

Dispositif de majoration des droits à construire de 30%

Mai 2012



La loi n°2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire, publiée au Journal Officiel le 21 mars 2012, permet de majorer les droits à construire de 30% pendant trois ans.

L'objectif poursuivi par cette mesure est double : d'une part, relancer l'offre de logement, notamment en facilitant l'agrandissement de logements existants et la production de nouveaux logements, et, d'autre part, favoriser la densification des constructions en réduisant la consommation foncière.

Cette loi introduit un nouvel article L.123-1-11-1 dans le code de l'urbanisme, qui majore de 30% et pour trois ans les droits à construire dans les communes couvertes par un Plan d'occupation des sols (POS), un Plan local d'urbanisme (PLU) ou un Plan d'aménagement de zone (PAZ), pour la construction ou l'agrandissement de logements.

La loi prévoit que la majoration ne s'applique pas aux communes ou EPCI ayant fait usage des dépassements prévus à l'article L.123-1-11 avant le 20 mars 2012. Par ailleurs, afin d'assurer une protection des territoires les plus sensibles, la loi précise les zones où la majoration ne s'applique pas et certaines des règles auxquelles il est impossible de déroger, notamment celles fixées par les lois littoral et montagne.

La majoration des droits à construire est automatique. Toutefois, afin de laisser une liberté de choix aux communes ou EPCI concernés, la loi prévoit une participation du public, à travers la mise à disposition d'une note d'information sur son application au territoire de la commune ou de l'EPCI, le recueil des observations du public, et la possibilité de délibérer pour que la majoration de 30% ne s'applique pas sur tout ou partie de leur territoire ou pour l'application de la majoration des règles de constructibilité prévue par l'article L.123-1-11, laquelle est portée par la loi à 30%.

Les fiches du présent guide détaillent les modalités d'application de ce nouvel outil en faveur de la construction de logements.



Sommaire

FICHE 1	4
Les collectivités et les parties du territoire des collectivités concernées par le dispositif de majoration	4
FICHE 2	5
Dispositif de participation du public : de l'élaboration de la note d'information à la présentation de la synthèse des observations du public	5
La note d'information	5
1) La note d'information.	5
2) La possibilité de compléter la note d'information pour présenter les orientations de la collectivité quant à l'application du dispositif de majoration de 30% des droits à construire	6
Les modalités de la mise à disposition du public de la note d'information	7
Présentation et publication de la synthèse des observations du public	7
FICHE 3	8
La prise de décision et ses effets dans le temps	8
L'application automatique du dispositif de majoration des droits à construire de 30% à l'issue d'un délai de neuf mois à compter de la promulgation de la loi	8
Les options alternatives prévues par le dispositif de la loi	8
1) La décision de la collectivité d'appliquer la majoration automatique de 30% des droits à construire sur certaines parties de son territoire	8
2) La décision de la collectivité d'opter pour le dépassement des règles de constructibilité prévu par l'article L.123-1-11	8
L'application combinée de la majoration des droits à construire de 30% avec les dispositifs existants de dépassement des règles de constructibilité prévus par les articles L.127-1, L.128-1 et L.128-2	9
Effets de la décision dans le temps	9
1) La loi introduit de la souplesse au profit des collectivités.	9
2) Effets dans le temps de la décision	10

FICHE 4.....11

Application de la majoration aux demandes d'autorisations d'urbanisme11

Les projets pouvant bénéficier d'une majoration des droits à construire11

1) Nature des projets concernés11

2) Un bonus conditionné par la localisation du projet11

Modalités de calcul de la majoration des droits à construire12

1) Si un COS a été fixé13

2) En l'absence de COS13

3) Une majoration applicable dans le strict respect notamment des autres règles du document d'urbanisme, des servitudes de droit privé, des dispositions des lois littoral et montagne et des servitudes d'utilité publique16

a) Les autres règles du document d'urbanisme16

b) Le règlement national d'urbanisme16

c) Les servitudes de droit privé16

d) Application des lois Littoral et Montagne17

e) Application des Servitudes d'utilité publique (SUP) affectant l'usage des sols17

4) Conditions d'application de la majoration des droits à construire au sein des opérations d'aménagement, réalisées sous forme de lotissement ou de zone d'aménagement concerté17

a) Conditions d'application de la majoration de constructibilité dans les lotissements17

b) Conditions d'application de la majoration de constructibilité dans les zones d'aménagement concerté18

5) Application de la majoration en copropriété18

FICHE 1

Les collectivités et les parties du territoire des collectivités concernées par le dispositif de majoration

- Le dispositif de majoration des droits à construire de 30% est applicable aux territoires des communes couverts par un Plan d'occupation des sols (POS) ou un Plan local d'urbanisme (PLU), qu'il soit communal ou intercommunal, ou par un Plan d'aménagement de zone (PAZ). Ces documents doivent être en vigueur au 20 mars 2012. La majoration s'applique quel que soit le zonage mis en place par le document d'urbanisme.

Le dispositif s'applique également aux POS ou PLU remis en vigueur en application de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, à la suite d'une annulation contentieuse du précédent document d'urbanisme, si cette annulation est intervenue avant le 21 mars 2012.

- Le dispositif de majoration est applicable aux territoires des communes couverts par un document d'urbanisme en cours de révision ou de modification à la date du 20 mars 2012.

En revanche, la majoration des droits à construire n'est pas applicable aux territoires des communes qui ont initié avant le 20 mars 2012 une procédure d'élaboration d'un document d'urbanisme qui n'est pas achevé à cette date.

- La majoration des droits à construire de 30% s'applique de plein droit à l'expiration d'un délai de neuf mois sur le territoire de la collectivité même si elle a adopté entre le 20 mars 2012 et le 20 décembre 2012 la délibération prévue par l'article L.123-1-11 mais qu'elle n'a pas mis en œuvre le dispositif de mise à disposition et de participation du public prévu par l'article L.123-1-11-1.

- Le champ d'application de la majoration de 30% des droits à construire inclut les territoires des communes soumis aux articles L.145-1 à L.145-13 du code de l'urbanisme (loi « montagne »), ceux soumis aux articles L.146-1 à L.146-9 du même code (loi « littoral »), et ceux couverts par une Servitude d'utilité publique (SUP), sans toutefois que la majoration n'ait pour effet de déroger à ces dispositions. Le dispositif s'applique dans le strict respect des dispositions relatives à la loi montagne et la loi littoral (cf. fiche 4).

- La majoration n'est pas applicable aux territoires des communes couverts par une carte communale ou à ceux soumis au règlement national d'urbanisme (RNU). Elle n'est applicable ni aux territoires des communes couverts par les zones A, B et C des Plans d'exposition au bruit (PEB) ni aux secteurs sauvegardés visés aux articles L.313-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- Par ailleurs, la loi prévoit que les communes ou EPCI concernés peuvent prendre une délibération au titre de l'article L.123-1-11-1, afin de prévoir que la majoration automatique de 30% ne s'applique pas sur l'ensemble du territoire ou ne s'applique que sur certaines parties de celui-ci (cf. fiche 3). Cette possibilité n'est autorisée qu'après que les habitants ont été informés et consultés selon les modalités de participation du public décrites à la fiche 2.

FICHE 2

Dispositif de participation du public : de l'élaboration de la note d'information à la présentation de la synthèse des observations du public

La note d'information

1) La note d'information

La note d'information vise à guider la concertation et informer les citoyens sur l'application du dispositif de majoration des droits à construire de 30%.

S'agissant d'une note, le document doit donc être synthétique et pédagogique ; la collectivité l'élaborera à partir de la connaissance qu'elle a de son territoire, des caractéristiques, des potentialités et des enjeux de celui-ci.

La présentation des conséquences de l'application du dispositif constitue le contenu minimum de la note. L'article L. 123-1-11-1 du code de l'urbanisme prévoit en effet que la note d'information présente « les conséquences de l'application de la majoration de 30% » sur l'ensemble du territoire de la collectivité.

Il s'agit pour la collectivité d'informer sur les incidences que peut avoir une augmentation de 30% des droits à construire par zone définie par le règlement du plan local d'urbanisme ou par grande typologie de quartiers au regard des enjeux de ces zones ou quartiers et des objectifs de l'article L.121-1. Par exemple, l'information peut être présentée par « typologie de quartiers » et consister à informer de l'incidence de l'application de la majoration de 30% par partie du territoire homogène, c'est-à-dire ayant une physionomie propre et une certaine unité¹.

La loi précise que ces conséquences doivent être appréciées « notamment au regard des objectifs de l'article L.121-1 ».

A titre d'exemple, et en se référant aux objectifs de cet article du code de l'urbanisme, et selon les caractéristiques du territoire, la note pourra analyser :

- **au regard du renouvellement urbain, du développement urbain maîtrisé, de la restructuration des espaces urbanisés, de la revitalisation des centres bourgs et ruraux** : La façon dont la majoration de 30% peut favoriser la requalification ou la restructuration de quartiers anciens dégradés et contribuer ainsi à la reconstruction de la ville sur la ville. Elle peut permettre de redynamiser la construction de logements dans des centres bourgs ou ruraux accueillant de nouvelles populations ou aider des populations à s'y maintenir en leur permettant d'agrandir leur logement.
- **au regard de la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en tenant compte des objectifs de répartition géographiquement équilibré entre emplois, habitat, commerces et services, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs** : l'application de la majoration peut avoir un effet positif dans les secteurs de zones urbaines ou à urbaniser où les équipements existants pourront être rentabilisés, dans les zones « tendues » en matière de demande de logements, bien desservis en transports en commun et dans lesquels des dents creuses (parcelles non construites dans un tissu urbanisé) et donc des opportunités de construction sont identifiées.

¹ On distingue par exemple : les quartiers de centre-ville urbains, les quartiers historiques, les quartiers résidentiels, les quartiers périphériques, les quartiers péri-urbains, les quartiers commerciaux, industriels-artisanaux, les quartiers ruraux, semi-ruraux, les secteurs naturels... Pour un village, la note d'information peut consister à examiner les conséquences de la majoration notamment dans les centre-bourgs et les hameaux.

L'analyse de la majoration doit prendre en compte les objectifs fixés en matière de logements, le cas échéant par le schéma de cohérence territorial et/ou par le programme local d'habitat. La collectivité peut en effet identifier des opportunités d'application de la majoration dans des secteurs où les objectifs de production de logements initialement fixés ne sont pas atteints ou insuffisamment atteints.

- **au regard de l'objectif de sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable** : la collectivité peut souhaiter préserver certains bâtiments ou immeubles remarquables pour lesquels des prescriptions particulières ont été édictées dans le PLU, ou préserver des lieux revêtant un caractère ou un intérêt particulier. La collectivité peut avoir mené une réflexion sur l'organisation des fronts urbains, se traduisant par la réalisation de plans d'épannelage applicables le long de certaines voies. Elle peut également avoir adopté des partis d'aménagement à l'échelle de plusieurs îlots ou de l'emprise de grands ensembles immobiliers en fixant des règles spéciales, applicables dans certains secteurs et matérialisées dans un plan masse côté en trois dimensions (secteurs de plan masse). Par ailleurs, la collectivité peut souhaiter ne pas porter atteinte à des perspectives ayant motivé l'établissement de cônes de vue.

- **au regard de l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels** : la collectivité pourra apprécier comment la majoration de 30% dans les secteurs déjà urbanisés permet de préserver les espaces naturels et agricoles ; elle pourra aussi souhaiter protéger certaines zones, tels que les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) définis dans les zones naturelles ou agricoles en application du 14° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, ou les secteurs de transfert de possibilités de construire, dispositif qui n'est applicable que dans les zones naturelles en application de l'article L. 123-4 du même code, et dans lesquelles les règles de constructibilité sont nécessairement limitées pour éviter le mitage...

La présentation des conséquences de l'application de la majoration peut s'appuyer sur des documents graphiques.

2) La possibilité de compléter la note d'information pour présenter les orientations de la collectivité quant à l'application du dispositif de majoration de 30% des droits à construire

La note d'information pourra être complétée pour expliquer les choix envisagés par la collectivité quant à l'application de l'article L. 123-1-11-1 du code de l'urbanisme. La rédaction de ces éléments complémentaires n'est pas imposée par la loi mais peut être souhaitée par la commune ou l'EPCI, pour que la population soit informée des intentions de la collectivité quant à l'application du dispositif, et puisse formuler ses observations.

Les orientations que la collectivité envisage de prendre quant à l'application de la majoration de 30% dépendent des enjeux du territoire, des réflexions que la collectivité a déjà initiées en matière d'aménagement du territoire et de politique du logement, des outils qu'elle a déjà mobilisés pour favoriser la production de logements.

Une collectivité dotée d'un document d'urbanisme en cours de révision ou de modification pourra reprendre dans la note d'information les éléments de réflexion et d'analyse sur lesquels elle s'est appuyée dans le cadre de la procédure d'évolution de son document d'urbanisme pour expliquer les choix retenus quant à l'application de la majoration de 30%.

Les modalités de la mise à disposition du public de la note d'information

La collectivité doit prendre une délibération qui fixe les modalités de mise à disposition du public de la note d'information et de participation du public. Cette délibération précise :

- les modalités de la mise à disposition du public de la note d'information. Ces modalités doivent préciser le lieu et/ou la manière selon laquelle le public peut prendre connaissance de la note d'information. La mise à disposition peut prendre les formes suivantes : par exemple, mise en ligne du dossier de consultation, présentation de la note d'information dans le cadre d'une ou plusieurs réunions publiques, insertion de la note d'information dans la presse, dans le journal municipal ou utilisation de panneaux d'affichage ;
- les modalités selon lesquelles les observations du public sont recueillies et conservées.

La délibération qui fixe les modalités de mise à disposition et de participation du public doit être portée à la connaissance du public au moins huit jours avant la procédure de mise à disposition de la note d'information et de participation du public. La collectivité peut utiliser tout moyen de communication de cette délibération (insertion dans la presse, dans le journal municipal, panneaux d'affichage,...), sous réserve de s'assurer que l'intégralité de la population sera correctement informée.

La mise à disposition du public de la note d'information doit débuter au plus tard le 20 septembre 2012.

Présentation et publication de la synthèse des observations du public

A l'issue de la phase d'information et de participation du public, le président de l'EPCI compétent ou le maire présente la synthèse des observations du public à l'organe délibérant de l'EPCI ou au conseil municipal.

La synthèse des observations du public doit être tenue à disposition de la population. Un avis précisant le lieu de la mise à disposition est affiché pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et dans ce cas dans les communes membres. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. L'avis est en outre publié au recueil des actes administratifs, lorsqu'il est pris par le conseil communautaire d'un EPCI comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ou par le conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus.

La majoration des droits à construire de 30% est applicable huit jours après la date de la séance au cours de laquelle la synthèse des observations du public a été présentée (et au plus tard, à l'issue d'un délai de neuf mois à compter de la promulgation de la loi soit le 20 décembre 2012), sauf si l'organe délibérant de l'EPCI ou le conseil municipal décide, à l'issue de cette présentation :

- de ne pas appliquer la majoration des droits à construire de 30% sur tout ou partie de son territoire ,
- d'adopter la délibération prévue à l'article L.123-1-11 pour autoriser un dépassement des règles de constructibilité. Cette délibération est motivée et précise les règles de constructibilité que la collectivité souhaite moduler ainsi que les taux appliqués.

La décision de ne pas appliquer la majoration de 30% sur l'ensemble du territoire est illégale si elle n'a pas été précédée en amont du dispositif de mise à disposition et de participation du public.

FICHE 3

La prise de décision et ses effets dans le temps

L'application automatique du dispositif de majoration des droits à construire de 30% à l'issue d'un délai de neuf mois à compter de la promulgation de la loi

La majoration de 30% s'applique automatiquement sur l'ensemble du territoire de la collectivité si, à l'issue d'un délai de neuf mois à compter de la promulgation de la loi, soit au plus tard le 20 décembre 2012, la collectivité n'a pas pris de délibération au titre de l'article L.123-1-11-1 du code de l'urbanisme². Il en est de même si la collectivité n'a pas mis en oeuvre le dispositif de mise à disposition de la note d'information et de participation du public prévu par la loi (cf. fiche 2).

La majoration des droits à construire de 30% est applicable sur l'ensemble du territoire de la collectivité pour un temps limité, jusqu'au 31 décembre 2015.

La majoration peut constituer un outil temporaire particulièrement adapté pour redynamiser la production de logements sur le territoire. Pour les collectivités qui ont initié une réflexion sur la planification de leur territoire et qui ont identifié des opportunités de construction sur leur territoire, l'application automatique de la majoration de 30% des droits à construire peut également constituer un levier pour accroître la production de logements.

Les options alternatives prévues par le dispositif de la loi

1) La décision de la collectivité d'appliquer la majoration automatique de 30% des droits à construire sur certaines parties de son territoire

A l'issue du dispositif de mise à disposition et de participation du public et de la présentation de la synthèse des observations du public à l'organe délibérant de l'EPCI ou du conseil municipal, la collectivité peut décider de prendre une délibération au titre de l'article L.123-1-11-1 afin que la majoration automatique de 30% des droits à construire ne s'applique que sur certaines parties de son territoire. La délibération pourra préciser les parties du territoire où la majoration est applicable et celles où elle ne l'est pas. La collectivité est libre de choisir l'échelle d'identification géographique et de délimitation des parties du territoire concernées par la majoration : plans de secteurs (territoires couvrant une ou plusieurs communes dans le cadre d'un PLU intercommunal), secteurs, quartiers ou îlots.

La collectivité pourra ainsi choisir d'appliquer la majoration en priorité dans des secteurs situés dans les zones urbaines (zones U), ainsi que dans certains secteurs des zones à urbaniser, en particulier ceux qui disposent de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles à implanter (zones AU1).

2) La décision de la collectivité d'opter pour le dépassement des règles de constructibilité prévu par l'article L.123-1-11

La collectivité peut décider de ne pas appliquer le dispositif de majoration de 30% des droits à construire et d'adopter la délibération prévue par l'article L.123-1-11 dans les conditions prévues par la loi. L'outil prévu à l'article L.123-1-11 permet à la fois de spatialiser et de moduler le taux de majoration des règles de constructibilité ; il n'est pas temporaire.

² Au titre de cet article, la collectivité peut délibérer pour que la majoration de 30% des droits à construire ne s'applique pas sur tout ou partie de son territoire ou pour adopter le dépassement des règles de constructibilité prévu à l'article L.123-1-11.

Cette délibération permet en effet de déterminer des secteurs situés en zones urbaines délimitées par le PLU, POS ou PAZ, à l'intérieur desquels un dépassement d'une ou plusieurs règles de constructibilité (gabarit, hauteur, emprise au sol ou COS), porté par la loi jusqu'à 30%, est autorisé pour l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. En l'absence de COS, le dépassement ainsi opéré ne peut conduire à la création d'une surface de plancher de plus de 30% de la surface de plancher existante.

L'application combinée de la majoration des droits à construire de 30% avec les dispositifs existants de dépassement des règles de constructibilité prévus par les articles L.127-1, L.128-1 et L.128-2

La majoration des droits à construire de 30% est cumulable avec les dispositifs prévus aux articles L.128-1 et L.128-2 (majoration des règles de constructibilité pour la réalisation de constructions satisfaisant des critères de performance énergétique élevée), et à l'article L.127-1 du code de l'urbanisme (majoration des règles de constructibilité pour la production de logements sociaux). L'application combinée de l'ensemble de ces dispositifs ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50% de la densité autorisée par le COS ou du volume autorisé par le gabarit.

Effets de la décision dans le temps

1) La loi introduit de la souplesse au profit des collectivités.

La majoration de 30% des droits à construire apparaît comme un dispositif souple pour les collectivités, à deux titres :

■ Possibilité de mettre fin à tout moment au dispositif, après consultation du public

a) La collectivité qui a pris, avant le 20 décembre 2012, une délibération au titre de l'article L.123-1-11-1, peut décider à tout moment de ne plus appliquer le dispositif dans les parties du territoire concernées par la majoration de 30%.

b) La collectivité qui n'a pas délibéré avant le 20 décembre 2012 ou qui n'a pas mis en place le dispositif de mise à disposition de la note d'information et de participation du public prévu par la loi peut décider à tout moment de mettre fin à l'application automatique du dispositif sur tout ou partie de son territoire.

Après consultation du public, la collectivité peut, dans les deux cas de figure a) et b) :

- prendre une délibération pour mettre fin à l'application de la majoration de 30%. La consultation du public est alors effectuée dans les conditions décrites à la fiche 2 ;
- adopter la délibération prévue par l'article L.123-1-11 et décider de majorer jusqu'à 30% une ou plusieurs règles de constructibilité dans des secteurs des zones urbaines du document d'urbanisme. La consultation du public est alors effectuée dans les conditions prévues à l'article L.123-1-11.

■ Possibilité pour la commune membre d'un EPCI compétent en matière de PLU d'aller à l'encontre de la décision de l'EPCI

Nonobstant toute délibération contraire de l'EPCI, la commune peut décider d'appliquer la majoration des droits à construire de 30 % sur tout ou partie de son territoire, ou au contraire d'écarter cette application.

2) Effets dans le temps de la décision

Trois cas de figure peuvent être identifiés :

- La collectivité n'a pas délibéré avant le 20 décembre 2012 ou n'a pas mis en œuvre le dispositif de mise à disposition de la note d'information et de participation du public prévu par la loi : la majoration automatique de 30% des droits à construire cesse de s'appliquer pour les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1er janvier 2016 . A noter que la majoration continuera de s'appliquer aux dossiers en cours d'instruction au 1er janvier 2016 ;
- La collectivité a pris une délibération au titre de l'article L.123-1-11-1 avant le 20 décembre 2012 : à compter du 1er janvier 2016³, la délibération est caduque et le dispositif de majoration cesse de s'appliquer ;
- La collectivité a opté, avant le 20 décembre 2012, pour le dépassement des règles de constructibilité prévu par l'article L.123-1-11 : la décision continue de s'appliquer, y compris pour les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées après le 1er janvier 2016.

³ Le IV de l'article L. 123-1-11-1 du code de l'urbanisme prévoit que la majoration s'applique aux demandes de permis et aux déclarations déposées en application de l'article L. 423-1 avant le 1er janvier 2016

FICHE 4

Application de la majoration aux demandes d'autorisations d'urbanisme

Les projets pouvant bénéficier d'une majoration des droits à construire

1) Nature des projets concernés

Les immeubles à usage d'habitation

La majoration concerne les projets de construction ou d'agrandissement de bâtiments à usage d'habitation, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable. Il peut s'agir de tout type d'habitations, résidence principale ou secondaire, extension ou reconstruction.

Immeubles à usage mixte

Pour les immeubles mixtes, c'est-à-dire ceux dans lesquels on trouve des surfaces destinées à l'habitation mais aussi à des bureaux, à du commerce, ou autres, les droits à construire seront calculés par rapport à la totalité du volume ou de la surface constructible, et non par rapport à la seule surface destinée à l'habitation, sauf disposition contraire du document d'urbanisme⁴. En tout état de cause, le bonus de 30% des droits à construire ne peut être utilisé que pour construire de la surface à usage d'habitation dans l'immeuble mixte considéré.

Par exemple, un immeuble de 1000 m² dont 600 m² sont à usage d'habitation et ayant utilisé tout le droit à construire disponible disposera de 300 m² de droits à construire supplémentaire à usage d'habitation ($1000 \times 30 / 100$) après application de la majoration de 30%.

Les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables doivent préciser la ou les destinations des constructions projetées, en mentionnant la surface de plancher destinée à l'habitation après majoration. Ces éléments permettent au service instructeur de vérifier si le projet peut bénéficier de la majoration des droits à construire de 30%, compte tenu de sa ou de ses destinations.

2) Un bonus conditionné par la localisation du projet

- En cas d'application automatique de la majoration de 30% des droits à construire

Si la collectivité n'a pas pris avant le 20 décembre 2012 de délibération au titre de l'article L.123-1-11-1⁵ ou n'a pas mis en œuvre le dispositif de mise à disposition et de participation du public prévu par la loi, l'ensemble des projets de construction ou d'agrandissement de bâtiments à usage d'habitation mis en œuvre sur le territoire de la collectivité peut bénéficier de la majoration de 30% dans les conditions fixées à l'article L.123-1-11-1 du code de l'urbanisme.

⁴ Par exemple si le PLU a fixé des coefficients d'occupation des sols différents selon les catégories de destination, alors la majoration des droits à construire doit être calculée au regard de la surface de plancher de la seule partie de la construction destinée à l'habitation.

⁵ Au titre de cet article, la collectivité peut délibérer pour que la majoration de 30% des droits à construire ne s'applique pas sur tout ou partie du territoire ou pour adopter le dépassement des règles de constructibilité prévu à l'article L.123-1-11

- Si la collectivité a pris une délibération au titre de l'article L.123-1-11-1 ou a adopté la délibération prévue par l'article L.123-1-11

Si la collectivité a pris avant le 20 décembre 2012 une délibération au titre de l'article L.123-1-11-1 du code de l'urbanisme, afin que la majoration de 30% des droits à construire ne soit applicable que sur certaines parties du territoire : les projets de construction d'habitation ou les projets mixtes situés dans le(s) secteur(s) où la majoration de 30% est applicable en vertu de cette délibération pourront bénéficier du dispositif de majoration.

Si la collectivité a adopté avant le 20 décembre 2012 la délibération prévue par l'article L.123-1-11 : les projets de construction d'habitation ou projets mixtes situés dans le(s) secteur(s) où le dépassement des règles de constructibilité est applicable en vertu de cette délibération pourront bénéficier de ce dépassement.

Le service instructeur doit vérifier si le projet peut bénéficier, compte tenu de sa localisation géographique :

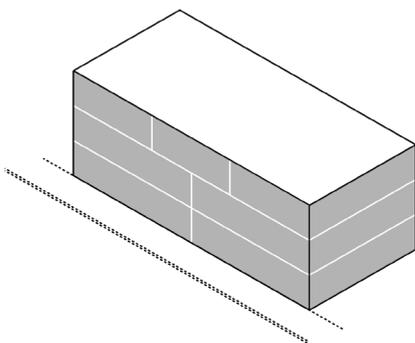
- Soit de la majoration des droits à construire de 30% prévue à l'article L.123-1-11-1, si la collectivité a pris une délibération au titre de cet article et que cette délibération prévoit que la majoration s'applique dans le secteur où est situé le projet ;
- Soit d'un dépassement d'une ou de plusieurs règles de constructibilité jusqu'à 30% prévu à l'article L.123-1-11, si la collectivité a pris une délibération sur le fondement de cet article et que la délibération prévoit que la majoration s'applique sur le secteur où est situé le projet.

Le service instructeur devra s'assurer que le projet n'est pas situé sur le territoire d'une collectivité où la majoration prévue à l'article L.123-1-11-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas, l'organe délibérant de l'EPCI ou le conseil municipal ayant délibéré contre l'application de la majoration sur l'ensemble du territoire.

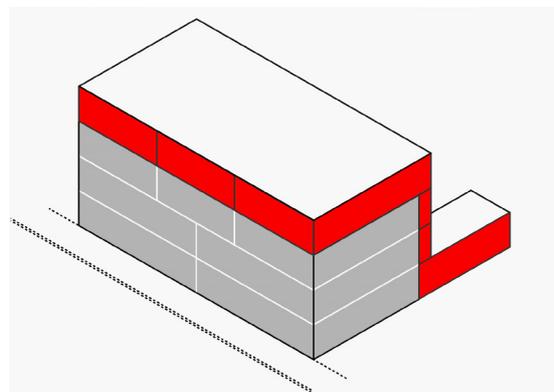
Modalités de calcul de la majoration des droits à construire

Les droits à construire attachés à un terrain dépendent, d'une part, de ses caractéristiques physiques (superficie et forme du terrain d'assiette du projet), d'autre part, de l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme au nombre desquelles figurent notamment les règles d'aspect des constructions, les règles d'implantation des constructions dites de « prospect » et les règles de constructibilité directement liées à la construction (COS, hauteur, emprise et gabarit).

Les dispositions prévues à l'article L.123-1-11-1 du code de l'urbanisme portent uniquement sur la majoration des droits à construire résultant directement du coefficient d'occupation des sols ou indirectement des règles de hauteur de constructions et/ou d'emprise et/ou de gabarit.



Constructibilité accordée par le règlement de 600 m² : possibilité de 7 logements.



Constructibilité augmentée de 30% (780 m²) : possibilité d'augmenter l'emprise au sol, de majorer la hauteur maximum, et d'agrandir certains logements. Le programme peut ainsi permettre la construction de 4 logements supplémentaires.

Dès lors, les modalités d'application de la majoration prévue à l'article L.123-1-11-1 diffèrent selon que le document d'urbanisme a fixé un COS (1) ou n'a pas fixé de COS (2).

1) Si un COS a été fixé

Lorsque le règlement du document d'urbanisme fixe un COS, le demandeur bénéficie d'une majoration de 30% de la surface de plancher constructible résultant de l'application du COS.

Le demandeur peut construire la surface de plancher maximale autorisée ainsi établie, nonobstant les règles du document d'urbanisme concernant la hauteur des constructions et/ou l'emprise et/ou le gabarit qui ne peuvent plus être opposées à la demande de permis ou de déclaration préalable. Par contre, les éventuelles règles de hauteur, d'emprise ou de gabarit émanant de servitudes d'utilité publique restent opposables.

La demande de permis de construire ou la déclaration préalable précise la surface de plancher totale de la construction, répartie selon les destinations en cas de construction mixte. Le service instructeur doit donc vérifier que la surface de plancher maximale déclarée par le demandeur ne dépasse pas la surface résultant de l'application du COS majorée de 30%.

Exemple :

Soit un terrain de 1000m² avec un COS de 0,8.

La surface de plancher maximale constructible est de 800 m².

En cas d'application de la majoration de 30%, la surface maximale constructible est portée à 1040m²

Le demandeur peut utiliser l'intégralité des droits à construire résultant du COS majorés de 30%, sous réserve de respecter les règles d'urbanisme ne relevant pas de la hauteur, de l'emprise et/ou du gabarit des constructions. Les règles relatives à l'implantation et à l'aspect des constructions demeurent notamment applicables.

Si le service instructeur n'a pas à vérifier le respect des règles de hauteur, d'emprise et de gabarit des constructions, il doit néanmoins examiner la demande dans les conditions de droit commun s'agissant de l'application des autres règles d'urbanisme qui demeurent opposables au projet.

2) En l'absence de COS

Lorsque le règlement du document d'urbanisme ne fixe pas de coefficient d'occupation des sols, le droit à construire mentionné au premier alinéa de l'article L. 123-1-11-1 est défini par l'application combinée des règles de hauteur, d'emprise au sol ou de gabarit prévues par le règlement.

La majoration de 30% de ces droits résultera, dans le respect des autres règles du document d'urbanisme, d'une majoration le cas échéant de manière combinée, des règles du document d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur et/ou au gabarit.

Il convient de préciser que cette majoration n'emporte pas l'augmentation de 30% de chacune des règles de hauteur, d'emprise au sol ou de gabarit existantes. Elle consiste en une majoration de 30% des droits à construire résultant soit de l'application de la majoration à une seule de ces règles, soit de l'application combinée d'une majoration de ces différentes règles.

Exemples de cas où le projet bénéficie d'une majoration de droits à construire par majoration d'une seule règle :

A) Les propriétaires d'une maison individuelle R+1 dont la hauteur et l'emprise au sol sont au maximum de ce que permet le PLU pourront construire l'extension dont ils ont besoin pour créer par exemple un garage au rez de chaussée et une nouvelle chambre à l'étage, dans la limite de 30% de l'emprise au sol.

B) L'acquéreur d'un immeuble de bureau dont la hauteur (10 mètres) et l'emprise au sol sont au maximum de ce que permet le PLU pourra, à l'occasion de sa transformation en immeuble d'habitation, créer un étage supplémentaire puisqu'il pourra augmenter la hauteur de l'immeuble jusqu'à 3 mètres.

Exemples de cas où le projet bénéficie d'une majoration de droits à construire par l'application combinée d'une majoration de ces différentes règles :

C) Les propriétaires de la maison individuelle citée dans le cas A) optent pour un autre projet et choisissent de créer une véranda devant le salon et d'aménager les combles en rehaussant la construction d'1 mètre.

D) L'acquéreur de l'immeuble cité en B) décide de réaliser plutôt une surélévation partielle en construisant un dernier étage en attique, ce qui lui permet de créer également un local à vélos accolé à l'immeuble.

Le demandeur peut ainsi combiner l'application de ces règles pour optimiser sa construction en fonction de son besoin, des possibilités offertes par le terrain et des autres dispositions d'urbanisme.

La notice du projet architectural prévu à l'article R.431-8 du code de l'urbanisme devra dans ce cas être suffisamment détaillée et faire apparaître un «avant/après démonstratif», pour permettre au service instructeur de vérifier que le projet ne consomme pas des droits à construire supérieurs à ce qu'autorise la majoration de 30% des droits à construire issus de l'application combinée des règles de hauteur, d'emprise au sol et le cas échéant de gabarit.

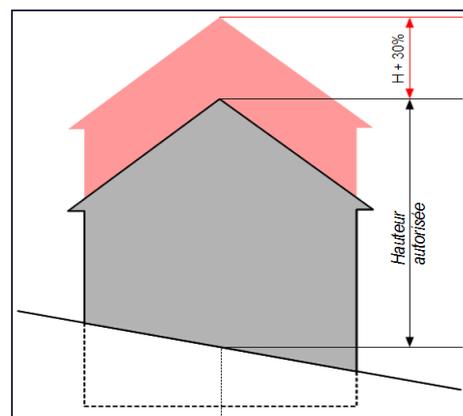
Il convient de rappeler que les autres règles définies dans le document d'urbanisme, telles que celles relatives à l'implantation ou à l'aspect des constructions demeurent inchangées. Il en va de même pour les règles ou les orientations régissant l'aménagement des abords des constructions, voire la morphologie de secteurs urbains entiers.

En outre, l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, d'ordre public, peut être opposé aux demandes d'autorisation d'urbanisme en cas d'atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.

- Définition des règles de hauteur pouvant être majorées au titre de l'article L.123-1-11-1 du code de l'urbanisme

Doit être considérée comme une règle de hauteur pouvant être modifiée pour l'application de la majoration dans la limite des autres règles du document d'urbanisme, la hauteur directement attachée aux constructions (exemple : hauteur à l'égout de toit et/ou hauteur au faîtage et/ou hauteur en niveaux...).

Par contre, doit notamment être considérée comme non modulable, toute hauteur définie par rapport à la largeur de la voie.

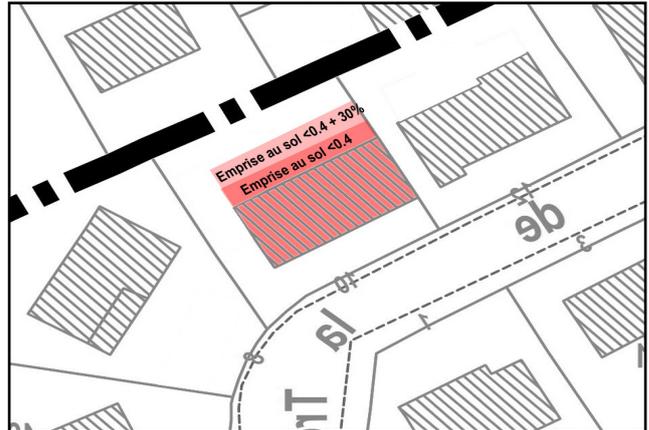


- Définition des règles d’emprise au sol

Lorsque le règlement du document d’urbanisme définit une emprise au sol, il convient de se référer à cette définition pour le calcul des droits à construire.

Elle peut se présenter sous la forme d’une emprise de base, de la surface projetée débords, saillies et surplomb inclus, ou de la surface projetée moins certains débords, surplombs et saillies.

Une fois l’emprise au sol définie, le règlement peut soit fixer directement une emprise au sol maximale, soit fixer un coefficient d’emprise au sol exprimé en ratio qui détermine la quantité de sol pouvant être occupée par la construction.



Représentation schématique de possibilités d’extension ou de construction plus importante résultant d’une majoration d’emprise au sol

L’emprise au sol ainsi exprimée pourra faire l’objet d’une majoration pour permettre la construction du projet bénéficiant du bonus de 30% des droits à construire, ce, dans le respect des règles d’implantation définies par le règlement du document d’urbanisme.

Exemple :

Le PLU prévoit que l’emprise au sol ne peut pas dépasser 1/3 de la superficie du terrain d’assiette du projet.

Soit un terrain de 1000m² : le demandeur pourra construire 443m² d’emprise au sol au lieu de 333m²(soit 100m² de bonus).

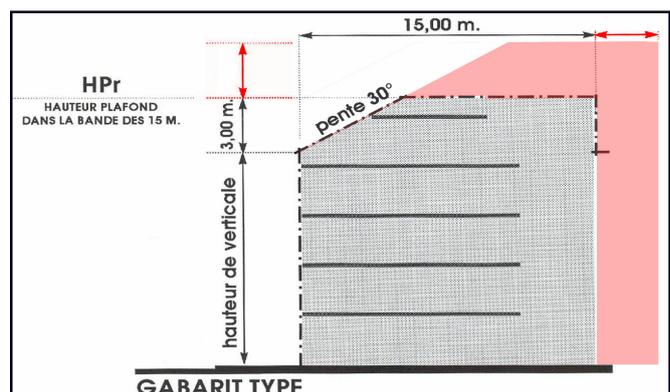
- Définition des règles de gabarit

Lorsque le règlement du document d’urbanisme définit un gabarit, il convient de se référer à cette définition pour le calcul des droits à construire.

Lorsque le gabarit n’est pas déterminé explicitement par le règlement du document d’urbanisme, il doit être considéré comme l’enveloppe résultant de la combinaison des règles de hauteur et d’emprise au sol :

Gabarit = hauteur x emprise

Illustration de majoration de la constructibilité sur un exemple de gabarit



L’augmentation des droits à construire se traduit soit par une augmentation du gabarit explicitement défini par le règlement du document d’urbanisme, soit par une augmentation des règles d’emprise et de hauteur définies par ce règlement.

Cette augmentation du gabarit se fait dans le respect des autres règles du document d’urbanisme.

3) Une majoration applicable dans le strict respect notamment des autres règles du document d'urbanisme, des servitudes de droit privé, des dispositions des lois littoral et montagne et des servitudes d'utilité publique

L'ensemble des dispositions d'urbanisme qui ne sont pas impactées par le dispositif de majoration des droits à construire prévu à l'article L.123-1-11-1 demeurent opposables aux demandes de permis de construire et aux déclarations préalables sans changement.

Le service instructeur doit donc s'assurer que le projet respecte ces dispositions au regard de l'ensemble des pièces du dossier de demande d'autorisation, notamment du projet architectural, des pièces permettant d'apprécier l'aspect et l'insertion du projet dans son environnement (exemple : plan des façades, photographies, documents graphiques ...), des pièces permettant de s'assurer du respect des règles de prospect ou de hauteur des constructions les unes par rapport aux autres (exemple : plan masse) etc ...

a) Les autres règles du document d'urbanisme

La loi prévoit que les droits à construire majorés sont ceux résultant des règles de gabarit, de hauteur, d'emprise au sol des constructions ou du COS. Il est donc possible de déroger à ces règles existantes, telles que définies dans le document d'urbanisme, mais uniquement à ces règles, et dans la limite de 30% des droits à construire majorés.

En revanche, les autres règles du PLU sont inchangées : elles sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans les mêmes conditions qu'auparavant, indépendamment du dispositif de majoration. Il s'agira, notamment, des articles 3 et 4 (accès, voirie et réseaux), 6, 7, 8 (règles d'implantation), 11 (aspect extérieur) et 13 (espaces libres et plantations) du règlement du PLU.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU sont également opposables à ces demandes d'autorisation de construire dans un rapport de compatibilité, en application de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

b) Le règlement national d'urbanisme

Sont également opposables à ces demandes d'autorisation de construire, les articles du règlement national d'urbanisme (RNU) d'ordre public, qui demeurent applicables même lorsque la commune est dotée d'un POS, d'un PLU, ou d'un PAZ⁶.

c) Les servitudes de droit privé

En application des principes habituels en matière d'autorisation de construire, les servitudes de droit privé fixées par les articles 637 à 710 du code civil sont applicables (servitude de mitoyenneté, de vue, etc), étant précisé que cette application ne sera pas contrôlée lors de la délivrance de l'autorisation, laquelle ne contrôle que les règles d'urbanisme au sens strict.

Le respect de ces règles sera assuré par le juge civil dans le cadre d'un contentieux de droit privé relevant de la juridiction judiciaire, que l'autorisation bénéficie de la majoration ou non. La loi relative à la majoration des droits à construire ne change rien à ce sujet.

On rappellera que ces règles devront être respectées, indépendamment de la légalité des autorisations de construire, ces dernières étant en effet toujours accordées « sous réserve du droit des tiers ».

⁶ Il s'agit des articles R. 111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21, R.111-26 à R.111-50-1 du code de l'urbanisme.

d) Application des lois Littoral et Montagne

Comme indiqué dans la fiche 1, la majoration s'applique aux territoires des communes soumis aux articles L.145-1 à L.145-13 du code de l'urbanisme (loi « montagne »), à ceux soumis aux articles L.146-1 à L.146-9 du même code (loi « littoral »).

Toutefois, la majoration s'exerce dans le strict respect des dispositions des lois littoral et montagne :

- Dans les communes soumises à la loi littoral, l'autorisation de construire sera refusée si elle constitue une extension de l'urbanisation qui ne serait pas en continuité d'une agglomération ou d'un village existant ou réalisée en hameau nouveau intégré à l'environnement (article L.146-4.I du code de l'urbanisme). Il en est de même si elle concerne une habitation située en dehors des espaces urbanisés de la bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux (article L.146-4.III du code de l'urbanisme), ou si l'habitation est située en espace remarquable du littoral sans faire partie de la liste de ce qu'il est possible de construire dans ces espaces (article R.146-2 du code de l'urbanisme).
- Il en est de même dans les communes soumises à la loi montagne lorsque l'opération concernée par l'autorisation de construire constitue de l'urbanisation qui ne serait pas en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants (article L.145-3 du code de l'urbanisme).

e) Application des Servitudes d'utilité publique (SUP) affectant l'usage des sols

La majoration de 30% s'applique aux territoires couverts par une servitude d'utilité publique (SUP). Elle ne permet cependant pas de déroger à ces servitudes. En particulier :

- La majoration des droits à construire ne peut pas porter atteinte au SUP établies en vue de la conservation du patrimoine.

L'accord de l'ABF est requis dans les périmètres de protection des monuments historiques avec covisibilité. Il en va de même dans les ZPPAUP et dans les AVAP, dont les règlements demeurent opposables.

En sites classés, l'accord du préfet pour les déclarations préalables ou du ministre pour les permis de construire est requis.

- En outre, la majoration des droits à construire ne peut pas porter atteinte aux SUP relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

En particulier, les dispositions des plans de prévention des risques demeurent applicables.

4) Conditions d'application de la majoration des droits à construire au sein des opérations d'aménagement, réalisées sous forme de lotissement ou de zone d'aménagement concerté

a) Conditions d'application de la majoration de constructibilité dans les lotissements

La majoration des droits à construire de 30% peut s'appliquer dans les périmètres des lotissements, à condition toutefois que le lotissement ne soit pas pourvu d'un règlement s'y opposant. La loi ne prévoit pas en effet de majoration des droits à construire issus des dispositions des documents du lotissement.

Les permis de construire déposés sur les lots ne pourront donc être accordés sur le fondement d'une majoration de 30% des droits à construire issus des règles de hauteur, d'emprise et de gabarit du PLU que dans la limite de ce qui est autorisé par le règlement du lotissement. Un règlement de lotissement ne permettant pas aux acquéreurs de lots de bénéficier en tout ou partie de la majoration de 30% pourra néanmoins être modifié, selon la procédure définie par l'article L.442-10 du code de l'urbanisme, pour bénéficier de cette majoration, à condition que cette modification soit conforme à l'application de l'ensemble des règles du PLU.

Le permis d'aménager devra également nécessairement être modifié si la surface de plancher maximale qui y est indiquée ne permet pas de bénéficier de la majoration de 30%. Le permis d'aménager précise en effet la surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du périmètre du lotissement, dans la limite de la surface autorisée par le COS lorsqu'il y en a un. Il peut en outre préciser la répartition de la surface entre les différents lots si elle a été opérée par le lotisseur. Cette surface de plancher maximale constructible, et le cas échéant sa répartition entre les différents lots, peuvent toutefois être modifiées soit par à l'initiative du lotisseur si le permis d'aménager n'est pas caduc, soit dans les mêmes conditions que le règlement.

Par ailleurs, la construction ne peut contrevenir au cahier des charges du lotissement. Ces cahiers des charges comportent parfois des dispositions d'urbanisme et si celles-ci s'opposent de fait à la mise en œuvre de la majoration des droits à construire, les propriétaires de lots peuvent également s'organiser pour procéder à la modification de ce cahier des charges selon les procédures habituelles. Le respect des dispositions du cahier des charges du lotissement n'est toutefois pas contrôlé lors de l'examen des demandes de permis de construire.

b) Conditions d'application de la majoration de constructibilité dans les zones d'aménagement concerté

Les droits à construire en ZAC sont déterminés à la fois par :

- les dispositions d'urbanisme du PLU, du POS ou du PAZ ;
- et, hormis le cas où le terrain n'a pas été acquis par l'aménageur et n'est donc pas vendu par lui, les cahiers des charges de cession qui indiquent la surface de plancher maximale constructible sur le terrain et éventuellement les prescriptions urbanistiques ou architecturales à respecter en plus des dispositions prévues par le PLU.

Si la loi permet bien la majoration des droits à construire résultant des règles de gabarit, de hauteur, d'emprise au sol ou de coefficient d'occupation des sols du document d'urbanisme, elle ne prévoit pas la majoration des droits à construire exprimés dans les cahiers des charges de cession. La majoration ne peut donc pas s'appliquer aux cessions déjà réalisées.

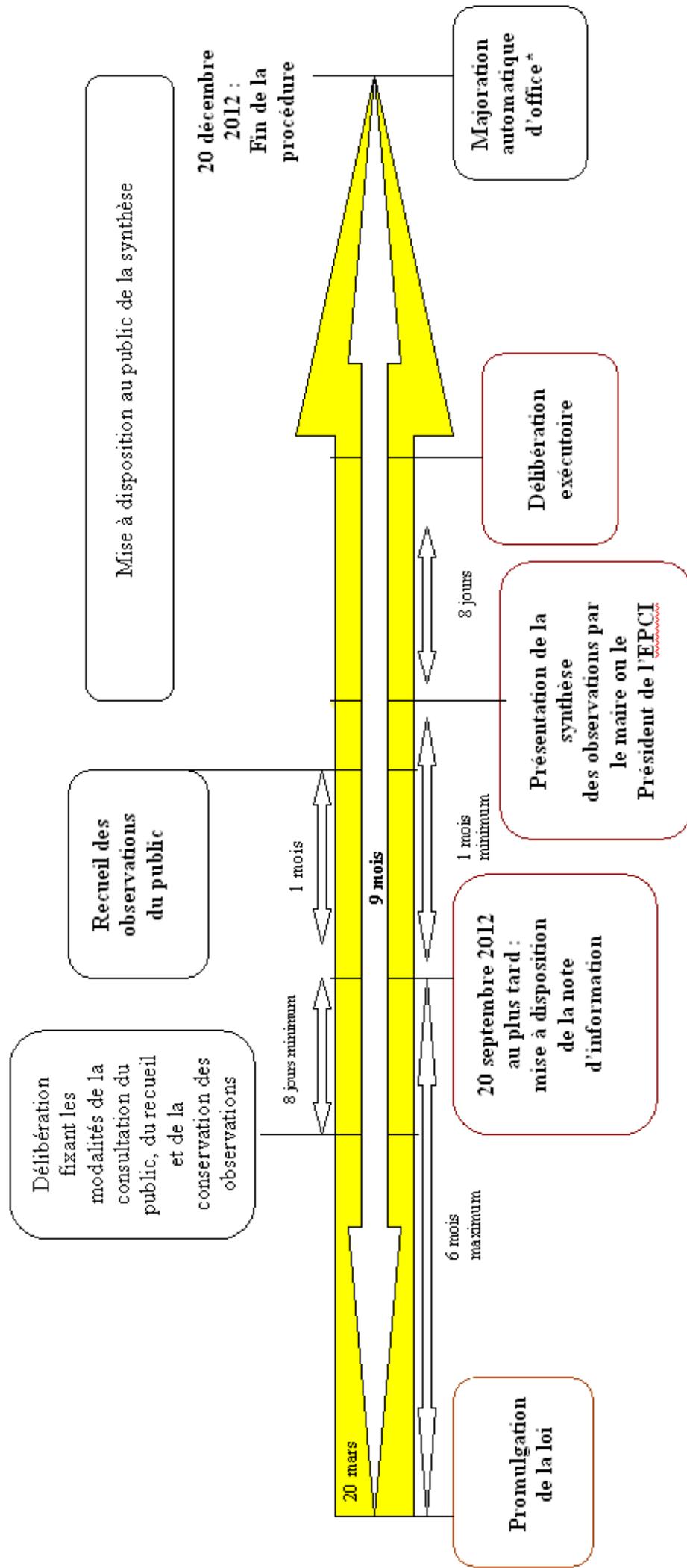
Il appartient par ailleurs aux collectivités et à leurs aménageurs d'évaluer l'opportunité et les conditions de faisabilité (notamment, le cas échéant, en matière d'évolution possible de contrat de concession d'aménagement) d'une modification des dossiers de création et /ou de réalisation des dossiers de ZAC en cours, pour profiter de la majoration possible des droits à construire et permettre aux futurs acquéreurs de bénéficier des possibilités offertes par cette majoration des règles du document d'urbanisme. Dans ce cas, les nouveaux cahiers des charges de cession des terrains (CCCT) tiendront compte des nouveaux droits à construire.

Il convient également de souligner que la majoration prévue par la loi ne concerne pas la surface de plancher des îlots de la ZAC éventuellement fixés par le document d'urbanisme en application du L.123-3.

5) Application de la majoration en copropriété

Pour pouvoir bénéficier de la majoration des droits à construire, les copropriétaires intéressés devront demander au syndic la convocation de l'assemblée générale et l'inscription des travaux à l'ordre du jour, si les travaux projetés affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

Ligne des temps



*En l'absence de délibération contraire prise par la collectivité

Mai 2012



**Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature
Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des
paysages**

**Arche Sud
92055 La Défense cedex
Téléphone : 33 (0) 1 40 81 21 22**

