



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

POS

Question écrite n° 42925

Texte de la question

M. Maurice Depaix attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, du logement, des transports et du tourisme sur les difficultés engendrées par l'évolution récente de l'interprétation donnée par ses services, aux règlements de construction dans les zones NB des plans d'occupation des sols. Jusqu'à une date encore récente, la construction dans cette zone NB était autorisée dans la limite de deux lots nouveaux issus du terrain d'origine mais, depuis février 1995, dans le Rhône notamment, les services de l'équipement n'admettent plus cette possibilité, sans indiquer d'ailleurs sur quels textes ou quelle jurisprudence, ils se fondent. Il convient d'observer que si le règlement de la zone NB se réfère à la notion de « tenement », dont la définition semble être « unité foncière d'un seul tenant », et si l'équipement limite désormais cette notion au « terrain d'origine », rien ne permet de dire à quelle date il faut fixer cette origine. Toute parcelle est nécessairement issue, un jour ou l'autre, d'un terrain plus grand. On pourrait, dans certains cas, n'autoriser qu'une seule construction pour l'ensemble de la zone NB. La notion de « tenement » est donc insuffisamment sûre pour permettre une application incontestable des textes. Par contre, l'article L. 111-5 du code de l'urbanisme, dans son premier paragraphe, indique « qu'il ne peut être construit sur toute partie détachée d'un terrain dont la totalité des droits de construire, compte tenu notamment du coefficient d'occupation du sol en vigueur, a été précédemment utilisée ». Mais son second paragraphe ajoute : « lorsqu'une partie est détachée d'un terrain, dont les droits de construire n'ont été que partiellement utilisés, il ne peut y être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division ». Or, il n'y a aucun coefficient d'occupation des sols en zone NB. La seule limite de construction imposée en zone NB, est une surface minimale de terrain. On peut supposer qu'un propriétaire dont le terrain représente par exemple deux fois la surface minimale, a le droit de construire deux maisons. Il lui demande donc sur quels textes ou à partir de quelle jurisprudence les services de l'équipement peuvent refuser des certificats d'urbanisme ou des permis de construire en zone NB, au seul prétexte que la demande est présentée après morcellement et qu'une seule construction, par rapport au terrain d'origine, est admise et si la nouvelle position des services de l'État relève d'un simple changement de politique, ou de l'application d'un nouveau texte législatif ou réglementaire.

Données clés

Auteur : [M. Depaix Maurice](#)

Circonscription : - SOC

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 42925

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : équipement, logement, transports et tourisme

Ministère attributaire : équipement, logement, transports et tourisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 16 septembre 1996, page 4889