

La suppression du COS et ses conséquences

Dans la logique de la loi SRU de décembre 2000, la loi Alur modifie l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) afin de rendre possible une plus grande constructibilité sur les terrains, quel que soit le zonage applicable par les dispositions du plan local d'urbanisme (PLU). Cette suppression se répercute également sur certains processus qui pouvaient être mis en œuvre sur le fondement du COS, notamment le bonus de constructibilité ou encore le COS de fait.



Bernard Amorlette, avocat associé

SUR L'AUTEUR

Bernard Amorlette, en qualité d'associé fondateur du cabinet LVI (cabinet spécialisé dans les métiers de l'immobilier), dirige le pôle urbanisme et aménagement. Il enseigne également le droit de l'urbanisme à l'université Paris II Panthéon-Assas et est chargé de nombreuses formations et de séminaires (droit du permis de construire, montage d'opérations complexes, volumétrie, contentieux de l'urbanisme

La suppression du COS vise en réalité à privilégier les règles de prospects, de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol. Une plus grande constructibilité devrait donc en être déduite.

Le champ d'application

Suppression du COS *stricto sensu*
Celle suppression doit être prise en compte dans les procédures en cours, y compris lorsque le projet de PLU a été arrêté. S'agissant des documents en vigueur, ils pourront intégrer la suppression des deux dispositifs par le biais d'une modification. :

- **Les PLU** procèdent par modification simplifiée en application de l'article L. 123-13-3 du code de l'urbanisme. Toutefois, la caducité des POS non mis en forme de PLU au 1^{er} janvier 2016 devrait inciter ses auteurs à procéder directement à une révision sous forme de PLU en application de l'article L. 123-13-1 du même code.
- **Les PSMV** procèdent par modification en application de la procédure prévue à l'article R 313-15 du code

de l'urbanisme.

En l'absence d'une telle modification, il appartiendra à l'autorité chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme d'en écarter systématiquement l'application lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, ou permis d'aménager) ou d'une demande de certificat d'urbanisme et de ne se fonder que sur les autres règles fixées par le PLU notamment en matière de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol, ou implantation par rapport aux limites séparatives. Pour autant, cette suppression de base légale 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).

La suppression du contrôle des divisions de terrains bâtis

Les auteurs d'un PLU qui ont choisi de fixer un COS ont pu également faire le choix d'instituer le mécanisme

du contrôle des divisions de terrains bâtis de l'article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme. Ce mécanisme freinait considérablement les divisions foncières et les possibilités de densification des tissus pavillonnaires puisque le contrôle des divisions de terrains bâtis permettait au PLU de prévoir qu'en cas de détachement datant de moins de 10 ans, il ne pouvait être construit sur le terrain détaché que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas été consommés par la construction existante sur le terrain avant sa division. Avec la suppression du COS, ce dispositif de contrôle de la constructibilité résiduelle (ou contrôle des divisions de terrains bâtis) prévu par l'article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme disparaît, y compris pour les POS. Les PLU ou POS ayant institué un contrôle des divisions des terrains bâtis intègrent la suppression du dispositif par le biais d'une modification simplifiée en application de l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme. Les PSMV ne sont pas concernés par cette disposition. En l'absence de modification, il appartiendra à l'autorité chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme d'en écarter systématiquement l'application lors de l'instruction d'un certificat d'urbanisme, d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de construire ou d'aménager.

Suppression du bonus de constructibilité accordé sur la base du COS

Les bonus de constructibilité respectivement accordés par les articles, L.123-1-11 pour les bâtiments à usage d'habitation, L. 127-1 pour les

LES POINTS CLÉS

- La suppression du COS est effective depuis le 27 mars dernier : elle concerne les PLU comme les plans de sauvegarde et de mise en valeur qui comportaient de tel coefficient
- Les anciens plans d'occupation des sols encore applicables (environ 7 500 communes) qui comportent des COS ne sont pas visés par cette suppression
- La suppression du COS doit être prise en compte dans les procédures en cours portant adaptation des PLU (par une procédure de modification simplifiée)

logements locatifs sociaux et L.128-1 pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ne peuvent plus se fonder sur le COS. Les bonus de constructibilité doivent résulter des autres règles prévues par ces articles. Ces autres règles sont celles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour les bonus de constructibilité pouvant être accordés pour les bâtiments à usage d'habitation (L.123-1-11) ou logements locatifs sociaux (L. 127-1) et les règles de gabarit pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée (L.128-1). Comme pour les cas précédents, en dehors d'une procédure de modification simplifiée applicable au PLU et au POS, l'administration en charge de l'instruction des demandes de permis devra systématiquement écarter l'application du bonus précédemment fondé sur l'existence d'un COS.

Calcul du seuil minimal de densité (SMD)

Le seuil minimal de densité (SMD) fixé pour le calcul du versement pour

sous densité (VSD) prévu aux articles L. 331-35 et suivants du code de l'urbanisme ne peut plus se fonder sur le COS, s'agissant des communes dotées d'un PLU. Il appartient aux collectivités de s'assurer que, conformément à l'article L. 331-37 du code de l'urbanisme, dans les secteurs où a été institué un seuil minimal de densité (SMD), celui-ci n'est pas inférieur à la moitié ni supérieur aux trois quarts de la densité maximale qui découle de l'application des règles relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives, à l'implantation par rapport aux voies, à l'emprise au sol et à la hauteur, prévues par le document d'urbanisme. Si le secteur englobe une vaste zone, il s'agira de s'assurer de la pertinence du SMD en procédant par sondage sur quelques terrains présentant des configurations parcellaires différentes. Lorsque les dispositions de l'article précité ne sont plus respectées, les délibérations qui fixent le SMD ne trouvent plus à s'appliquer. Il appartient alors aux collectivités de délibérer dans les meilleurs délais pour fixer un nouveau SMD.

Entrée en vigueur

L'entrée en vigueur de la suppression du COS issue des nouvelles dispositions de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme est immédiate pour les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées au lendemain de la publication de la loi au Journal officiel. Les dispositions de loi Alur relatives à la suppression du COS étant suffisamment claires et précises, elles sont applicables immédiatement et produisent leurs effets juridiques dès l'entrée en vigueur de la loi. Un décret en Conseil d'État toiletttera la partie réglementaire du code de l'urbanisme afin de la mettre en conformité avec la loi : sera ainsi supprimée toute référence aux possibilités de fixer un COS dans le règlement du PLU. Dans l'attente du décret, la suppression du COS et de la possibilité de fixer des superficies minimales de terrain produit pleinement ses effets juridiques. Les COS fixés par les POS restent cependant applicables.

En conclusion, la suppression du COS, si elle apparaît, pour les non professionnels, comme une perte dans la facilité apparente de calculer une constructibilité de surface de plancher, elle aboutit en réalité à rendre les terrains plus généreusement constructibles, que ceux-ci soient localisés en site urbain ou en site périurbain.

Cette disparition du COS permet en outre de régulariser des situations d'infractions pour lesquelles des propriétaires se trouvaient contraints, pour déposer une autorisation de régularisation, par les règles du COS et accessoirement par celles liées à la surface minimale des parcelles.

