



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

PLU

Question écrite n° 63813

Texte de la question

M. Guénhaël Huet attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur l'article 157 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Promulguée le 24 mars 2014 et publiée au *Journal officiel* le 26 mars, la loi ALUR, qui procède à une vaste réforme des règles d'urbanisme, prévoit notamment une réécriture complète de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme aux termes duquel la loi habilite le règlement d'un PLU à régir l'occupation des sols. En particulier, selon la nouvelle rédaction de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, le règlement d'un PLU ne peut plus comporter de coefficient d'occupation des sols (COS) et ne peut plus imposer de règle de superficie minimale aux fins de construire ; la création, au sein des zones naturelles, agricoles et forestières, de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dérogeant aux règles habituelles des zones « A » et « N », est considérablement restreinte, ainsi que les possibilités d'y autoriser des constructions, en même temps que les possibilités de construire en dehors de ces zones sont extrêmement réduites. Ces dispositions sont d'application immédiate. Les PLU en cours d'élaboration ou de révision doivent ainsi revoir leur secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à la lumière des nouvelles dispositions de la loi ALUR, ce qui ne manque pas de soulever de nombreux problèmes. Ainsi, dans le département de la Manche, la commune de Céaux, qui avait arrêté un projet de PLU au mois d'octobre 2013, pour lequel la concertation des personnes publiques associées s'était déroulée à partir de la mi-novembre 2013 et qui avait reçu l'accord de la DDTM au mois de février 2014, s'est vu signifier l'obligation de revoir sa copie le 22 juillet 2014, à l'issue de l'enquête publique, ouverte le 20 juin 2014. Au-delà du temps perdu, puisque le projet de PLU devait être approuvé au mois d'octobre 2014, il souhaite attirer son attention sur les conséquences financières importantes pour les petites communes rurales, qui doivent faire appel en ce domaine à des cabinets privés, souvent fort onéreux. Il lui demande donc de bien vouloir lui indiquer quelles mesures elle pourrait prendre pour exonérer de cette obligation les projets de PLU arrêtés et validés par les services de l'État avant le 26 mars 2014.

Texte de la réponse

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer des coefficients d'occupation des sols (COS) et modifie les conditions de détermination des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ces nouvelles dispositions visent notamment à favoriser la production de logements tout en limitant l'artificialisation des sols. Face à l'urgence à construire du logement et à maîtriser la consommation d'espace, le législateur n'a pas souhaité introduire de mesures transitoires pour les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration. Les projets arrêtés de plans locaux d'urbanisme ayant conservé des COS, superficie minimale des terrains constructibles ou STECAL selon les dispositions en vigueur antérieurement à la loi ALUR doivent donc faire l'objet d'un nouvel arrêt s'ils n'ont pas été approuvés avant le 27 mars 2014. Les services de l'État ne pouvaient connaître avec certitude l'issue du débat parlementaire ni anticiper légalement cette entrée en vigueur ce qui explique l'accord qui a pu être donné en février 2014 sur le projet de PLU de Céaux. Mais, dès le 27 mars 2014, les dispositions supprimant le COS ou modifiant le régime des STECAL se sont imposées à tous sans qu'il soit possible d'y déroger.

Données clés

Auteur : [M. Guénhaël Huet](#)

Circonscription : Manche (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 63813

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [9 septembre 2014](#), page 7534

Réponse publiée au JO le : [6 janvier 2015](#), page 93