



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 72865

Texte de la question

Mme Marie-Hélène Fabre appelle l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur la suppression du bonus de constructibilité, tel qu'il existait jusqu'à la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Elle lui rappelle que la suppression du COS, (coefficient occupation des sols) ou celle des surfaces minimales, semblent porteuses des conséquences environnementales et financières lourdes notamment pour les budgets communaux ruraux et hyper ruraux. En effet, afin de se conformer à la loi, ces communes doivent modifier leur document d'urbanisme, les zonages sont transformés et de ce fait une révision du PLU doit être opérée impliquant des coûts supplémentaires pour toutes ces collectivités. Ainsi elle constate que certaines communes sont contraintes de suspendre des projets de construction de logements sociaux pour se donner le temps d'analyser les modifications nécessaires à l'application de cette loi. Aussi elle propose qu'un dispositif transitoire simplifié soit envisagé, permettant aux communes non dotées de PLU (plan local d'urbanisme) de continuer à bénéficier de bonus de constructibilité jusqu'à ce qu'elles se dotent d'un PLU intégrant les nouvelles modalités de calcul. Elle lui demande son sentiment sur cette proposition.

Texte de la réponse

Depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), le coefficient d'occupation des sols (COS) et la superficie minimale des terrains constructibles ont été supprimés. Cette suppression n'entraîne toutefois pas nécessairement l'obligation de modifier les plans locaux d'urbanisme (PLU) concernés, dès lors que d'autres règles, comme les règles d'implantation et de volume, permettent d'encadrer les constructions. Dans le cas de PLU dont le dispositif réglementaire en zone urbaine ou à urbaniser repose essentiellement sur le COS ou la superficie minimale des terrains constructibles, une procédure rapide et peu coûteuse, la modification simplifiée, permet d'adapter les dispositions réglementaires. Il en est de même s'il s'agit de redéfinir les modalités du bonus de constructibilité. Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols (POS), le COS ne peut plus être utilisé pour calculer le bonus de constructibilité. Toutefois, dans ces documents, d'autres règles, comme les règles d'implantation et de volume, permettent d'encadrer les constructions. Ils peuvent donc également faire l'objet d'une modification simplifiée pour redéfinir les modalités du bonus de constructibilité. Il n'est donc pas envisagé de mettre en place un dispositif transitoire.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Hélène Fabre](#)

Circonscription : Aude (2^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 72865

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 : [20 janvier 2015](#), page 331

Réponse publiée au JO le : [26 mai 2015](#), page 3981