adéquation avec l'environnement dans lequel ils souhaitent être implantés, comme un ranch mexicain dans la Vallée du Bec Hellouin, une maison de Louisiane le long de la Seine... ou plus fréquemment une maison toulousaine dans un bourg rural eurois.

Et parfois, lorsqu'il n'y a pas de zones protégées au titre du patrimoine ou des sites et que l'ABF n'est donc pas consulté, ou que le document d'urbanisme -s'il existe- n'avait pas anticipé sur ce type de projets, l'autorité compétente (souvent le maire) se trouve fort dépourvu pour améliorer voire refuser ladite construction.

L'article R.111-27 du code de l'urbanisme est alors potentiellement utilisable. Celui-ci indique que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ». Potentiellement, car c'est un article qui englobe les questions relatives à l'esthétisme des constructions. Il est donc à manier avec précaution pour que l'esthétisme soit basé sur de véritables critères objectifs et non simplement sur ceux qui auraient trait à de la subjectivité personnelle, que l'on peut résumer par la phrase suivante « j'aime pas ».

Les prescriptions ou les motifs de refus doivent donc être motivés de manière formelle par l'indication « Vu l'article R.111-27 du CU... » dans l'arrêté de décision et sur le fond par l'exposé d'un motif explicite et détaillé : « La construction est refusée car elle porte atteinte à l'homogénéité des constructions existantes qui sont toutes beiges alors que la construction projetée est jaune citron ». Si la motivation est complexe à rédiger, il est toujours possible de solliciter l'avis de l'ABF (même en dehors des périmètres de protection) car l'autorité compétente pourra le reprendre à son compte.

L'article R.111-27 du code de l'urbanisme peut être utilisé sur l'ensemble du territoire français et ce, même si un document d'urbanisme existe, car il est de portée générale (comme tous les autres articles R111). Il peut être utilisé lors de toute décision pour une autorisation individuelle d'urbanisme, sauf dans le cadre d'un secteur couvert par une ZPPAUP ou une AVAP.

Il n'est nécessaire de réécrire ou de recopier des extraits voire des livres entiers des codes de l'urbanisme, de l'environnement ou du patrimoine car ces derniers évoluent en permanence. Le lecteur pourrait être amené à suivre des réglementations qui ne seraient plus en vigueur.