



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 74868

Texte de la question

Mme Françoise Dumas appelle 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, elle 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

Depuis l'entrée en vigueur de la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), le coefficient d'occupation des sols (COS) ne peut en effet plus être utilisé pour calculer le bonus de constructibilité dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un plan d'occupation des sols (POS). Toutefois, dans ces documents, d'autres règles, comme les règles d'implantation et de volume, permettent d'encadrer les constructions et de définir des majorations de constructibilité, notamment en faveur des logements locatifs sociaux. La redéfinition des modalités des bonus de constructibilité sur ces bases peut être introduite par le moyen d'une procédure de modification simplifiée, procédure rapide et peu coûteuse.

Données clés

Auteur : [Mme Françoise Dumas](#)

Circonscription : Gard (1^{re} circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 74868

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [24 février 2015](#), page 1302

Réponse publiée au JO le : [18 octobre 2016](#), page 8724