

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 janvier 2014

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1670)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° 159

présenté par
M. Saddier

ARTICLE 73

Compléter cet article par les deux alinéas suivants :

« IV. – Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes, où des transferts de constructibilité sont prévus dans les conditions précisées par l'article L. 123-4 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité des constructions admises.

« De même, dans les zones urbaines et à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut fixer un ou des coefficients d'occupation des sols différenciés au bénéfice de la diversité urbaine. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le projet de loi prévoit de supprimer les coefficients d'occupation des sols qui constituent un obstacle à la densification des secteurs constructibles et une incitation à l'étalement urbain. Sur ce point, il se situe dans la continuité des préoccupations qui ont été celles des deux lois Grenelle.

Mais il supprime également les dispositions qui permettaient des transferts de constructibilité destinés au regroupement des constructions. Il y a là une contradiction : ces transferts de constructibilité assuraient mieux que toute autre disposition la lutte contre le mitage, une utilisation plus rationnelle des sols.

Ils permettaient de résorber les zones NB qui, dans les POS, avaient littéralement organisé un mitage systématique.

Ils assuraient une protection extrêmement efficace des espaces naturels, puisque les secteurs ayant fait l'objet d'un transfert de COS sont frappés d'une servitude administrative non aedificandi, qui ne peut pas être levée qu'avec l'accord du Conseil d'État.

Cette procédure est très utilisée par les communes de montagne. Les communes littorales y réfléchissent également. Sa suppression priverait ces communes d'un instrument extrêmement efficace de lutte contre le mitage. Son maintien, à l'inverse, participera à la réalisation des objectifs poursuivis par le projet de loi du Gouvernement.

De même, il importe de maintenir la possibilité de fixer des COS différenciés en zone urbaine pour permettre la diversité urbaine dans ces zones.