



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 74329

Texte de la question

M. Fabrice Verdier attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). La loi ALUR confère aux communes dotées d'un plan d'occupation des sols (POS) un délai maximal de trois ans après sa publication pour élaborer un plan local d'urbanisme (PLU). Or les communes régies encore aujourd'hui par un POS bénéficiaient de la possibilité d'utiliser un coefficient d'occupation des sols (COS) auquel était lié un bonus de constructibilité pour les logements locatifs sociaux (art. L. 127-1). La loi ALUR supprime ce COS ainsi que le bonus de constructibilité qui lui est attaché. Des lors, les communes calculant le bonus de constructibilité uniquement en fonction du COS ne pourront plus accorder de droit à construire supplémentaire tant qu'elles n'auront pas déterminé une règle de calcul alternative au COS. Pour les communes concernées, cela signifie de lourdes modifications d'un POS voué à disparaître, en complément du travail d'élaboration d'un PLU. La loi contraindrait les communes rurales et hyper-rurales non dotées d'un PLU à retarder sinon à revoir à la baisse des projets de construction de logements sociaux pourtant essentiels à leur développement, à leur dynamisme et à celui de l'économie locale. Aussi, il lui demande si un dispositif transitoire simplifié permettant aux communes non dotées de PLU de continuer de bénéficier de bonus de constructibilité tel qu'il était calculé en fonction du COS avant sa suppression, jusqu'à ce que les communes se soient dotées d'un PLU intégrant ces nouvelles modalités de calcul, ou toutes autres solutions, seraient envisageables.

Texte de la réponse

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), en supprimant le coefficient d'occupation des sols (COS) et la taille minimale des terrains, s'inscrit dans la continuité de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), en tirant les conséquences de la mauvaise interprétation, sur certaines parties du territoire national, des principes posés par la loi. En application d'un dispositif transitoire spécifique de la loi ALUR, la suppression de ces deux outils n'est pas applicable pour les plans d'occupation des sols (POS). Toutefois, aucun dispositif transitoire n'est prévu pour les bonus de constructibilité qui pouvaient être accordés sur la base de ce coefficient et qui doivent désormais découler des autres règles du document mentionnées à l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme. La loi ALUR prévoit que les POS seront caducs à compter du 31 décembre 2015 à moins d'engager une procédure de révision sous forme de plan local d'urbanisme (PLU) qui devra s'achever avant le 27 mars 2017. Cette date a été repoussée au 31 décembre 2019 par la loi de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014, sous certaines conditions, pour les communes appartenant à une communauté ayant engagé une procédure d'élaboration d'un PLU intercommunal avant la fin de l'année 2015. C'est à l'occasion de cette révision sous forme de PLU ou de PLU intercommunal que les communes doivent engager la réflexion sur l'intégration d'un dispositif de bonus de constructibilité pour favoriser la production de logements locatifs sociaux non plus basé sur le COS mais sur les autres règles susmentionnées. C'est cette évolution indispensable qui permettra d'apporter des réponses réellement adaptées en matière de construction de logement et de prendre en compte les enjeux de mixité sociale dans les communes où ils se posent. Quoi qu'il en soit, si la situation locale le

justifie et sans attendre, les PLU ou POS peuvent intégrer ce bonus de constructibilité rénové par le biais d'une modification simplifiée en application de l'article L. 123-13-3 du code de l'urbanisme. Cette procédure rapide et peu coûteuse permet notamment aux collectivités de faire l'économie d'une enquête publique.

Données clés

Auteur : [M. Fabrice Verdier](#)

Circonscription : Gard (4^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 74329

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 : [17 février 2015](#), page 1049

Réponse publiée au JO le : [9 juin 2015](#), page 4366