



# ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

## Permis de construire

Question écrite n° 18081

### Texte de la question

M. Pierre Ducout attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du tourisme sur l'interprétation des dispositions du POS concernant les zones NA qui, d'après la codification, sont réservées à des zones d'urbanisation futures. En effet, il s'avère que les communes perdent systématiquement des procès devant les tribunaux administratifs et le Conseil d'État lorsqu'elles refusent des permis de construire à des lotissements ou des groupes d'habitations sur des terrains classés au POS zone NA entourés de tous les équipements nécessaires. La zone NA est pourtant une zone « tampon » dans laquelle la commune peut accorder ou non des permis de construire en fonction de ses propres choix de développement (rythme d'accroissement de la population). En conséquence, il lui demande de bien vouloir préciser dans quelles mesures et sous quelles conditions les communes peuvent refuser un permis de lotir.

### Texte de la réponse

Il appartient aux communes de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour l'ensemble de leur territoire. Ce parti d'aménagement doit tenir compte d'un certain nombre d'éléments supracommunaux : la compatibilité par exemple des dispositions du plan d'occupation des sols (P.O.S.) avec les prescriptions des lois d'aménagement et d'urbanisme ou les orientations d'un schéma directeur approuvé, la prise en compte des besoins prévisibles en matière de logements ou d'activités, la protection des espaces agricoles ou forestiers, des sites et des paysages, etc. S'agissant en particulier des zones d'urbanisation future, dites zones NA, zones peu ou non équipées destinées à des urbanisations futures organisées, les communes doivent également tenir compte de la localisation des terrains concernés par rapport aux espaces déjà urbanisés ainsi que du niveau des équipements qui les desservent. Il résulte en effet d'une jurisprudence constante du Conseil d'État (C.E., 13 février 1985, commune de Baillarges c. Mmes Durand et Arnaud, Rec I p. 808) qu'il n'est pas légal d'inclure dans une zone NA non constructible des terrains bénéficiant d'une desserte suffisante par des voies et l'ensemble des réseaux urbains ainsi que d'un environnement urbanisé. Ces zones NA sont destinées à être urbanisées : soit à l'occasion d'une initiative publique, sous la forme d'une modification du POS ou de la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ; la collectivité locale souhaitant ainsi conserver la maîtrise de l'urbanisation et les modalités de sa mise en œuvre ; soit à l'occasion d'une initiative publique ou privée, sous la forme d'opérations d'aménagement ou de construction, à condition que l'urbanisation envisagée soit compatible avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement de la zone NA. C'est en particulier compte tenu de l'ensemble de ces conditions tenant à la nature des zones d'urbanisation future : leur localisation, leur dimensionnement, leur niveau d'équipement, leur mode et conditions de leur urbanisation que les communes devront apprécier, au cas par cas, s'il y a lieu de refuser ou non une demande d'autorisation de lotir.

### Données clés

**Auteur :** [M. Ducout Pierre](#)

**Circonscription :** - SOC

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question** : 18081

**Rubrique** : Urbanisme

**Ministère interrogé** : équipement, transports et tourisme

**Ministère attributaire** : équipement, transports et tourisme

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 12 septembre 1994, page 4542

**Réponse publiée le** : 27 mars 1995, page 1667