

N° 46

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2002-2003

Annexe au procès-verbal de la séance du 5 novembre 2002

RAPPORT

FAIT

*au nom de la commission des Affaires économiques et du Plan (1) sur la proposition de loi de MM. Dominique BRAYE, Gérard LARCHER, Charles REVET, Jean FRANÇOIS-PONCET, Georges GRUILLOT et Michel MERCIER portant modification de la loi relative à la **solidarité et au renouvellement urbains**,*

Par M. Dominique BRAYE,

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : M. Gérard Larcher, *président* ; MM. Jean-Paul Emorine, Marcel Deneux, Gérard César, Pierre Hérisson, Jean-Marc Pastor, Mme Odette Terrade, *vice-présidents* ; MM. Bernard Joly, Jean-Paul Émin, Patrick Lassourd, Bernard Piras, *secrétaires* ; MM. Jean-Paul Alduy, Pierre André, Philippe Arnaud, Gérard Bailly, Bernard Barraux, Mme Marie-France Beauvils, MM. Michel Bécot, Jean-Pierre Bel, Jacques Bellanger, Jean Besson, Claude Biwer, Jean Bizet, Jean Boyer, Mme Yolande Boyer, MM. Dominique Braye, Marcel-Pierre Cleach, Yves Coquelle, Gérard Cornu, Roland Courtaud, Philippe Darniche, Gérard Delfau, Rodolphe Désiré, Yves Detraigne, Mme Evelyne Didier, MM. Michel Doublet, Bernard Dussaut, Hilaire Flandre, François Fortassin, Alain Fouché, Christian Gaudin, Mme Gisèle Gautier, MM. Alain Gérard, François Gerbaud, Charles Ginésy, Francis Grignon, Louis Grillot, Georges Gruillot, Charles Guené, Mme Odette Herviaux, MM. Alain Journet, Joseph Kergueris, Gérard Le Cam, Jean-François Le Grand, André Lejeune, Philippe Leroy, Jean-Yves Mano, Max Marest, Jean Louis Masson, Serge Mathieu, René Monory, Paul Natali, Jean Pépin, Daniel Percheron, Ladislav Poniatowski, Daniel Raoul, Paul Raoult, Daniel Reiner, Charles Revet, Henri Revol, Roger Rinchet, Claude Saunier, Bruno Sido, Daniel Soulage, Michel Teston, Pierre-Yvon Trémel, André Trillard, Jean-Pierre Vial.

Voir le numéro :

Sénat : 37 (2002-2003).

Urbanisme.

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
EXPOSÉ GÉNÉRAL	5
I. UNE MISE EN OEUVRE PROBLÉMATIQUE DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL	5
II. UNE CONCEPTION DÉPASSÉE DU DROIT DE L'URBANISME	6
III. LES PRÉCONISATIONS DE VOTRE COMMISSION	7
TITRE I : DISPOSITIONS RELATIVES AU LOGEMENT	7
• <i>Article 1^{er}</i>	7
• <i>Article 2</i>	8
• <i>Article 3</i>	9
• <i>Article 4</i>	11
• <i>Article 5</i>	11
• <i>Article 6</i>	12
TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES À L'URBANISME	12
• <i>Article 7</i>	12
• <i>Article 8</i>	13
• <i>Article 9</i>	14
• <i>Article 10</i>	15
EXAMEN EN COMMISSION	17
PROPOSITION DE LOI PORTANT MODIFICATION DE LA LOI RELATIVE À LA SOLIDARITÉ ET AU RENOUVELLEMENT URBAINS	18
TITRE I : DISPOSITIONS RELATIVES AU LOGEMENT	18
TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES À L'URBANISME	22
ANNEXE - PERSONNALITÉS AUDITIONNÉES PAR LE RAPPORTEUR	24
TABLEAU COMPARATIF	25

Mesdames, Messieurs,

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), a profondément modifié le droit du logement et de le droit de l'urbanisme de notre pays. Or, moins de deux ans après son entrée en vigueur, son application s'est heurtée à de nombreuses difficultés qui concernent, d'une part les obligations de constructions de logements locatifs sociaux et le régime des sanctions en découlant et, d'autre part, l'économie des documents d'urbanisme désormais dénommés plans locaux d'urbanisme et schémas de cohérence territoriale.

Votre commission a lancé, en juillet dernier, une large consultation auprès des élus locaux afin de recueillir leur sentiment et leur analyse sur la loi SRU. En particulier, ils ont été interrogés sur les dispositions qui, selon eux, posaient le plus de difficultés concrètes d'application et devaient faire l'objet d'adaptations dans les délais les plus rapprochés. Sur la base de ces réponses, votre commission leur a fait parvenir un questionnaire détaillé afin de recenser concrètement les cas dans lesquels la loi était difficilement applicable.

Au total, il apparaît que si plusieurs des principes sur lesquels repose la loi, tel celui de mixité sociale, font l'objet d'une large approbation, les difficultés suscitées par la mise en œuvre de certaines dispositions aboutissent à une mise en œuvre de la politique du logement social peu satisfaisante. Votre commission vous propose donc de réaménager le dispositif institué par l'article 55 de la loi SRU et de substituer au mécanisme d'inspiration répressive de sanctions systématiques un dispositif incitatif pour favoriser le développement d'une offre locative sociale.

En matière d'urbanisme, votre commission a identifié trois difficultés principales qui appellent des réponses urgentes : l'impossibilité de fixer des surfaces minimales dans les plans locaux d'urbanisme, l'absence de limites à la division de parcelles urbanisables et l'application de la règle dite des « 15 kilomètres » qui résulte de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme. La présente proposition de loi tend à trouver une réponse appropriée à ces trois questions.

EXPOSÉ GÉNÉRAL

I. UNE MISE EN OEUVRE PROBLÉMATIQUE DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL

L'article 55 répond au double souci de renforcer la mixité sociale et de garantir un « droit au logement » pour tous. Ces **objectifs ne peuvent qu'être partagés car ils découlent d'une conception républicaine de notre société qui reçoit l'adhésion du plus grand nombre.** Toutefois, les modalités de mise en oeuvre de ces objectifs ont suscité de nombreuses difficultés pour les collectivités locales. Les communes disposant d'un stock insuffisant de logements sociaux ont en effet été brutalement pénalisées du jour au lendemain, sans qu'il leur soit laissé le temps de s'engager dans des programmes de construction qui leur permettent de se rapprocher du seuil des 20 %. En outre, certaines communes sont parfois confrontées à des difficultés limitant les espaces constructibles sur leur territoire. Enfin, le principe même de sanctions financières, qui représentent souvent une somme considérable rapportée au budget des communes concernées, est fortement critiqué.

Un an après l'entrée en vigueur de ce système, **les élus locaux manifestent une très forte hostilité à ce mécanisme coercitif.** Comme le souligne le Président de l'Association des maires de France, rien ne justifiait de pénaliser de nouvelles équipes municipales et de les obliger à solder un passé, en payant des pénalités sur un stock insuffisant de logements sociaux, dont elles n'étaient pas responsables, et qu'elles cherchent souvent à augmenter.

Pour obtenir une mise en oeuvre de la politique du logement social qui soit soutenue et non contestée par les élus locaux, il apparaît donc préférable de réaménager le dispositif de l'article 55 et de lui substituer un mécanisme incitatif et contractuel. Le contrat négocié localement doit se substituer au règlement abstrait et contraignant édicté au sommet. Bien sûr, un cadre national doit être fixé et des pénalités doivent être appliquées si le contrat signé n'était pas respecté ou si, en l'absence de contrat, l'objectif de mixité sociale n'était pas atteint.

Les collectivités locales doivent devenir des partenaires de l'Etat dans la mise en oeuvre de la politique du logement social. Elles ne doivent pas être automatiquement stigmatisées quand le nombre de logements sociaux sur leur territoire est insuffisant. Au contraire, elles doivent être incitées à y remédier, de manière réaliste et les obligations en matière de constructions de logements sociaux doivent pouvoir prendre en compte les réalités locales.

Le dispositif qui vous est proposé en complément de l'article 55 s'inspire de ces principes de bon sens, partagés par les élus de toute sensibilité. **Il est, à la fois, soucieux d'efficacité et respectueux des spécificités territoriales.**

II. UNE CONCEPTION DÉPASSÉE DU DROIT DE L'URBANISME

La proposition de loi n°37 modifie, en outre, trois dispositions de la loi relative à la solidarité et au Renouvellement urbains afin, d'une part, d'éviter la « densification » des constructions, qui était l'un des maîtres-mots de la loi « SRU » et de rétablir, d'autre part, les communes dans le droit de gérer leur territoire.

Les deux premières dispositions concernent des questions techniques puisqu'elles **rétablissent, pour les communes, la faculté de fixer une superficie minimale pour les parcelles à urbaniser** et qu'elles **clarifient le régime des divisions de parcelles** dont la complexité, au lieu d'avoir été atténuée par la loi « SRU », s'est trouvée en partie renforcée. L'examen des articles, ci-après, précisera le contour de ces deux dispositions qui figurent aux articles 8 et 9 du texte soumis au Sénat.

La troisième disposition concerne une **véritable question de principe** puisqu'elle porte atteinte à la **liberté des collectivités locales dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme**. Elle propose de **supprimer la règle dite des « quinze kilomètres »** qui interdit aux communes situées dans un rayon de 15 kilomètres autour des agglomérations de plus de 15.000 habitants d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation si elles ne font pas partie d'un schéma de cohérence territoriale (SCOT).

Votre rapporteur ne méconnaît nullement la **nécessité de gérer l'extension de l'urbanisation à proximité des agglomérations**. Il ne souscrit cependant pas à l'application indifférenciée d'une règle fixée précipitamment, sans aucun souci des réalités locales, par les auteurs de la loi « SRU ». Il convient de promouvoir, tout au contraire, au lieu d'une règle uniforme qui porte atteinte aux libertés des communes, des principes adaptés aux situations diverses qui caractérisent notre pays. L'examen de la proposition de loi n° 37 permettra au Sénat de rouvrir, sur ce sujet, avec l'Assemblée nationale un dialogue qui n'a pu se tenir lors de l'examen de la loi SRU.

III. LES PRÉCONISATIONS DE VOTRE COMMISSION

TITRE I : DISPOSITIONS RELATIVES AU LOGEMENT

Article 1^{er}

L'article 55 avait retenu un seuil d'application différent pour les communes d'Ile-de-France (1.500 habitants), et pour celles des autres régions (3.500 habitants). La PPL présentée retient un seuil unique, celui des 3.500 habitants. En outre, elle substitue le mot « adopté » au mot « approuvé » car l'article L. 302-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) dispose que le programme local de l'habitat est adopté et non approuvé. Elle met donc l'article L. 302-2 et l'article L. 302-5 du CCH en cohérence.

Par ailleurs, le deuxième alinéa prévoit que les communes se trouvant dans un EPCI, dont le taux de logements sociaux est supérieur à 20 %, ne seraient plus soumises aux obligations de la loi si cet établissement public adopte un programme local de l'habitat intercommunal **sous réserve expresse que cette adoption soit effectuée à l'unanimité**. Les établissements publics de coopération intercommunale ayant déjà adopté leur programme local de l'habitat et souhaitant bénéficier de cette disposition devraient le réviser pour tenir compte de cette exigence d'unanimité.

La loi SRU n'était pas descendue jusqu'au niveau des quartiers dans les grandes villes pour fixer les obligations de constructions, alors que le nombre d'habitants dans certains de ces quartiers est souvent très supérieur à celui des communes membres des EPCI. C'est pourquoi il est proposé, au sein de ces établissements, de laisser les élus décider de la répartition spatiale des logements sociaux.

Parallèlement, afin de prendre en compte les situations particulières des communes soumises à des risques naturels, notamment les communes dont une partie du territoire est située en zone inondable, il est proposé dans le troisième alinéa de ne pas soumettre aux obligations de la loi les communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à un plan de prévention des risques approuvé. En outre, dans un souci de clarification, vous est soumise, à cette occasion, une nouvelle rédaction du deuxième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Le quatrième alinéa de l'article 1^{er} vise simplement à tirer les conséquences du changement de référence lié à l'adoption du code de l'action sociale et des familles à la place du code de la famille et de l'aide sociale.

Le dernier alinéa de l'article a pour objet de mettre fin aux conflits qui ont pu s'élever entre les préfetures et les communes au moment du décompte du nombre de résidences principales et d'éviter qu'ils se reproduisent à l'avenir.

Votre commission vous propose d'adopter cet article dans la rédaction qui vous est présentée dans la proposition de loi.

Article 2

Le premier alinéa de cet article ouvre plus largement le bénéfice de l'exemption des obligations de constructions de logements locatifs sociaux, pour les communes percevant la dotation de solidarité urbaine (DSU), qui sont souvent des communes défavorisées.

Le deuxième alinéa harmonise les modalités de calcul du prélèvement s'appliquant aux communes ne disposant pas de 20 % de logements sociaux. Ce prélèvement serait désormais calculé en multipliant le nombre de logements sociaux manquants par 20 % du potentiel fiscal pour toutes les communes, alors qu'auparavant cette somme était fixée à 1.000 francs pour les communes dont le potentiel fiscal était inférieur à 5.000 francs.

Le troisième alinéa relève légèrement le seuil (de 3.811 à 5.000 euros) du prélèvement en deçà duquel il n'est pas effectué.

Le quatrième alinéa, de nature technique, a pour objet de prendre en compte dans les dépenses déductibles du prélèvement la moins-value résultant du loyer perçu par une commune qui met à disposition un terrain par bail emphytéotique, ou un immeuble par bail à construction ou par bail à réhabilitation, à un loyer inférieur au loyer, qui, capitalisé, représenterait la valeur du terrain estimé par les domaines. La commune met en général à disposition le terrain pour la durée de l'emprunt, actuellement de 50 ans, pour la réalisation de logements sociaux. Dans un esprit de simplicité, il vous est proposé que le loyer soit capitalisé sans actualisation sur quinze ans.

Le cinquième alinéa permet à la commune qui aurait réalisé des dépenses au titre du logement social supérieures au montant du prélèvement, de déduire, en cas de prélèvement négatif, la différence sur plusieurs années. Par ailleurs, il est proposé de supprimer dans le code la référence au décret précisant la nature des dépenses déductibles dans la mesure où ce décret a déjà

été publié (décret n° 2001-1194 du 13 décembre 2001) et où l'article L. 302-9-2 permet au pouvoir réglementaire de prendre un décret en Conseil d'Etat déterminant, en tant que besoin, les conditions d'application du chapitre.

Le sixième et dernier alinéa précise que le fonds d'aménagement urbain, qui devait être créé par voie réglementaire et qui, sous certaines conditions, devait être destinataire d'une partie du produit du prélèvement, sera remplacé par des fonds régionaux afin d'anticiper la décentralisation de la politique du logement et de permettre le reversement du produit des pénalités à l'échelon pertinent.

Votre commission vous propose d'adopter cet article dans la rédaction qui vous est présentée dans la proposition de loi.

Article 3

Cet alinéa répond à la même justification que celle exposée au premier alinéa de l'article 1^{er}, à savoir mettre en cohérence l'article L. 30-.2 et l'article L. 302-8 du CCH.

Le deuxième alinéa constitue le cœur du dispositif incitatif et contractuel qui vous est proposé. Il fonde le passage d'une logique de stock à une logique de flux.

Ce texte offre la possibilité aux communes qui le souhaitent de s'engager sur des programmes triennaux de constructions de logements sociaux. Les communes souhaitant sortir du mécanisme coercitif institué par l'article 55 pourraient désormais, sur délibération du conseil municipal, s'engager sur un programme triennal de construction de logements locatifs sociaux, au moins égal au tiers du nombre de logements réalisés sur le territoire de la commune au cours des trois ans à venir. Les élus locaux auront donc, en fonction des informations dont ils disposent (flux de constructions passés, rythme de délivrance des permis de construire etc...), à estimer ce flux futur, afin de fixer un objectif chiffré. Pour éviter tout « malthusianisme » en matière de constructions, le nombre de logements locatifs sociaux construits sur la période de référence ne pourra pas être inférieur à 1 % du total des résidences principales calculé au début de la période, même si l'application de la règle du tiers conduisait à un objectif inférieur. Ce seuil minimum serait toutefois plafonné à 15 % du nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre le seuil des 20 %.

Votre commission a retenu une rédaction légèrement différente de celle présentée par les auteurs de la proposition de loi pour le premier paragraphe. Dans un souci de clarification, il est précisé que l'engagement des communes s'apprécie en fonction d'un objectif chiffré mais aussi en proportion (le tiers du flux) du total des nouvelles constructions. Les communes devraient ainsi s'engager à adapter un programme de construction de logements sociaux à l'évolution des demandes de nouvelles constructions.

Si les communes sont membres d'un EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat, et si le taux de logements sociaux au niveau de l'agglomération est inférieur à 20 %, la responsabilité du programme de construction est transférée à l'échelon intercommunal. En ce cas, le programme local de l'habitat intercommunal fixerait, dans les mêmes conditions que pour les communes prises individuellement, un objectif triennal de réalisation de logements locatifs sociaux, réparti sur le territoire couvert par l'établissement public. Cet objectif ne pourrait être inférieur à la somme des obligations des communes soumises à l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux et les communes non soumises aux obligations de construction ne pourraient se voir imposer la construction de logements sociaux supplémentaires sans leur accord. Les communes soumises aux obligations devraient alors s'engager par délibération sur l'objectif qui leur serait fixé par le programme local de l'habitat.

Certaines communes sont parfois soumises à une pénurie de zones constructibles, liée à des contraintes naturelles, à des servitudes fixées par le droit de l'urbanisme, ou parce que leur territoire est totalement urbanisé et qu'elles ne disposent plus d'offre foncière. En ce cas, la proposition de loi propose de donner la faculté au préfet de réduire les obligations des communes qui, du fait des contraintes énumérées ci-dessus, rencontrent des difficultés particulières pour réaliser des logements. Cette décision ne pourrait toutefois être prise qu'après avis favorable de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme de l'habitat, si la commune est membre d'un tel établissement, ou, à défaut, du conseil départemental de l'habitat.

L'engagement des communes dans cette démarche contractuelle constituera une faculté et non une obligation. Les communes s'engageant dans cette démarche contractuelle ne seront plus soumises au prélèvement de l'article 55. **Les communes ne souhaitant pas s'engager dans ce mécanisme contractuel et disposant de moins de 20 % de logements locatifs sociaux resteront soumises au régime précédent et continueront à être pénalisées selon les critères actuels.**

A l'issue de la période triennale, si le contrat n'est pas respecté par la commune, cette dernière sera soumise, après un examen contradictoire avec le préfet du respect des engagements, à des sanctions proportionnées à l'ampleur du non-respect du contrat. Pour ce faire, le nombre de logements sociaux prévu au contrat, est actualisé pour tenir compte des écarts entre les prévisions effectuées en début de période et le nombre de constructions effectivement réalisées.

Votre commission vous propose d'adopter cet article dans la rédaction qu'elle vous soumet.

Article 4

Cet article répond à la même justification que celle exposée au premier alinéa de l'article 1^{er}, à savoir mettre en cohérence l'article L. 302-2 et l'article L. 302-9 du CCH.

Votre commission vous propose d'adopter cet article dans la rédaction qui vous est présentée dans la proposition de loi.

Article 5

Dans l'hypothèse où les communes décident de s'engager dans la démarche contractuelle prévue à l'article 3, il est prévu, dans cet article, de préciser que le préfet, dans le cadre de son pouvoir de répartition des crédits affectés à la politique de l'habitat, donne priorité à ces communes et à ces EPCI pour leur permettre de respecter leur engagement.

Votre commission vous propose d'adopter cet article dans la rédaction qui vous est présentée dans la proposition de loi.

Article 6

Cet article propose d'accélérer la redistribution du prélèvement opéré en 2002 au titre de l'article 55. En effet, sur les 40,2 millions d'euros prélevés cette année, 34,2 M€ auraient dû être reversés à un fonds d'aménagement urbain (FAU). Or, le décret créant ce FAU n'a toujours pas été publié. Ainsi, il est précisé que les sommes collectées en 2002 seront versées à ces fonds, désormais régionaux, afin qu'elles puissent soutenir le plus rapidement possible les politiques locales en faveur du logement social.

Afin de laisser aux communes et aux EPCI qui le souhaitent le temps de préparer les délibérations nécessaires pour s'engager dans ce mécanisme contractuel et pour tenir compte des délais d'adoption de ces nouvelles dispositions, cet article prévoit que les communes qui s'engageront dans le dispositif avant le 1^{er} janvier 2004 se verront remboursées du prélèvement qui sera opéré en 2003 au titre de l'article 55.

Votre commission vous propose d'adopter cet article dans la rédaction qui vous est présentée dans la proposition de loi.

TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES À L'URBANISME

Article 7

Rétablissement de la faculté de fixer des surfaces minimales dans le PLU

L'article 7 prévoit de modifier le 12^o du cinquième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme pour **rétablir la possibilité**, ouverte aux communes avant le vote de la loi « SRU », **de fixer une superficie minimale des terrains constructibles**. Les dispositions en vigueur limitent cette faculté au seul cas où elle se justifie par des contraintes d'assainissement. Or cette faculté est manifestement trop limitée. Comme le soulignent de très nombreux maires interrogés dans le cadre de l'enquête que conduit votre rapporteur, il est souhaitable que les communes puissent fixer une surface minimale de terrain pour préserver le paysage, la qualité de l'environnement –rural ou urbain- et leur diversité. Tel n'est pas le cas actuellement puisque désormais les constructions nouvelles sont possibles sans autres limites que la nécessité d'assurer l'assainissement et que rien ne s'oppose à la « minéralisation » des « espaces verts » par des bâtiments, terrasses et voiries...

Cependant, afin d'éviter un contournement de la loi qui aboutirait à la fixation de superficies minimales très élevées dans le seul but d'empêcher toute autre construction dans les zones urbanisées, il est proposé que les superficies minimales ne puissent excéder un plafond fixé au double de la surface moyenne de constructions à l'hectare dans la zone considérée, lorsque celles-ci se trouvent en site urbain constitué.

Votre commission vous propose d'adopter cet article dans la rédaction qui vous est présentée dans la proposition de loi.

Article 8

Calcul des droits à construire résultant de l'application d'un COS en cas de division

Les articles 8 et 9 de la proposition de loi régissent les **conditions dans lesquelles est réparti le solde des droits à construire sur des terrains qui font l'objet d'une division**. En effet, la loi « SRU » a supprimé l'article L. 111-5 du code de l'urbanisme qui prévoyait la délivrance d'un certificat d'urbanisme. Il était destiné à indiquer à l'acheteur d'un terrain provenant d'une division l'étendue des droits à construire qui subsistaient. Comme le soulignent les auteurs de la proposition de loi, cette disposition de l'article L. 111-5 avait fait l'objet de nombreuses critiques car elle ne donnait qu'une sécurité juridique apparente. En effet, le certificat attestait un droit à construire incertain puisque sa légalité pouvait être contestée en cas d'annulation des dispositions du POS relatives au coefficient d'occupation des sols ou de modification de celles-ci par la commune.

La nouvelle règle instituée par la loi SRU a, quant à elle, pour effet de permettre une densification des constructions par **des divisions successives ne prenant pas en compte le calcul des droits à construire déjà utilisés**. Il en résulte une possibilité de densification extrême génératrice de très nombreux problèmes qui vont à l'encontre des règlements et des dispositions prévus par les documents d'urbanisme. Cette densification non maîtrisée entraîne souvent, pour les communes, des conséquences très néfastes telles que des conflits de voisinage et une perte de la maîtrise de l'urbanisation pour les communes, auxquels s'ajoutent des problèmes de dimensionnement des équipements collectifs (ceux-ci étant prévus pour une certaine densité de construction), tous facteurs très dommageables pour les communes périurbaines ou rurales qui disposent, par ailleurs, de surfaces à urbaniser suffisantes. Comme le souligne un maire interrogé par votre rapporteur : la « *densification à outrance* » des cœurs de villages, avec « *des pavillons les uns sur les autres, sur de minuscules terrains* » n'est pas souhaitable.

C'est pourquoi l'article 8 dispose que lorsqu'une construction est réalisée dans les secteurs soumis à un coefficient d'occupation des sols (COS) le PLU peut prévoir que le calcul du solde des droits à construire résultant de l'application du COS prendra en compte la surface des constructions déjà réalisées sur le reste du terrain. Cette règle ne s'appliquerait que sur les parties détachées depuis moins de dix ans d'un terrain déjà bâti.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans un secteur soumis à un COS, le vendeur serait tenu d'indiquer à l'acheteur la surface hors œuvre nette (SHON) des bâtiments existant sur la parcelle concernée, afin que ce dernier puisse calculer par lui même le solde des droits à construire existants. Ces dispositions pourraient être mises en oeuvre par une simple délibération du conseil municipal pour les PLU approuvés avant l'entrée en vigueur de ces dispositions.

Votre commission vous propose d'adopter cet article dans la rédaction qui vous est présentée dans la proposition de loi.

Article 9

Application de l'article 8 dans les communes où existe un POS

L'article 9 **permet l'application des dispositions de l'article 8 dans les communes où existe un POS** maintenu en vigueur en application du premier alinéa de l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme. Dans les espaces soumis à un COS, le calcul des droits à construire résultant de ce coefficient sera de plein droit effectué dans les conditions fixées par l'article 8. Dans ces secteurs, le conseil municipal pourra, par simple délibération, décider de ne pas appliquer ces dispositions dans tout ou partie des zones du POS.

Votre commission vous propose d'adopter cet article dans la rédaction qui vous est présentée dans la proposition de loi.

Article 10

Abrogation de la règle des « quinze kilomètres »

L'article L. 122-2 du code de l'urbanisme dispose que les communes dont le territoire est situé à moins de quinze kilomètres d'une agglomération de plus de 15.000 habitants ne peuvent pas ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation si elles ne font pas partie d'un schéma de cohérence territoriale. Cette règle découle de l'idée qu'il est souhaitable, dans les zones soumises à un forte pression foncière, que les communes se voient appliquer un « cahier des charges » commun afin d'éviter toute « concurrence foncière » entre elles et pour faire en sorte que les logements, les activités économiques, les commerces et les infrastructures de transport soient harmonieusement répartis sur leurs territoires respectifs.

Nul ne conteste l'intention qui est à l'origine de cette disposition. Le Sénat lui même s'est d'ailleurs fait l'un des premiers interprètes d'une idée analogue dès 1998, lorsque le sénateur Gérard Larcher proposait, dans une rapport intitulé *Les terroirs urbains et paysagers, pour un nouvel équilibre des espaces périurbains*, de recourir plus fréquemment aux schémas directeurs, les ancêtres des actuels schémas de cohérence territoriale (SCOT). A cette époque, ces propositions n'ont pas intéressé ceux là même qui votèrent, souvent sans en mesurer la portée, deux ans plus tard, la règle des « quinze kilomètres ».

La règle des « quinze kilomètres » semble avoir été improvisée au cours de l'examen du projet de loi « SRU ». Elle constituait une atténuation du dispositif du projet de loi initial. Celui prévoyait, en effet, que l'interdiction d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation en l'absence de SCOT s'appliquerait à l'ensemble du territoire national ! Il avait échappé aux auteurs de ce texte que compte tenu du délai nécessaire pour réaliser un tel document de planification, la mise en œuvre de la disposition aurait gelé l'ensemble du territoire national pendant plusieurs années. C'est donc par un amendement adopté « en catastrophe » par l'Assemblée nationale que fut instituée la règle dite des « 15 kilomètres », contre l'avis du Sénat qui proposa la suppression pure et simple de l'ensemble de ces dispositions.

Comme le relèvent les auteurs de la proposition de loi, la règle des quinze kilomètres est inappropriée.

En premier lieu parce que **la limite de 15.000 habitants est beaucoup trop basse** et s'applique au pourtour d'agglomérations de très petite taille. Elle n'obéit donc à **aucun principe de proportionnalité**, puisque le périmètre de 15 kilomètres est le même autour d'une ville de 300.000 habitants qui constitue une métropole régionale, voire nationale, dotée, le cas échéant, d'infrastructures telles qu'un aéroport et autour du chef

lieu d'un département rural dont la population a diminué. **Cette règle est donc inappropriée du fait de son uniformité, en inadéquation totale avec l'extrême densité des agglomérations de plus de 15.000 habitants de notre pays, et de son absence de proportionnalité.**

La limite des quinze kilomètres aboutit, à «geler» des territoires **virtuellement urbanisables dans des zones dépourvues de pression foncière** et dans celles où cette pression est très modérée. Elle **stérilise l'activité** autour de villes qui pourraient profiter du mouvement croissant qui conduit de plus en plus de citadins à souhaiter profiter de la qualité de vie qui règne dans les secteurs périurbains des agglomérations de taille moyenne. **Par son malthusianisme, cette règle est donc totalement en décalage par rapport aux attentes des Français.**

Enfin la règle des quinze kilomètres comporte des **effets pervers** qui n'ont pas assez été mis en lumière. Ceux-ci résultent des interférences qu'elle occasionne avec la constitution des structures intercommunales.

Le « mélange des genres » et la confusion qu'induit l'article L. 122-2 de la loi «SRU» résulte de son troisième alinéa qui prévoit qu'il peut être dérogé à la règle des quinze kilomètres dès lors que le périmètre d'un établissement public chargé de la réalisation du SCOT a été arrêté, que sous réserve de l'accord de cet EPCI. En d'autres termes, **cette règle incite à créer des EPCI exclusivement pour échapper au «gel» décrit ci-dessus, sans lien avec les autres structures intercommunales existantes.** Un élu interrogé par votre rapporteur formulait ce grief en ces termes : *« la constitution d'un établissement public spécifique s'ajoute aux communautés de communes existantes ».*

Au surplus, et telle n'est pas la moindre incohérence de l'article L. 122-2, **il ne s'applique pas dès lors qu'un SCOT existe ou que le périmètre d'un EPCI chargé de sa réalisation a été défini, quand bien même ces documents ou l'existence de cette structure ne permettent pas de régler des problèmes manifestes de concurrence foncière entre les collectivités locales.**

Nul ne conteste la nécessité de trouver une alternative à la brutalité de la règle des quinze kilomètres qui constitue une solution de facilité pour régler un problème qui aurait mérité mieux qu'une disposition hasardeuse, votée dans une rédaction approximative. C'est pourquoi, sans préjuger de la solution alternative qui devra être définie en concertation avec les élus locaux, il apparaît souhaitable **d'engager un débat de fond sur ces questions**, ce qui suppose, en premier lieu, d'abroger l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme.

Votre commission vous propose d'adopter cet article dans la rédaction qui vous est présentée dans la proposition de loi.

EXAMEN EN COMMISSION

Au cours d'une réunion tenue le mardi 5 novembre 2002 sous la présidence de M. Gérard Larcher, président, la commission a examiné, sur le rapport de M. Dominique Braye, la proposition de loi n° 37 (2002-2003) de MM. Dominique Braye, Gérard Larcher, Charles Revet, Jean François-Poncet, Georges Gruillot, Michel Mercier et plusieurs de leurs collègues portant modification de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

La commission a ensuite adopté à la majorité la proposition de loi dans une rédaction amendée.

**PROPOSITION DE LOI PORTANT MODIFICATION
DE LA LOI RELATIVE À LA SOLIDARITÉ
ET AU RENOUELEMENT URBAINS**

TITRE I : DISPOSITIONS RELATIVES AU LOGEMENT

Article 1^{er}

L'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase du premier alinéa, les mots : « 1 500 habitants en Ile-de-France et » et : « dans les autres régions » sont supprimés et, à la fin de la seconde phrase, le mot : « approuvé » est remplacé par le mot : « adopté ».

2° Le même alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « En sont également exemptées les communes appartenant à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, si cet établissement public de coopération intercommunale a adopté un programme local de l'habitat à l'unanimité et si le nombre total de logements locatifs sociaux représente plus de 20 % des résidences principales au niveau de cet établissement. »

3° Le deuxième alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis :

« 1° à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 147-1 du code de l'urbanisme ;

« 2° à une inconstructibilité résultant d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement ;

« 3° à des règles limitant la construction résultant d'un plan de prévention des risques, approuvé en application de l'article L. 562-1 du code de l'environnement. »

« 4° A la fin de la première phrase de l'avant-dernier alinéa (4°), les mots : « l'article 185 du code de la famille et de l'aide sociale. » sont remplacés par les mots : « l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. ».

« 5° A la fin du dernier alinéa, les mots : « celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation. » sont remplacés par les mots : « les locaux d'habitation assujettis à la taxe d'habitation en tant que résidences principales. ».

Article 2

L'article L. 302-7 du même code est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa, le taux : « 15% » est remplacé par le taux : « 10% ».

2° Les deuxième, troisième et quatrième alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales multiplié par la différence entre 20 % des résidences principales et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice ».

3° Au cinquième alinéa, la somme : « 25.000 F » est remplacée par la somme : « 5.000 € ».

4° Le sixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans le cas de mise à disposition par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation de terrains ou d'immeubles à un maître d'ouvrage pour la réalisation de logements sociaux, le montant éventuellement pris en compte est égal à la différence entre la valeur vénale du terrain ou de l'immeuble donné à bail estimée par le service des domaines et une valeur fixée forfaitairement à quinze fois la redevance annuelle versée par le preneur du bail. ».

5° A la fin de la première phrase du septième alinéa, les mots : « de l'année suivante » sont remplacés par les mots : « des années suivantes » et la dernière phrase est supprimée.

6° Dans le dernier alinéa, après les mots : « fonds d'aménagement urbain », sont insérés les mots : « institué dans chaque région, ».

Article 3

L'article L. 302-8 du même code est ainsi modifié :

1° Dans la dernière phrase du quatrième alinéa, les mots : « avant le 31 décembre 2001 » sont supprimés et le mot : « approuvé » est remplacé par le mot : « adopté ».

2° Six alinéas ainsi rédigés sont ajoutés *in fine* :

« Les communes soumises à l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux peuvent s'engager par délibération du conseil municipal sur un programme triennal de réalisation de logements locatifs sociaux. Ce programme doit être au moins égal, d'une part, au tiers du nombre estimé de logements réalisés sur le territoire de la commune au cours de la période triennale à venir et, d'autre part, à 1 % du total des résidences principales définies à l'article L. 302-5 mesuré au début de la période et plafonné à 15 % du nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre 20 % du total des résidences principales. L'accomplissement de l'obligation à laquelle la commune s'est engagée s'apprécie, en tout état de cause, en fin de période triennale, sur le fondement des proportions ainsi fixées, au vu du nombre total de logements réalisés.

« Si les communes sont membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat et si cet établissement public de coopération intercommunale se dote d'un programme local de l'habitat, celui-ci fixe un objectif triennal de réalisation de logements locatifs sociaux, dans les conditions définies à l'alinéa précédent, qui ne peut être inférieur à la somme des obligations des communes soumises à l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux en application de l'article L. 302-5 et qui est réparti sur le territoire des communes de l'établissement public. Les communes non soumises à l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux ne peuvent se voir imposer la construction de logements sociaux supplémentaires sans leur accord. Les communes soumises à l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux en application de l'article L. 302-5 doivent alors s'engager par délibération sur le programme triennal qui leur est assigné par le programme local de l'habitat.

« Le préfet peut, sur décision motivée, réduire ces obligations dans le cas de communes qui, du fait de servitudes ou de contraintes limitant la construction sur leur territoire, telles que, notamment, zones de risques miniers, protection de monuments historiques, forte densité urbaine, rencontrent des difficultés particulières pour réaliser des logements. Cette décision est prise après avis favorable de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme de l'habitat dont la commune est membre ou, à défaut, du conseil départemental de l'habitat.

« L'adoption des programmes triennaux suspend l'application du prélèvement prévu à l'article L. 302-7.

« Au terme de la période triennale, la commune établit un bilan portant sur le respect de l'engagement pris en matière de réalisation de logements locatifs sociaux, actualisé en fonction du nombre total de logements effectivement réalisés sur son territoire pendant cette période. Ce bilan est communiqué au préfet pour examen contradictoire.

« Au cas où le préfet constate, après cet examen, que l'engagement n'a pas été tenu, un prélèvement est effectué à titre de pénalité dans les conditions prévues au sixième alinéa de l'article L. 302-7. Ce prélèvement est calculé en multipliant, d'une part le rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux non réalisés et l'objectif actualisé auquel la commune s'était engagé, d'autre part le prélèvement total qui aurait été effectué pendant la période triennale en l'absence d'engagement de la commune, majoré de 100 %. »

Article 4

Dans la première phrase de l'article L. 302-9 du même code, le mot : « approuvé » est remplacé par le mot : « adopté ».

Article 5

Le troisième alinéa de l'article L. 301-3 du même code est complété par une phrase ainsi rédigée : « Il donne notamment priorité aux engagements pris par les communes et les établissements publics de coopération intercommunale en application de l'article L. 302-8. ».

Article 6

Les sommes affectées au fonds d'aménagement urbain au titre du prélèvement de l'année 2002 en application de l'article L. 302-7 du même code sont reversées aux fonds d'aménagement urbain régionaux. Chaque fonds régional reçoit les prélèvements des communes situées dans sa région.

Le prélèvement de l'année 2003 effectué en application de l'article L. 302-7 du même code est reversé aux communes qui ont adopté un engagement triennal défini au cinquième et au sixième alinéa de l'article L. 302-8 du même code avant le 1^{er} janvier 2004.

TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES À L'URBANISME

Article 7

Le 12° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« 12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles qui ne peut excéder deux fois la superficie moyenne par bâtiment de la zone considérée lorsque celle-ci se trouve en site urbain constitué ; ».

Article 8

Après l'article L. 123-1 du même code, il est inséré un article L. 123-1-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 123-1-1. – Dans les secteurs où un coefficient d'occupation des sols a été fixé, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, lorsqu'une construction est établie sur une partie détachée depuis moins de dix ans d'un terrain déjà bâti, le calcul des droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols prend en compte la surface des constructions existant sur le reste du terrain.

« En cas de division d'une parcelle bâtie située dans un des secteurs mentionnés à l'alinéa précédent, le vendeur indique à l'acheteur la surface hors œuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées.

« Lorsque un plan local d'urbanisme a été approuvé avant l'entrée en vigueur de la loi n°... du... portant modification de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, la commune peut décider de mettre en œuvre les dispositions du premier alinéa du présent article par délibération du Conseil Municipal. Le plan local d'urbanisme est alors mis à jour par arrêté du Maire ».

Article 9

Après le premier alinéa de l'article L. 123-19 du même code, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Dans les zones délimitées par un plan d'occupation des sols, maintenu en vigueur en application de l'alinéa précédent, où existe un coefficient d'occupation des sols, le calcul des droits à construire résultant de ce coefficient d'occupation des sols est de plein droit effectué dans les conditions définies au premier alinéa de l'article L. 123-1-1. Dans ces secteurs, les dispositions du deuxième alinéa du même article s'appliquent.

« Toutefois, la commune peut, par délibération du Conseil Municipal, décider de ne pas appliquer les dispositions de l'alinéa précédent, dans tout ou partie des zones du plan d'occupation des sols. Le plan d'occupation des sols est alors mis à jour par arrêté du Maire ».

Article 10

L'article L. 122-2 du code de l'urbanisme est abrogé.

ANNEXE

PERSONNALITÉS AUDITIONNÉES PAR LE RAPPORTEUR

– M. Jean-Marie Bockel, président de l'Association des maires des grandes villes de France (AMGVF) et M. Christian Lalu, directeur général ;

– M. François Delarue, directeur de la Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction (DGHUC – ministère du logement) et M. Babacar Diop, chef de cabinet auprès du directeur ;

– M. Daniel Hoeffel, ancien ministre, sénateur du Bas-Rhin, président de l'Association des maires de France (AMF) ;

– M. Paul-Louis Marty, délégué général de l'Union sociale pour l'habitat (USH) et Mme Dominique Dujols, directrice des relations institutionnelles et du partenariat.

TABLEAU COMPARATIF

Textes en vigueur	Texte de la proposition de loi	Conclusions de la Commission
CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION	Proposition de loi portant modification de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains	Proposition de loi portant modification de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains
	TITRE I : DISPOSITIONS RELATIVES AU LOGEMENT	TITRE I : DISPOSITIONS RELATIVES AU LOGEMENT
	Article 1er	Article 1er
Art. L. 302-5	L'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :	L'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. En sont exemptées les communes comprises dans une agglomération dont le nombre d'habitants a décru entre les deux derniers recensements de la population et qui appartiennent à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, dès lors que celui-ci a été approuvé.	1° Dans la première phrase du premier alinéa, les mots : « 1 500 habitants en Ile-de-France et » et : « dans les autres régions » sont supprimés et, à la fin de la seconde phrase, le mot : « approuvé » est remplacé par le mot : « adopté ».	1° Dans la première phrase du premier alinéa, les mots : « 1 500 habitants en Ile-de-France et » et : « dans les autres régions » sont supprimés et, à la fin de la seconde phrase, le mot : « approuvé » est remplacé par le mot : « adopté ».

Textes en vigueur	Texte de la proposition de loi	Conclusions de la Commission
<p>Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 147-1 du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement.</p>	<p>2° Le même alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « En sont également exemptées les communes appartenant à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, si cet établissement public de coopération intercommunale a adopté un programme local de l'habitat à l'unanimité et si le nombre total de logements locatifs sociaux représente plus de 20 % des résidences principales au niveau de cet établissement. »</p> <p>3° Le deuxième alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :</p> <p>« Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis :</p> <p>« 1° à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 147-1 du code de l'urbanisme ;</p> <p>« 2° à une inconstructibilité résultant d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement ;</p> <p>« 3° à des règles limitant la construction résultant d'un plan de prévention des risques, approuvé en application de l'article L. 562-1 du code de l'environnement. »</p>	<p>2° Le même alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « En sont également exemptées les communes appartenant à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, si cet établissement public de coopération intercommunale a adopté un programme local de l'habitat à l'unanimité et si le nombre total de logements locatifs sociaux représente plus de 20 % des résidences principales au niveau de cet établissement. »</p> <p>3° Le deuxième alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :</p> <p>« Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis :</p> <p>« 1° à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 147-1 du code de l'urbanisme ;</p> <p>« 2° à une inconstructibilité résultant d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement ;</p> <p>« 3° à des règles limitant la construction résultant d'un plan de prévention des risques, approuvé en application de l'article L. 562-1 du code de l'environnement. »</p>

Textes en vigueur

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais ;

Texte de la proposition de loi

Conclusions de la Commission

Textes en vigueur	Texte de la proposition de loi	Conclusions de la Commission
<p>4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article 185 du code de la famille et de l'aide sociale. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret.</p> <p>Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.</p>	<p>« 4° A la fin de la première phrase de l'avant-dernier alinéa (4°), les mots : « l'article 185 du code de la famille et de l'aide sociale. » sont remplacés par les mots : « l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. ».</p> <p>« 5° A la fin du dernier alinéa, les mots : « celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation. » sont remplacés par les mots : « les locaux d'habitation assujettis à la taxe d'habitation en tant que résidences principales. ».</p>	<p>« 4° A la fin de la première phrase de l'avant-dernier alinéa (4°), les mots : « l'article 185 du code de la famille et de l'aide sociale. » sont remplacés par les mots : « l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. ».</p> <p>« 5° A la fin du dernier alinéa, les mots : « celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation. » sont remplacés par les mots : « les locaux d'habitation assujettis à la taxe d'habitation en tant que résidences principales. ».</p>
<p>Art. L. 302-7</p>	<p>Article 2</p>	<p>Article 2</p>
<p>A compter du 1er janvier 2002, il est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes visées à l'article L. 302-5, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales lorsque le nombre des logements sociaux y excède 15 % des résidences principales.</p>	<p>L'article L. 302-7 du même code est ainsi modifié :</p> <p>1° Dans le premier alinéa, le taux : « 15% » est remplacé par le taux : « 10% ».</p> <p>2° Les deuxième, troisième et quatrième alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>L'article L. 302-7 du même code est ainsi modifié :</p> <p>1° Dans le premier alinéa, le taux : « 15% » est remplacé par le taux : « 10% ».</p> <p>2° Les deuxième, troisième et quatrième alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :</p>

Textes en vigueur	Texte de la proposition de loi	Conclusions de la Commission
<p>Ce prélèvement est égal à 1 000 F multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.</p>	<p>« Ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales multiplié par la différence entre 20 % des résidences principales et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice. »</p>	<p>« Ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales multiplié par la différence entre 20 % des résidences principales et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice ».</p>
<p>Pour toutes les communes dont le potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales est supérieur à 5 000 F l'année de la promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.</p>		
<p>Le seuil de 5 000 F est actualisé chaque année suivante en fonction du taux moyen de progression du potentiel fiscal par habitant de l'ensemble des communes de plus de 1 500 habitants.</p>		
<p>Le prélèvement n'est pas effectué s'il est inférieur à la somme de 25 000 F.</p>	<p>3° Au cinquième alinéa, la somme : « 25 000 F » est remplacée par la somme : « 5 000 € ».</p>	<p>3° Au cinquième alinéa, la somme : « 25.000 F » est remplacée par la somme : « 5.000 € ».</p>

Textes en vigueur	Texte de la proposition de loi	Conclusions de la Commission
<p>Le prélèvement est diminué du montant des dépenses exposées par la commune, pendant le pénultième exercice, au titre des subventions foncières mentionnées à l'article L. 2254-1 du code général des collectivités territoriales, des travaux de viabilisation des terrains ou des biens immobiliers mis ensuite à disposition pour la réalisation de logements sociaux et des moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers donnant lieu à la réalisation effective de logements sociaux et leur valeur vénale estimée par le service des domaines.</p>	<p>4° Le sixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans le cas de mise à disposition par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation de terrains ou d'immeubles à un maître d'ouvrage pour la réalisation de logements sociaux, le montant éventuellement pris en compte est égal à la différence entre la valeur vénale du terrain ou de l'immeuble donné à bail estimée par le service des domaines et une valeur fixée forfaitairement à quinze fois la redevance annuelle versée par le preneur du bail. ».</p>	<p>4° Le sixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans le cas de mise à disposition par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation de terrains ou d'immeubles à un maître d'ouvrage pour la réalisation de logements sociaux, le montant éventuellement pris en compte est égal à la différence entre la valeur vénale du terrain ou de l'immeuble donné à bail estimée par le service des domaines et une valeur fixée forfaitairement à quinze fois la redevance annuelle versée par le preneur du bail. ».</p>
<p>Si le montant de ces dépenses et moins-values de cession est supérieur au prélèvement d'une année, le surplus peut être déduit du prélèvement de l'année suivante. Un décret en Conseil d'Etat précise la nature des dépenses déductibles et les modalités de déclarations de ces dépenses par les communes.</p>	<p>5° A la fin de la première phrase du septième alinéa, les mots : « de l'année suivante » sont remplacés par les mots : « des années suivantes » et la dernière phrase est supprimée.</p>	<p>5° A la fin de la première phrase du septième alinéa, les mots : « de l'année suivante » sont remplacés par les mots : « des années suivantes » et la dernière phrase est supprimée.</p>

Textes en vigueur

Le produit de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, de la taxe d'habitation et de la taxe professionnelle inscrit à la section de fonctionnement du budget des communes soumises au prélèvement institué au présent article est diminué du montant de ce prélèvement. Celui-ci est imputé sur les attributions mentionnées au premier alinéa de l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales.

Lorsque la commune appartient à une communauté urbaine, à une communauté d'agglomération, une communauté d'agglomération nouvelle, une communauté de communes ou à un syndicat d'agglomération nouvelle compétents pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et lorsque cet établissement public est doté d'un programme local de l'habitat, la somme correspondante est versée à l'établissement public de coopération intercommunale ; en sont déduites les dépenses définies au sixième alinéa et effectivement exposées par la commune pour la réalisation de logements sociaux. Elle est utilisée pour financer des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et, notamment dans les quartiers inscrits en contrat de ville ou dans des zones urbaines sensibles, des opérations de renouvellement et de requalification urbains.

A défaut, et hors Ile-de-France, elle est versée à l'établissement public foncier créé en application de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, si la commune appartient à un tel établissement.

Texte de la proposition de loi

Conclusions de la Commission

Textes en vigueur	Texte de la proposition de loi	Conclusions de la Commission
<p>A défaut, elle est versée à un fonds d'aménagement urbain destiné aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale pour des actions foncières et immobilières en faveur du logement social.</p>	<p>6° Dans le dernier alinéa, après les mots : « fonds d'aménagement urbain », sont insérés les mots : « institué dans chaque région, ».</p>	<p>6° Dans le dernier alinéa, après les mots : « fonds d'aménagement urbain », sont insérés les mots : « institué dans chaque région, ».</p>
Art. L. 302-8	Article 3	Article 3
<p>Le conseil municipal définit un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux qui ne peut être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre 20 % du total des résidences principales.</p>	<p>L'article L. 302-8 du même code est ainsi modifié :</p>	<p>L'article L. 302-8 du même code est ainsi modifié :</p>
<p>Toutefois, lorsqu'une commune appartient à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération, une communauté d'agglomération nouvelle, une communauté de communes ou à un syndicat d'agglomération nouvelle compétents en matière de programme local de l'habitat, celui-ci fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de manière à accroître la part de ces logements par rapport au nombre de résidences principales. L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour l'ensemble des communes de la communauté ne peut être inférieur au nombre total de logements locatifs sociaux dont la réalisation serait nécessaire, dans les communes soumises au prélèvement prévu par le premier alinéa de l'article L. 302-7, pour atteindre 20 % du total des résidences principales de ces communes, chacune de ces dernières devant se rapprocher de l'objectif de 20 %. Les communes non soumises à ce prélèvement ne peuvent se voir imposer la construction de logements sociaux supplémentaires sans leur accord.</p>		

Textes en vigueur

A Paris, Lyon et Marseille, le programme local de l'habitat fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les arrondissements une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements sociaux sur le territoire de l'arrondissement de manière à accroître la part des logements par rapport au nombre de résidences principales.

Les programmes locaux de l'habitat précisent l'échéancier et les conditions de réalisation, ainsi que la répartition équilibrée de la taille, des logements sociaux soit par des constructions neuves, soit par l'acquisition de bâtiments existants, par période triennale. Ils définissent également un plan de revalorisation de l'habitat locatif social existant, de façon à préserver partout la mixité sociale sans créer de nouvelles ségrégations. A défaut de programme local de l'habitat approuvé avant le 31 décembre 2001, la commune prend, sur son territoire, les dispositions nécessaires pour permettre la réalisation du nombre de logements locatifs sociaux prévus au premier alinéa ci-dessus.

L'accroissement net du nombre de logements locatifs sociaux prévu pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 15 % de la différence entre le nombre de logements sociaux correspondant à l'objectif fixé au premier ou, le cas échéant, au deuxième alinéa et le nombre de logements sociaux sur le territoire de la commune. Ces chiffres sont réévalués à l'issue de chaque période triennale.

Texte de la proposition de loi

1° Dans la dernière phrase du quatrième alinéa, les mots : « avant le 31 décembre 2001 » sont supprimés et le mot : « approuvé » est remplacé par le mot : « adopté ».

Conclusions de la Commission

1° Dans la dernière phrase du quatrième alinéa, les mots : « avant le 31 décembre 2001 » sont supprimés et le mot : « approuvé » est remplacé par le mot : « adopté ».

Textes en vigueur

Texte de la proposition de loi

Conclusions de la Commission

2° Six alinéas ainsi rédigés sont ajoutés in fine :

« Les communes soumises à l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux peuvent s'engager par délibération du conseil municipal sur un programme triennal de réalisation de logements locatifs sociaux qui doit être au moins égal, d'une part, au tiers du nombre estimé de logements réalisés sur le territoire de la commune au cours de la période triennale à venir et, d'autre part, à 1 % du total des résidences principales définies à l'article L. 302-5 mesuré au début de la période et plafonné à 15 % du nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre 20 % du total des résidences principales.

2° Six alinéas ainsi rédigés sont ajoutés in fine :

« Les communes soumises à l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux peuvent s'engager par délibération du conseil municipal sur un programme triennal de réalisation de logements locatifs sociaux. *Ce programme* doit être au moins égal, d'une part, au tiers du nombre estimé de logements réalisés sur le territoire de la commune au cours de la période triennale à venir et, d'autre part, à 1 % du total des résidences principales définies à l'article L. 302-5 mesuré au début de la période et plafonné à 15 % du nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre 20 % du total des résidences principales. *L'accomplissement de l'obligation à laquelle la commune s'est engagée s'apprécie, en tout état de cause, en fin de période triennale, sur le fondement des proportions ainsi fixées, au vu du nombre total de logements réalisés.*

Textes en vigueur

Texte de la proposition de loi

Conclusions de la Commission

« Si les communes sont membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat et si cet établissement public de coopération intercommunale se dote d'un programme local de l'habitat, celui-ci fixe un objectif triennal de réalisation de logements locatifs sociaux, dans les conditions définies à l'alinéa précédent, qui ne peut être inférieur à la somme des obligations des communes soumises à l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux en application de l'article L. 302-5 et qui est réparti sur le territoire des communes de l'établissement public. Les communes non soumises à l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux ne peuvent se voir imposer la construction de logements sociaux supplémentaires sans leur accord. Les communes soumises à l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux en application de l'article L. 302-5 doivent alors s'engager par délibération sur le programme triennal qui leur est assigné par le programme local de l'habitat.

« Le préfet peut, sur décision motivée, réduire ces obligations dans le cas de communes qui, du fait de servitudes ou de contraintes limitant la construction sur leur territoire, telles que, notamment, zones de risques miniers, protection de monuments historiques, forte densité urbaine, rencontrent des difficultés particulières pour réaliser des logements. Cette décision est prise après avis favorable de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme de l'habitat dont la commune est membre ou, à défaut, du conseil départemental de l'habitat.

« L'adoption des programmes triennaux suspend l'application du prélèvement prévu à l'article L. 302-7.

« Si les communes sont membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat et si cet établissement public de coopération intercommunale se dote d'un programme local de l'habitat, celui-ci fixe un objectif triennal de réalisation de logements locatifs sociaux, dans les conditions définies à l'alinéa précédent, qui ne peut être inférieur à la somme des obligations des communes soumises à l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux en application de l'article L. 302-5 et qui est réparti sur le territoire des communes de l'établissement public. Les communes non soumises à l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux ne peuvent se voir imposer la construction de logements sociaux supplémentaires sans leur accord. Les communes soumises à l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux en application de l'article L. 302-5 doivent alors s'engager par délibération sur le programme triennal qui leur est assigné par le programme local de l'habitat.

« Le préfet peut, sur décision motivée, réduire ces obligations dans le cas de communes qui, du fait de servitudes ou de contraintes limitant la construction sur leur territoire, telles que, notamment, zones de risques miniers, protection de monuments historiques, forte densité urbaine, rencontrent des difficultés particulières pour réaliser des logements. Cette décision est prise après avis favorable de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme de l'habitat dont la commune est membre ou, à défaut, du conseil départemental de l'habitat.

« L'adoption des programmes triennaux suspend l'application du prélèvement prévu à l'article L. 302-7.

Textes en vigueur

Texte de la proposition de loi

Conclusions de la Commission

« Au terme de la période triennale, la commune établit un bilan portant sur le respect de l'engagement pris en matière de réalisation de logements locatifs sociaux, actualisé en fonction du nombre total de logements effectivement réalisés sur son territoire pendant cette période. Ce bilan est communiqué au préfet pour examen contradictoire.

« Au cas où le préfet constate, après cet examen, que l'engagement n'a pas été tenu, un prélèvement est effectué à titre de pénalité dans les conditions prévues au sixième alinéa de l'article L. 302-7. Ce prélèvement est calculé en multipliant, d'une part le rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux non réalisés et l'objectif actualisé auquel la commune s'était engagé, d'autre part le prélèvement total qui aurait été effectué pendant la période triennale en l'absence d'engagement de la commune, majoré de 100 %. »

« Au terme de la période triennale, la commune établit un bilan portant sur le respect de l'engagement pris en matière de réalisation de logements locatifs sociaux, actualisé en fonction du nombre total de logements effectivement réalisés sur son territoire pendant cette période. Ce bilan est communiqué au préfet pour examen contradictoire.

« Au cas où le préfet constate, après cet examen, que l'engagement n'a pas été tenu, un prélèvement est effectué à titre de pénalité dans les conditions prévues au sixième alinéa de l'article L. 302-7. Ce prélèvement est calculé en multipliant, d'une part le rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux non réalisés et l'objectif actualisé auquel la commune s'était engagé, d'autre part le prélèvement total qui aurait été effectué pendant la période triennale en l'absence d'engagement de la commune, majoré de 100 %. »

Textes en vigueur	Texte de la proposition de loi	Conclusions de la Commission
<p>Art. L. 302-9</p> <p>La collectivité ou l'établissement public de coopération intercommunale ayant approuvé le programme local de l'habitat établi, au terme de chaque période triennale, un bilan portant en particulier sur le respect des engagements en matière de mixité sociale. Celui-ci est communiqué au conseil départemental de l'habitat.</p>	<p>Article 4</p> <p>Dans la première phrase de l'article L. 302-9 du même code, le mot : « approuvé » est remplacé par le mot : « adopté ».</p>	<p>Article 4</p> <p>Dans la première phrase de l'article L. 302-9 du même code, le mot : « approuvé » est remplacé par le mot : « adopté ».</p>
<p>Art. L. 301-3</p> <p>Les aides de l'Etat en faveur de l'habitat sont réparties par la loi de finances entre les actions d'intérêt national et les interventions locales.</p> <p>Dans chaque région, le représentant de l'Etat répartit les crédits entre les départements en prenant en considération les priorités régionales mentionnées à l'article L. 301-5 et après consultation du conseil régional.</p> <p>Dans chaque département et après avis du conseil général, le représentant de l'Etat répartit les crédits affectés au département en tenant compte des priorités définies dans les programmes locaux de l'habitat élaborés par les communes ou leurs groupements et en veillant au respect des objectifs nationaux, notamment pour le logement des personnes mal logées ou défavorisées.</p>	<p>Article 5</p> <p>Le troisième alinéa de l'article L. 301-3 du même code est complété par une phrase ainsi rédigée : « Il donne notamment priorité aux engagements pris par les communes et les établissements publics de coopération intercommunale en application de l'article L. 302-8. ».</p>	<p>Article 5</p> <p>Le troisième alinéa de l'article L. 301-3 du même code est complété par une phrase ainsi rédigée : « Il donne notamment priorité aux engagements pris par les communes et les établissements publics de coopération intercommunale en application de l'article L. 302-8. ».</p>

Textes en vigueur	Texte de la proposition de loi	Conclusions de la Commission
CODE DE L'URBANISME	Le prélèvement de l'année 2003 effectué en application de l'article L. 302-7 du même code est reversé aux communes qui ont adopté un engagement triennal défini au cinquième et au sixième alinéa de l'article L. 302-8 du même code avant le 1er janvier 2004.	Le prélèvement de l'année 2003 effectué en application de l'article L. 302-7 du même code est reversé aux communes qui ont adopté un engagement triennal défini au cinquième et au sixième alinéa de l'article L. 302-8 du même code avant le 1er janvier 2004.
Art. L. 123-1	TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES À L'URBANISME	TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES À L'URBANISME
Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.	Article 7	Article 7
Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.	Le 12° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :	Le 12° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

Textes en vigueur

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes à l'exception des parties de ces territoires qui sont couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

Texte de la proposition de loi

Conclusions de la Commission

Textes en vigueur	Texte de la proposition de loi	Conclusions de la Commission
<p>Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.</p>		
<p>A ce titre, ils peuvent :</p>		
<p>.....</p>		
<p>12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;</p>	<p>« 12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles qui ne peut excéder deux fois la superficie moyenne par bâtiment de la zone considérée lorsque celle-ci se trouve en site urbain constitué ; ».</p>	<p>« 12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles qui ne peut excéder deux fois la superficie moyenne par bâtiment de la zone considérée lorsque celle-ci se trouve en site urbain constitué ; ».</p>
<p>.....</p>	<p>Article 8</p>	<p>Article 8</p>
<p>Après l'article L. 123-1 du même code, il est inséré un article L. 123-1-1 ainsi rédigé :</p>	<p>Après l'article L. 123-1 du même code, il est inséré un article L. 123-1-1 ainsi rédigé :</p>	
<p>« Art. L. 123-1-1. – Dans les secteurs où un coefficient d'occupation des sols a été fixé, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, lorsqu'une construction est établie sur une partie détachée depuis moins de dix ans d'un terrain déjà bâti, le calcul des droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols prend en compte la surface des constructions existant sur le reste du terrain.</p>	<p>« Art. L. 123-1-1. – Dans les secteurs où un coefficient d'occupation des sols a été fixé, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, lorsqu'une construction est établie sur une partie détachée depuis moins de dix ans d'un terrain déjà bâti, le calcul des droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols prend en compte la surface des constructions existant sur le reste du terrain.</p>	
<p>« En cas de division d'une parcelle bâtie située dans un des secteurs mentionnés à l'alinéa précédent, le vendeur indique à l'acheteur la surface hors œuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées.</p>	<p>« En cas de division d'une parcelle bâtie située dans un des secteurs mentionnés à l'alinéa précédent, le vendeur indique à l'acheteur la surface hors œuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées.</p>	

Textes en vigueur

Texte de la proposition de loi

Conclusions de la Commission

« Lorsque un plan local d'urbanisme a été approuvé avant l'entrée en vigueur de la loi n°... du... portant modification de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, la commune peut décider de mettre en œuvre les dispositions du premier alinéa du présent article par délibération du Conseil Municipal. Le plan local d'urbanisme est alors mis à jour par arrêté du Maire ».

« Lorsque un plan local d'urbanisme a été approuvé avant l'entrée en vigueur de la loi n°... du... portant modification de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, la commune peut décider de mettre en œuvre les dispositions du premier alinéa du présent article par délibération du Conseil Municipal. Le plan local d'urbanisme est alors mis à jour par arrêté du Maire ».

Art. L. 123-19

Article 9

Article 9

Les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée sont soumis au régime juridique défini par le présent chapitre. Toutefois, les dispositions de l'article L. 123-1, dans sa rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables jusqu'à leur prochaine révision. Les dispositions de l'article L. 123-1, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, leur demeurent également applicables dans le cas où ils font l'objet, selon les modalités définies par le troisième alinéa de l'article L. 123-13, d'une révision d'urgence concernant un projet présentant un caractère d'intérêt général, à condition que cette révision d'urgence soit approuvée avant le 1er janvier 2004 et que la commune ait préalablement prescrit une révision générale. Les dispositions de l'article L. 123-1, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, leur demeurent également applicables dans le cas où ils font l'objet, selon les modalités définies par le troisième alinéa de l'article L. 123-13, d'une révision d'urgence concernant un projet présentant un caractère d'intérêt général, à condition que cette révision d'urgence soit approuvée avant le 1er janvier 2004 et que la commune ait préalablement prescrit une révision générale.

Après le premier alinéa de l'article L. 123-19 du même code, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

Après le premier alinéa de l'article L. 123-19 du même code, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

.....

Textes en vigueur

Texte de la proposition de loi

Conclusions de la Commission

« Dans les zones délimitées par un plan d'occupation des sols, maintenu en vigueur en application de l'alinéa précédent, où existe un coefficient d'occupation des sols, le calcul des droits à construire résultant de ce coefficient d'occupation des sols est de plein droit effectué dans les conditions définies au premier alinéa de l'article L. 123-1-1. Dans ces secteurs, les dispositions du deuxième alinéa du même article s'appliquent.

« Toutefois, la commune peut, par délibération du Conseil Municipal, décider de ne pas appliquer les dispositions de l'alinéa précédent, dans tout ou partie des zones du plan d'occupation des sols. Le plan d'occupation des sols est alors mis à jour par arrêté du Maire ».

« Dans les zones délimitées par un plan d'occupation des sols, maintenu en vigueur en application de l'alinéa précédent, où existe un coefficient d'occupation des sols, le calcul des droits à construire résultant de ce coefficient d'occupation des sols est de plein droit effectué dans les conditions définies au premier alinéa de l'article L. 123-1-1. Dans ces secteurs, les dispositions du deuxième alinéa du même article s'appliquent.

« Toutefois, la commune peut, par délibération du Conseil Municipal, décider de ne pas appliquer les dispositions de l'alinéa précédent, dans tout ou partie des zones du plan d'occupation des sols. Le plan d'occupation des sols est alors mis à jour par arrêté du Maire ».

Textes en vigueur	Texte de la proposition de loi	Conclusions de la Commission
<p style="text-align: center;">---</p> <p style="text-align: center;">Art. L. 122-2</p>	<p style="text-align: center;">---</p> <p style="text-align: center;">Article 10</p>	<p style="text-align: center;">---</p> <p style="text-align: center;">Article 10</p>
<p>En l'absence d'un schéma de cohérence territoriale applicable, les zones naturelles et les zones d'urbanisation future délimitées par les plans locaux d'urbanisme des communes ne peuvent pas être ouvertes à l'urbanisation.</p>	<p>L'article L. 122-2 du code de l'urbanisme est abrogé.</p>	<p>L'article L. 122-2 du code de l'urbanisme est abrogé.</p>
<p>Toutefois, une extension limitée de l'urbanisation peut être prévue par les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales avec l'accord du préfet. Cet accord est donné après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture qui apprécie l'impact de l'urbanisation sur l'environnement et les activités agricoles.</p>		
<p>Lorsqu'un périmètre de schéma de cohérence territoriale a été arrêté, il peut être dérogé aux dispositions du premier alinéa avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4.</p>		
<p>Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans les communes situées à plus de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants au sens du recensement général de la population, et à plus de quinze kilomètres du rivage de la mer.</p>		

Textes en vigueur

Le préfet peut, par arrêté motivé pris après avis de la commission de conciliation, constater l'existence d'une rupture géographique due à des circonstances naturelles, notamment au relief, et, en conséquence, exclure du champ d'application du présent article une ou plusieurs communes situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants.

Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régionaux prévus par la loi n° 84-747 du 2 août 1984 relative aux compétences des régions de Guadeloupe, de Guyane, de Martinique et de la Réunion, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu par l'article L. 141-1 et le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales et, jusqu'à l'approbation de celui-ci, le schéma d'aménagement de la Corse maintenu en vigueur par l'article 13 de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse ont valeur de schéma de cohérence territoriale.

Les dispositions du présent article sont applicables à compter du 1er juillet 2002.

Texte de la proposition de loi

Conclusions de la Commission