

Question n° 86661 (XIV)

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Texte de la question

Mme Marie-Christine Dalloz attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur les permis de construire. La loi ALUR promulguée le 24 mars 2014 avait notamment pour objectifs de lutter contre l'étalement urbain, la consommation d'espace, et de favoriser la densification dans les zones urbaines. Pour ce faire, la loi a notamment supprimé la référence au coefficient d'occupation des sols, la notion de surface minimale de terrain pour construire, ainsi que la gestion des droits à construire au fil des divisions foncières. Ces mesures d'application immédiate dont l'impact a été mal évalué sur des territoires à forte pression ont rapidement produit des effets néfastes. Elles ont entraîné une accélération des dépôts de demandes de permis de construire et une recrudescence des projets portant quelques 400 m², jusqu'à 600 m² de surface de plancher en des zones d'habitat résidentiel. Dans la plupart des zones touristiques de montagne et du littoral cette suppression menace l'environnement bâti, les réseaux, les voiries, les paysages des villages et hameaux, favorise une consommation effrénée de l'espace constructible et entrave toute tentative de gestion maîtrisée du territoire. Elle souhaiterait savoir si elle envisage de mettre en place des mesures dérogatoires pour ces territoires.

Texte de la réponse (publié au JO le 05/01/2016)

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.

© Assemblée Nationale - Cliquez ici pour accéder à la question sur le site de l'Assemblée Nationale