

ASSEMBLÉE NATIONALE

5 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

RETIRÉ AVANT DISCUSSION**AMENDEMENT**

N ° I-CF1126

présenté par

Mme Belluco, Mme Arrighi, M. Ben Cheikh, Mme Sas, M. Bayou, Mme Chatelain, M. Fournier,
Mme Garin, M. Iordanoff, M. Julien-Laferrière, Mme Laernoës, M. Lucas, Mme Pasquini,
M. Peytavie, Mme Pochon, M. Raux, Mme Regol, Mme Rousseau, Mme Sebaihi, M. Taché,
Mme Taillé-Polian et M. Thierry

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 27, insérer l'article suivant:**

L'article L331-35 du code de l'urbanisme est ainsi rétabli :

« I. La densité de la construction est définie par le rapport entre la surface de plancher d'une construction déterminée conformément à l'article L. 112-1 et la surface du terrain de l'unité foncière sur laquelle cette construction est ou doit être implantée. N'est pas retenue dans l'unité foncière la partie des terrains rendus inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives.

« II. En vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1, les communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols instituent un seuil minimal de densité en deçà duquel un versement pour sous-densité est dû par les personnes mentionnées au V du présent article. Le seuil minimal de densité est déterminé par secteurs du territoire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les zones urbaines et à urbaniser, définis sur un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au plan local d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols. Le seuil minimal de densité est fixé pour une durée minimale de trois ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la délibération l'ayant institué. Le versement pour sous-densité constitue un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier au sens de l'article 302 *septies* B du code général des impôts.

« III. Pour chaque secteur, le seuil minimal de densité ne peut être inférieur à la moitié de la densité maximale autorisée par les règles définies dans le plan local d'urbanisme.

« IV. Le bénéficiaire d'une autorisation de construire expresse ou tacite ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire, la personne responsable de la construction est assujetti au paiement du versement pour sous-densité

pour toute construction nouvelle d'une densité inférieure au seuil minimal défini au II du présent article. Ce versement est égal au produit de la valeur du terrain par le rapport entre la surface manquante pour que la construction atteigne le seuil minimal de densité et la surface de la construction résultant de l'application du seuil minimal de densité. Le versement pour sous-densité ne peut en tout état de cause être supérieur à 25 % de la valeur du terrain. Les projets d'extension ou les projets de construction de locaux annexes aux bâtiments déjà existants et les constructions situées sur les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs ne sont pas considérés comme des constructions nouvelles au sens du premier alinéa. Lorsque le seuil minimal de densité ne peut être atteint du fait des servitudes administratives qui frappent le terrain, aucun versement n'est dû.

« V. Lors du dépôt de la demande de permis de construire relatif à une construction d'une densité n'atteignant pas le seuil minimal de densité, le demandeur déclare la valeur du terrain sur lequel la construction doit être édifiée. La valeur du terrain est appréciée à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

« VI. Lorsqu'un contribuable de bonne foi, avant le dépôt de la demande d'autorisation de construire et à partir d'une présentation écrite, précise et complète de la situation de fait, a demandé à l'administration de l'État chargée de l'urbanisme dans le département des éclaircissements sur l'application à sa situation au I et au IV du présent article, l'administration doit répondre de manière motivée dans un délai de trois mois. A défaut de réponse dans ce délai, les propositions de solution présentées par le contribuable dans sa demande sont opposables à l'administration. Lorsque l'administration de l'État chargée de l'urbanisme dans le département a pris formellement position à la suite d'une demande écrite, précise et complète déposée au titre des premier et deuxième alinéas par un contribuable, ce dernier peut saisir l'administration centrale chargée de l'urbanisme, dans un délai de deux mois, pour solliciter un second examen de cette demande, à la condition qu'il n'invoque pas d'éléments nouveaux. Lorsqu'elle est saisie d'une telle demande, l'administration répond selon les mêmes règles et délais que ceux applicables à la demande initiale, décomptés à partir de la nouvelle saisine. Pour l'application du présent article, l'administration répond au moins un mois après avoir transmis la demande du contribuable au maire de la commune qui dispose de ce délai pour formuler des observations.

« VI. Le produit des versements dus au titre des densités de construction inférieures au seuil minimal de densité et le produit de ceux dus en application des articles L. 112-2 et L. 333-2 sont attribués aux communes ou établissements publics de coopération intercommunale mentionnés au II du présent article.

« VII. Ces dispositions sont applicables aux demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1^{er} mars 2024. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'objet de cet amendement est de rétablir le versement pour sous-densité. Créé en 2010, il s'agissait d'un dispositif explicitement destiné à lutter contre l'artificialisation. En effet, il ciblait les nouvelles constructions qui n'atteignaient pas un seuil minimal de densité de bâti. De plus, cet outil fiscal avait l'avantage de permettre de construire davantage (notamment de logements) tout en limitant l'étalement urbain, faisant de lui l'un des rares outils favorable à la protection des sols et à la construction de logements. Néanmoins, son caractère facultatif n'avait pas conduit un assez grand

nombre de communes à le mettre en œuvre. Il est donc proposé de le rétablir tout en le rendant obligatoire, moyennant une marge d'appréciation importante par les communes pour sa mise en œuvre.

Tel est l'objet de cet amendement.