



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

PLU

Question écrite n° 67247

Texte de la question

M. Yves Foulon appelle l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur les effets de la loi ALUR entrée en vigueur le 27 mars 2014 et plus particulièrement sur la disparition des prescriptions relatives à la fixation d'une superficie minimale des terrains constructibles dans les règlements d'urbanisme des PLU. Une incertitude demeure quant à la possibilité de voir s'appliquer le nouvel article L. 123-5-1 du code de l'urbanisme dans les zones à urbaniser dites "zones AU". Il souhaite par conséquent savoir si les dispositions de l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme permettent, malgré la nouvelle rédaction de l'article L. 123-5-1 du code de l'urbanisme, de recourir à la notion de superficie minimale pour précisément déterminer une dimension minimale de terrains constructibles dans le cadre des zones AU et s'il peut par conséquent être exigé qu'une opération d'aménagement d'ensemble porte sur une superficie minimale et ce alors que d'autres critères tels que le nombre de logements ou de lots sont déjà imposés.

Texte de la réponse

La possibilité pour le plan local d'urbanisme (PLU) de fixer des superficies minimales des terrains constructibles est issue de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Cette loi a constitué une première limite au pouvoir réglementaire des PLU en la matière par rapport au plan d'occupation des sols (POS), puisqu'aux termes de la loi ces superficies devaient être « justifiées par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ». La loi no 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat a ajouté deux autres motifs justifiant la fixation d'une superficie minimale des terrains constructibles : la préservation de « l'urbanisation traditionnelle ou [de] l'intérêt paysager de la zone considérée ». Le décret no 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). Avant la promulgation de la loi ALUR, l'édiction d'une règle de superficie minimale devait donc être justifiée dans le rapport de présentation et renvoyer aux objectifs d'urbanisme exposés dans le projet d'aménagement et de développement durable. Cette justification de la règle devait s'inscrire dans les finalités limitativement énumérées par l'article L. 123-1-5, 12, et qui peuvent d'ailleurs se cumuler : - prendre en compte les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; - préserver l'urbanisation traditionnelle ; - préserver l'intérêt paysager de la zone. Ces dispositions étaient d'un usage complexe. En effet, la préservation de l'urbanisation traditionnelle est une notion vague sujette à interprétation. Elle est souvent utilisée pour conserver la trame parcellaire de quartiers pavillonnaires qui sont en rupture avec l'habitat traditionnel des bourgs ou des villes dont ils constituent des extensions relativement récentes. L'intérêt paysager de la zone ne peut pas non plus se réduire à la taille des terrains. Il ressort d'éléments plus complexes qui se conjuguent ensemble (topographie, implantation du bâti, caractéristique architecturale, végétation, qualité des espaces publics...). Quant aux contraintes techniques

relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, la diversité des solutions possibles permet le plus souvent d'adopter des techniques peu consommatrices d'espace, en tout cas loin de nécessiter les tailles minimales de terrain qui sont parfois imposées dans certains documents d'urbanisme pour cette raison (de 1 000 m² et plus). Il est impossible de généraliser une taille de parcelle minimale nécessaire, celle-ci dépendant de nombreux facteurs tels que l'aptitude des sols, la capacité d'accueil de l'habitation, l'emprise nécessaire à la gestion des eaux pluviales à la parcelle, la surface bâtie, les chemins d'accès, les contraintes topographiques (pente, ...) et/ou géométriques, les distances imposées par d'éventuelles servitudes de passage de réseaux in situ ou à proximité (eau, gaz, ...). La superficie minimale peut donc être remplacée par une disposition plus générale précisant que la superficie de la parcelle doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire, charge au service de l'assainissement qui doit donner son accord préalable à la construction de vérifier la faisabilité du projet. De plus, il peut être plus judicieux et écologiquement plus responsable d'encourager des dispositifs d'assainissement semi-collectifs communs à plusieurs parcelles. L'enquête réalisée par le ministère du logement et de l'habitat durable auprès de ses Directions départementales des territoires et de la mer (DDTM) a permis de relever que certains PLU fixent en zone d'assainissement collectif des superficies minimales de terrain qui apparaissent disproportionnées par rapport à la forme urbaine du secteur ou son intérêt paysager. Ces superficies minimales aboutissent à un mitage du territoire et sont également des freins à la mixité sociale puisque la valeur des terrains est arbitrairement augmentée. Les autres dispositions réglementaires conjuguées aux possibilités offertes par les orientations d'aménagement et de programmation constituent par ailleurs une boîte à outils suffisante pour répondre aux objectifs de préservation du cadre de vie ou de gestion des contraintes d'assainissement sans qu'il soit indispensable de conserver une disposition dont les effets pervers sont trop nombreux au regard de son intérêt. Pour toutes ces raisons, la possibilité de fixer des superficies minimales de terrains constructibles dans le règlement du PLU au regard de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager d'une zone, a été supprimée par les dispositions de la loi ALUR dans l'ensemble des zones pouvant être réglementées par le PLU. En outre, cette suppression du dispositif a été confirmée en partie réglementaire du code de l'urbanisme par le décret no 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Données clés

Auteur : [M. Yves Foulon](#)

Circonscription : Gironde (8^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 67247

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [21 octobre 2014](#), page 8751

Réponse publiée au JO le : [21 mars 2017](#), page 2415