



14ème législature

Question N° : 57732	De M. Dominique Tian (Union pour un Mouvement Populaire - Bouches-du-Rhône)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et égalité des territoires		Ministère attributaire > Logement, égalité des territoires et ruralité
Rubrique >urbanisme	Tête d'analyse >PLU	Analyse > coefficients d'occupation des sols. suppression. alternative.
Question publiée au JO le : 17/06/2014 Réponse publiée au JO le : 05/01/2016 page : 195 Date de changement d'attribution : 27/08/2014		

Texte de la question

M. Dominique Tian attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur la suppression des coefficients d'occupation des sols (COS) dans le cadre de la loi ALUR. En effet, l'article 157 de la loi a supprimé les COS, favorisant alors la densification, y compris excessive des zones urbaines. Le plan local d'urbanisme n'est alors plus en mesure de venir réguler au cas par cas l'occupation du terrain et notamment dans le cadre des zones UR dont le préambule du règlement prévoit qu'il faut « 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, ce sont des zones entières qui se retrouvent livrées à la spéculation immobilière du fait du manque de régulation locale. Il demande ce que prévoit le Gouvernement afin de laisser la compétence « densité occupation des sols » aux autorités locales.

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.