

>> L'ÉCRITURE DU RÈGLEMENT : ZONAGE

ZONE N

Jean-François Inserguet, Maître de conférences à l'Université Rennes 2

Fiche 1

LA DÉLIMITATION DES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

– les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

– les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »

La zone N des plans locaux d'urbanisme se situe globalement dans la continuité de la zone ND des plans d'occupation des sols.

Néanmoins, le zonage ne concerne plus les terrains soumis spécifiquement à des risques naturels ou technologiques, auparavant délimités en zone ND des POS. Les secteurs à risques peuvent dorénavant concerner toutes les zones du plan local d'urbanisme par l'intermédiaire d'une délimitation dans les documents graphiques du règlement¹. Le législateur a donc, de ce point de vue, « purifié » les

¹ Au titre de l'article R. 123-11 b du code de l'urbanisme, les documents graphiques peuvent délimiter « les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des

zones naturelles, la délimitation de ces dernières étant simplement fonction du caractère naturel des terrains ou de leur qualité pour les paysages ou l'environnement.

1. La possibilité de classer en zone N des terrains déjà équipés

Comme par le passé, la zone naturelle et forestière peut être une « zone équipée ou non », ce qui donne donc la possibilité de classer en zone N des secteurs déjà équipés et partiellement bâtis².

La jurisprudence rendue concernant les zones ND est ainsi largement applicable aux nouvelles zones N. Comme pour les zones ND, les auteurs du PLU doivent procéder à une appréciation d'ensemble de la zone, notamment du point de vue de sa taille, du nombre de constructions présentes, de l'intérêt environnemental du site ou des protections déjà existantes, l'existence d'équipements ne constituant pas un obstacle au classement³. Le parti d'aménagement, défini au projet d'aménagement et de développement durable, et les justifications fournies au rapport de présentation constituent naturellement, comme pour toutes les autres zones, un élément déterminant.

Ainsi, à titre d'exemples, il a été jugé que relevaient bien d'un classement en zone naturelle (ND ou N) :

- des parcelles desservies par les voies et réseaux, voisines de quelques constructions, mais distantes d'environ 500 mètres du bourg, le but de la commune étant de préserver l'aspect général des paysages de la commune⁴ ;
- des terrains constitués d'anciennes pâtures retournées partiellement à l'état de boisement, que les auteurs du PLU souhaitent préserver de toute urbanisation nouvelle⁵ ;
- une parcelle entourée sur trois côtés de terrains supportant déjà des constructions individuelles à faible densité, bordée sur son côté le plus long par un important espace boisé protégé ; le fait qu'elle soit située à l'extrémité d'un lotissement ne constitue pas, par ailleurs, un motif d'illégalité dès lors qu'elle ne supporte que des terrains de sport et n'a jamais été totalement viabilisée⁶.

conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ».

² Par exemple : CAA Bordeaux 26 nov. 2009, M. Laurent X, req. n° 08BX00510 : classement en zone N de parcelles desservies par des équipements publics et situées à proximité immédiate de zones de construction dense – Dans le même sens, CAA Bordeaux 10 mars 2008, M. Antonio X, req. n° 06BX00635 : légalité du classement en zone N de parcelles supportant des constructions et desservies par une voie et les réseaux publics.

³ MATE, *Jurisprudence environnement et urbanisme*, 1999, p. 75 et s.

⁴ CE 29 juill. 1994, de Boissieu, req. n° 145823.

⁵ CAA Nancy 7 déc. 2006, M. X, req. n° 05NC00571.

⁶ CE 11 déc. 2000, Commune de Saint-Fargeau-Ponthierry, req. n° 210040.

La zone, surtout si elle est équipée et riveraine de propriétés bâties, doit toutefois disposer d'un réel caractère naturel et ne pas avoir fait l'objet d'un classement simplement dans le but d'interdire ou de restreindre les possibilités de construire⁷.

Inversement, le zonage N pose problème lorsqu'il a simplement pour objet de favoriser l'implantation de constructions ou d'installations. Tel est le cas des micro-zones N, délimitées au sein de zones agricoles, afin de favoriser l'extension des constructions existantes ou de permettre des changements de destination qui seraient interdits si un classement en zone agricole était retenu. La cour administrative d'appel de Lyon et le Conseil d'État ont ainsi estimé qu'un tel « pastillage » est possible exclusivement si le zonage N a pour objet de répondre à « *un souci de protection des milieux naturels et paysages* » et donc que les bâtiments concernés constituent des « *entités formant des éléments du paysage* », ce qui n'était pas le cas en l'espèce⁸.

La solution est identique lorsque cette délimitation vise exclusivement, au sein d'une vaste zone agricole, à permettre la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage⁹.

A fortiori, le fait qu'il soit possible de classer en zone naturelle un secteur déjà équipé ne peut conduire la commune à geler des terrains dans l'attente de la mise en œuvre d'un projet d'aménagement.

2. Les trois catégories de zones naturelles

Alors que l'ancien article R. 123-18 ne prévoyait pas une telle différenciation concernant les plans d'occupation des sols, le nouvel article R. 123-8 détermine trois catégories de zones naturelles :

- les zones visant les secteurs à protéger en raison de la « *qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique* ». Il s'agit donc des terrains les plus sensibles d'un point de vue environnemental, comme ceux situés dans le champ de visibilité d'un belvédère et d'une ancienne forteresse¹⁰ ou des secteurs « *paysagers remarquables car riches en haies et bosquets* »¹¹. Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral prévus à l'article L. 146-6 sont également concernés par nature ;
- les zones liées à l'existence d'une exploitation forestière, qui relevaient auparavant des zones NC ;

⁷ [Ainsi, des terrains insérés entre deux zones d'activités, dans un secteur marqué par la présence de grandes infrastructures de transports, ont largement perdu leur caractère naturel et ne peuvent être classés en zone N : CAA Lyon 15 févr. 2011, SCI Monchamp, req. n° 09LY02118.](#)

⁸ CAA Lyon 27 déc. 2007, Commune de Châteauneuf-du-Rhône, req. n° 06LY00445 – CE 31 mars 2010, Commune de Châteauneuf-du-Rhône, req. n° 313762. **Ces jurisprudences ont conduit la loi « Grenelle 2 » à autoriser, en zone A, des constructions non agricoles au sein de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (c. urb., art. L. 123-1-5 14°).** Voir les fiches relatives aux zones A.

⁹ CAA Douai 10 janv. 2008, M. et Mme Antoine, req. n° 07DA00297, *DAUH* 2008, n° 310.

¹⁰ CAA Bordeaux 26 nov. 2009, M. Laurent X, préc.

¹¹ CAA Nancy 26 nov. 2009, Mme Chantal A, req. n° 08NC01324.

- les zones liées au « *caractère d'espaces naturels* » des terrains. Elles ne disposent pas d'une sensibilité écologique ou paysagère évidente mais la commune décide de ne pas y admettre de nouvelles constructions, ou de façon limitée, ce qui les rapproche des anciennes zones NB. Sont concernées par exemple des « *espaces ne disposant pas de qualités particulières telles certaines zones de pâture [...] ou certaines lisières urbaines plus ou moins bâties et mal équipées* »¹². Il peut également s'agir des « *coupures d'urbanisation* » obligatoires dans les communes soumises à la loi Littoral en vertu de l'article L. 146-2. Plus globalement, ces espaces contribuent à assurer l'équilibre indispensable entre l'aménagement et la protection du territoire communal prescrit par l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme.

Cette « catégorisation » génère des conséquences nouvelles quant à l'écriture du règlement car la constructibilité de ces zones va dépendre des motifs du classement. Il est également nécessaire de justifier avec soin les motifs du classement dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, comme les POS, les plans locaux d'urbanisme peuvent légalement créer des sous-catégories au sein de chacune de ces différentes zones, en créant par exemple des secteurs spécifiques à la mise en œuvre de la loi Littoral¹³.

3. La possibilité de prévoir des secteurs au sein desquels des constructions seront admises

En refondant la définition et le régime juridique des zones naturelles, le décret du 27 mars 2001 puis la loi du 12 juillet 2010 et son décret d'application du 29 février 2012 se veulent plus précis quant à leur statut. La délimitation d'une zone N n'est ainsi qu'une première étape dans la réflexion des auteurs du plan local d'urbanisme. Dans un second temps, ils pourront délimiter en son sein des « *secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées* » dans lesquels des constructions pourront être admises (art. L. 123-1-5 14°). Cette faculté n'apparaissait pas dans les dispositions de l'ancien article R. 123-18 visant les zones ND, d'où un manque de clarté quant à leur constructibilité globale. Comme pour les POS, les zones naturelles des PLU peuvent également comporter des secteurs de transfert de COS, procédé toutefois très rarement utilisé, voire anecdotique (art. R. 123-8, al. 4).

a. Les secteurs « de taille et de capacité d'accueil limitées »

La possibilité nouvelle de délimiter dans les documents graphiques du règlement des secteurs de dimension et de capacité d'accueil limitées a une importance majeure pour les plans locaux d'urbanisme. Concernant les POS, il était admis que les auteurs du document pouvaient admettre en zone ND des constructions et installations sur l'ensemble de la zone dès lors que la vocation naturelle du secteur

¹² CAA Bordeaux 26 nov. 2009, M. Christian X., req. n° 08BX00500.

¹³ CE 17 juin 1998, Assoc. de défense des propriétaires longevillais, req. n° 169463, *BJDU* 1998, p. 333, concl. J.-C. Bonichot – CE 3 nov. 1997, Comité intercommunal de défense du site du Pont-du-Gard, req. n° 160438.

n'était pas remise en cause¹⁴. Tel n'est pas le cas concernant les plans locaux d'urbanisme.

Cette mesure nouvelle implique que des constructions ne pourront dorénavant être admises qu'au sein de ces sous-secteurs, le reste de la zone étant inconstructible (à moins qu'un système de transfert de COS ait été mis en place)¹⁵. Cette interprétation, qui était jusqu'à présent uniquement donnée par la doctrine ministérielle, a été récemment reprise par le juge administratif¹⁶.

Cette inconstructibilité de principe est applicable aux trois catégories de zones naturelles, y compris celles réservées à l'exploitation forestière, les constructions liées à l'exploitation ne pouvant donc pas s'implanter sur l'ensemble de la zone.

Ces sous-secteurs sont soumis à deux types de contraintes :

■ **La notion de taille et de capacité d'accueil « limitées »**

La taille des sous-secteurs et leur capacité d'accueil doivent être « limitées », ce qui contribue, au demeurant, à renforcer le constat précédent, à savoir l'impossibilité d'admettre des constructions sur l'ensemble d'une zone naturelle.

La jurisprudence administrative n'a pas eu, à ce jour, à se prononcer sur la notion de « *taille limitée* » mais le choix de la surface des sous-secteurs est fonction de celle de la zone naturelle, de son intérêt environnemental et des constructions déjà implantées. Il apparaît logique que les secteurs accueillant déjà des constructions soient présumés pouvoir faire l'objet de cette sous-délimitation. De la même façon, il sera plus facile d'admettre leur existence dans les zones naturelles « banales », plutôt que dans les terrains ayant fait l'objet d'un zonage N en raison de la sensibilité des sites ou paysages. Dans tous les cas, s'agissant de la mise en œuvre d'une exception au principe général selon lequel la zone naturelle est inconstructible, les motifs de délimitation de ces secteurs devront être soigneusement explicités dans le rapport de présentation.

Cette justification devra aussi porter sur la « *capacité d'accueil limitée* » qui doit leur être donnée. L'obligation de prévoir « la capacité d'accueil » d'une zone n'est pas exclusive aux zones naturelles. Elle s'impose aux communes littorales qui doivent déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser (art. L. 146-2, al. 1). Elle apparaît, également, en filigrane dans les dispositions de l'article L. 121-1 imposant à tous les documents d'urbanisme une utilisation économe et équilibrée des espaces. Dans les deux cas, cette capacité d'accueil est à apprécier au niveau de l'ensemble du territoire couvert par le document d'urbanisme.

La notion de « *capacité d'accueil limitée* » est quant à elle plus novatrice en ce qu'elle est à appréhender à l'échelle des parcelles et est spécifique aux zones naturelles. Elle dépend de la surface de la zone N, en général, et de sa sensibilité environnementale. Elle implique l'obligation de renseigner les articles 1 et 2 du

¹⁴ CE 30 nov. 1992, Féd. française de tennis, *Rec. CE*, tables p. 1401.

¹⁵ Rép. min. Sénat n° 0006S, 10 oct. 2007, *JO Sénat* p. 3771 – Rép. min. Sénat n° 1199S, 31 janv. 2007, *JO Sénat* p. 639 – Rép. min. AN n° 12448, 15 janv. 2008, *JO AN* p. 351.

¹⁶ CAA Paris 12 févr. 2009, Coordination pour la sauvegarde du bois de Boulogne et Assoc. Porte d'Auteuil environnement, req. n° 07PA03838 – CAA Paris 12 févr. 2009, Assoc. de sauvegarde Auteuil-Bois de Boulogne, req. n° 07PA03886, *Constr.-Urb.* mai 2009, n° 5, p. 30, note J.-F. Inserguet. – CE 18 juin 2010, Ville de Paris, req. n° 326708, *BJDU* 2010, p. 347, concl. A. Courrèges.

règlement de zone relatifs aux occupations interdites ou soumises à conditions qui doivent donc prévoir des conditions restrictives quant à la nature des constructions autorisées.

Ainsi, le juge administratif a eu l'occasion d'admettre la légalité d'un PLU créant huit « polygones d'implantation » destinés à accueillir des constructions au sein d'une zone naturelle classée en raison de la qualité des sites et paysages et mentionnée au projet d'aménagement et de développement durable comme faisant partie de la « trame verte » de l'agglomération. En l'espèce, ces polygones déterminaient l'emplacement précis de chaque projet et fixaient, par ce moyen, des emprises au sol très limitées¹⁷.

■ **L'obligation de prévoir des dispositions spécifiques dans le règlement d'une zone naturelle**

En application **des articles L. 123-1-5 et R. 123-9** du code de l'urbanisme, au sein des sous-secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, le règlement doit obligatoirement prévoir les « *conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel [...] ou forestier de la zone* », un PLU ne prévoyant pas de contraintes spécifiques étant de ce fait illégal¹⁸. Cette contrainte est parfaitement cohérente avec l'obligation précédente de prévoir une capacité d'accueil limitée à la zone.

Les auteurs du règlement doivent donc au minimum renseigner l'article 10 du règlement de zone lié à la hauteur maximale des constructions.

L'obligation de prévoir « *des règles d'implantation et de densité* » pose, en revanche, problème quant à son imprécision. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives sont déjà obligatoires pour toutes les zones du plan local d'urbanisme en vertu de l'article R. 123-9 (art. 6 et 7 des règlements de zone).

Une interprétation stricte pourrait également impliquer l'obligation de renseigner l'article 8 relatif aux règles d'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété. Concernant les règles de densité, elle aboutirait toutefois à une impasse. En effet, il ressort indirectement des dispositions de l'article R. 123-10 que les zones naturelles ne peuvent comporter de COS, en dehors de celles dans lesquelles les possibilités de construire sont subordonnées à un transfert de COS.

Une interprétation plus souple semble, par conséquent, à retenir. Les auteurs du plan local d'urbanisme doivent prévoir « *des* » règles d'implantation et de densité permettant la bonne insertion des constructions dans l'environnement et le maintien du caractère naturel de la zone. La commune dispose donc d'une marge de manœuvre relativement importante, tous les articles dédiés spécifiquement à l'implantation des constructions et à leur densité maximale n'ayant pas à être mobilisés. La jurisprudence récente semble d'ailleurs aller dans le sens de cette

¹⁷ CAA Lyon 18 nov. 2008, Assoc. Roch'Nature, req. n° 07LY00802, *RD imm.* 2009, p. 338, note P. Soler-Couteaux.

¹⁸ CAA Lyon 6 mai 2008, M. et Mme Damongeot, req. n° 07LY00846, *DAUH* 2009, n° 261 : censure pour erreur de droit d'un PLU, le règlement d'un sous-secteur de zone N ne prévoyant pas des conditions de hauteur et de densité des constructions.

conception plus libérale. La cour administrative d'appel de Paris **et le Conseil d'État ont** ainsi estimé récemment que, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, le PLU de Paris satisfaisait aux exigences de l'article R. 123-9 par l'intermédiaire des dispositions de l'article 8 relatives à l'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété, celles de l'article 9 relatives à l'emprise au sol des constructions et celles de l'article 10 relatives à la hauteur maximale autorisée. Elles prévoyaient en effet des possibilités d'extension très limitées et l'interdiction de principe d'augmenter la hauteur des bâtiments existants¹⁹. D'une façon plus générale, les auteurs des PLU peuvent également prévoir des dispositions spécifiques dans l'article 2, en fixant par exemple des surfaces réduites d'extension.

Les motifs des règles choisies devront toutefois être explicités avec soin dans le rapport de présentation au minimum. Afin de lever toute ambiguïté quant au respect des conditions posées **aux articles L. 123-1-5 et R. 123-9**, il apparaît également utile de préciser expressément dans le règlement quelles dispositions ont été mobilisées, comme le font certains plans locaux d'urbanisme²⁰.

b. Les secteurs de transfert de COS²¹

Selon les dispositions de l'article L. 123-4 :

« Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le plan local d'urbanisme peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant du coefficient d'occupation du sol fixé pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.

Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées ; la densité maximale de construction dans ces secteurs est fixée par le règlement du plan.

En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire constatée par un acte authentique publié au bureau des hypothèques. Cette servitude ne peut être levée que par décret pris sur avis conforme du Conseil d'État ».

La délimitation de secteurs de transfert de coefficient d'occupation des sols constitue une technique ancienne dont l'utilisation est peu fréquente²². Elle peut

¹⁹ CAA Paris 12 févr. 2009, Coordination pour la sauvegarde du bois de Boulogne et Assoc. Porte d'Auteuil environnement, préc. Pour la CAA de Paris, les règles des articles 8, 9 et 10 « définissent des conditions de hauteur, d'implantation, d'emprise et, en conséquence, de densité qui sont de nature à permettre [...] de contrôler l'insertion des extensions envisagées et n'ont pas pour effet d'autoriser des constructions qui, par leur nature ou leur ampleur, seraient incompatibles avec le caractère des bois parisiens ». Cette position a été confirmée par le Conseil d'État : CE 18 juin 2010, Ville de Paris, préc.

²⁰ Par exemple : « Sont autorisées [...] les constructions à usage d'habitation dans les conditions de hauteur, d'implantation et de densité permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone ; ces conditions sont définies aux articles 6, 7, 8, 9 et 10 de la présente zone N » (art. 2 du règlement d'une zone N).

²¹ Voir la fiche 4 du thème « L'écriture de l'article 14 du règlement des PLU ».

cependant trouver un regain d'intérêt pour requalifier les zones NB lors du passage des POS en PLU.

Elle permet d'assurer la protection complète d'une zone naturelle tout en favorisant le regroupement des constructions sur une partie de cette dernière. La méthode préserve de surcroît davantage les droits des propriétaires, dès lors qu'ils ne perdent pas toute possibilité de construire ou peuvent céder de façon négociée leurs droits à construire issus de l'application du COS.

L'ensemble de la zone est donc affecté d'un COS faible afin de préserver le caractère naturel de la zone. Les droits à construire résiduels ainsi accordés peuvent être transférés dans le ou les secteurs récepteurs affectés d'un COS plus élevé.

■ **Les zones concernées**

La possibilité de délimiter des zones dans lesquelles un transfert de COS est possible ne vise que la première catégorie de zones naturelles, celles à préserver en raison de la qualité des sites, milieux et paysages, comme le précisent les articles L. 123-1-5 13° et R. 123-12 3^o²³. Les secteurs forestiers en sont donc exclus, comme les zones naturelles « banales ». Telle que formulée, cette condition de sensibilité des milieux semble également applicable aux secteurs récepteurs mais, logiquement, ces derniers doivent être d'une sensibilité écologique ou paysagère moindre. Leur localisation peut de surcroît s'avérer délicate : les constructions qui y seront admises devront pouvoir s'intégrer convenablement dans le site, disposer d'un accès et pouvoir être facilement équipées.

En outre, les secteurs récepteurs ne doivent pas concerner les terrains « *présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières* » (art. R. 123-8, **al. 4**)²⁴, contrainte dont le respect devra soigneusement être motivé dans le rapport de présentation.

■ **Les modalités d'écriture du règlement**

Selon les dispositions de l'article L. 123-4, dans les secteurs récepteurs, « *les possibilités de construire propres aux terrains* » s'ajoutent « *aux possibilités transférées* ». Le règlement de la zone N doit donc rappeler (à l'article 2) cette méthode de comptabilisation des droits à construire et comporter des dispositions communes à toute la zone et des dispositions spécifiques aux secteurs récepteurs.

²² Son application a été étendue aux zones naturelles par la loi du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme.

²³ L'article L. 123-1-5 13° mentionne les zones naturelles délimitées en raison de « *la qualité des paysages et de leurs écosystèmes* » tandis que l'article R. 123-12-3° fait simplement référence aux « *secteurs protégés en raison de la qualité de leurs paysages* », ce qui est plus réducteur.

²⁴ Pour une application : CE 17 juin 1998, Assoc. de défense des propriétaires longevillais, *BJDU* 1998, p. 333, concl. J.-C. Bonichot.

Il doit, en outre, fixer « *la densité maximale de construction* » (art. R. 123-10), condition qui sera remplie par l'intermédiaire du COS affecté aux secteurs récepteurs (il est également possible de fixer des COS différents s'il existe plusieurs secteurs récepteurs).

Il est recommandé que cette densité maximale corresponde à la totalité des possibilités de construire fixées pour l'ensemble de la zone, les demandeurs ne pouvant de toute façon aller au-delà.

En revanche, la référence à la « *densité maximale* » exclut clairement la faculté de prévoir un COS minimal, solution qui permettrait pourtant d'assurer une urbanisation plus rationnelle au sein des secteurs récepteurs en exigeant l'acquisition d'un minimum de droits à construire supplémentaires. Une telle possibilité était antérieurement reconnue par l'ancien article R. 123-21-3²⁵. Elle est aujourd'hui exclue. Pour cette raison, il ne semble pas possible non plus de fixer une SHON minimale autorisée à l'article 2 du règlement de zone, ou de subordonner l'urbanisation du secteur récepteur au transfert de la totalité des droits à construire des autres terrains de la zone N, contraintes qui reviendraient à prévoir une densité minimale.

²⁵ Il prévoyait de fixer « la densité minimale de construction exigée pour que le droit de construire puisse être reconnu ».