

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

Sylvain Pérignon

### Fiche 2

#### L'ÉCRITURE DE L'ARTICLE 5 DU RÈGLEMENT DES POS

Tant que les POS n'ont pas été révisés et mis en forme de plan local d'urbanisme, ils sont soumis aux dispositions de l'article L. 123-1 dans sa rédaction antérieure à la loi SRU du 13 décembre 2000, et peuvent donc librement réglementer les dimensions et la surface des terrains constructibles.

Bien qu'il s'agisse là d'une simple possibilité, à n'employer que « *le cas échéant* », cette faculté a été et reste utilisée très fréquemment, à tel point que, pour certains élus, l'attachement à cette règle explique leur peu d'empressement à mettre leur POS en forme de PLU par voie de révision.

L'article A. 123-2, issu de l'arrêté du 11 mai 1984 et fixant la présentation du règlement du POS, attribue à l'article 5 la dénomination « *caractéristiques des terrains* », ce qui a été entendu dans un sens très large par les rédacteurs de règlement.

On a ainsi assisté à une complexité croissante des règles édictées par l'article 5.

À l'exigence d'une superficie minimale se sont ajoutées des prescriptions relatives à la configuration des terrains, telle l'obligation de pouvoir y inscrire, en dehors des marges d'isolement et de reculement réglementaires, un rectangle ou un cercle dont le POS indiquait les dimensions.

À ces prescriptions pouvaient s'ajouter des exigences sur la largeur minimale des « *façades sur rues* » ou des « *fronts sur voie* », notions quelquefois difficiles d'application si le règlement ne comportait pas dans ses annexes un lexique comportant leur définition.

Ces diverses prescriptions pouvaient également se décliner de façon différente suivant la destination ou la nature des constructions envisagées.

La règle de superficie minimale du terrain constructible ne faisait pas obstacle à la construction d'un deuxième bâtiment sur un terrain supportant déjà une construction, si les autres règles étaient respectées<sup>1</sup>. Mais ceci n'était plus possible si le règlement précisait que la superficie minimale était de *X mètres carrés*, mais que la construction de *N bâtiments* imposait un terrain d'assiette de *X mètres carrés x N*. Une autre variante était d'autoriser les constructions à usage d'habitation « à raison d'un volume par terrain d'une superficie de *X mètres carrés* ».

L'édition de la règle se compliquait encore lorsque des superficies minimales différentes s'appliquaient aux terrains existant à la date de publication du POS et aux terrains issus de modifications parcellaires postérieures à cette date. La date

<sup>1</sup> CE 13 févr. 1987, Chenevoy, *Rec. CE* p. 1016.

charnière pouvait même être celle de la prescription de l'établissement du POS, ou être formulée comme « *la date d'opposabilité du présent POS* ».

Il était enfin quelquefois précisé que « *les nouveaux découpages fonciers doivent laisser aux constructions existantes sur le terrain faisant l'objet de la division les prospects et les surfaces de lots nécessaires pour le respect du présent règlement* ». L'application de telles dispositions n'est toutefois plus possible depuis l'abrogation de l'ancien article L. 111-5 du code de l'urbanisme par la loi SRU. Cette abrogation a en effet retiré toute base légale aux prescriptions des POS qui permettaient, en cas de division d'une propriété bâtie, d'appliquer la règle de superficie minimale à l'unité foncière restant attachée à la construction. L'important arrêt du Conseil d'État en date du 2 août 2011 « *M. Reynaud c/ Commune de Meyreuil* »<sup>2</sup> rend donc caduques les positions des juges du fond qui admettaient qu'un POS puisse exiger que le reliquat bâti d'une unité foncière respecte la règle de superficie minimale, nonobstant l'abrogation de l'article L. 111-5.

La prescription de surfaces minimales s'accompagnait fréquemment d'exceptions s'agissant des lotissements, des « *groupes d'habitations* », des « *opérations d'ensemble* », des « *opérations groupées* », toutes notions dont on ne savait pas toujours si elles se rapportaient à une procédure ou à l'objet de cette dernière. Ou bien il n'était pas fixé de règle de superficie minimale pour ces opérations, ou bien le seuil admis était abaissé, avec éventuellement application « *à la superficie moyenne des lots* ».

La jurisprudence relative à l'article 5 du règlement des POS a porté principalement sur les conditions d'application de cet article : adaptations mineures rendues nécessaires « *par la configuration des parcelles* »<sup>3</sup>, application en cas de terrain à cheval sur deux zones<sup>4</sup>, application de l'ancien article L. 111-5 relatif au contrôle des droits à construire résiduels en cas de division de propriétés bâties<sup>5</sup>, qualification d'un terrain comme préexistant à la date de publication du POS, même s'il a été agrandi ultérieurement par l'acquisition d'une parcelle détachée d'une propriété contiguë, et non comme terrain provenant d'une division foncière postérieure à la date de publication du POS<sup>6</sup>.

La jurisprudence n'a que rarement porté sur le contenu même de la règle, l'éventuelle illégalité de cette dernière n'étant pas au nombre des moyens d'ordre public que le juge peut soulever d'office

La jurisprudence a cependant validé la possibilité, pour le règlement du POS, de comporter « *des dispositions subordonnant à l'exigence d'une superficie minimum la constructibilité d'une unité foncière constituée avant la date à laquelle le plan a été prescrit* »<sup>7</sup>. Ont par contre excédé les limites de l'habilitation à édicter des prescriptions relatives aux dimensions et à la surface des terrains

---

<sup>2</sup> Req. n° 334287.

<sup>3</sup> CE 4 nov. 1987, Thomas, req. n° 50299.

<sup>4</sup> CE 13 mars 1987, Alépée-Fabre, Rec. CE p. 98.

<sup>5</sup> CE 23 oct. 1987, Campero, Rec. CE p. 326.

<sup>6</sup> CE 24 nov. 2003, Morissey, req. n° 243536.

<sup>7</sup> CE 2 juin 1995, Maglali, req. n° 137462.

qu'ils tenaient de l'article L. 123-1, les auteurs du règlement d'un POS en prévoyant qu'un terrain ne pouvait recevoir aucune construction « *s'il n'était pas de forme régulière* »<sup>8</sup>. On peut penser qu'auraient ainsi été censurées les rédactions de l'article 5 exigeant des terrains « *une forme géométrique simple* », ou celles imposant le refus du permis de construire « *si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines* ».

Ces dérives de l'article 5, cette extension démesurée de son champ, sa complexité et sa sophistication trouvent leur source dans la diversité et le flou des objectifs poursuivis :

- limiter la construction, voire protéger les zones naturelles (exemple : fixation d'un minimum de 40 000 mètres carrés en zone NB) ;
- obtenir ou conforter une certaine forme urbaine (exemple : 600 mètres carrés pour les constructions isolées, 200 mètres carrés pour les constructions à usage d'habitation sous forme jumelée, groupée ou en bande) ;
- éviter la densification, compte tenu des équipements existants ;
- prévoir l'assainissement individuel ;
- inciter à l'évolution d'un parcellaire mal adapté à l'urbanisation, et notamment à son remembrement par voie d'AFU.

La complexité croissante de la règle s'accompagnait d'ailleurs logiquement d'une liste non moins croissante d'exceptions. On peut citer par exemple les cas suivants de terrains dispensés du respect de la norme édictée par l'article 5 :

- tènements existants à la date de publication du POS, situés entre deux ou plusieurs tènements supportant des constructions ;
- terrains recevant des équipements publics ;
- terrains situés à l'angle de deux rues ;
- terrains provenant d'un détachement au profit d'une personne publique ;
- terrains ramenés à leur dimension d'origine par la réunion de lots provenant d'un lotissement approuvé antérieurement à la date d'opposabilité du présent POS ;
- terrains dont la modification de surface et/ou de configuration ne résulte que du déplacement de limites séparatives n'impliquant pas une modification du nombre de terrains.

---

<sup>8</sup> CAA Paris 18 janv. 2001, Commune du Vésinet, req. n° 99PA00710.