ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

PLU

Question écrite n° 63549

Texte de la question

M. Marc Francina interroge Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur les difficultés à différencier unité foncière et tènement dans l'assise du permis de construire. En effet si la réforme de 2007, et l'ordonnance n° 2011-1916 et son décret d'application, ont expressément prévu des libres possibilités de composition de l'assiette de lotissement, il n'en demeure pas moins que pour le propriétaire foncier unique la définition de l'assiette du permis de construire est devenue une notion difficile à cerner. Prenons le cas d'une parcelle unique divisée par un PLU ou un règlement de POS en deux zones UC et N. Alors qu'il est possible de définir que l'unité de construction est l'ensemble de la parcelle et donc que la construction n'a pas obligation de respecter le recul de limite de parcelle et qu'elle peut être implantée en limite de zone UC, il reste qu'il est impossible d'avoir une définition exacte de l'unité foncière alors prise en compte pour la définition de l'emprise au sol. Est-ce que l'ensemble de la parcelle peut être pris en compte pour la définition de l'emprise au sol (zones UC et N) ou est-ce qu'il ne doit être pris en compte pour l'emprise au sol que la zone UC de la parcelle donnée ; ce qui reviendrait à considérer que l'unité foncière peut être constituée d'une partie de parcelle ? Il lui demande donc de bien vouloir expliciter ce point de droit afin de définir en cas de zonage différent d'une même parcelle, la définition de l'unité foncière à prendre en compte pour la définition de l'emprise au sol.

Texte de la réponse

Des délimitations administratives opérées sur les terrains contigus appartenant à un même propriétaire ne constituent pas une rupture de cette unité foncière. Ainsi, le zonage opéré par un document d'urbanisme, en particulier un plan d'occupation des sols (POS) ou un plan local d'urbanisme (PLU), est sans incidence sur la détermination de l'unité foncière (CE, 27 juin 2005, no 264667, commune de Chambéry) alors même qu'il opère comme une division foncière pour l'application des règles d'urbanisme (CE, sect., 26 févr. 1988, no 64507). Ainsi, il convient de faire application du PLU pour chaque partie de parcelle. En l'espèce il y a bien une seule unité foncière mais le zonage entraîne une division en deux de cette unité foncière. Il convient d'appliquer le règlement de la zone de façon distincte pour chaque partie. En zone UC, il sera fait application de l'emprise au sol correspondant au règlement de la zone UC, en zone N il conviendra d'appliquer les règles relatives à l'emprise au sol correspondant à cette zone.

Données clés

Auteur : M. Marc Francina
Circonscription : Haute-Savoie (5e circonscription) - Les Républicains
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 63549
Rubrique : Urbanisme
Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité
Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clée(s)

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/14/questions/QANR5L14QE63549

Question publiée au JO le : 2 septembre 2014, page 7294
Réponse publiée au JO le : 21 mars 2017, page 2408