



14ème législature

Question N° : 60440	De M. Nicolas Bays (Socialiste, républicain et citoyen - Pas-de-Calais)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et égalité des territoires		Ministère attributaire > Logement, égalité des territoires et ruralité
Rubrique >logement	Tête d'analyse >construction	Analyse > relance. PLU. perspectives.
Question publiée au JO le : 15/07/2014 Réponse publiée au JO le : 10/02/2015 page : 945 Date de changement d'attribution : 27/08/2014		

Texte de la question

M. Nicolas Bays interroge Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur la possibilité d'envisager, dans le cadre du plan de relance de la construction dont les principales mesures ont été annoncées dernièrement, que l'État se substitue aux collectivités territoriales afin d'effectuer une modification, à l'échelle nationale, des plans locaux d'urbanisme (PLU). Cette mesure, qui consisterait à permettre aux collectivités d'autoriser la construction d'un, voire deux, niveaux supplémentaires (par rapport aux niveaux initialement prévus dans le cadre des PLU) dans les programmes de logements collectifs, serait porteuse de conséquences vertueuses tant pour le secteur du bâtiment que pour les citoyens en proie au mal logement. À l'échelle du territoire, elle entraînerait une baisse subséquente du coût des logements collectifs. À nombre équivalent de programmes de construction, davantage de logements seraient disponibles. Enfin, les marges des entrepreneurs seraient augmentées, ce qui encouragerait ces derniers à lancer un nombre plus important de programmes de construction de logement. Aussi, il lui demande si la mise en place d'une telle mesure est envisageable.

Texte de la réponse

Les compétences transférées aux collectivités par les lois de décentralisation concernant l'urbanisme, l'aménagement du territoire et le logement ne sont pas remises en cause dans le cadre du plan de relance de la construction. L'Etat ne peut se substituer aux collectivités territoriales et à la démocratie locale pour imposer des modifications générales des plans locaux d'urbanisme (PLU) sans risquer de porter atteinte à des enjeux spécifiques identifiés par les élus locaux. Cependant, pour favoriser la relance de la construction de logements, qui est un objectif prioritaire du Gouvernement, celui-ci a déjà mis en oeuvre différentes mesures qui poursuivent le même objectif. Ainsi, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), comporte plusieurs dispositions importantes en faveur d'une intensification urbaine : suppression du coefficient d'occupation des sols (COS), et des tailles minimales de terrains, élaboration d'études de potentiels de densification dans les schémas de cohérence territoriale et dans les PLU. La loi ALUR a été précédée par 4 ordonnances prises en application de la loi n° 2013-569 du 1er juillet 2013 « habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction ». L'ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 est plus spécifiquement dédiée au développement de la construction de logements dans les secteurs où la demande est la plus forte. Elle vise à créer les conditions favorables à l'optimisation de l'utilisation des ressources foncières disponibles en ville, à favoriser la construction de logements dans les coeurs urbains, afin de limiter la périurbanisation et de diminuer le coût des logements. La possibilité offerte par les dérogations de construire des gisements fonciers immédiatement



mobilisables, situés dans des secteurs déjà équipés mais qui étaient entravés par des documents d'urbanisme restrictifs, a pour objectif de profiter à toutes les catégories sociales d'habitants. Elle permet à l'autorité compétente d'autoriser des dérogations à certaines règles du document d'urbanisme en vigueur pour transformer des locaux obsolètes et vides depuis des années, surélever des immeubles de quelques étages en s'alignant sur la hauteur de l'immeuble voisin, exploiter les gisements fonciers que sont les dents creuses et enfin alléger les obligations en matière de stationnement des logements situés à proximité des transports en communs. De nouvelles mesures issues des travaux du conseil de la simplification pour les entreprises s'inscrivent dans la continuité de cette ordonnance et sont traduites dans la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives. Elles sont destinées notamment à élargir le champ d'application géographique des dérogations aux documents d'urbanisme et introduire des dérogations en matière de distance de retrait par rapport aux limites séparatives, à plafonner les obligations de stationnement que les PLU peuvent imposer aux résidences étudiantes et aux établissements d'hébergement pour personnes âgées, ainsi qu'aux constructions de logements et d'hébergement situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport collectif guidé et à favoriser le développement de projets de construction dans les zones à dominante commerciale, par l'établissement d'un bonus de constructibilité, sous réserve de bonne desserte par les transports en commun et de mixité fonctionnelle. Ces mesures ont toutes pour objectif une intensification de la ville des courtes distances qui respecte le cadre de vie local et devraient porter leurs fruits dès 2015. Afin d'accompagner sur le long terme les élus dans l'élaboration de documents d'urbanisme qui répondent à la fois à ces enjeux nationaux mais aussi aux particularités de chaque territoire, une concertation sur l'adaptation des outils réglementaires dont disposent les auteurs de PLU est également en cours. Elle permettra d'améliorer durablement le contenu du PLU et son efficacité en tant qu'outil de développement territorial et de planification au service de la qualité urbaine, rurale et paysagère et de la satisfaction des besoins en logements.