



Loi SRU et surface minimale constructible

13^{ème} législature

Question écrite n° 16483 de Mme Sylvie Goy-Chavent (Ain - UCR)

publiée dans le JO Sénat du 16/12/2010 - page 3240

Mme Sylvie Goy-Chavent attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement concernant certaines dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

La loi SRU a supprimé la possibilité de fixer une taille minimale des parcelles constructibles, ce qui conduit parfois à un morcellement des terrains.

Certains propriétaires ont en effet profité de la suppression de superficie minimale constructible pour découper leur terrain et réaliser une opération financière en vendant une ou plusieurs parcelles.

Conformément à la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat, les communes tentent d'endiguer ce phénomène en fixant une taille minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone, ou pour des contraintes techniques relatives à l'assainissement individuel. Dans tous les autres cas, les communes sont contraintes de baisser de façon excessive le coefficient d'occupation des sols.

Dans les communes rurales notamment, ne serait-il pas préférable d'autoriser à nouveau une surface minimale constructible en laissant le choix aux élus locaux ?

Elle souhaite savoir quelles mesures le Gouvernement envisage de prendre à ce sujet.

Transmise au Ministère chargé du logement

Réponse du Ministère chargé du logement

publiée dans le JO Sénat du 17/05/2012 - page 1279

Depuis la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, complétée par celle du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat, les plans locaux d'urbanisme ne peuvent fixer de surface minimale de constructibilité des terrains que dans deux cas : lorsque cette règle était justifiée « par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif » ou lorsqu'elle est justifiée par la préservation de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. Ainsi que le prescrivent la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et la loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, il est aujourd'hui essentiel de lutter contre l'étalement urbain et de réduire la consommation des nouvelles terres agricoles et naturelles. Cet objectif ne devant pas se traduire par une diminution de l'offre foncière, nécessaire notamment à la construction de logements, il est important que les terrains déjà construits et ceux qui font l'objet d'une ouverture à l'urbanisation soient utilisés de manière optimale. Le Gouvernement entend donc poursuivre son action en faveur de la densification des terrains constructibles, ainsi que le démontre l'adoption de la loi du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire. Il n'est donc pas envisagé de prévoir de nouvelles hypothèses permettant aux plans locaux d'urbanisme de fixer une superficie minimale de constructibilité des terrains, même pour les communes rurales.