



N° 4429

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

TREIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 5 mars 2012.

RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES, EN NOUVELLE LECTURE,
SUR LE PROJET DE LOI (n° 4426), MODIFIÉ PAR LE SÉNAT, *relatif à la majoration
des **droits à construire**,*

PAR M. Bernard GÉRARD,

Député.

<i>Assemblée nationale :</i>	1 ^{ère} lecture :	4335, 4351 et T.A. 863.
	CMP :	4428.
	Nouvelle lecture :	4426.
<i>Sénat :</i>	1 ^{ère} lecture :	422, 435, 436, 437 rect. et T.A. 102 (2011-2012).
	CMP :	461 (2011-2012).

SOMMAIRE

	Pages
INTRODUCTION	5
TRAVAUX DE LA COMMISSION	6
I.— DISCUSSION GÉNÉRALE	6
II.— EXAMEN DES ARTICLES	7
<i>Article 1^{er} A</i> (article L. 3211-7 du code général des collectivités territoriales): Cession d'immeubles de l'État et faculté d'accorder une décote de 100 % pour la réalisation de logements sociaux	7
<i>Article premier</i> (articles L. 123-1-11 et L. 123-1-11-1 [nouveau] du code de l'urbanisme) : Majoration de 30 % des droits à construire pour la construction de logements.....	9
<i>Titre du projet de loi</i>	11
TABLEAU COMPARATIF	13
AMENDEMENTS EXAMINÉS PAR LA COMMISSION	17

MESDAMES, MESSIEURS,

Le 22 février dernier, l'Assemblée nationale adoptait, en première lecture, le projet de loi relatif à la majoration des droits à construire. Visant à encourager l'offre de logements en favorisant la densification des constructions par des allègements réglementaires, le Gouvernement a proposé la mise en place d'une majoration obligatoire, sauf délibération contraire des collectivités concernées, de 30 % des règles de constructibilité liées au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol ou au coefficient d'occupation des sols.

Le texte adopté par l'Assemblée nationale a ensuite été modifié par le Sénat, le 29 février 2012, les sénateurs ayant adopté en commission de l'économie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, des amendements supprimant l'article unique du projet de loi et y insérant un article additionnel instaurant une décote sur les cessions d'immeubles publics, portée à 100 % si elle permet la réalisation de logements sociaux. La réunion, le 5 mars 2012, d'une commission mixte paritaire a conduit à un échec et à l'impossibilité de concilier les points de vue respectifs des membres des deux assemblées.

Défavorable au dispositif adopté par le Sénat, votre rapporteur propose ainsi le rétablissement du texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture.

TRAVAUX DE LA COMMISSION

I.— DISCUSSION GÉNÉRALE

Lors de sa réunion du lundi 5 mars 2012, la commission des affaires économiques a examiné, en nouvelle lecture, **le projet de loi de mobilisation du foncier en faveur du logement (n° 4426)**.

M. le président Serge Poignant. Je vous informe que la commission mixte paritaire réunie le jour même à 17 h 30 n'a pu parvenir à un accord. La commission est en conséquence saisie du dernier texte adopté, à savoir celui adopté en première lecture par le Sénat.

M. Bernard Gérard, rapporteur. Je serai amené à présenter trois amendements permettant de revenir à la rédaction issue des travaux de notre assemblée.

M. Marcel Rogemont. Il est tout à fait regrettable que la commission mixte paritaire n'ait pas été en mesure de trouver un accord sur la base du texte adopté par le Sénat.

M. Gérard Gaudron. Il n'est pas moins regrettable de constater que le texte issu du Sénat dénature totalement le projet de loi initial.

II.— EXAMEN DES ARTICLES

Article 1^{er} A

(Article L. 3211-7 du code général des collectivités territoriales)

Cession d'immeubles de l'État et faculté d'accorder une décote de 100 % pour la réalisation de logements sociaux

Adopté par le Sénat en commission sous forme d'amendement portant article additionnel, l'article 1^{er} A a un double objet :

– donner la possibilité à l'État de céder ses immeubles – notion plus large que celle de terrains dont les cessions sont permises par le droit en vigueur ;

– porter la décote sur les cessions de l'État de 35 à 100 %.

LA POSSIBILITÉ DE DÉCOTE EN VIGUEUR

L'article L. 3211-7 du code général de la propriété publique autorise l'État à aliéner les terrains non bâtis de son domaine privé à un prix inférieur à leur valeur vénale lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de programmes de constructions comportant essentiellement des logements dont une partie au moins est réalisée en logement social. La différence entre la valeur vénale et le prix de cession ne peut dépasser un plafond fixé par décret en Conseil d'État. Le plafond réglementaire est actuellement de 25 % et peut être porté à 35 % en zone tendue. L'avantage financier résultant de la décote doit être exclusivement répercuté dans le prix de revient des logements locatifs sociaux réalisés sur le terrain aliéné.

LE DISPOSITIF ADOPTÉ PAR LE SÉNAT

La commission de l'économie du Sénat a adopté un amendement de son rapporteur, M. Thierry Repentin, réécrivant le 1^{er} alinéa de l'article L. 3211-7. Cette nouvelle rédaction opère deux modifications principales.

1. L'élargissement du champ de la décote

Si le droit en vigueur permet à l'État d'appliquer une décote à l'aliénation des *terrains non bâtis relevant de son domaine privé*, le dispositif adopté par les sénateurs élargit le dispositif aux *immeubles bâtis ou non bâtis* de ce même domaine privé.

2. La possibilité de cessions à titre gratuit pour la construction de logements sociaux

Le Sénat a également prévu que le montant de la décote puisse atteindre 100 % de la valeur vénale de l'immeuble, pondérée par le rapport de la surface de plancher affectée au logement social à la surface de plancher du total du programme immobilier et que l'avantage financier résultant de la décote doit être exclusivement répercuté dans le prix de revient des logements sociaux réalisés sur l'immeuble aliéné.

LA POSITION DU RAPPORTEUR

Votre rapporteur est défavorable à l'adoption de cet article.

Le principe de la décote a été mis en place dans le cadre du plan de cohésion sociale par le biais de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005. Il constitue un bon système pour permettre de diminuer le coût de réalisation des logements.

Cependant, la fixation des pourcentages et des modalités de mise en œuvre (répercussion dans le prix de revient des opérations réalisées) relève actuellement du niveau réglementaire.

En outre, le pourcentage de la décote maximale a été fixé par décret à 25 % et porté à 35 % dans les zones tendues où les prix du foncier sont beaucoup plus élevés. Le droit actuel distingue donc entre deux situations différentes, distinction que supprime le dispositif adopté par le Sénat.

Enfin et surtout, porter à 100 % le montant de la décote est excessif sachant que cela réduit par ailleurs considérablement les recettes de l'État dans un contexte très contraint pour les finances publiques : les cessions rapportent actuellement environ 1,15 milliard d'euros par an.

C'est pourquoi le rapporteur propose la suppression de cet article additionnel.

◇
◇ ◇

La Commission examine l'amendement CE 1 du rapporteur.

M. Bernard Gérard, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de suppression de cet article additionnel adopté par le Sénat qui ne correspond absolument pas à l'objet de ce texte.

*La Commission **adopte** cet amendement.*

L'article 1^{er} A est supprimé.

Article premier

(Articles L. 123-1-11 et L. 123-1-11-1 [nouveau] du code de l'urbanisme)

Majoration de 30 % des droits à construire pour la construction de logements

Adopté par l'Assemblée nationale en première lecture, cet article a ensuite été supprimé par le Sénat. À la suite de l'échec de la commission mixte paritaire, le rapporteur propose le rétablissement de cet article.

L'OBJET DU DISPOSITIF

L'article unique adopté en première lecture à l'Assemblée nationale majore les droits à construire résultant du gabarit, de la hauteur, de l'emprise au sol ou du coefficient d'occupation des sols (COS) de 30 % dans les collectivités et groupements couverts par un document d'urbanisme. Cela vise 17 000 communes et 80 % de la population. La mesure est transitoire et devrait s'appliquer d'ici le 1^{er} janvier 2016, sur tout ou partie du territoire des collectivités concernées. Les communes et groupements pourront décider de ne pas appliquer la majoration et devront préalablement consulter les habitants suivant une procédure simple dont les modalités d'organisation sont laissées à leur appréciation.

Cette mesure vise à augmenter l'offre de logements sans accroître la dépense publique, à densifier les constructions sur tout le territoire et à favoriser les économies d'échelle sur un terrain donné. C'est une mesure clairement orientée vers une politique de l'offre, le Gouvernement estimant en effet qu'il est totalement inefficace de résoudre le problème de pénurie d'offre de logements en bloquant les loyers, ce qui aurait un effet inverse à l'objectif recherché.

Ce texte s'inscrit dans une politique plus large visant, par une relance du secteur de la construction de logements, à redynamiser la création d'emplois dans la filière du bâtiment.

LA POSITION DU RAPPORTEUR SUR LA SUPPRESSION OPÉRÉE PAR LE SÉNAT

En commission, le Sénat a supprimé cet article sur proposition de son rapporteur, M. Thierry Repentin. Ce dernier indique notamment qu'il est *« perplexe à la lecture de ce projet de loi »* qui *« se révèle finalement très proche du droit existant »*. Or l'objectif du texte est bien d'inverser la charge de la preuve en prévoyant que la majoration soit applicable sauf délibération contraire de la collectivité concernée. Quant aux conséquences économiques négatives dénoncées, votre rapporteur rappellera les propos du ministre lors de la réunion de votre commission le 14 février dernier : *« quant à l'augmentation du coût du foncier qu'entraînera le coût de la mesure, c'est une évidence – de fait, le prix du terrain est directement lié au droit à construire qui lui est associé. Cependant, le chiffre d'affaires réalisé par l'opérateur augmentera lui aussi avec le nombre de logements qu'il pourra construire sur ce terrain. Il est donc faux d'affirmer que la*

majoration des droits à construire ajoutera 30 % au coût de l'opération – a contrario, dire que l'on ferait baisser les prix de l'immobilier en réduisant les droits à construire n'aurait pas de sens. »

Votre rapporteur ne partage donc pas l'analyse du Sénat. Il considère en effet qu'en continuité avec les principes posés par le Grenelle de l'environnement, ce projet de loi ira dans le sens de la densification du tissu urbain, sans que les autres règles que celles de hauteur, de gabarit, d'emprise au sol ou de COS issues des documents de planification soient remises en question. Il propose donc de rétablir l'article dans sa rédaction issue de la première lecture à l'Assemblée nationale, sous réserve de deux modifications.

Il propose de bien clarifier :

– que c'est la commune ou l'EPCI qui déterminent les modalités de la consultation du public ;

– que, le cas échéant, la délibération contraire à la majoration peut être adoptée au cours de la séance de présentation de la synthèse des observations du public.

Ces modifications ont pour objectif de simplifier la mise en œuvre du dispositif en limitant le nombre de réunions obligatoires du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI.

◇

◇ ◇

La Commission examine l'amendement CE 2 du rapporteur.

M. Bernard Gérard, rapporteur. Cet amendement propose de rétablir l'article unique du projet de loi dans sa rédaction issue de l'Assemblée nationale avec une légère modification. Il précise en effet que la délibération contraire est, le cas échéant, adoptée à l'issue de la présentation de la synthèse des observations du public. Cette modification a pour objectif de simplifier la mise en œuvre du dispositif en limitant le nombre de réunions obligatoires du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI.

M. le président Serge Poignant. La rédaction antérieure comportait une ambiguïté que certains juristes avaient d'ores et déjà relevée. Le présent amendement clarifie le processus décisionnel.

*La Commission **adopte** cet amendement.*

La Commission adopte l'article 1^{er} ainsi rédigé.

Titre du projet de loi

En conséquence de la suppression de l'article unique et de l'adoption d'un article 1^{er} A prévoyant une possibilité de céder à titre gratuit des immeubles de l'État pour la construction de logements sociaux, le Sénat a modifié l'intitulé du projet de loi, renommé « projet de loi de mobilisation du foncier en faveur du logement ».

Votre rapporteur vous proposant de revenir à l'esprit du projet de loi tel qu'adopté en première lecture à l'Assemblée nationale, il propose également de rétablir l'intitulé du projet de loi initial du Gouvernement : « projet de loi relatif à la majoration des droits à construire ».

◇
◇ ◇

Titre du projet de loi.

La Commission examine l'amendement CE 3 du rapporteur.

M. Bernard Gérard, rapporteur. Cet amendement a pour but de rétablir le titre initial du projet de loi.

*La Commission **adopte** cet amendement.*

*
* *

*La Commission **adopte** le projet de loi ainsi **modifié**.*

*
* *

En conséquence, la commission des affaires économiques vous demande d'adopter, en nouvelle lecture, le projet de loi relatif à la majoration des droits à construire dans le texte figurant dans le document annexé au présent rapport.

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par la Commission en nouvelle lecture
<p>Projet de loi relatif à la majoration des droits à construire</p>	<p>Projet de loi <u>de mobilisation du foncier en faveur du logement</u></p>	<p>Projet de loi <u>relatif à la majoration des droits à construire</u></p>
		<p>(amendement CE 3)</p>
	<p>Article 1^{er} A (<i>nouveau</i>)</p>	<p>Article 1^{er} A</p>
	<p>I. — Le premier alinéa de l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi rédigé :</p>	<p>(<i>Supprimé</i>)</p>
	<p>« L'État peut procéder à l'aliénation d'immeubles bâtis ou non bâtis de son domaine privé à un prix inférieur à la valeur vénale lorsque ces immeubles sont destinés à la réalisation de programmes de constructions comportant essentiellement des logements dont une partie au moins est réalisée en logement social. Le montant de la décote peut atteindre 100 % de la valeur vénale de l'immeuble, pondérée par le rapport de la surface de plancher affectée au logement social à la surface de plancher totale du programme immobilier. L'avantage financier résultant de la décote est exclusivement et en totalité répercuté dans le prix de revient des logements sociaux réalisés sur l'immeuble aliéné. »</p>	<p>(amendement CE 1)</p>
	<p>II. — La perte de recettes qui pourrait résulter pour l'État de l'application du présent article est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.</p>	
<p>Article unique</p>	<p>Article 1^{er}</p>	<p>Article 1^{er}</p>
<p>I. — Aux deuxième et troisième phrases du sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme, le</p>	<p>(<i>Supprimé</i>)</p>	<p>I. — Aux deuxième et troisième phrases du sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme, le</p>

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

taux : « 20 % » est remplacé par le taux : « 30 % ».

II. – Après le même article L. 123-1-11, il est inséré un article L. 123-1-11-1 ainsi rédigé :

« 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° du 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 I^{er}.

« 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° du précitée, une délibération faisant application du sixième alinéa de l'article L. 123-1-11.

« II. – Dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi n° du 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 %

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Texte adopté par la Commission en nouvelle lecture

taux : « 20 % » est remplacé par le taux : « 30 % ».

II. – Après le même article L. 123-1-11, il est inséré un article L. 123-1-11-1 ainsi rédigé :

« 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° du 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 I^{er}.

« 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° du précitée, une délibération faisant application du sixième alinéa de l'article L. 123-1-11.

« II. – Dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi n° du 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 %

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

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.

« À 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 publiée dans les conditions prévues pour la publication des documents modifiant les règles d'urbanisme.

« 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° du 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 la consultation du public prévue aux deux premiers alinéas du II du présent article, qu'elle ne s'applique pas sur tout ou partie du

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Texte adopté par la Commission en nouvelle lecture

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.

« À 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 publiée dans les conditions prévues pour la publication des documents modifiant les règles d'urbanisme.

« 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° du 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

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

territoire de la ou des communes concernées 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'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. »

III. – L'article L. 128-3 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 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. »

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Texte adopté par la Commission en nouvelle lecture

délibération prévue au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11.

« 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 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. »

III. – L'article L. 128-3 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 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. »

(amendement CE 2)

AMENDEMENTS EXAMINÉS PAR LA COMMISSION

Amendement CE 1 présenté par M. Bernard Gérard, rapporteur et M. Serge Poignant, président :

Article 1^{er} A

Supprimer cet article.

Amendement CE 2 présenté par M. Bernard Gérard, rapporteur et M. Serge Poignant, président :

Article 1^{er}

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

« I. – Aux deuxième et troisième phrases du sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme, le taux : « 20 % » est remplacé par le taux : « 30 % ».

II. – Après le même article L. 123-1-11, il est inséré un article L. 123-1-11-1 ainsi rédigé :

« *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° du 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 I^{er}.

« 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° du précitée, une délibération faisant application du sixième alinéa de l'article L. 123-1-11.

« II. – Dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi n° du 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.

« À 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 publiée dans les conditions prévues pour la publication des documents modifiant les règles d'urbanisme.

« 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° du 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.

« 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 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. »

III. – L'article L. 128-3 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 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. » »

Amendement CE 3 présenté par M. Bernard Gérard, rapporteur et M. Serge Poignant, président :

Titre

Rédiger ainsi le titre du projet de loi : « Projet de loi relatif à la majoration des droits à construire ».