

## >> L'ÉCRITURE DE L'ARTICLE 5 DES RÈGLEMENTS DE ZONE

Sylvain Pérignon

### Fiche 1

#### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES : UNE RÈGLE CONTROVERSÉE

L'article 5 du règlement des POS ou des PLU, relatif à la superficie minimale des terrains constructibles, est un « marqueur » d'oppositions assez tranchées, s'agissant de l'utilisation des règles d'urbanisme et des politiques urbaines qu'elles doivent servir.

Rejetée par les élus des grandes agglomérations, en ce qu'elle s'oppose à l'utilisation optimale des sols encore disponibles et au renouvellement des tissus urbains, cette règle est par contre largement utilisée par les élus des petites communes ou du périurbain, pour favoriser le maintien du parcellaire ou contrôler son évolution. Par ailleurs, cette règle est fréquemment suspectée d'être instrumentalisée au profit de politiques sociales ségréguatives.

L'évolution des textes qui encadrent le pouvoir normatif des documents d'urbanisme en la matière est révélatrice de cette querelle latente sur la légitimité et la pertinence de la règle.

Les textes relatifs aux projets d'aménagement, issus des lois de 1919-1924, puis de la loi de 1943, ne comportent aucune mention d'une règle de ce type. Il en est de même, s'agissant du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958 relatif aux plans d'urbanisme. Le décret n° 62-460 du 13 avril 1962 permet aux plans sommaires d'urbanisme de délimiter un périmètre d'agglomération, à l'extérieur desquels sont interdits lotissements et constructions autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole, et de fixer les conditions dans lesquelles il peut être dérogé à ces interdictions « *sur les grandes parcelles [...] en faveur de maisons de campagne non utilisées pour la résidence permanente* ».

L'article 19 du décret n° 70-1016 du 28 octobre 1970 relatif aux plans d'occupation des sols précise que le règlement peut édicter les prescriptions relatives : « a) à l'accès, à la desserte, à l'équipement en réseaux divers et, le cas échéant, aux dimensions et à la surface des terrains ».

Codifiée à l'article R. 123-21, cette rédaction n'a subi aucune modification jusqu'à l'entrée en vigueur du régime des plans locaux d'urbanisme le 1<sup>er</sup> avril 2001.

Depuis la loi du 31 décembre 1976, le POS était souverain en ce domaine, puisque cette loi avait abrogé la rédaction de l'ancien article L. 123-2, issu de la loi du 16 juillet 1971, qui faisait défense aux POS d'interdire, en dehors des zones NC et ND, la construction d'une maison individuelle sur tout terrain d'au moins 1 000 mètres carrés desservi par une voie publique et un réseau d'eau potable, et sur tout terrain d'au moins 4 000 mètres carrés desservi par une voie publique, mais non raccordé à un réseau d'eau potable.

Le nouvel article L. 123-1, issu de la loi SRU du 13 décembre 2000, **a limité** le pouvoir normatif des PLU en la matière, puisqu'ils peuvent « *12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif* ». L'article R. 123-9, issu du décret n° 2001-260 du 27 mars 2001, **a repris** la même formulation restrictive.

La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et habitat a complété le 12° de l'article L. 123-1 en rajoutant deux autres motifs justifiant la fixation d'une superficie minimale des terrains constructibles : « *ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée* ». Le décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 **a modifié** en conséquence l'article R. 123-9 en y insérant la même formulation.

Lors du débat parlementaire sur l'amendement introduisant cette nouvelle rédaction, il avait été précisé que « *la fixation d'une taille minimale pour construire est un instrument indispensable aux maires pour éviter une urbanisation excessive dans des quartiers où ils ne la souhaitent pas ou dans les communes rurales où le problème de la taille des terrains ne se pose pas dans les mêmes termes que dans les agglomérations denses* » (JO AN CR 28 janv. 2003, p. 613-614).

**Depuis la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, les dispositions législatives relatives à l'article 5 figurent à l'article L. 123-1-5 , 12°.**

L'article 5 du règlement **a été remis** indirectement en question par le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance du 8 janvier 2005 relative à la réforme des autorisations d'urbanisme.

En effet, aux termes du nouvel article R. 123-10-1, « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose* ».

Si le plan local d'urbanisme se contente d'édicter une règle de superficie minimale des terrains constructibles, sans préciser que cette règle s'applique également aux lots issus des divisions foncières opérées par le lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division, le respect de cette règle sera apprécié au regard de la superficie du terrain d'assiette de l'opération, et non au regard de la superficie de chacun des lots issus de l'opération.