



**13<sup>ème</sup> législature**

<b>Question N° : 110977</b>	<b>de M. Bouchet Jean-Claude ( Union pour un Mouvement Populaire - Vaucluse )</b>	<b>Question écrite</b>
---------------------------------	---	----------------------------

<b>Ministère interrogé &gt; Logement</b>	<b>Ministère attributaire &gt; Logement</b>
--	---

<b>Rubrique &gt; logement</b>	<b>Tête d'analyse &gt; logement social</b>	<b>Analyse &gt; construction. réglementation</b>
-------------------------------	--	--

Question publiée au JO le : **14/06/2011** page : **6222**  
Réponse publiée au JO le : **11/10/2011** page : **10864**  
Date de signalisation : **04/10/2011**

**Texte de la question**

M. Jean-Claude Bouchet attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur les conditions d'application de l'article L. 127 du code de l'environnement relatif à la majoration du volume constructible dans le cadre de la construction de logements locatifs sociaux. Cet article permet de délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes comportant des logements locatifs sociaux bénéficiera d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols (COS) ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration ne peut excéder 50 % pour chaque secteur. Elle ne peut, par ailleurs, être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre de logements total. Les avis divergent quant à l'interprétation de la conjonction de coordination « ou » qui, selon qu'elle soit considérée comme inclusive ou exclusive, donne une tout autre interprétation à la disposition. Face à ces incertitudes d'application de la loi, il lui demande de bien vouloir lui indiquer si le coefficient d'occupation des sols d'une part et les règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol d'autre part sont de nature à être additionnés ou panachés ou bien doivent être considérés séparément.

**Texte de la réponse**

L'article L. 127-1 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité pour le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, par délibération motivée, « de délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol ». Si l'article L. 127-1 ne prévoyait initialement qu'une possibilité de dépassement du coefficient d'occupation des sols, un amendement sénatorial à la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de modification pour le logement a étendu le champ d'application de ce mécanisme aux règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol afin de promouvoir la diversité de l'habitat dans les cas où le plan local d'urbanisme (PLU) ou le plan d'occupation des sols (POS) ne fixe pas de coefficient d'occupation des sols. L'intention du législateur était donc de couvrir toutes les situations possibles et non de ne permettre des majorations de constructibilité que pour le COS à l'exclusion des autres règles, ou inversement. La conjonction « ou » de l'article L. 127-1 doit donc être lue de manière inclusive et cet article permet d'augmenter le volume constructible en modifiant une ou plusieurs des règles concernées (COS, gabarit, hauteur, emprise au sol). Toutefois quelle que soit la méthode utilisée, ces modifications ne doivent en tout état de cause pas permettre d'augmenter le volume constructible de plus de 50 %. Il en résulte que, dans le cas d'une modification de plusieurs règles, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent devra veiller à ce que leur combinaison n'aboutisse pas à un dépassement de cette limite. Finalement, outre la limitation de la majoration à 50 %, l'article L. 127-1 soumet également l'application de ce dispositif à la condition selon laquelle pour chaque opération, la majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

