

SUPPRESSION DU COS ET DE LA SURFACE MINIMALE DE TERRAIN DANS LES PLU

Selon le CAUE, une opportunité pour une intensification adaptée et spatialisée

La loi ALUR (pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) a été publiée le 26 mars 2014. Elle vise, entre autre, à moderniser les documents d'urbanisme issus de la loi SRU (relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains) avec, pour principaux objectifs, de limiter la consommation d'espace et de faciliter la production de logements.

Pour répondre rapidement à ces enjeux, deux mesures prennent effet immédiatement : le COS et la taille minimale des terrains constructibles, utilisés dans les PLU* ne sont plus pris en compte dans l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Leur disparition suscite une crainte réelle de densification non encadrée des tissus urbains existants, alors qu'ils étaient perçus jusqu'alors comme des dispositifs permettant de maîtriser l'urbanisation.

Les CAUE conseillent les collectivités dans leur démarche de projet afin de définir les outils d'une densité adaptée et spatialisée, privilégiant la qualité urbaine

Au-delà de l'évolution législative récente, la collectivité dispose dans le PLU des outils nécessaires à la maîtrise de son urbanisation, selon une approche qualitative, cohérente et adaptée spatialement à chaque contexte.

Ainsi, le PLU permet de préciser les règles traduisant un projet global, environnemental, paysager, et urbain. Celles-ci déterminent l'évolution souhaitée des formes urbaines des différents secteurs du territoire, analysés dans leurs caractéristiques spécifiques.

Il ne s'agit évidemment pas de renforcer les règles d'implantation pour tenter de compenser la disparition des COS, au risque d'être contre-productif. Un assouplissement de ces règles peut permettre l'apparition de projets de meilleure qualité, utilisant plus intelligemment les espaces constructibles.

Les CAUE conseillent aux collectivités de s'appuyer sur les compétences d'un professionnel de la conception d'espace pour :

- évaluer l'impact de la disparition des COS et de la taille minimale des terrains constructibles sur leur territoire en faisant des tests de l'application du règlement du PLU ;
- mener un travail de réflexion et de projet sur l'évolution des formes urbaines souhaitées des différents secteurs qui composent la commune (tissu bâti dense, bourg, tissus pavillonnaires, espaces de franges, entrées de ville et de village, hameau, ...) à partir d'une connaissance fine du territoire, de ses composantes et de ses potentialités ;
- utiliser les outils qui cadrent le projet (Règlement, Orientations d'Aménagement et de Programmation, notamment).

L'adaptation du règlement du PLU se fait dans le cadre d'une modification, voire d'une modification simplifiée du document d'urbanisme.

* Ces mesures ne sont pas applicables aux POS ; ceux-ci deviennent caducs au 1er janvier 2016.

Nous conseillons aux collectivités de réagir rapidement pour ajuster les articles du règlement concernant les formes urbaines, pour éviter une densification désordonnée. Une modification du PLU peut être mise en oeuvre si celle-ci ne conduit pas à changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Si les ajustements vont dans le sens d'une densification, une modification simplifiée peut être suffisante.

Les outils déjà à disposition dans le PLU:

Le règlement

- Les règles de gabarit :
 - l'implantation des constructions (conditions d'alignement par rapport aux voies, distances minimales par rapport aux limites séparatives et par rapport aux constructions situées sur une même propriété),
 - la hauteur maximale des constructions,
 - l'emprise au sol des constructions,
 - l'aspect des constructions et leurs abords,
- une part imposée de surfaces non imperméabilisées afin de contribuer au maintien de la biodiversité,
- l'identification des éléments de paysage et la délimitation des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour lesquels des règles particulières en vue de leur préservation peuvent être prescrites,
- la localisation dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis des espaces nécessaires au maintien des continuités écologiques,
- la délimitation de secteurs dans lesquels l'obtention d'un permis est conditionnée par la démolition de tout ou partie de bâtiments existants,
- la délimitation de secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés dans lesquels est fixée une densité minimale des constructions.
- les accès et l'organisation du stationnement.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- le dessin des grandes lignes d'un projet,
- des emprises bâties, des volumes.
- des éléments qualifiant, définissant les espaces publics...

Les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) ont un rôle de conseil sur les documents d'urbanisme auprès des collectivités territoriales. Ce rôle a été affirmé par la loi SRU (article L.121.7 du code de l'urbanisme).

Ils sont à vos côtés pour vous faire (re)découvrir les qualités de votre territoire et vous offrir les conditions du choix des professionnels les plus à même de vous accompagner dans vos projets.

Comité de rédaction

M.-L. Gaillard (CAUE 28) / H. Civido (CAUE 45) / L. Calmesnil (CAUE 50) / G. Réman (CAUE 60) / F. Fombonne Rouvier (CAUE 73) / C. Delaître (CAUE 76) / P. Grandjean (CAUE 77) / D. Bonini (CAUE 77) / P.d'Anfray-Legendre (CAUE 78)