

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

6 septembre 2013

## ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

**AMENDEMENT**

N° 708

présenté par  
M. Myard  
-----

**ARTICLE 73**

Après l'alinéa 24, insérer les dix alinéas suivants :

« 7° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

« -dans les zones urbaines et à urbaniser ;

« -dans les zones à protéger en raison de la qualité des paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;

« -dans les périmètres de protection prévus au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques ;

« -dans les secteurs inscrits ou classés au titre des articles L. 341-1 à L. 341-22 du code de l'environnement.

« 8° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager :

« -dans les zones urbaines et à urbaniser ;

« -dans les zones à protéger en raison de la qualité des paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;

« -dans les périmètres de protection prévus au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques ;

« -dans les secteurs inscrits ou classés au titre des articles L. 341-1 à L. 341-22 du code de l'environnement. »

### **EXPOSÉ SOMMAIRE**

Il convient de maintenir la possibilité, facultative rappelons-le, d'instauration du coefficient d'occupation des sols. En effet, la supprimer présente le grand désavantage de priver les élus d'outils intéressants ou d'en compliquer l'exercice. Il en est ainsi du COS différencié utilisé principalement dans les grandes agglomérations pour assurer une certaine mixité fonctionnelle ou privilégier telle ou telle catégorie de constructions. Par ailleurs, le transfert de COS est un objet de réflexions dans les zones de montagne ou littoral. Enfin, le calcul du versement pour sous-densité, certes aujourd'hui très peu utilisé, est facilité par l'application du COS. Il en est de même des outils de majoration des droits à construire au profit du logement social, de la densification ou de la performance énergétique. Dans un contexte de désengagement de l'État, il est utile de faciliter le travail d'instruction des collectivités.

Le maintien de la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles permet de favoriser l'incitation au regroupement parcellaire dans un objectif de cohérence architecturale et d'intégration de volumes bâtis adaptée aux besoins et techniques des constructions actuelles. Par ailleurs, le maintien de la règle de superficie minimale permet de garantir une meilleure utilisation des parcelles en conservant la cohérence d'ensemble avec les règles de prospect et d'implantation figurant actuellement dans les documents d'urbanisme. Enfin, la réintroduction de cette faculté s'inscrit dans la logique de maintien de la préservation du caractère remarquable de secteurs identifiés ayant fait notamment l'objet d'un classement et/ou d'une inscription.