



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

POS

Question écrite n° 2597

Texte de la question

M. Gabriel Montcharmont attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur les difficultés rencontrées lors de l'interprétation par ses services des 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. 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 « tènement », 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 « tènement » 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 position des services de l'Etat relève d'un simple changement de politique ou de l'application d'un nouveau texte législatif ou réglementaire.

Texte de la réponse

Le code de l'urbanisme, dans son article R. 123-18, précise que les zones NB pouvant être créées dans les plans d'occupation des sols sont des zones desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées. La délimitation de ces zones NB reflète la volonté de prendre en compte les constructions existantes sans renforcer les équipements existants. Les zones NB sont trop souvent surdimensionnées et deviennent dans ce cas, au détriment des espaces naturels, le réceptacle d'une urbanisation inorganisée. Les communes ont intérêt à ne pas créer ou maintenir des zones NB de trop grande superficie compte tenu des coûts financiers découlant des frais de ramassage scolaire, de la collecte des déchets ou du déneigement. Cependant, si les zones NB ne sont pas des lieux d'accueil d'opérations d'aménagement lourdes et structurées, impliquant la réalisation d'équipements ou la mise en oeuvre d'une politique foncière, aucun motif, ni sur le plan de l'opportunité ni sur le plan juridique ne conduit à interdire a priori des lotissements de dimension modeste sur de grandes unités foncières de structurer une

urbanisation, dès lors que ces lotissements ne sont pas générateurs de nouveaux équipements publics. Si la commune souhaite néanmoins, pour un motif d'urbanisme, interdire la création de lotissements dans une zone NB, elle doit définir précisément dans le document d'urbanisme opposable la notion de terrain d'origine auquel s'applique cette règle. La technique la plus simple consiste à fixer une date de référence à partir de laquelle seront interdits les lotissements ou groupes de constructions, la date à retenir pouvant être celle de l'approbation du document d'urbanisme. Par ailleurs, l'honorable parlementaire a bien voulu rappeler que l'article L. 111-5 dispose notamment qu'il ne peut être construit sur toute partie détachée d'un terrain dont la totalité des droits à construire, compte tenu notamment du coefficient d'occupation des sols en vigueur, a été précédemment utilisée. Le Conseil d'Etat a considéré que la superficie minimale devait être prise en considération dans l'appréciation des « droits à construire », tel que prévu à l'article L. 111-5 (CE 23 octobre 1987, Campéro, req. n° 63007). Il en résulte qu'aucune disposition législative ou réglementaire du code de l'urbanisme ne permet d'interdire de façon générale et absolue les lotissements dans les zones NB.

Données clés

Auteur : [M. Gabriel Montcharmont](#)

Circonscription : Rhône (11^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2597

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : équipement et transports

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 2 février 1998

Question publiée le : 1er septembre 1997, page 2755

Réponse publiée le : 9 février 1998, page 742