



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

PLU

Question écrite n° 63812

Texte de la question

M. Jean-Claude Bouchet attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur les nouvelles dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et en particulier sur la suppression du coefficient d'occupation des sols (COS) et la possibilité de fixer une superficie minimale dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU). En effet, la loi ALUR qui permet désormais de construire sans minimum de surface et sans COS aura des conséquences désastreuses pour les zones UC situées en piémont des zones naturelles notamment ; ces zones qui sont dotées d'un assainissement individuel, de voies d'accès et de ponts ne permettront pas une densification aussi importante que les zones urbaines. C'est pourquoi de nombreux maires de petites communes s'opposent à l'application de cette loi en l'état et demandent à ce que des dispositifs particuliers soient envisagés afin de prendre en compte les nécessités de la sécurité dans ces zones. Il lui demande de bien vouloir lui indiquer son sentiment sur ce sujet.

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 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU, qui a supprimé les anciennes zones NB 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, 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 pour 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. En parallèle, le ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité (MLETR) a engagé une refonte du règlement du PLU qui entrera en vigueur à compter du 1er janvier 2016 et qui permettra de mieux articuler les différents outils de maîtrise de la constructibilité des parcelles, en l'absence du COS.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Bouchet](#)

Circonscription : Vaucluse (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 63812

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [9 septembre 2014](#), page 7534

Réponse publiée au JO le : [5 janvier 2016](#), page 196