

N° 173

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DOUZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 1er août 2002.

PROPOSITION DE LOI

pour la préservation urbaine des zones présentant un intérêt historique, paysager ou écologique particulier.

(Renvoyée à la commission de la production et des échanges, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

PRESENTEE

PAR M. JACQUES MYARD,

Député.

Urbanisme.

EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain a apporté une profonde mutation au droit de l'urbanisme.

Il est certes trop tôt pour pouvoir porter une appréciation exhaustive sur les nouvelles dispositions. Toutefois, certaines d'entre elles sont de nature à accélérer la densification de certains sites particulièrement remarquables, pouvant ainsi leur faire perdre leur caractère. C'est le cas des zones résidentielles dans lesquelles les règles de constructibilité sont particulièrement strictes et prévoient notamment une surface minimale des terrains pour construire et des COS faibles.

La loi du 13 décembre 2000 contient plusieurs dispositions de nature à remettre en cause les zones qui se sont urbanisées tout en préservant la qualité de leurs espaces naturels. Ces zones, qui sont souvent de surcroît en périphérie des centres urbains, doivent être considérées comme des poumons verts et un patrimoine commun.

Or, l'article 4 de la loi modifie largement l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme.

Le 12° de cet article dispose que le PLU ne peut fixer une surface minimale des terrains constructibles que lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

De surcroît, l'article 13 de la loi dite SRU a supprimé l'article L. 111-5 ancien du code de l'urbanisme qui permettait de contrôler la densité.

En effet, l'article L. 111-5 ancien disposait :

«Il ne peut plus être construit sur toute partie détachée d'un terrain dont la totalité des droits à construire, compte tenu notamment du coefficient d'occupation du sol en vigueur, a été précédemment utilisée.

« Lorsqu'une partie est détachée d'un terrain dont les droits de construire n'ont été que partiellement utilisés, il ne peut y être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division.»

Le Conseil d'Etat avait d'ailleurs donné une application très stricte de ces dispositions dans son arrêt du 23 octobre 1987 (Campéro).

La combinaison de ces dispositions :

– possibilité pour un POS ou un PLU d'édicter une taille minimale pour qu'un terrain soit constructible ;

– impossibilité de retrouver des droits à construire sur une parcelle dépourvue de construction qui provient d'un terrain divisé qui, avant division, a épuisé tout ou partie des droits à construire ou qui ne respecte pas la surface minimale prévue pour construire,

permettait en conséquence d'éviter une dérive de densification. La rédaction nouvelle de la loi SRU n'est certes pas fortuite car elle répond à une volonté délibérée de permettre ce qui était effectivement interdit et de rendre constructible des terrains qui ne l'étaient pas ou plus.

Mais il n'est pas certain que tous les effets des nouvelles règles ont été appréciés dans leurs justes conséquences dans des situations particulières.

Il n'est pas certain qu'il sera aisé de jouer sur les seules règles d'implantation des constructions :

– par rapport aux voies ;

– par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

– par les règles d'implantation au sol des constructions ;

– par les règles de hauteur ;

– par les règles de densité ;

– pour éviter une accélération de la densification.

D'autre part, certains sites tiennent manifestement leur caractère d'une surface minimale des terrains à construire.

En conséquence, s'il n'est pas opportun de rétablir de manière générale une surface minimale des terrains à construire, comme le prévoyait l'article 111-5 ancien du code de l'urbanisme, il est cependant souhaitable que dans certaines situations et en le justifiant, le conseil municipal puisse décider après enquête publique que ces dispositions sont applicables sur le territoire communal.

Je vous demande en conséquence de voter la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article 1er

Après le dix-septième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«*12°bis* Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque la zone considérée présente un intérêt historique, paysager ou écologique particulier, et notamment lorsqu'elle fait l'objet d'une inscription ou d'un classement en application des articles 341-1 à 341-18 du code de l'environnement. »

Article 2

Après l'article L. 111-5 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 111-5*bis* ainsi rédigé :

«*Art. L. 111-5bis.* – Dans la zone présentant un intérêt historique, paysager ou écologique particulier, et notamment lorsqu'elle fait l'objet d'une inscription ou d'un classement, le plan local d'urbanisme peut, pour préserver le caractère de la zone, édicter qu'il ne peut être construit sur toute partie détachée d'un terrain dont la totalité des droits de construire, compte tenu notamment du coefficient d'occupation du sol en vigueur, a été précédemment utilisée.

«Lorsqu'une partie est détachée d'un terrain dont les droits de construire n'ont été que partiellement utilisés, il ne peut y être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division.

«Toute convention entraînant le détachement ou faisant suite au détachement d'une partie d'un terrain qui provient d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles supportant une construction ou un groupe de constructions et qui appartient à un même propriétaire ou à une même indivision doit être précédée de la délivrance d'un certificat d'urbanisme portant, selon le cas, sur cette parcelle ou sur cet ensemble de parcelles lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est fixé ou lorsque cette parcelle ou cet ensemble de parcelles est situé dans une zone d'aménagement concerté. Cette convention doit reproduire les indications énoncées dans le certificat d'urbanisme et faire l'objet de la publicité prévue à l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

« Lorsqu'une convention a été passée en violation des dispositions de l'alinéa précédent, l'autorité compétente pour délivrer le certificat d'urbanisme ou le représentant de l'Etat dans le département peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de ladite convention. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de la convention.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions dans lesquelles le contrôle exercé par l'autorité compétente au titre des dispositions du présent code sur les divisions ou cessions de terrains peut tenir lieu de la procédure prévue à l'alinéa 3 du présent article. »

Proposition de loi de M. Jacques Myard : préservation urbaine des zones à intérêt historique, paysager ou écologique, n°173