

>> ÉCRITURE DE L'ARTICLE 9 DU PLU

Gilles Pellissier, Maître des requêtes au Conseil d'État

Fiche 2

LES FORMULATIONS DE LA RÈGLE

La règle d'emprise au sol peut être formulée de manière littérale (expression réglementaire) ou figurée dans les documents graphiques, ces deux dernières modalités de la prescription d'urbanisme étant désormais équivalentes. Il appartient donc aux rédacteurs du plan de choisir la forme d'expression la plus appropriée.

1. L'expression réglementaire

Elle se traduit le plus souvent par la fixation d'un pourcentage d'occupation de la superficie totale du terrain (coefficient d'emprise au sol). Il peut être général pour toute une zone ou beaucoup plus détaillé selon les secteurs, les rues, les parcelles, ou la nature des constructions :

Illustrations : article UA 9 du POS d'Attainville (95), 2000 : « *L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale du terrain* ».

Article Uaa 9 du POS de Saint-Germain-en-Laye : « *Pour les parcelles nues ou occupées à moins de 50 % à la date de la publication du POS, l'emprise au sol, annexes comprises, est limitée à 50 %. Elle pourra être portée à 60 % lorsque la configuration de la parcelle l'exigera (parcelles très étroites notamment)* ».

Article Uaf 9 du POS de Saint-Germain-en-Laye : « *L'emprise au sol, annexes comprises, ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain pour toutes les parcelles donnant sur l'avenue du Maréchal Foch et rue Gaucher (parcelles AD 109 et AD 110) et 40 % dans le reste du secteur* ».

Le coefficient d'emprise au sol peut être fixé *a contrario*, en déterminant une proportion du terrain obligatoirement réservée à d'autres affectations que la construction (jardins, plantations), ce qui rejoint alors l'article 13.

Illustration : article UC 9 du POS de Saint-Germain-en-Laye : « *La proportion de terrain obligatoirement réservé aux jardins, plantations et terrains de jeux d'enfants, à l'exception des aires de stationnement, dépôts ou dégagements, ne pourra être inférieure à 50 % de la superficie du terrain* ».

Enfin, il est permis de s'interroger sur la légalité de prescriptions imposant des longueurs ou des largeurs de bâtiments, que l'on rencontre cependant dans certains règlements.

2. L'emprise au sol déterminée par les documents graphiques

Il s'agit moins d'imposer un pourcentage d'occupation du terrain qu'une certaine forme des constructions ou une implantation sur la parcelle. Les documents graphiques pourront ainsi localiser des polygones ou des bandes dans lesquels les constructions devront obligatoirement s'implanter. Cette méthode permettra de garantir une implantation cohérente des bâtiments (par exemple, le long d'une voie publique, en veillant à la cohérence avec l'article 7 du règlement du POS).

Les prescriptions figurant sur les documents graphiques ou les plans de masse doivent être lisibles, sous peine d'entraîner l'annulation de la délibération approuvant le règlement et de priver de base légale les permis de construire délivrés sur son fondement. La décision du Conseil d'état du 29 décembre 2004, « SCI Villa d'Auteuil et ville de Paris » (req. n° 249034), offre un exemple de figuration imprécise et de ses conséquences juridiques : « *Considérant, en deuxième lieu, que, contrairement à ce que soutiennent les requérantes, les prescriptions d'emprise au sol et de hauteur figurant au plan de masse de la zone "Auteuil-Henri Martin", qui se présente sous la forme d'un enchevêtrement de zones hachurées et non sous celle d'un plan coté à trois dimensions, ne définissent pas avec suffisamment de précision les zones d'implantation et enveloppes des constructions projetées ; que si les articles R. 123-18 et R. 123-21 n'interdisent pas de reproduire ou de préciser, dans le règlement de zone, les prescriptions architecturales et règles applicables, les dispositions du règlement de la zone litigieuse ne permettent pas, en l'espèce, de pallier les carences du document graphique ; qu'ainsi, c'est à bon droit que les premiers juges ont estimé que les insuffisances du plan de masse, alors même que le recours à une telle technique est facultatif, entraînaient l'illégalité de la délibération du 25 novembre 1991 modifiant le plan d'occupation des sols de la VILLE DE PARIS et créant la zone de plan de masse "Auteuil-Henri Martin" et, par voie de conséquence, l'illégalité des permis délivrés les 30 novembre 1995 et 1^{er} avril 1997 sur le fondement de cette modification* ».

