



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

construction

Question écrite n° 49552

Texte de la question

M. Robert Lamy appelle l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur un problème lié à la notion de superficie minimale pour bâtir. En effet, selon une récente interprétation des services des directions départementales de l'équipement (DDE), la superficie minimale de terrain requise, lorsqu'une cession gratuite de terrain est prévue par le plan d'occupation des sols, s'apprécie après cession des espaces nécessaires aux élargissements de voirie. Or, il semblerait que cette interprétation ne soit pas basée sur des dispositions légales, mais simplement sur une libre appréciation des services instructeurs, d'où des décisions qui diffèrent d'une subdivision à une autre. En l'absence de règles claires, il paraît nécessaire de faire préciser cette notion de superficie minimale, car beaucoup de parcelles ont été exécutées antérieurement avec le minimum de superficie intégrant les espaces à céder. Par ailleurs, il serait judicieux de faire préciser que la superficie minimale imposée dans les POS est applicable avant toute cession de parcelles nécessaires aux élargissements de voirie, afin de ne pas pénaliser toutes les divisions antérieures, et compte tenu du fait que les alignements de voirie sont souvent modifiés, voire jamais réalisés. Il lui demande, d'une part, de bien vouloir lui indiquer quelle doit être l'interprétation exacte de la notion de superficie minimale et, d'autre part, de lui faire connaître la suite qui sera réservée à la proposition ci-dessus.

Texte de la réponse

L'article L. 123-2e du code de l'urbanisme prévoit notamment que les plans d'occupation des sols (POS) doivent définir, en fonction des situations locales, les règles concernant le droit d'implanter des constructions, leur destination et leur nature. L'article R. 123-21 du même code prévoit la possibilité pour le règlement du POS d'édicter des prescriptions relatives à la surface des terrains. Ce dernier peut donc contenir une règle imposant une superficie minimale de terrain à tout projet de construction. Par ailleurs, les articles L. 322-6 et L. 332-6 2e (c) toujours du même code prévoient notamment que les bénéficiaires d'autorisations de construire, peuvent être tenus de céder gratuitement des terrains destinés à être affectés à certains usages publics dans la limite de 10 % de la superficie du terrain. La cour administrative d'appel de Paris (3e chambre ; M. Roulleau ; 11 mars 1997 ; n° 95 PA 00082) a estimé qu'une superficie de 77 mètres carrés de terrains cédés gratuitement à la commune en vue de l'élargissement d'un chemin ne pouvait être ajoutée au terrain d'assiette de la construction pour parvenir à la superficie minimale exigée par les dispositions du POS. L'honorable parlementaire estime qu'il serait judicieux de faire préciser que le calcul de la superficie minimale imposée dans les POS doit être effectué en tenant compte de la surface des parcelles cédées gratuitement. La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains prévoit qu'il ne sera possible désormais de fixer une superficie minimale des terrains constructibles que lorsque cette règle sera justifiée par des contraintes relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif. Le problème de l'inclusion des surfaces cédées gratuitement ne se posera donc plus que très rarement et il n'apparaît pas nécessaire de modifier la règle définie par l'article R. 123-21 actuel du code de l'urbanisme.

Données clés

Auteur : [M. Robert Lamy](#)

Circonscription : Rhône (8^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 49552

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 31 juillet 2000, page 4470

Réponse publiée le : 19 février 2001, page 1143