



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

PLU

Question écrite n° 64912

Texte de la question

M. Jacques Le Guen attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer sur les dispositions de l'article L. 123-4 du code de l'urbanisme. Celles-ci prévoient notamment que « dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le plan local d'urbanisme peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction, résultant du coefficient d'occupation du sol fixé pour l'ensemble de la zone, pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone. Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées ; la densité maximale de construction dans ces secteurs est fixée par le règlement du plan ». Il le remercie de bien vouloir lui apporter des précisions sur les modalités de ces transferts.

Texte de la réponse

L'article L. 123-4 du code de l'urbanisme permet au plan local d'urbanisme de prévoir, dans les zones naturelles à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, des secteurs de transfert de coefficient d'occupation des sols (COS) afin de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone. Les auteurs du plan local d'urbanisme, s'ils souhaitent créer ces secteurs de transfert de COS, fixent tout d'abord un COS pour l'ensemble de la zone N en vertu de l'article L. 123-1. L'objectif prioritaire du transfert de COS reste la protection du caractère naturel de la zone. Il est donc logique et nécessaire que le COS de base, applicable à l'ensemble de la zone, soit faible. Le plan local d'urbanisme délimite à l'intérieur de cette zone, d'une part, un ou plusieurs secteurs où toute construction est interdite (secteurs émetteurs, qui doivent être les plus importants) et, d'autre part, dans la même zone, un ou plusieurs secteurs de taille réduite destinés à accueillir des constructions (secteurs récepteurs). Les terrains, situés dans la zone émettrice et pour lesquels le transfert de COS est mis en oeuvre, sont frappés de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire, constatée par un acte authentique. Cette servitude ne peut être levée que par décret pris sur avis conforme du Conseil d'État. Le transfert de COS en lui-même fait l'objet d'un acte de vente en forme authentique. La servitude frappant le terrain émetteur est constatée par acte notarié et enregistrée au bureau des hypothèques, lors de la délivrance de l'autorisation d'occupation des sols au bénéfice du terrain récepteur.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Le Guen](#)

Circonscription : Finistère (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 64912

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : équipement

Ministère attributaire : transports, équipement, tourisme et mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 mai 2005, page 4925

Réponse publiée le : 20 septembre 2005, page 8816