



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

COS

Question écrite n° 49048

Texte de la question

M. Martial Saddier attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur l'abrogation du coefficient d'occupation des sols (COS) telle que prévue par l'article 73 du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Plusieurs maires de communes de sa circonscription s'inquiètent des effets d'une telle mesure pour l'aménagement de leur territoire. Cette suppression présente le grand désavantage de priver les élus d'outils intéressants ou d'en compliquer l'exercice. Il en est ainsi du COS différencié utilisé principalement dans les grandes agglomérations pour assurer une certaine mixité fonctionnelle ou privilégier telle ou telle catégorie de constructions ; également le transfert de COS, objet de réflexions dans les zones de montagne ou littoral. Cette suppression soulève par ailleurs la question de la période transitoire au regard des procédures engagées et supposerait une redéfinition complète de l'aménagement dans certaines communes. Aussi, il souhaiterait connaître les raisons qui ont amené le Gouvernement à opter pour la suppression du COS et les aménagements qui pourraient être envisagés pour rassurer et accompagner les élus dans l'aménagement de leur territoire.

Texte de la réponse

Outil en apparence simple pour approcher les droits à construire, et donc la valeur, d'un terrain ou la capacité d'accueil d'un secteur et les besoins en équipement en découlant, le coefficient d'occupation des sols (COS) s'est révélé à l'usage comme un outil réducteur et peu adapté à la définition d'un dispositif réglementaire traduisant des objectifs de qualité urbaine. En effet, le COS est parfois fixé à une valeur sous-estimée qui est éloignée de la densité découlant indirectement de l'ensemble des règles d'implantation et de hauteur fixées par le document d'urbanisme et déterminant une volumétrie et la morphologie urbaine à préserver ou à promouvoir. Cela peut résulter d'une insuffisante analyse mais aussi d'une volonté de figer un secteur donné et de limiter la mixité sociale. Le COS peut également surestimer la constructibilité par rapport à la densité générée indirectement par l'application des règles déterminant une volumétrie. Dans ce cas, il ne constitue pas une mesure objective de la valeur d'un terrain. En pratique, un COS peut avoir des effets différenciés en fonction des caractéristiques de la trame parcellaire, notamment lorsque cette dernière est hétérogène. Le cas des parcelles d'angle en tissu urbain, d'une superficie moindre que celles avoisinantes, est fréquemment cité comme l'illustration des effets néfastes d'un COS. De même, la longueur de façade est souvent plus déterminante que la superficie elle-même au regard de la constructibilité souhaitable d'un terrain ; pourtant, à façade équivalente, une parcelle moins profonde a des droits à construire diminués lorsqu'il y a un COS, ce qui peut nuire à la constitution d'un front bâti sur rue harmonieux. Enfin, la fixation d'un COS trop faible impose indirectement des superficies relativement importantes pour pouvoir construire, ne serait-ce qu'une maison individuelle. Une enquête réalisée en fin d'année 2012 et début d'année 2013 par le ministère de l'égalité des territoires et du logement auprès de ses services déconcentrés pour préparer l'étude d'impact de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) aboutit au constat que la fixation de COS trop faibles est une pratique fréquente pour le plan local d'urbanisme (PLU), utilisant encore cet outil. A titre d'exemple, un département comptabilisait à lui seul plus de 100 PLU avec des COS inférieurs à 0,5 dans des zones à dominante d'habitat individuel à fort

potentiel de densification. Dans la période actuelle qui se traduit par une insuffisance chronique de l'offre de logements par rapport aux besoins, il est apparu indispensable de prendre cette mesure forte pour lever un des freins à la construction de logements dans certains secteurs. La fixation d'un COS a d'ailleurs d'ores et déjà été abandonnée par bon nombre de villes, au profit du recours à une combinatoire d'autres normes, telles les règles d'emprise, de hauteur et d'implantation, plus à même de traduire les ambitions pour le développement ou la mise en valeur des différents quartiers. L'article 157 de la loi ALUR, promulguée le 24 mars 2014 et publiée au journal officiel le 26 mars 2014, prévoit que la suppression du COS s'applique aux demandes de permis et aux déclarations préalables déposées à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi. Les COS prévus dans les documents d'urbanisme existant ne sont donc plus opposables aux nouveaux projets, et ce, dès l'entrée en vigueur de la loi. L'autorité chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme devra donc écarter systématiquement l'application du coefficient d'occupation des sols lors de la délivrance des permis de construire. Cette mesure aura pour effet d'offrir plus de droits à construire aux porteurs de projets dans les secteurs où des COS trop faibles auraient pu être fixés au regard des autres règles de prospect. Toutefois cette disposition ne s'applique pas aux plans d'occupation des sols (POS) qui restent régis, en vertu de l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme, par l'article L. 123-1 dans sa rédaction antérieure à la loi « solidarité et renouvellement urbains » (SRU). Ces documents étant appelés à disparaître dans un délai maximal de 3 ans après la publication de la loi ALUR, le maintien de ces dispositions dans les POS permet aux collectivités concernées de se consacrer à l'élaboration d'un PLU pour se doter d'un document d'urbanisme plus abouti que le POS et qui formalise une véritable réflexion sur les formes urbaines dans le règlement en combinant les règles de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol, ou implantation par rapport aux limites séparatives. Les PLU et les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) en cours d'élaboration lors de l'entrée en vigueur de cette disposition le 27 mars 2014 ne pourront plus prévoir de COS dans leur dispositif réglementaire. Ceux qui sont en vigueur à cette date n'ont pas de délai pour se mettre en conformité avec le nouvel article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme. Il semble toutefois nécessaire, par souci de lisibilité de la règle, qu'elle se fasse rapidement. Dans le cas général, une modification simplifiée permettra de le faire. La suppression du COS a pour corollaire la suppression du contrôle des divisions de terrains bâtis prévu à l'article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme, l'évolution des mécanismes de transfert de COS de l'article L. 123-4, de bonification de constructibilité des articles L. 123-1-11, L. 127-1 et L.128-1 et de versement pour sous densité prévus aux articles L.331-35 et suivants. Elle affecte également les modalités de répartition de la surface de plancher dans les lotissements. Une fiche explicative détaillée est disponible sur le site internet du ministère de l'égalité des territoires à l'adresse suivante : <http://www.territoires.gouv.fr/loi-alur-suppression-du-cos-et-de-la-superficie-minimale-des-terrains-constructibles-1817>. Les services déconcentrés de l'État en charge de l'urbanisme sont par ailleurs mobilisés pour conseiller les collectivités concernées par cette disposition.

Données clés

Auteur : [M. Martial Saddier](#)

Circonscription : Haute-Savoie (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 49048

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Logement et égalité des territoires

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [4 février 2014](#), page 983

Réponse publiée au JO le : [10 juin 2014](#), page 4749