

>> **ÉCRITURE DE L'ARTICLE 9 DU PLU**

Gilles Pellissier, Maître des requêtes au Conseil d'État

Fiche 3

PROBLÈMES PARTICULIERS D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'EMPRISE AU SOL

1. Le terrain à prendre en compte pour l'application de la règle

Il s'agit du terrain que le pétitionnaire présente comme étant le terrain d'assiette du projet. Même si, depuis la réforme du permis de construire issue de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et du décret du 5 janvier 2007, l'administration n'a plus à vérifier que le pétitionnaire justifie d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain figurant dans la demande, l'appréciation du droit à construire au regard des règles de l'article 9 du plan local d'urbanisme peut donner lieu à des difficultés lorsque des parties du terrain sont régies par des règles différentes.

Ainsi lorsque le terrain d'assiette du projet est à cheval sur plusieurs zones, il faut distinguer deux hypothèses :

- Ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone¹;
- Ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : *« il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone »*².

2. Les bâtiments principaux et les bâtiments annexes

En l'absence de prescriptions particulières dans le règlement, il n'y a pas lieu de faire de distinction entre la nature des bâtiments.

Mais lorsque le règlement fixe des règles spécifiques d'emprise au sol pour les bâtiments annexes, elles s'appliquent à ces bâtiments en plus de la règle générale d'emprise au sol des bâtiments qui s'applique à eux aussi. La décision du Conseil d'État du 8 mars 2006, « M. et Mme Leclerc » (req. n° 279784) offre une intéressante illustration de cette hypothèse : *« Considérant qu'aux termes de l'article UH 9 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de Mareil-Marly (Yvelines) : "L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder*

¹ CE sect. 26 févr. 1988, Mme Sales, req. n° 64507, Rec. p. 89 ; RFDA 1988, p. 970, concl. Vigouroux ; AJDA p. 367 et 334 – CE 18 mars 1988, M. Brun, req. n° 70020 – CE 3 juin 1988, Commissaire de la République du Var, req. n° 71649 – CE 12 juill. 1995, SARL Constructions transactions Mauro, req. n° 138196.

² Concl. Merloz sous CAA Paris, 20 janv 1994, Commune de Saint-Prix et Société Sovaldis, BJDJ 1994, p. 96.

25 % de la surface des terrains en secteur Uha [...]. / Les bâtiments complémentaires à l'habitation ne doivent pas occuper plus de 5 % de la superficie du terrain” ; que ces dispositions, qui, applicables à une zone urbaine destinée à accueillir des habitations individuelles, ont été édictées en vue de maîtriser la densité des constructions dans cette zone, entendent prohiber tout projet de construction aboutissant à une emprise au sol de l'ensemble des bâtiments édifiés dépassant 25 % de la surface du terrain d'assiette, quelle que soit la nature de cette construction ; que si elles prévoient un coefficient maximal d'emprise au sol propre aux bâtiments complémentaires à l'habitation afin de limiter leur développement, cette prescription n'a ni pour objet ni pour effet d'écarter la prise en compte de ces bâtiments pour le calcul du coefficient d'emprise globale ».

3. Les adaptations mineures

Lorsque la règle se traduit par une mesure objective, tel qu'un coefficient d'emprise au sol, un léger dépassement est possible. Comme pour toutes les adaptations mineures, elles doivent être mineures et justifiées par l'un des motifs énumérés par l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme.

Ainsi, un dépassement de 9 % du coefficient d'emprise au sol (30 %) est jugé non mineur³, tandis qu'un dépassement de 3 % (des 50 % prescrits) est considéré mineur mais, en l'espèce, non justifié par l'un des motifs de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme⁴.

³ CE 30 juill. 1997, M. Rousset, req. n° 117103.

⁴ CE 7 oct. 1991, Commune d'Orange, req. n° 117666.