

N° 632

SÉNAT

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2011-2012

Enregistré à la Présidence du Sénat le 4 juillet 2012

RAPPORT

FAIT

*au nom de la commission des affaires économiques (1) sur la proposition de loi de M. Thierry REPENTIN et plusieurs de ses collègues, visant à abroger la loi n° 2012376 du 20 mars 2012 relative à la **majoration des droits à construire** (n° 595, 2011-2012), sur la proposition de loi de M. Pierre JARLIER et plusieurs de ses collègues tendant à abroger la majoration automatique des droits à construire (n° 603, 2011-2012) et sur la proposition de loi de M. Philippe KALTENBACH tendant à abroger la majoration des droits à construire (n° 566, 2011-2012) (PROCÉDURE ACCÉLÉRÉE),*

Par M. Daniel RAOUL,

Sénateur

(1) Cette commission est composée de : M. Daniel Raoul, président ; MM. Martial Bourquin, Gérard César, Alain Chatillon, Daniel Dubois, Pierre Hérisson, Joël Labbé, Mme Élisabeth Lamure, M. Gérard Le Cam, Mme Renée Nicoux, MM. Thierry Repentin, Robert Tropeano, vice-présidents ; MM. Claude Bérit-Débat, Bruno Retailleau, Bruno Sido, secrétaires ; M. Gérard Bailly, Mme Delphine Bataille, MM. Michel Bécot, Mme Bernadette Bourzai, MM. François Calvet, Roland Courteau, Claude Dilain, Alain Fauconnier, Didier Guillaume, Pierre Hérisson, Michel Houel, Mme Élisabeth Lamure, MM. Serge Larcher, Jean-Jacques Lasserre, Jean-Claude Lenoir, Philippe Leroy, Mmes Valérie Létard, Marie-Noëlle Lienemann, MM. Michel Magras, Jean-Claude Merceron, Jean-Jacques Mirassou, Jackie Pierre, Ladislas Poniatowski, Daniel Raoul, Mme Mireille Schurch, MM. Yannick Vaugrenard, François Vendasi.

Voir le(s) numéro(s) :

Sénat : 566, 595, 603, 624 et 633 (2011-2012)

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
INTRODUCTION	5
EXPOSÉ GÉNÉRAL	7
I. LA LOI DU 20 MARS 2012 : UN TEXTE IMPROVISÉ, INEFFICACE ET AUX CONSÉQUENCES LOURDES POUR LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES	7
A. UN TEXTE IMPROVISÉ	7
B. UN TEXTE INEFFICACE	8
1. <i>Un dispositif redondant avec d'autres dispositifs très peu utilisés jusqu'à aujourd'hui</i>	8
2. <i>L'efficacité du dispositif est entravée par des facteurs juridiques, techniques et économiques</i>	9
3. <i>Des effets pervers importants</i>	9
C. UN TEXTE AUX CONSÉQUENCES LOURDES POUR LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES	10
1. <i>La volonté de mettre en accusation les collectivités territoriales</i>	10
2. <i>Un texte contraignant pour les collectivités territoriales</i>	11
3. <i>Un texte source d'insécurité juridique</i>	12
II. VOTRE COMMISSION APPROUVE LA PRÉSENTE PROPOSITION DE LOI	13
A. VOTRE COMMISSION, FIDÈLE À SA POSITION EXPRIMÉE LORS DES DÉBATS SUR LE PROJET DE LOI RELATIF À LA MAJORATION DES DROITS À CONSTRUIRE, EST FAVORABLE À LA PROPOSITION DE LOI D'ABROGATION	13
B. L'INTRODUCTION D'UN DISPOSITIF TRANSITOIRE RESPECTUEUX DU PRINCIPE DE LIBRE ADMINISTRATION DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES	13
C. UN VRAI DÉBAT SUR L'UTILISATION OPTIMALE DES SURFACES RESTE INDISPENSABLE	14
EXAMEN DES ARTICLES	15
• <i>Article 1^{er}</i> (Articles L. 123-1-11, L. 123-1-11-1 et L. 128-3 du code de l'urbanisme) Abrogation de la loi du 20 mars 2012	15
• <i>Article 2</i> (nouveau) Dispositif transitoire	23
ANNEXE I : EXAMEN EN COMMISSION (MERCREDI 4 JUILLET 2012)	25
ANNEXE II : LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES	35
ANNEXE III : LISTE DES INSTITUTIONS AYANT TRANSMIS UNE CONTRIBUTION ÉCRITE	35
TABLEAU COMPARATIF	37

Mesdames, Messieurs,

Le 6 mars dernier, le Parlement adoptait le projet de loi relatif à la majoration des droits à construire. Le Sénat, suivant les conclusions de votre commission et de son rapporteur, notre ancien collègue Thierry Repentin, s'était fermement opposé au dispositif de majoration automatique des droits à construire figurant au sein de ce projet de loi.

En cohérence avec la position exprimée par votre commission, Thierry Repentin et l'ensemble des membres du groupe socialiste et apparentés ont déposé le 14 juin dernier une proposition de loi visant à abroger la loi n° 2012-376 du 20 mars dernier, issue du projet de loi précité.

Signe que l'application de cette loi constitue **un sujet d'inquiétude pour l'ensemble des élus locaux** dont notre Haute Assemblée est la représentante, **deux autres propositions de loi ont été déposées sur ce sujet** : une première identique déposée par notre collègue Philippe Kaltenbach le 29 mai et une seconde quasi identique déposée par notre collègue Pierre Jarlier et dix membres du groupe Union centriste et républicaine (UCR) le 20 juin dernier¹.

Fidèle à sa position exprimée au cours des débats sur le projet de loi relatif à la majoration des droits à construire, **votre commission ne peut être que favorable à l'abrogation de la loi du 20 mars 2012.**

Lors de sa réunion du 4 juillet 2012, la commission des affaires économiques a adopté l'ensemble de la proposition de loi telle qu'elle ressort de ses travaux.

¹ Leur examen est joint à celui de la proposition de loi n° 595 (2011-2012)

EXPOSÉ GÉNÉRAL

I. LA LOI DU 20 MARS 2012 : UN TEXTE IMPROVISÉ, INEFFICACE ET AUX CONSÉQUENCES LOURDES POUR LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Dans son rapport de première lecture sur le projet de loi relatif à la majoration des droits à construire, notre ancien collègue Thierry Repentin estimait que ce texte « *cumule les inconvénients : insuffisamment préparé et discuté dans la précipitation, il est à la fois redondant avec le droit existant, porteur de risques contentieux lourds, doté d'une efficacité concrète très improbable et contraire à l'esprit d'un urbanisme de projet responsable et d'une coopération intercommunale apaisée et efficiente* »¹.

Notre rapporteur partage pleinement ce point de vue : la loi du 20 mars 2012 constitue ainsi un texte improvisé, inefficace et aux conséquences lourdes pour les collectivités territoriales.

A. UN TEXTE IMPROVISÉ

Le projet de loi relatif à la majoration des droits à construire a été discuté dans la précipitation la plus totale.

La majoration de 30 % des droits à construire a été **annoncée** par l'ancien Président de la République **lors de son allocution télévisée du 30 janvier 2012**. Le projet de loi relatif à la majoration des droits à construire a été déposé sur le bureau de l'Assemblée nationale le 8 février 2012. Le texte a été **adopté définitivement le 6 mars 2012**, puis promulgué le 20 mars 2012. Comme le souligne notre collègue Pierre Jarlier, ce texte a donc été voté « *dans des conditions trop expéditives* »².

Ce texte **n'a donné lieu à aucune concertation avec les acteurs du logement**, qu'il s'agisse des associations d'élus ou des acteurs économiques. Notre ancien collègue Thierry Repentin estimait que l'absence de consultation digne de ce nom constituait « *l'un des signes qui témoignent du caractère improvisé et précipité de cette réforme* »³.

¹ Rapport n° 436 (2011-2012) fait au nom de la commission de l'économie, du développement durable et de l'aménagement du territoire sur le projet de loi relative à la majoration des droits à construire, M. Thierry Repentin, p. 20.

² Exposé des motifs de la proposition de loi n° 603 (2011-2012) tendant à abroger la majoration automatique des droits à construire, présentée par MM. Pierre Jarlier, Joël Guerriau, Jean-Marie Vanlerenberghe, Mmes Sylvie Goy-Chavent, Françoise Férat, MM. Jean-Jacques Lasserre, Marcel Deneux, Christian Namy, Mme Jacqueline Gourault, MM. Vincent Delehay et Gérard Roche, p. 4.

³ Rapport n° 436 (2011-2012), Ibid., p. 8.

B. UN TEXTE INEFFICACE

1. Un dispositif redondant avec d'autres dispositifs très peu utilisés jusqu'à aujourd'hui

La loi du 20 mars 2012 vise essentiellement à introduire un **dispositif de majoration automatique de 30 % des droits à construire sur l'ensemble du territoire national**. Il s'ajoute à trois dispositifs existants :

– le dispositif régi par l'article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme, permettant aux communes couvertes par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un plan d'occupation des sols (POS) de majorer les droits à construire à hauteur de 20 % ;

– deux dispositifs – plus anciens – ciblés sur les logements sociaux et les bâtiments à haute performance énergétique, autorisant une majoration des règles de densité pouvant aller jusqu'à 50 % pour le premier et 30 % pour le second. Ces deux dispositifs sont cumulables dans la limite d'une majoration de 50 %.

La seule innovation de la loi du 20 mars 2012 **a été d'inverser la logique** : alors que les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de PLU ont l'initiative dans le cadre de ces trois dispositifs, le nouveau dispositif est caractérisé par le fait que **la majoration est applicable automatiquement, sauf décision contraire des collectivités**.

Il convient de relever que **les trois dispositifs préexistants ont été très peu utilisés par les collectivités territoriales et leurs groupements** : à peine 0,8 % d'entre elles ont ainsi utilisé la possibilité de majoration figurant à l'article L. 123-1-11 et 4 % les deux autres dispositifs¹.

Les **objectifs** chiffrés fixés par l'ancien Gouvernement au nouveau dispositif paraissent en conséquence **illusoire** : l'étude d'impact du projet de loi évoquait ainsi la réalisation d'entre 1,67 million et 3,34 millions de m², soit la construction de 18 500 à 37 100 logements supplémentaires, ceci en s'appuyant sur l'hypothèse d'un à deux tiers des communes conservant la majoration des droits à construire².

Ces estimations paraissent totalement fantaisistes : **pourquoi les collectivités territoriales utiliseraient-elles un dispositif très proche de dispositifs auxquels elles n'ont très majoritairement pas souhaité avoir recours ?** Comme le résumait, notre collègue Thierry Repentin, « *pourquoi un outil bâti sur une architecture similaire séduirait-il davantage les communes que ses prédécesseurs ?* »³.

¹ Rapport n° 436 (2011-2012) Ibid., p. 10.

² Étude d'impact annexée au projet de loi relatif à la majoration des droits à construire, p. 26.

³ Rapport n° 436 (2011-2012), Ibid., p. 11.

2. L'efficacité du dispositif est entravée par des facteurs juridiques, techniques et économiques

Le dispositif de majoration des droits à construire issu de la loi du 20 mars 2012 précité ne se différenciant des autres dispositifs que par l'inversion du sens de la délibération des collectivités territoriales, les retombées de ce texte ne peuvent être que faibles. Elles sont par ailleurs réduites par de nombreux facteurs juridiques, techniques et économiques.

• Sur le plan juridique :

– la majoration des règles portant sur la hauteur, le gabarit, l'emprise au sol et le coefficient d'occupation des sols (COS) **n'exempte pas du respect d'autres règles d'urbanisme** telles que les règles de prospect ;

– cette majoration **ne peut conduire à déroger aux servitudes d'utilité publique, ainsi qu'aux dispositions de la « loi Montagne » et de la « loi Littoral »** ;

– l'utilisation des nouveaux droits à construire **suppose, dans certains cas, de trouver des accords pour redéfinir des conventions privées**. Cela concerne notamment les copropriétés et les lotissements. Dans le cadre des copropriétés par exemple, la surélévation ou la construction de bâtiments afin de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée, sauf exception, que si la décision est prise à l'unanimité des copropriétaires¹.

• Sur le plan technique, la modification du bâti est parfois très difficile, voire impossible. Si les fondations ne sont pas adaptées, la surélévation d'un bâtiment peut ainsi être impossible.

• Sur le plan économique, il apparaît que la taille des projets de construction est aujourd'hui en diminution, ceci en raison de la crise économique. Nos concitoyens étant conduits à réduire leurs ambitions, **les COS sont souvent loin d'être saturés.**

3. Des effets pervers importants

La loi du 20 mars 2012 ne devrait pas seulement avoir un effet très limité en matière de construction de logements, elle devrait également avoir certains **effets pervers** :

¹ Cf. article 35 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

– **un effet de rétention du foncier** : face à l'éventualité d'une majoration des droits à construire, certains propriétaires ayant l'intention de vendre ou d'utiliser leur terrain peuvent préférer reporter leur prise de décision. Les professionnels de la construction et de l'aménagement avaient déjà constaté cet effet de rétention au moment de la discussion parlementaire de février dernier ;

– **un effet inflationniste** : les prix seront tirés vers le haut une fois que la majoration des droits à construire entrera en vigueur. Ainsi « *le seul effet tangible de la mesure sera (...) un effet d'aubaine pour les propriétaires de biens dont les droits à construire ont été augmentés* »¹.

C. UN TEXTE AUX CONSÉQUENCES LOURDES POUR LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

1. La volonté de mettre en accusation les collectivités territoriales

Présentant le nouveau dispositif de majoration des droits à construire à Longjumeau le 2 février 2012, l'ancien Président de la République indiquait : « *les communes qui voudront refuser cette possibilité en auront le droit mais ce devra faire l'objet d'une délibération explicite du conseil municipal pour en refuser la possibilité. Chacun va prendre ses responsabilités. La loi permettra 30 % de plus, les communes pourront refuser cette possibilité mais dans ce cas elles devront en délibérer et en discuter avec leurs concitoyens et voir ce qu'ils souhaitent* ».

Transparaît dans ces propos une **véritable mise en accusation des collectivités territoriales, celles-ci étant jugées responsables de la crise du logement que connaît notre pays.**

Votre rapporteur estime que de telles déclarations traduisent une véritable défiance à l'égard des élus locaux et illustrent une vraie méconnaissance de leur action en matière de logement et d'urbanisme. Les collectivités territoriales sont en effet en première ligne face à la crise du logement.

La non utilisation des dispositifs de majoration des droits à construire par les collectivités territoriales ne traduit en aucune façon une indifférence à la crise du logement. Elle s'explique par le fait qu'il serait absurde pour une commune de mettre plusieurs années à élaborer des documents d'urbanisme, à définir les règles de constructibilité adaptées à son projet de territoire, pour ensuite déroger à ces règles.

Comme l'indiquait notre ancien collègue Dominique Braye à propos d'un dispositif similaire au dispositif de majoration automatique des droits à

¹ *Ibid.*, p. 14.

construire qui figurait initialement dans le projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, il est *« paradoxal d'inciter les communes à se doter de documents d'urbanisme pour déterminer les meilleures règles d'aménagement du tissu urbain, ce qui implique de réaliser des études dont le coût n'est pas négligeable, et de prévoir ensuite des dispositions s'imposant à tous les maires quelles que soient les spécificités de leurs territoires et modifiant en profondeur l'équilibre des documents qu'ils ont élaboré »*¹.

Votre rapporteur relève d'ailleurs que **la loi du 20 mars 2012 ne fait aucune différence entre les communes : il ne règle aucunement le problème représenté par les communes « malthusiennes »** qui ne font rien pour favoriser la construction de logements, ces communes pouvant prendre une délibération pour écarter la majoration des droits à construire.

2. Un texte contraignant pour les collectivités territoriales

Votre rapporteur souligne que le dispositif introduit par la loi du 20 mars 2012 est **particulièrement lourd pour les collectivités territoriales**, notamment pour les petites communes.

L'étude d'impact du projet de loi relevait d'ailleurs la lourdeur administrative du dispositif, soulignant ainsi que *« la préparation du document présentant les conséquences de l'application de la majoration de 30 % sur le territoire concerné peut être estimée à 3 mois en moyenne, mais avec de fortes disparités : certaines collectivités pourront se contenter d'actualiser les réflexions déjà conduites sur ces questions lors de l'élaboration d'un PLU ou d'un PLH ; d'autres devront s'attacher les services de prestataires extérieurs. Selon la nature du territoire concerné, son périmètre, sa capacité d'ingénierie et les études et/ou réflexions préexistantes, les coûts et les délais de réalisation du document mis à disposition du public puis de la synthèse seront donc extrêmement variables »*².

L'Assemblée des communautés de France (ADCF), auditionnée par votre rapporteur, a souligné les **frais financiers** engagés par les collectivités territoriales, quand bien même elles souhaiteraient rejeter l'application de la majoration des droits à construire. Ces frais atteindraient parfois plus de 10 000 euros³.

Par ailleurs, **certaines collectivités ne disposent pas de l'ingénierie nécessaire** pour réaliser la note d'information, tandis que, pour d'autres, les **délais** prévus par la loi sont trop courts pour respecter l'ensemble des prescriptions législatives.

¹ Rapport n° 8 (2008-2009) fait au nom de la commission des affaires économiques sur le projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, M. Dominique Braye, p. 123.

² Étude d'impact annexé au projet de loi relatif à la majoration des droits à construire, p. 18.

³ Contribution écrite transmise à votre rapporteur.

3. Un texte source d'insécurité juridique

Comme le soulignait notre ancien collègue Thierry Repentin, le dispositif de majoration des droits à construire mis en place par la loi du 20 mars 2012 pourrait être la **source de nombreux contentieux**.

Plusieurs questions se posent à propos de la procédure de consultation du public, au premier rang desquelles **le degré de précision de la note d'information**. Il paraît en effet complexe de déterminer les conséquences de l'augmentation de 30 % des droits à construire sans une étude approfondie. L'ADCF souligne que « *de très nombreuses [collectivités] s'interrogent aujourd'hui sur la consistance à donner à la note d'information à soumettre à la consultation du public* »¹, estimant que la nature de ce document était insuffisamment explicitée.

D'autres questions portent sur **la cohérence interne du PLU** :

– dans une commune où le nouveau dispositif s'appliquerait d'office, c'est-à-dire au terme du délai de neuf mois, la majoration des droits à construire pourrait ruiner la cohérence du PLU ;

– en outre, **votre rapporteur regrette la disposition aberrante figurant dans la loi du 20 mars 2012 qui prévoit qu'une commune, membre d'un EPCI compétente en matière de PLU, peut écartier sur son territoire la majoration des droits à construire décidée par l'EPCI**. Cette disposition **remet totalement en cause la logique de l'intercommunalité**. Par ailleurs, dans le cas de communes malthusiennes insérées dans une intercommunalité où existent de fortes tensions en matière de logement, on risque de voir un EPCI attaquer la décision d'une commune membre ou l'inverse ;

– enfin, **comment appliquer cette procédure de consultation dans le cas des communes dont le PLU est en cours d'élaboration ou de révision ?** Comment mettre en œuvre cette procédure alors qu'une enquête publique est en cours ou vient de s'achever dans le cadre de l'élaboration ou la révision du PLU ?

A cela s'ajoutent les questions juridiques portant sur les relations contractuelles entre personnes privées.

¹ Contribution écrite transmise à votre rapporteur.

II. VOTRE COMMISSION APPROUVE LA PRÉSENTE PROPOSITION DE LOI

A. VOTRE COMMISSION, FIDÈLE À SA POSITION EXPRIMÉE LORS DES DÉBATS SUR LE PROJET DE LOI RELATIF À LA MAJORATION DES DROITS À CONSTRUIRE, EST FAVORABLE À LA PROPOSITION DE LOI D'ABROGATION

Votre commission ayant été défavorable au projet de loi relatif à la majoration des droits à construire, elle **ne peut être que favorable à l'abrogation de la loi du 20 mars 2012** précitée.

B. L'INTRODUCTION D'UN DISPOSITIF TRANSITOIRE RESPECTUEUX DU PRINCIPE DE LIBRE ADMINISTRATION DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

A l'initiative de votre rapporteur et de M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des Lois, la commission a adopté **deux amendements identiques introduisant un article 2** au sein de la proposition de loi. Cet article prévoit désormais que :

– **toute majoration des droits à construire née du dispositif automatique** créé par la loi du 20 mars 2012 **reste applicable** aux demandes de permis et aux déclarations déposées **avant le 1^{er} janvier 2016**, c'est-à-dire jusqu'au terme fixé par la loi ;

– **à tout moment**, les collectivités territoriales concernées pourront adopter une **délibération pour mettre fin à l'application de cette majoration**, comme le prévoyait également la loi du 20 mars 2012.

Votre commission a souhaité ainsi réaffirmer le principe de libre administration des collectivités territoriales : la décision des quelques communes qui ont mis très rapidement la note d'information à disposition du public et ont délibéré pour appliquer la majoration sur leur territoire doit être respectée.

***C. UN VRAI DÉBAT SUR L'UTILISATION OPTIMALE DES SURFACES
RESTE INDISPENSABLE***

L'abrogation de la loi du 20 mars 2012 ne constitue, aux yeux de votre rapporteur, en aucune façon une remise en cause de l'impérative utilisation optimale des surfaces.

Votre commission appelle d'ailleurs le Gouvernement à engager un travail de réflexion sur cette question essentielle. Après quatre modifications législatives en trois ans, il est notamment temps de **remettre à plat les trois dispositifs de majoration des droits à construire qui subsisteront** une fois la présente proposition de loi adoptée.

EXAMEN DES ARTICLES

Article 1^{er}

(Articles L. 123-1-11, L. 123-1-11-1 et L. 128-3 du code de l'urbanisme)

Abrogation de la loi du 20 mars 2012

Commentaire : cet article abroge l'ensemble des dispositions de la loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire.

I – Le droit en vigueur avant la loi du 20 mars 2012

Avant l'entrée en vigueur de la loi du 20 mars 2012 précitée, le code de l'urbanisme comprenait trois dispositifs permettant la majoration des droits à construire.

- **Le dispositif de majoration du sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme**

Ce dispositif a été créé¹ par l'article 40 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite « loi MOLLE »².

Le sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 précité dispose que le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLU) peut, par délibération motivée, **déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dans lesquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols (COS) résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation.**

La délibération fixe pour chaque secteur le **niveau de ce dépassement, qui ne peut dépasser 20 %** pour chacune des règles concernées.

¹ Il figurait initialement à l'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme. Il a été transféré à l'article L. 123-1-11 par l'article 19 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

² Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

En l'absence de COS, l'application du dépassement ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.

Le projet de délibération est porté à la connaissance du public afin de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Le septième alinéa de l'article L. 123-1-11 précise que ce dispositif n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit et dans les zones d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) exposées aux risques naturels prévisibles (1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement) ou les zones d'un PPRNP qui sans être exposées aux risques naturels prévisibles ne peuvent accueillir certaines constructions, certains ouvrages, certains aménagements ou certaines exploitations (2° du II de l'article L. 562-1 précité).

Conformément au huitième alinéa, **l'application du dispositif prévu au sixième alinéa est exclusive de celle des dispositifs des articles L. 127-1 et L. 128-1** évoqués par la suite.

• **Le dispositif de majoration de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme.**

Ce dispositif, issu de l'article 10 de la loi du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat¹ a été modifié à plusieurs reprises².

L'article L. 127-1 dispose que le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols (POS) ou du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU, **délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration** du volume constructible tel qu'il résulte du COS ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration à un niveau qui **ne peut excéder 50 %**.

Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

¹ Loi n° 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat.

² Il a été ainsi modifié par l'article 202 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, puis par l'article 40 de la loi n° 2009-323 précitée et enfin par l'article 19 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. Une nouvelle rédaction, prévue par l'article 5 de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, devrait entrer en vigueur au plus tard le 1^{er} janvier 2013.

Le projet de délibération est porté à la connaissance du public afin de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

● **Le dispositif de majoration des articles L. 128-1 et L. 128-2 du code de l'urbanisme.**

Ce dispositif a été créé par l'article 30 de la loi du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique¹. Il a été ensuite modifié par l'article 20 de la loi du 12 juillet 2010 précitée.

L'article L. 128-1 dispose que :

– dans les zones urbaines ou à urbaniser, un **dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols** résultant du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu **peut être autorisé**, par décision du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU, **dans la limite de 30 %** et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les **constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération** ;

– ce dépassement ne peut excéder 20 % dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en application des dispositions du code de l'environnement portant sur les sites naturels, ou encore à l'intérieur d'un parc national. Il ne peut également dépasser 20 % pour les travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique.

L'article L. 128-2 précise que :

– la délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI peut moduler le dépassement prévu à l'article L. 128-1 sur tout ou partie du territoire concerné de la commune ou de l'EPCI. Elle peut supprimer ce dépassement dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines ;

– le projet de délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI est mis à disposition du public pour recueillir ses observations, pendant un délai d'un mois ;

– quand le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI fait usage de la faculté de modulation de cette possibilité de dépassement, il ne

¹ Loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique.

peut modifier la délibération prise en ce sens avant l'expiration d'un délai de deux ans.

**LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE
DES DISPOSITIFS DE MAJORATION DES DROITS À CONSTRUIRE
EXISTANT AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA LOI DU 20 MARS 2012**

		Article L. 127-1	Articles L. 128-1 et L. 128-2	Sixième alinéa de l'article L. 123-1-11
Autorité compétente		Commune ou EPCI	Commune ou EPCI	Commune ou EPCI
Objectif		Logements locatifs sociaux	Constructions et équipements « verts »	Bâtiments à usage d'habitation
Champ d'application territorial		Secteurs du territoire	Zones U ou AU	Secteurs de zones U
Champ d'application matériel		Règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au COS	Règles relatives au gabarit et à la densité	Règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au COS
Dérogation	Dérogation autorisée	50 %	30 % (20 % dans certains secteurs protégés pour raisons environnementales ou patrimoniales)	20 %
	Modulable dans le temps	Oui	Oui, avec un délai de deux ans entre deux délibérations	Oui
	Modulable dans le territoire	Oui	Oui	Oui
Exceptions		Pas d'atteinte à l'économie générale du POS ou au PADD du PLU	Aucune	Zones A, B et C des plans d'exposition au bruit, zones à risques naturels prévisibles
Servitudes d'utilité publique		Impossible d'y déroger	Impossible d'y déroger	Impossible d'y déroger
Mise à disposition du public		Oui	Oui	Oui
Durée de vie		Celle de la délibération	Celle de la délibération	Celle de la délibération

L'**article L. 128-3** du code de l'urbanisme précisait que l'application combinée des deux derniers dispositifs ne pouvait conduire à autoriser un dépassement de plus de 50 % de la densité autorisée par le COS ou du volume autorisé par le gabarit.

II – Les modifications introduites par la loi du 20 mars 2012

L'article unique de la loi du 20 mars 2012 précitée comprenait **trois dispositions**.

- Son **I** a relevé la possibilité de majoration prévue par le sixième alinéa de l'**article L. 123-1-11 de 20 à 30 %**.

- Son **II** a créé un **nouvel article L. 123-1-11-1** au sein du code de l'urbanisme, constituant un **nouveau dispositif de majoration des droits à construire**.

Le **I** de cet article dispose ainsi que :

- **les droits à construire** résultant des règles de gabarit, de hauteur, d'emprise au sol ou de COS fixées par le PLU, le POS ou le plan d'aménagement de zone (PAZ) **sont majorés de 30 % pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation**. Cette majoration s'applique dans les communes dotées d'un PLU, d'un POS ou d'un PAZ en vigueur à la date de promulgation de la loi ;

- cette majoration n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit et dans les secteurs sauvegardés. Elle ne peut conduire à modifier une règle édictée par l'une des servitudes d'utilité publique, ni déroger aux dispositions issues de la « loi Montagne »¹ et de la « loi Littoral »² ;

- elle ne s'applique pas si le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU a pris, avant la promulgation de la loi, une délibération en application du dispositif prévu au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 précité.

Le **II** précise les **modalités pratiques de la procédure de majoration** :

- dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi, l'autorité compétente pour élaborer le PLU met à la disposition du public une **note d'information** présentant les conséquences de l'application de la

¹ Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne.

² Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

majoration de 30 % sur le territoire de la (ou des) commune(s) concernée(s). Le public dispose d'un délai d'un mois pour formuler ses observations ;

– les modalités de consultation du public et du recueil de la conservation de ses observations sont précisées par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI. Elles sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la consultation. Elles peuvent prendre la forme d'une mise en ligne du dossier de consultation ou d'une présentation au cours d'une réunion publique ;

– à l'issue de la mise à disposition de la note d'information, le président de l'EPCI ou le maire présente la synthèse des observations du public à l'organe délibérant de l'EPCI ou au conseil municipal. Cette synthèse est tenue à disposition du public.

Le **III** détaille les **modalités d'entrée en application de cette majoration** :

– la majoration est **applicable huit jours après la date de la séance au cours de laquelle la synthèse des observations du public a été présentée** à l'organe délibérant de l'EPCI ou au conseil municipal, et **au plus tard à l'expiration d'un délai de neuf mois** à compter de la promulgation de la loi, sauf si l'organe délibérant de l'EPCI ou le conseil municipal décide, à l'issue de cette présentation, qu'elle ne s'applique pas sur tout ou partie du territoire de la ou les commune(s) concernée(s) ou s'il adopte la délibération prévue au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ;

– à tout moment, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent peut adopter une délibération mettant fin à l'application de la majoration sur tout ou partie du territoire de la commune ou des communes concernées. Il en est de même s'il décide d'adopter la délibération prévue au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11. Dans les deux cas, cette délibération est précédée de la consultation du public ;

– les communes membres d'un EPCI compétent en matière de PLU peuvent décider d'appliquer la majoration sur le territoire, nonobstant toute délibération contraire de l'EPCI, ou d'écarter cette application.

Le **IV** encadre dans le temps l'application de la majoration : elle ne s'appliquera qu'aux demandes de permis et aux déclarations déposées avant le 1^{er} janvier 2016.

● Son **III** ajoute un second alinéa à l'article L. 128-3 du code de l'urbanisme.

Il permet ainsi **l'application combinée des dispositions des articles L. 123-1-11-1, L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2**. L'utilisation combinée de ces dispositifs ne pourra permettre d'aller au-delà d'une majoration des droits à construire de 50 %.

III – Le dispositif de la proposition de loi

L'article unique de la **proposition de loi** de notre ancien collègue Thierry Repentin et de l'ensemble des membres du groupe socialiste et apparentés vise à **revenir sur l'ensemble des apports de la loi du 20 mars 2012**. Il comprend donc trois paragraphes.

- Son **I** revient sur le relèvement de 20 à 30 % de la possibilité de majoration prévue au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme.

- Son **II** abroge l'article L. 123-1-11-1.

- Son **III** supprime en conséquence le second alinéa de l'article L. 128-3 du même code.

LE CONTENU DES DEUX AUTRES PROPOSITIONS DE LOI DÉPOSÉES SUR LE MÊME SUJET

La proposition de loi n° 566 (2011-2012) tendant à abroger la majoration des droits à construire déposée le 29 mai dernier par notre collègue Philippe KALTENBACH est strictement identique à la présente proposition de loi.

La proposition de loi n° 603 (2011-2012) tendant à abroger la majoration automatique des droits à construire déposée le 20 juin dernier par notre collègue Pierre JARLIER et dix membres du groupe Union centriste et républicaine (UCR) est presque identique. Seule originalité : elle maintient le relèvement de 20 à 30 % de la possibilité de majoration prévue au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme.

IV – La position de votre commission

Pour les raisons évoquées dans l'exposé général du présent rapport et en cohérence avec sa position exprimée lors des débats sur le projet de loi relatif à la majoration des droits à construire, **vostra commission est bien entendu favorable à l'abrogation du dispositif de majoration automatique des droits à construire.**

Vostra rapporteur tient d'ailleurs à souligner que **les associations d'élus sont favorables à cette abrogation**. L'Assemblée des communautés de France (ADCF) l'a clairement exprimé, tout comme la Fédération des villes moyennes (FVM)¹. La Commission urbanisme de l'Association des maires de France (AMF) a quant à elle demandé le 22 mai dernier, à l'unanimité, l'abrogation de la loi du 20 mars 2012.

¹ Contribution écrite de M. Christian Pierret, président de la Fédération des villes moyennes, transmise à votre rapporteur.

La légère nuance existant entre la proposition de loi de notre ancien collègue Thierry Repentin et celle de notre collègue Pierre Jarlier n'a pas échappé à votre rapporteur : la première supprime le **relèvement de 20 à 30 % du dispositif de majoration figurant au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11** du code de l'urbanisme, tandis que la seconde le maintient.

Votre rapporteur estime que maintenir ce relèvement aurait pour conséquence de rendre moins attractif les deux dispositifs de majoration ciblés sur le logement social et les constructions et équipements « verts », dispositifs caractérisés par une contrepartie sociale.

En conséquence, **votre commission a maintenu le I de la présente proposition de loi.**

Votre rapporteur souhaite enfin souligner que **l'abrogation de la loi du 20 mars 2012 ne constitue en rien une remise en cause du principe de « densification »**, c'est-à-dire de la nécessaire optimisation de l'utilisation des espaces. A cet égard, **il invite le Gouvernement à prendre des initiatives en la matière**, notamment en remettant à plat, après quatre modifications législatives en trois ans, les trois dispositifs de majoration des droits à construire qui perdureront après l'adoption de la présente proposition de loi.

<p>Votre commission a adopté cet article sans modification.</p>
--

Article 2 (nouveau)

Dispositif transitoire

Commentaire : cet article prévoit un dispositif transitoire pour les communes et les établissements publics de coopération intercommunale sur le territoire desquels le dispositif de majoration automatique des droits à construire sera applicable à la date de promulgation de la loi.

Le **dispositif de majoration automatique des droits à construire** issu de la loi du 20 mars dernier prévoyait la **procédure suivante** :

- la mise à disposition du public, dans un **délai de six mois**, de la note d’information ;
- la consultation du public pendant un **délai d’un mois** ;
- la présentation de la synthèse des observations du public devant le conseil municipal ou l’organe délibérant ;
- l’application de la majoration **huit jours après la séance de présentation des observations au public**, sauf en cas de délibération contraire du conseil municipal ou de l’organe délibérant de l’établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

Le premier délai de six mois n’empêchait pas certaines collectivités, si elles le souhaitaient, d’enclencher plus rapidement le processus de consultation du public.

Les données communiquées par le ministère du logement, fondées sur une enquête portant sur une trentaine de départements, confirment que certaines collectivités ont saisi cette opportunité.

	Nombre de collectivités ou d’EPCI concernés
Mise à disposition du public en cours ou achevée	Une quinzaine
Majoration automatique applicable	1
Délibération s’opposant à la majoration automatique, au terme de la phase de consultation du public	44

Source : Ministère de l’égalité des territoires et du Logement

Ces données confirment donc que **quand la présente proposition de loi sera adoptée et promulguée, plusieurs communes (ou EPCI) pourraient avoir accepté l'application de la majoration automatique des droits à construire sur tout ou partie de leur territoire.**

Aux yeux de votre rapporteur, il serait inimaginable de ne pas respecter la volonté ainsi exprimée par des collectivités territoriales.

En conséquence, votre commission a adopté **deux amendements identiques** de votre rapporteur et de notre collègue René Vandierendonck, rapporteur pour avis au nom de la commission des Lois, visant à préciser que :

– **toute majoration née de l'application de l'article L. 123-1-11-1 du code de l'urbanisme** en vigueur à la date de promulgation de la loi **continuera de s'appliquer** aux demandes de permis et aux déclarations déposées en application de l'article L. 423-1 du même code **avant le 1^{er} janvier 2016**, comme le prévoyait la loi du 20 mars 2012 ;

– **à tout moment, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent pourra adopter une délibération mettant fin à l'application de cette majoration**, comme le prévoyait également le deuxième alinéa du III de l'article L. 123-1-11-1.

L'introduction de cet article additionnel permet à la présente proposition de loi d'avoir **un impact adapté à chaque situation**, comme l'illustre le tableau suivant.

Situation de la commune ou de l'EPCI	Impact de la proposition de loi
Aucune démarche entamée (pas d'élaboration de la note d'information)	Plus aucune démarche à entreprendre
Procédure en cours (sans présentation de la synthèse des observations)	La mise en œuvre de l'article L. 123-1-11-1 cesse. Les communes souhaitant adopter une majoration des droits à construire peuvent recourir au dispositif figurant au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11.
Procédure de consultation du public terminée, délibération s'opposant à la mise en œuvre de la majoration des droits à construire	Aucun
Procédure de consultation du public terminée, majoration automatique des droits à construire applicable sur tout ou partie du territoire	Aucun La majoration des droits à construire restera applicable jusqu'au 1 ^{er} janvier 2016.

Votre commission a adopté cet article additionnel ainsi rédigé.

ANNEXE I

EXAMEN EN COMMISSION (MERCREDI 4 JUILLET 2012)

La commission procède à l'examen du rapport et du texte de la commission sur la proposition de loi n° 595 (2011-2012), visant à abroger la loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire, ainsi que sur les propositions de loi n° 603 (2011-2012), tendant à abroger la majoration automatique des droits à construire, et n° 566 (2011-2012), tendant à abroger la majoration des droits à construire.

M. Daniel Raoul, président. – Le 6 mars dernier, à l'occasion de la dernière séance de la session ordinaire de la précédente législature, notre Haute assemblée discutait du projet de loi relatif à la majoration des droits à construire. Notre commission, notamment par la voix de son rapporteur, notre ancien collègue Thierry Repentin, s'était opposée au dispositif de majoration automatique des droits à construire. Le Sénat avait suivi ses recommandations et le Gouvernement avait dû demander à l'Assemblée nationale de statuer définitivement.

Dans la droite ligne de ses conclusions en tant que rapporteur, Thierry Repentin a déposé le 14 juin dernier, avec l'ensemble des membres du groupe socialiste et apparentés, une proposition de loi visant à abroger la loi du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire. Ce texte figure sur le décret de convocation de la session extraordinaire – ce qui est suffisamment rare pour être relevé – et sera le premier texte examiné par le Sénat lors de la session extraordinaire de cet été.

Ayant été amené à suppléer le rapporteur pressenti, notre ancien collègue Thierry Repentin, appelé vers d'autres fonctions, j'ai donc l'honneur de vous présenter aujourd'hui mon rapport sur cette proposition de loi, ainsi que sur le texte identique déposé par notre collègue Philippe Kaltenbach et la proposition de loi quasiment identique déposée par Pierre Jarlier. Je demande donc à M. Martial Bourquin de prendre la présidence.

Présidence de M. Martial Bourquin, vice-président

M. Daniel Raoul, rapporteur. – Pour exprimer mon point de vue sur la loi du 20 mars 2012, il me suffit de reprendre les termes du rapport de Thierry Repentin de février dernier : ce texte « cumule les inconvénients : insuffisamment préparé et discuté dans la précipitation, il est à la fois redondant avec le droit existant et porteur de risques contentieux lourds ».

Le projet de loi relatif à la majoration des droits à construire a été discuté dans la précipitation la plus totale : annoncé par le chef de l'État le 30 janvier 2012, le texte a été déposé le 8 février 2012 et adopté définitivement le 6 mars 2012. Je partage donc l'avis de notre collègue Pierre Jarlier exprimé dans l'exposé des motifs de sa proposition de loi : ce texte a été voté « dans des conditions trop expéditives ».

En outre, le texte n'a donné lieu à aucune concertation avec les acteurs du logement, tant les associations d'élus que les acteurs économiques.

La loi du 20 mars 2012 vise notamment à créer un dispositif de majoration automatique de 30 % des droits à construire, applicable sur l'ensemble du territoire national sauf délibération contraire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent.

Ce dispositif est redondant avec le dispositif issu de la « loi Boutin » permettant aux communes couvertes par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un plan d'occupation des sols (POS) de majorer les droits à construire de 20 % : selon une enquête menée auprès de 71 départements, une trentaine de communes seulement ont eu recours à ce dispositif ; redondant également avec deux dispositifs, le premier ciblé sur les logements sociaux et le second sur les bâtiments à haute performance énergétique, autorisant une majoration des règles de densité pouvant aller jusqu'à respectivement 50 % et 30 %. Selon la même enquête, ces deux dispositifs ont été utilisés par environ 150 communes.

Pourquoi les collectivités territoriales utiliseraient-elles un dispositif très proche de dispositifs auxquels elles n'ont très majoritairement pas souhaité avoir recours ?

En outre, de multiples facteurs juridiques, techniques et économiques entravent l'efficacité du dispositif : sur le plan juridique, la majoration des droits à construire n'exempte pas du respect d'autres règles d'urbanisme telles que les règles du prospect. Par ailleurs, l'utilisation des nouveaux droits suppose dans certains cas de trouver des accords pour redéfinir des conventions privées. C'est le cas des copropriétés : la surélévation ou la construction de bâtiments afin de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée, sauf exception, que si la décision est prise à l'unanimité des copropriétaires.

Sur le plan technique, la modification du bâti est parfois très difficile voire impossible. Il en est ainsi de la surélévation d'un bâtiment, opération impossible si les fondations ne sont pas adaptées.

M. Bruno Sido. – C'est sûr !

M. Daniel Raoul, rapporteur. – Sur le plan économique, dans un contexte de crise économique, la taille des projets de construction est en diminution. Nos concitoyens réduisent leurs ambitions et les COS sont souvent loin d'être saturés.

Le texte a enfin des effets pervers, tels qu'un effet de rétention des terrains par leurs propriétaires, constaté rapidement par les professionnels, ou un effet inflationniste, puisque les prix du foncier seront tirés vers le haut une fois la majoration des droits à construire entrée en vigueur.

La loi du 20 mars 2012 a des conséquences très lourdes pour les collectivités territoriales. Souvenons-nous de l'état d'esprit qui a présidé à l'annonce de cette mesure : la volonté de mettre en accusation les collectivités territoriales, jugées responsables de la crise du logement. Elle était manifeste dans le discours sur le logement tenu par l'ancien Président de la République le 2 février dernier à Longjumeau ; vous pouvez le relire.

M. Bruno Sido. – On le connaît !

M. Daniel Raoul, rapporteur. – La non utilisation des dispositifs de majoration des droits à construire par les collectivités territoriales n'est pas due à une indifférence face à la crise du logement. Les collectivités territoriales sont d'ailleurs en première ligne face à cette crise. Cette non utilisation s'explique – et nous le savons tous, quels que soient nos orientations politiques – par le fait qu'il serait absurde pour une commune qui a mis plusieurs années à élaborer des documents d'urbanisme pour définir des règles de constructibilité adaptées à son projet de territoire de s'empresser ensuite de déroger à ces règles. Comme l'indiquait notre ancien collègue Dominique Braye, que l'on n'entend plus...

Mme Élisabeth Lamure. – C'est bien dommage !

M. Daniel Raoul, rapporteur. – ...dans son rapport sur le projet de « loi Boutin », qui comprenait initialement le même dispositif de majoration automatique, il est « paradoxal d'inciter les communes à se doter de documents d'urbanisme pour déterminer les meilleures règles d'aménagement du tissu urbain, ce qui implique de réaliser des études dont le coût n'est pas négligeable, et de prévoir ensuite des dispositions s'imposant à tous les maires quelles que soient les spécificités de leurs territoires et modifiant en profondeur l'équilibre des documents qu'ils ont élaborés ».

La loi du 20 mars 2012 constitue ensuite une nouvelle charge pesant sur les collectivités territoriales, notamment sur les plus petites d'entre elles. Il leur revient en effet de prendre en charge la réalisation de la note d'information, la mise à disposition de cette note, la réalisation de la synthèse des observations du public... tout ceci même pour les communes qui souhaitent, in fine, ne pas appliquer la majoration.

Dernier inconvénient de cette loi : elle est source d'insécurité juridique. Un seul exemple : la note d'information, dont il est délicat de déterminer le degré de précision attendu. L'Assemblée des communautés de France (ADCF) que j'ai entendue hier le souligne : de très nombreuses collectivités s'interrogent sur la consistance à donner à la note d'information.

D'autres questions se posent également en termes de cohérence interne des PLU. Je ne peux que rappeler également la disposition aberrante figurant dans la

loi du 20 mars 2012 : en prévoyant qu'une commune membre d'un EPCI compétent en matière de PLU pourra écarter sur son territoire la majoration des droits à construire décidée par l'EPCI, le texte remet complètement en cause la cohérence des PLU intercommunaux.

En conclusion, je voudrais souligner que les associations d'élus sont favorables à cette proposition de loi : l'ADCF souhaite l'abrogation de la loi du 20 mars 2012, position adoptée également par la Commission urbanisme de l'Association des maires de France (AMF).

Vous comprendrez aisément que je propose à la commission de rester fidèle à la position qui a été la sienne au cours des débats du mois de mars dernier, et d'adopter la proposition de loi déposée par Thierry Repentin et les membres du groupe socialiste. Il est d'ailleurs urgent que ce texte soit adopté car le délai de mise à disposition par les collectivités territoriales de la note d'information se termine le 20 septembre prochain.

Je vous présenterai tout à l'heure un seul amendement, visant à prévoir des dispositions transitoires pour les communes – il en existe quelques-unes – qui ont lancé la procédure de consultation du public et ont décidé l'application de la majoration automatique sur leur territoire. Le dispositif que je proposerai respecte pleinement le principe de libre administration des collectivités territoriales.

Enfin, l'abrogation de la loi du 20 mars dernier ne signifie en aucun cas une opposition à la densification, terme auquel je préfère substituer l'optimisation d'utilisation des surfaces...

M. Bruno Sido. – Lors du Grenelle, on parlait de densification !

M. Daniel Raoul, rapporteur. – Le terme effraie et fait fantasmer, alors qu'on peut réfléchir à d'autres formes urbaines comportant plus de logement et consommant moins d'espaces. Combien de terrains ont été bêtement gaspillés ?

Mme Élisabeth Lamure. – C'est vrai !

M. Daniel Raoul, rapporteur. – J'interpellerai la ministre de l'égalité des territoires et du logement en séance publique à ce sujet : il convient à mes yeux que le Gouvernement prenne des initiatives en la matière, notamment en remettant à plat, après trois modifications législatives en trois ans, les trois dispositifs de majoration des droits à construire existant.

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois. – La commission des lois a examiné hier la proposition de loi, qui vise à replacer le droit dans son état antérieur à la loi du 20 mars 2012, c'est à dire continuer à offrir aux collectivités territoriales compétentes en matière d'urbanisme trois options, si elles souhaitent majorer leurs droits à construire : la première ciblée sur le logement social, utilisée aujourd'hui par 140 communes, la deuxième, issue du Grenelle II, ciblant les bâtiments à haute performance énergétique, utilisée par

160 communes, et la dernière, issue de la « loi MOLLE », utilisée par 30 communes. Si nous votons la proposition de loi, tel sera l'état du droit.

J'ai recherché combien de communes ou d'EPCI avaient décidé l'application de la majoration automatique des droits à construire : je n'en ai trouvé que trois. Si la loi de 2012 était abrogée, ces trois communes pourraient continuer à l'appliquer, mais sans possibilité de faire marche arrière : c'est la raison pour laquelle la commission des lois a voté un amendement pour leur permettre, si tel est leur bon plaisir, de sortir à tout moment du système.

Je ne vais pas reprendre les arguments du Président Raoul, que je partage ; je me contenterai d'en ajouter un, qui a été souligné par des collègues de tous bords: il s'agit de la défense du principe de spécialité des EPCI. Lorsqu'un EPCI est titulaire d'une compétence d'urbanisme, les communes membres n'ont plus le droit d'intervenir dans ce domaine. Or, le texte qu'il est question d'abroger contrevenait à cette règle au point de susciter la grande curiosité des juristes.

En outre, les droits à construire ne sont saturés nulle part et je ne connais aucune association d'élus qui défende ce texte.

Pour toutes ces raisons, la commission des lois, à une large majorité, est favorable à l'abrogation de la loi du 20 mars 2012, sous réserve de l'adoption d'un amendement permettant aux collectivités territoriales engagées par ce texte de revenir en arrière.

M. Pierre Jarlier. – J'avais voté contre la loi du 20 mars 2012, dont j'estimais le texte approximatif et juridiquement dangereux. J'ai déposé une proposition de loi similaire à celle de M. Thierry Repentin. Je crois qu'il est nécessaire de changer de logique, en privilégiant sinon la densification, du moins une nouvelle urbanisation plus économe en espace et en énergie, conformément à l'esprit qui a animé le Grenelle.

Pour le reste, je soutiens la proposition de loi de M. Thierry Repentin qui a le mérite de sauvegarder la libre administration des collectivités territoriales, que remettait en cause l'obligation pour toutes les communes de France de soumettre au public avant le 20 septembre une note d'information : pour des grandes communautés urbaines comme Lyon, ce délai est beaucoup trop court.. Nous devons tendre vers un urbanisme de projet qui dictera les règles en matière de droits à construire, et non l'inverse. La note d'information est en outre non seulement un nid à contentieux mais de plus, une charge supplémentaire. La Fédération des promoteurs de l'immobilier de France m'a également fait savoir que le texte provoquerait une inflation des prix du foncier, et que sa seule annonce avait suffi par bloquer les ventes.

Pour toutes ces raisons, il faut abroger immédiatement la loi.

Mme Élisabeth Lamure. – Je suis surprise par cette proposition de pure suppression. La loi du 20 mars 2012 est imparfaite et précipitée, certes, mais elle offre quelques pistes intéressantes et les communes peuvent toujours s'y opposer.

Vous ne proposez aucune piste dans votre texte. M. Repentin avait eu le mérite de prévoir la mise à disposition gratuite de terrains de l'Etat pour la construction de logements sociaux. Pourquoi ne pas avoir repris cette disposition ? Serait-elle inadaptée ? S'agirait-il de ne pas spolier l'Etat ?

M. Bruno Sido. – Probablement !

Mme Élisabeth Lamure. – Ensuite, le message n'est pas bon : certaines collectivités territoriales se sont engagées et vont voir leurs initiatives arrêtées au milieu du gué. Même chose pour le particulier qui souhaite agrandir sa maison, ou pour l'industrie du bâtiment, qui souffre en ce moment et dont les chantiers diminuent. Nous avons donc déposé un amendement de suppression de l'article unique.

M. Claude Berit-Debat. – Je ne reviens pas sur les arguments parfaitement exposés par notre rapporteur.

La loi du 20 mars 2012 a été adoptée dans la précipitation. Nous n'en proposons la suppression que pour nous donner le temps de légiférer sereinement, même si aujourd'hui la plupart des associations d'élus sont favorables à l'abrogation pure et simple de la loi. La proposition de M. Repentin de mettre à la disposition des communes des terrains de l'Etat sera reprise. Je rappelle qu'elle visait à les rendre disponibles uniquement pour la construction de logements sociaux. Pour le reste, la loi de 2012 aboutit à de véritables incohérences dans l'exercice de la compétence d'urbanisme : c'est le cas notamment lorsqu'une commune va à l'encontre d'une décision prise par une intercommunalité.

Le risque juridique évoqué par Pierre Jarlier me semble réel. C'est pourquoi je suis favorable à la proposition de loi de Thierry Repentin, enrichie par les amendements de notre rapporteur et de la commission des lois permettant aux communes concernées de faire marche arrière. Le groupe socialiste appuiera donc le texte, conformément aux orientations définies par le Président de la République, exposée hier par son premier ministre.

M. Daniel Dubois. – Le texte du 20 mars est évidemment imparfait, mais vos arguments sont des contre-arguments : vous reprochez aux communes de ne pas utiliser les possibilités de densifier qui leur sont offertes ! Si on veut construire 500.000 logements par an dont 150.000 logements sociaux, les dons de terrains de l'Etat ne suffiront pas. Nous n'échapperons pas au débat sur la densification !

En abrogeant ce texte, vous faites implicitement le choix du malus pour les communes ne satisfaisant pas à leurs obligations de construction de logements sociaux, prévues par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) alors que la loi de 2012 rendait le dialogue possible.

M. Claude Dilain. – Ce n'était pas un dialogue !

M. Daniel Dubois. – J'ai parlé de « dialogue possible ». La consommation excessive de terrains agricoles est une réalité. Dans ma communauté

de communes, nous essayons de construire des logements locatifs, mais sur certains territoires, il n'y a quasiment plus aucune possibilité de construire. C'est pourquoi le débat sur la densification est inéluctable, et c'est la raison pour laquelle nous nous abstenons sur cette proposition de loi.

M. Joël Labbé. – Appartenant à la majorité, nous voterons ce texte, en cohérence avec notre position lors de l'examen de la loi de 2012. Il faut étudier la question de l'urbanisme, mais ne répondons pas à la précipitation par la précipitation ! Les droits à construire ne sont saturés nulle part, en revanche il existe un phénomène réel de rétention des terrains, contre lequel il est possible d'agir. Je partage la vision d'un urbanisme de projet. Je ne me méfie pas de la « densification », terme qui est rentré dans les mœurs, et qu'il ne faut pas confondre avec la concentration.

Enfin, on évoque la possibilité d'augmenter de 20 à 25 % le taux obligatoire de logements sociaux pour les communes de plus de 3500 habitants. Soyons réalistes : dans ma commune de 3.800 habitants, nous sommes partis de loin et nous atteignons aujourd'hui 12 % de logement social. Avec la meilleure volonté du monde, nous n'atteindrons pas les 20 % en 2014. En revanche, lors des nouvelles constructions, nous imposons un minimum de 30 % de logement social. Ne pénalisons pas les communes qui font déjà de gros efforts !

Mme Mireille Schurch. – Nous avons également jugé la loi inopportune, contre-productive et inefficace. La proposition de loi est simple, claire, et son adoption est urgente. En revanche, nous attendons un grand débat sur le logement et le foncier à l'automne : nous avons là un grand chantier devant nous. La loi comportait trop d'incohérences et de contradictions : il faut régler ces questions dans le respect de l'autonomie communale.

M. Martial Bourquin, vice-président. – L'abrogation de la loi ne signifie pas que nous renonçons à la densification : nous voulons une densification maîtrisée et humaine. Aujourd'hui, certains quartiers sont démolis faute d'avoir été correctement pensés ! La systématisation des 30 % aurait eu des effets catastrophiques sur les formes urbaines.

Effectivement, il y a les terrains de l'Etat. Encore faut-il qu'ils soient abordables : dans ma commune, Réseau ferré de France (RFF) entend nous vendre 90 euros le mètre carré une parcelle évaluée à 8 euros le mètre carré par les domaines. C'est ainsi qu'on bloque des programmes de logement...

La question du foncier est essentielle, autant que celle du financement du logement. Le débat sur le logement doit aborder ces deux leviers d'une politique équilibrée. A moins que nous ne souhaitons nous retrouver, demain, avec une ville que l'on n'aura pas voulue.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Il y a urgence à agir : les communes devaient dépenser de l'argent pour une réforme incohérente !

Des mesures doivent être prises rapidement en faveur du logement. Le débat sur la fiscalité va avoir lieu : dans certains pays, les terrains non construits sont taxés... En revanche, je mets en garde contre une grande loi générale qui mettra des années avant d'être votée, puis appliquée. L'urgence est à la construction, nous ne pouvons nous permettre d'attendre deux ans un décret d'application. Enfin, ne confondons pas densité et article 55 de la loi SRU, qui vise à la bonne répartition des logements sociaux dans la production globale de logements. Les deux sujets sont bien distincts !

M. Jean-Jacques Mirassou. – Il y a en effet urgence à abroger la loi du 20 mars 2012, et son cortège d'effets d'aubaine. Hier, le Premier ministre a dénoncé la pénurie de logements sociaux : ce sont les mêmes qui trainent les pieds pour construire des logements sociaux qui auraient profité de ces effets d'aubaine ! Toutefois, ne répondons pas à l'urgence par l'urgence. Le débat est sérieux et mérite qu'on accorde du temps au temps.

M. Pierre Jarlier. – La majoration des droits à construire ne doit pas être confondue avec la loi SRU. Je rappelle que la loi permet d'augmenter les COS de 50 % pour construire des logements sociaux.

M. Daniel Raoul, rapporteur. – Les deux sujets sont effectivement de nature différente. D'après ce que m'a dit l'Assemblée des communautés de France (ADCF), les notes d'information sont facturées environ 10 000 euros, un prix bien trop élevé pour les petites communes. D'ailleurs, très peu de communes se sont lancées dans la rédaction d'un tel document.

Mme Lamure estime que la loi actuelle n'impose rien : si, les communes doivent délibérer, informer et payer la note d'information. Enfin, nous avons légiféré trois fois en trois ans sur ce sujet...

M. Jackie Pierre. – Maintenant, quatre fois en quatre ans !

M. Daniel Raoul, rapporteur. – M. le Premier ministre a évoqué la question de la décote pour la vente des terrains de l'État qui peut aller jusqu'à la gratuité. J'ai cru comprendre qu'il faudrait attendre 2014 pour examiner un projet de loi revisitant l'ensemble des textes sur l'urbanisme et le logement, ce qui me semble d'ailleurs bien tard pour répondre à la crise du logement. Pour traiter de la décote, nul besoin d'attendre si longtemps : des consignes pourraient d'ailleurs être adressées aux établissements publics ou para-publics pour céder leurs terrains.

Depuis le Grenelle, les directions départementales des territoires (DDT) peuvent très bien refuser un schéma de cohérence territoriale (SCOT) qui consommerait trop de terrains. Dans mon agglomération, par exemple, il y a des communes qui ont « tartiné » des lotissements en consommant des quantités de terrain considérables : les propriétaires, qui vieillissent, ne peuvent plus entretenir leurs jardins.

Comme à son habitude, M. Daniel Dubois a été un peu caustique. Comment faire pour encourager les communes qui ne remplissent pas leurs

obligations ? Les incitations financières ont montré leurs limites. Il faudrait imposer des quotas de logements sociaux lors des nouvelles constructions.

EXAMEN DES AMENDEMENTS

Article unique

M. Daniel Raoul, rapporteur. – Je souhaite le retrait de l'amendement n° 1. Sinon, avis défavorable.

Mme Élisabeth Lamure. – Je le retire, mais il sera redéposé en séance.

L'amendement n° COM-1 est retiré.

L'article unique est adopté sans modification.

Article additionnel après l'article 1^{er}

M. Daniel Raoul, rapporteur. – L'amendement n° 3 prévoit que, pour les EPCI et les communes ayant été au terme de la procédure prévue par la loi du 20 mars 2012 et ayant décidé d'appliquer la majoration automatique des droits à construire, la majoration continuera à s'appliquer jusqu'au 1^{er} janvier 2016.

L'amendement n° 2 de la commission des lois est très proche du mien et j'invite le rapporteur à se rallier à notre rédaction.

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Je n'y vois aucun inconvénient, tant les différences de rédaction sont minimes.

M. Daniel Raoul, rapporteur. – Il s'agit donc de l'amendement n° 2 rectifié.

Mme Élisabeth Lamure. – Si j'ai bien compris, les communes qui n'ont pas commencé à délibérer n'auront pas à le faire.

M. Martial Bourquin, président. – C'est pour cette raison qu'il était urgent de voter ce texte.

Mme Élisabeth Lamure. – Que se passe-t-il pour les communes qui ont déjà missionné un bureau d'étude ?

M. Daniel Raoul, rapporteur. – Le plus souvent, elles se sont engagées dans le processus pour refuser d'utiliser la loi.

Mme Élisabeth Lamure. – Pas du tout ! C'était pour aller au fond des choses.

M. Daniel Raoul, rapporteur. – Sur les 45 communes qui ont été au bout de la procédure, une seule a délibéré positivement.

Mme Élisabeth Lamure. – Certes, mais les délibérations se poursuivront jusqu’au 20 septembre.

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Les communes qui ont voulu approfondir leur réflexion ont mandaté un cabinet pour rédiger une note d’information. Si la loi est abrogée d’ici là, elles peuvent encore avoir recours aux trois solutions dont nous avons déjà parlé pour majorer les droits à construire.

Mme Élisabeth Lamure. – Que doivent faire les communes par rapport à la date butoir du 20 septembre ?

M. Martial Bourquin, président. – Pour l’instant, elles attendent de savoir si elles doivent délibérer. Grâce à ce texte, elles n’auront pas à le faire ni à payer l’étude.

Mme Élisabeth Lamure. – Il faudrait informer les communes car elles ne le savent pas.

M. Martial Bourquin, président. – C’est pour cela que le Sénat a demandé à ce que ce texte soit examiné rapidement : il ne voulait pas que les communes soient obligées de financer ces études coûteuses.

M. Daniel Raoul, rapporteur. – Les communes qui auront finalisé le processus avant la fin juillet, date probable de la promulgation de cette proposition de loi, pourront majorer – ou non – leurs droits à construire. Celles qui auront engagé le processus sans l’avoir achevé ne pourront mettre en œuvre la loi relative à la majoration des droits à construire, mais elles pourront s’appuyer sur cette étude pour appliquer les dispositifs existants. Enfin, celles qui n’auront engagé aucune étude à cette date n’auront rien à faire.

Mme Élisabeth Lamure. – Je suis assez favorable à cet amendement.

M. Joël Labbé. – Ce sont bien les communes qui ont délibéré positivement qui sont concernées par ce dispositif transitoire ?

M. Daniel Raoul, rapporteur. – Tout à fait.

Les amendements identiques n°s COM-3 et COM-2 rectifié sont adoptés à l’unanimité et deviennent un article additionnel.

La proposition de loi est adoptée dans la rédaction issue des travaux de la commission.

ANNEXE II

LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES

Mardi 3 juillet 2012 :

– *Cabinet de la ministre de l'égalité des territoires et du logement* : **Mme Valérie LASEK**, conseillère pour l'aménagement, l'urbanisme et la construction ;

– *Assemblée des communautés de France (ADCF)* : **Mme Corinne CASANOVA**, administrateur, et **MM. Philippe SCHMIT**, responsable « urbanisme », et **Emmanuel DURU**, responsable affaires juridiques et institutionnelles ;

– *Association des maires de France (AMF)* : **Mme Charlotte DE FONTAINES**, chargée de mission « urbanisme », et **M. Alexandre TOUZET**, chargé de mission Relations avec le Parlement.

ANNEXE III

LISTE DES INSTITUTIONS AYANT TRANSMIS UNE CONTRIBUTION ÉCRITE

– *Association nationale des élus de la montagne (ANEM)* : **M. Vincent DESCOEUR**, président, et **Mme Chantal ROBIN RODRIGO**, secrétaire générale ;

– *Association nationale des élus du littoral (ANEL)* : **M. Yvon BONNOT**, président ;

– *Fédération des villes moyennes (FVM)* : **M. Christian PIERRET**, président.

TABLEAU COMPARATIF

Textes en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte de la Commission
<p>Code de l'urbanisme Partie législative Livre I : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme Titre II : Prévisions et règles d'urbanisme Chapitre III : Plans locaux d'urbanisme</p>	<p>PROPOSITION DE LOI VISANT À ABROGER LA LOI N° 2012-376 DU 20 MARS 2012 RELATIVE À LA MAJORATION DES DROITS À CONSTRUIRE</p>	<p>PROPOSITION DE LOI VISANT À ABROGER LA LOI N° 2012-376 DU 20 MARS 2012 RELATIVE À LA MAJORATION DES DROITS À CONSTRUIRE</p>
<p>Art. L. 123-1-11 –</p>	<p>Article unique</p>	<p>Article 1^{er}</p>
<p>Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. La délibération fixe pour chaque secteur ce dépassement, qui ne peut excéder 30 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 30 % à la surface de plancher existante. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.</p>	<p>Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :</p>	<p>Sans modification</p>
	<p>1° Aux deuxième et troisième phrases du sixième alinéa de l'article L. 123-1-11, le taux : « 30 % » est remplacé par le taux : « 20 % » ;</p>	

Textes en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte de la Commission

.....

Art. L. 123-1-11-1 – I. – Les droits à construire résultant des règles de gabarit, de hauteur, d'emprise au sol ou de coefficient d'occupation des sols fixées par le plan local d'urbanisme, le plan d'occupation des sols ou le plan d'aménagement de zone sont majorés de 30 % pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation, dans les conditions prévues au présent article. Cette majoration s'applique dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme, d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan d'aménagement de zone en vigueur à la date de promulgation de la loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire.

La majoration de 30 % prévue au premier alinéa du présent I n'est applicable ni dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L. 147-4, ni dans les secteurs sauvegardés. Elle ne peut avoir pour effet de modifier une règle édictée par l'une des servitudes d'utilité publique prévues à l'article L. 126-1, ni de déroger aux chapitres V et VI du titre IV du livre Ier.

Elle ne s'applique pas si le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a pris, avant la promulgation de la loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 précitée, une délibération faisant application du sixième alinéa de l'article L. 123-1-11.

2° L'article L. 123-1-11-1 est abrogé ;

Textes en vigueur

II. – Dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 précitée, l'autorité compétente, en application de l'article L. 123-6, pour élaborer le plan local d'urbanisme met à la disposition du public une note d'information présentant les conséquences de l'application de la majoration de 30 % prévue au I du présent article sur le territoire de la ou des communes concernées, notamment au regard des objectifs mentionnés à l'article L. 121-1. Le public dispose d'un délai d'un mois pour formuler ses observations à compter de la mise à disposition de cette note.

Les modalités de la consultation du public prévue au premier alinéa du présent II et du recueil et de la conservation de ses observations sont précisées, selon le cas, par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette consultation. Elles peuvent prendre la forme d'une mise en ligne du dossier de consultation ou d'une présentation au cours d'une réunion publique.

A l'issue de la mise à disposition de la note d'information mentionnée au même premier alinéa, le président de l'établissement public ou le maire présente la synthèse des observations du public à l'organe délibérant de l'établissement public ou au conseil municipal. Cette synthèse est tenue à disposition du public. Un avis précisant le lieu dans lequel elle est tenue à disposition du public fait l'objet des mesures d'affichage et, le cas échéant, de publicité applicables aux actes modifiant un plan local d'urbanisme.

Texte de la proposition de loi

Texte de la Commission

Textes en vigueur

III. – La majoration mentionnée au premier alinéa du I est applicable huit jours après la date de la séance au cours de laquelle la synthèse des observations du public a été présentée à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou au conseil municipal et au plus tard à l'expiration d'un délai de neuf mois à compter de la promulgation de la loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 précitée, sauf si l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal décide, à l'issue de cette présentation, qu'elle ne s'applique pas sur tout ou partie du territoire de la ou des communes concernées ou s'il adopte la délibération prévue au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11.

A tout moment, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut adopter une délibération mettant fin à l'application de la majoration prévue au I du présent article sur tout ou partie du territoire de la commune ou des communes concernées. Il en est de même s'il décide d'adopter la délibération prévue au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11. Dans les deux cas, cette délibération est précédée de la consultation du public prévue, respectivement, au II du présent article ou au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11.

Les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peuvent décider d'appliquer la majoration prévue au I du présent article sur leur territoire, nonobstant toute délibération contraire de l'établissement public, ou d'écarter cette application.

IV. – Le présent article s'applique aux demandes de permis et aux déclarations déposées en application de l'article L. 423-1 avant le 1^{er} janvier 2016.

Texte de la proposition de loi

Texte de la Commission

Textes en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte de la Commission

Code de l'urbanisme
Partie législative
Livre I : Règles générales
d'aménagement et d'urbanisme
Titre II : Prévisions et règles
d'urbanisme
Chapitre VIII : Dispositions
favorisant la performance
énergétique et les énergies
renouvelables dans l'habitat

Art. L. 128-3 – L'application combinée des articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2 ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50 % de la densité autorisée par le coefficient d'occupation des sols ou du volume autorisé par le gabarit.

Il en est de même de l'application combinée des articles L. 123-1-11-1, L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2.

3° Le second alinéa de l'article L. 128-3 est supprimé.

Article 2 (nouveau)

Toute majoration née de l'application de l'article L. 123-1-11-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la présente loi et en vigueur à la date de sa promulgation continue à s'appliquer aux demandes de permis et aux déclarations déposées en application de l'article L. 423-1 du même code avant le 1^{er} janvier 2016.

À tout moment, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut adopter une délibération mettant fin à l'application de cette majoration. Cette délibération est précédée de la consultation du public prévue au II de l'article L. 123-1-11-1 du même code dans sa rédaction antérieure à la présente loi.