



# LA BOÎTE À OUTILS DU PÔLE INGÉNIERIE



## Le Plan Local d'Urbanisme

Rédiger un règlement  
Articles 3 et 4  
Accès / Voirie / Réseaux



L'article 3 permet de déterminer les obligations en terme de voirie et d'accès. Il s'agit donc de définir les conditions de desserte des terrains par les voies qu'elles soient publiques ou privées. Cet article poursuit plusieurs objectifs :

- assurer la sécurité des usagers,
- garantir une voirie suffisante au regard des constructions et installations à implanter dans la zone, tout en permettant sa meilleure intégration possible dans l'environnement urbain.

L'article 4 régleme les dessertes en eau potable, l'assainissement et le traitement des eaux pluviales, permettant d'assurer les conditions de la salubrité publique. Il peut également déterminer les conditions de desserte en gaz, électricité, téléphonie, fibre...

### DEUX ARTICLES INDISPENSABLES

Ces deux articles permettent donc de déterminer les conditions essentielles de constructibilité des parcelles.

Malgré leur caractère facultatif, ils sont essentiels dans la mesure où, en leur absence, aucune autre disposition ne pourrait s'opposer à la réalisation d'un projet. En effet, les articles du RNU régissant les accès et voirie, l'eau potable, son assainissement et les eaux pluviales deviennent inapplicables lorsqu'un PLU est opposable (voir encadré). De plus, un PLU approuvé pourrait être entaché d'illégalité si aucune disposition concernant la gestion de l'eau n'est réglementée. Cela rendrait le document incompatible avec les schémas d'aménagement et de gestion des eaux mais aussi avec le SCoT. Il apparaît donc comme difficile de ne pas renseigner ces deux articles.

### L'ARTICLE 3 :

Cet article vise la desserte ET l'accès par des voies publiques ou des voies ouvertes au public, ce qui peut donc inclure les voies privées.

Les notions de dessertes et d'accès se complètent.

La desserte est la voie qui arrive à l'abord immédiat d'un terrain et qui doit, par sa nature (largeur notamment ou encore type de circulation autorisée), permettre le passage des véhicules destinés à accéder au terrain et aux constructions.

L'accès est la possibilité de se rendre sur cette voie.

Ainsi, un terrain desservi peut se voir refuser un accès à une voie pour des raisons de sécurité publique émanant éventuellement d'autres codes (une autoroute par exemple).

L'accès est donc «le point par lequel l'on entre et l'on sort d'une unité foncière». Il peut être direct ou assuré via un cheminement (bande de terrain en pleine propriété ou obtenue par l'établissement d'une servitude) permettant d'accéder au foncier.

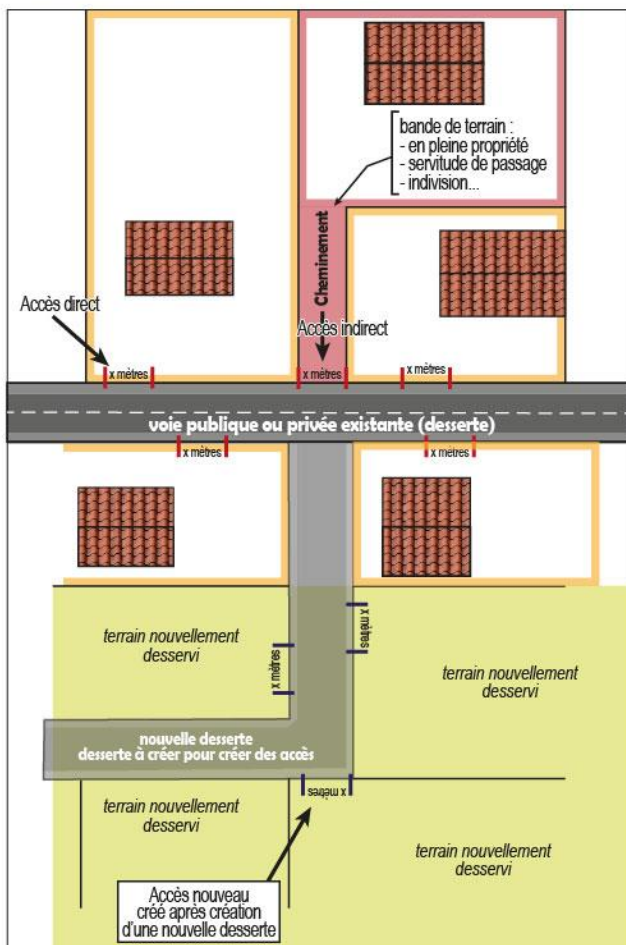


Illustration des notions d'accès et de desserte



## L'ARTICLE 4 :

En principe, la rédaction de l'article 4 ne concerne que les réseaux d'eau, d'assainissement collectif ou autonome, d'électricité (R.123-9), c'est à dire les réseaux dont l'absence pourrait fonder un refus d'autorisation de construire. Ce sont également les réseaux permettant de déterminer les classements en zones U ou AU.

Les autres types de réseaux (téléphone, fibre, mais aussi réseau de chauffage urbain...) peuvent être mentionnés dans le PLU mais uniquement à titre de rappel concernant d'autres législations. Ceux-ci ne peuvent être imposés via un PLU et leur absence ne saurait fonder un refus d'autorisation.

## QUID DES DISPOSITIONS CONCERNANT L'ESTHÉTIQUE ?

Ces articles renferment bien souvent des dispositions concernant «l'aspect esthétique» des réseaux. Il s'agit donc ici de garantir l'insertion des gaines, tuyaux et câbles dont la présence visuelle est devenue un enjeu paysager important (enterrement systématique, dissimulation des éléments présents sur les façades...).

Ces dispositions pourraient également être insérées dans l'article sur l'aspect architectural (article 11).

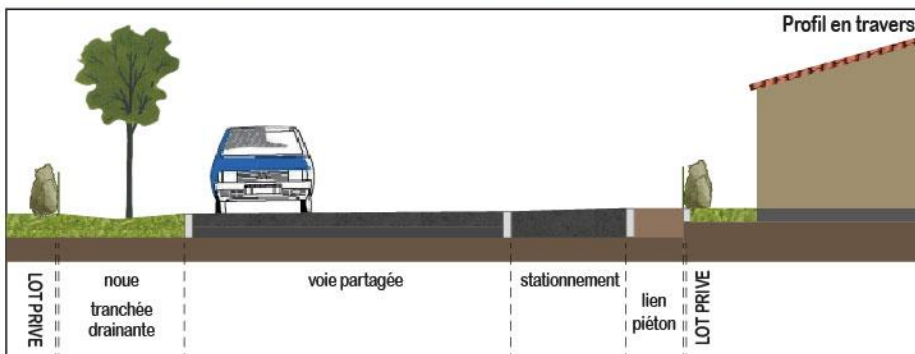


Pérignat-ès-Allier : Opération d'aménagement d'ensemble avec noues et voirie partagée

**BON A SAVOIR**

Lorsqu'un PLU devient opposable certains articles du RNU deviennent inapplicables. C'est notamment le cas :

- des articles R.111-5 ou R.111-6 du CU concernant la desserte, l'accès ou le stationnement sur les propriétés,
  - des articles R.111-8 à R.111-12 du CU concernant les réseaux de desserte en eau potable, assainissement et eaux pluviales,
- En l'absence d'opposabilité de ces articles, il devient primordial que les articles 3 et 4 puissent être renseignés afin de limiter :
- le risque contentieux
  - les problématiques de sécurité publique (pour les accès)
  - les incompatibilités avec les SAGE, SDAGE...



## PIEGES A EVITER

- Il est impossible d'imposer des réseaux complémentaires (fibre, gaz...) à réaliser ou sur lesquels se raccorder. D'autres législations peuvent l'imposer éventuellement, mais pas un PLU.
  - Créer des règles stéréotypées ou trop rigides pour les dessertes et voiries risque de s'avérer contreproductif au vu de la grande diversité du foncier.
- En revanche il peut être intéressant de modifier les règles entre zones et en fonction des différents enjeux présents. Des OAP peuvent s'avérer judicieuses et plus efficaces.

## DES PISTES POUR AVANCER...

- Emettre des orientations sur la nature des nouvelles dessertes (largeur, profil en travers, noues...)
- Emettre des règles minimales pour assurer la sécurité publique