



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## construction

Question écrite n° 5239

### Texte de la question

M. Marc Le Fur attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les contraintes pesant sur le droit de construire sur les terrains. Le coût des terrains constructibles a augmenté de manière plus rapide que l'ensemble des coûts et frais annexes à la construction. Les règles relatives à l'urbanisme et la constructibilité des terrains ont eu pour conséquence la création d'une véritable pénurie foncière, diminuant ainsi l'offre de terrains constructibles dans un contexte d'explosion de la demande. Ainsi les plans locaux d'urbanisme se montrent-ils particulièrement rigoureux sur les conditions d'agrandissement des logements individuels existants, empêchant ainsi aux parents d'agrandir leurs maison lorsque leur famille s'accroît, voire d'accueillir leurs enfants à l'âge adulte dans le cadre d'une première construction. Il lui demande si le Gouvernement entend assouplir les contraintes relatives à l'extension des logements individuels et permettre la construction d'un second logement sur les terrains familiaux.

### Texte de la réponse

Le problème de l'extension des bâtiments est important à un double titre : les communes souhaitent pouvoir la maîtriser afin, d'une part, de ne pas voir un tissu urbain, pour lequel elles ont édicté un certain nombre de règles, être dénaturé par des modifications successives difficilement contrôlables et, d'autre part, de ne pas être contraintes à des renforcements de réseaux souvent coûteux. Mais, par ailleurs, les habitants concernés peuvent avoir le désir légitime de faire évoluer leur habitat pour des raisons familiales ou économiques, en apportant à leurs logements des améliorations qui se traduisent le plus souvent par un agrandissement. Le problème soulevé par l'honorable parlementaire doit pouvoir trouver sa solution dans la fixation à un niveau convenable des droits de construire résultant des coefficients d'occupation des sols (COS) déterminés par le plan local d'urbanisme (PLU). On constate, en effet, que trop souvent les droits de construire ont été fixés avec parcimonie et qu'ils interdisent toute évolution des quartiers auxquels ils s'appliquent. Dans de nombreux cas, et sous réserve de laisser inchangées les règles d'implantation des bâtiments, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect des constructions et d'espaces verts, qui déterminent les formes urbaines, une majoration substantielle des COS peut être opérée sans dénaturer le caractère d'un quartier. La réglementation en vigueur est suffisamment souple pour permettre aux autorités communales, responsables de l'élaboration des PLU, d'apporter à ces documents d'urbanisme, dans des délais relativement brefs, les adaptations rendues nécessaires pour une meilleure satisfaction des aspirations légitimes de leurs administrés. En l'absence d'habilitation législative ou réglementaire en ce sens prévue par le code de l'urbanisme, il n'est toutefois pas possible de prévoir des COS différents en fonction des bâtiments existants et des bâtiments nouveaux ou selon qu'il s'agisse de terrains bâtis ou à bâtir ou encore de terrains familiaux ou non. C'est pourquoi le Gouvernement souhaite faciliter l'agrandissement de logements par une mesure appropriée, dans le cadre du projet de loi de mobilisation pour le logement dont le Parlement sera prochainement saisi.

### Données clés

Auteur : [M. Marc Le Fur](#)

**Circonscription** : Côtes-d'Armor (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 5239

**Rubrique** : Logement

**Ministère interrogé** : Logement et ville

**Ministère attributaire** : Logement et ville

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le** : 25 septembre 2007, page 5778

**Réponse publiée le** : 22 juillet 2008, page 6391