



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

PLU

Question écrite n° 61567

Texte de la question

M. Guy Teissier appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur les conséquences de la loi ALUR (Accès au logement et urbanisme rénové) du 24 mars 2014. On peut déjà évoquer les blocages pervers qu'entraîne cette loi sur le marché de l'immobilier, concernant notamment le logement locatif et social. Par ailleurs, l'article 157 de cette loi a supprimé le règlement local de Coefficient d'Occupation du Sol (les COS), favorisant ainsi la densification excessive des zones urbaines. En effet, les élus au travers du Plan local d'urbanisme (PLU) ne sont plus en mesure de réguler au cas par cas l'occupation du territoire et notamment dans les zones UR (zone urbaine recensée) alors que selon le règlement auquel elles sont soumises il faut y « maintenir des exigences fortes en matière de qualité paysagère et urbaine afin de maintenir la respiration et l'aération de ces tissus ». Par la suppression de ces COS et ses effets régulateurs, ce sont des zones entières qui se retrouvent livrées à la spéculation immobilières et ceci sans aucun bénéfice pour le parc locatif et social mais en créant au contraire davantage d'inégalités insupportables dans le droit au logement. C'est ce à quoi on assiste notamment à Marseille. Il lui demande ainsi quelle mesure elle envisage de prendre pour redonner la compétence aux élus locaux « densité occupation des sols ».

Texte de la réponse

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a supprimé la possibilité de fixer des coefficients d'occupation des sols (COS) ou des superficies minimales des terrains constructibles dans les règlements des plans locaux d'urbanisme (PLU). Ces nouvelles dispositions visent notamment à favoriser la production de logements tout en limitant l'artificialisation des sols. Elles s'inscrivent dans la continuité de la loi no 2008-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU, qui a supprimé les anciennes zones dNB présentes dans les plans d'occupation des sols (POS), au motif que ces zones permettaient une urbanisation inorganisée de secteurs naturels. Cet ancien zonage, parfois reconduit dans les PLU sous forme de zones urbaines dotées d'un règlement imposant un COS très faible et une taille minimale de terrain élevée, a contribué par le passé à banaliser les paysages naturels, d'une grande beauté, pour laisser s'y construire des maisons individuelles sur de grandes parcelles, contribuant ainsi à l'étalement urbain, à la dévitalisation des centres-bourgs et à la fragilisation des équilibres environnementaux de ces espaces. La suppression, par la loi ALUR, de la possibilité de fixer un COS ou une taille minimale de parcelle dans le règlement des PLU visait en particulier à décourager ce mitage du territoire. Il convient désormais que les PLU comportant ce type de zones évoluent, à l'occasion d'une prochaine révision, par exemple dans le cadre de la mise en conformité du document d'urbanisme avec la loi « Grenelle de l'environnement », pour mieux répondre aux impératifs d'une gestion économe des sols, respectueuse de la qualité de l'environnement et des paysages. Toutefois, le temps que les procédures s'initient ou arrivent à terme, il existe des moyens pour réguler les projets de construction afin de ne pas compromettre les grands enjeux de protection du cadre paysager et de limitation de l'étalement urbain. Les maires ont la possibilité de refuser de délivrer une autorisation d'urbanisme en se fondant sur les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme pour des motifs, entre autres, d'atteinte à l'intérêt des sites et paysages, de sécurité publique - notamment au regard du risque d'incendie - ou

de sous-équipement de la zone. Ces dispositions permettent ainsi à l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations du droit des sols de s'opposer à tout projet, rendu possible par la suppression du COS et de la taille minimale des terrains constructibles, qui porterait atteinte à la préservation du cadre de vie ou à la gestion des contraintes d'assainissement. De même, l'engagement de la révision du document d'urbanisme permet, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme, de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Données clés

Auteur : [M. Guy Teissier](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (6^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 61567

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Logement et égalité des territoires

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [22 juillet 2014](#), page 6149

Réponse publiée au JO le : [5 janvier 2016](#), page 195