



# La lettre de l'Observatoire Territorial

Lettre d'information de l'Agence d'Urbanisme Catalane

N°1 Juin 2012

## Les modalités de mise en place de la majoration des droits à construire de 30%



### éditorial

Face à la rapidité d'application de la majoration des droits à construire de 30% et aux interrogations des collectivités quant aux modalités de mise en place de ce dispositif, l'AURCA a été sollicitée par son conseil d'administration pour apporter un éclairage sur ce dispositif. Ceci coïncide avec le premier numéro de l'Observatoire territorial qui prend la suite des Lettres de l'Habitat publiées jusqu'à présent.

C'est pour l'AURCA l'occasion de proposer quelques éléments d'éclairage pour les collectivités qui s'interrogent sur ce sujet mais aussi d'évoquer plus largement les principes de renouvellement urbain et de densification. Il est évident que l'application de ce dispositif est plus ou moins pertinente selon les territoires. Le véritable enjeu de la densification se trouve de fait en milieu périurbain...

Ceci est à rapprocher du projet de recherche BIMBY (Build In My Back Yard) qui promeut une densification par la division des parcelles. Les objectifs affichés sont de faire converger les intérêts des particuliers et ceux de la collectivité, de produire de la maison individuelle sans étalement urbain et de fabriquer un urbanisme sur mesure, sans maîtrise foncière et à moindre coût.

C'est dans cet esprit de développement durable qu'il convient de privilégier la densification de manière progressive et répartie, très loin des caricatures qui assimilent la densification à la construction de « tours et de barres ».

Silvain Czechowski,  
Directeur de l'Agence  
d'Urbanisme Catalane

### Une mesure dérogatoire, exceptionnelle et provisoire pour répondre à la crise du logement

La loi du 20 mars 2012 a mis en place une majoration des droits à construire de 30%. Cette majoration est calculée à partir des règles de gabarit, de hauteur, d'emprise au sol ou de coefficient d'occupation des sols fixés par un plan local d'urbanisme (PLU), un plan d'occupation des sols (POS) ou d'un plan d'aménagement de zone (PAZ).

Cette mesure n'est valable que pendant trois ans, pour autant les collectivités doivent se prononcer sur son application avant le 30 septembre 2012.

Mise en place par le précédent gouvernement, cette mesure vise à lutter contre l'étalement urbain et à réduire la pénurie de logements. Les SCOT Plaine du Roussillon et Littoral Sud mettent eux aussi l'accent sur la nécessité de densifier avec des mesures en faveur de la maîtrise du développement des zones d'étalement urbain diffus, de la densification des zones déjà urbanisées, de la maîtrise de la consommation foncière et de la mise en place de logiques de seuils-planchers pour les extensions de l'urbanisation. Cette mesure peut être un des leviers concourant à cet objectif de densification. Il convient d'en apprécier à sa juste valeur le caractère réellement incitatif et sa dimension participative.

### Vers une abrogation de la majoration ...

Dans l'actualité récente, il est question d'abroger ce dispositif. En effet, les sénateurs P.S. Ph. Kaltenbach et Th. Repentin ont déposé récemment des projets de loi en tendant à abroger la cette majoration en lien avec les contraintes temporelles qu'elle impose et sa redondance avec le droit existant. Ils font référence aux trois dispositifs permettant une majoration des droits à construire : l'une jusqu'à 20% en zone urbaine (dispositif inscrit dans loi dite MOLLE), l'autre jusqu'à 50% pour les logements sociaux ainsi que la dernière jusqu'à 20% sur les constructions à haute performance énergétique (issues de la loi dite Grenelle 2).



## Construire + 30% ? : Qui ? Quoi ? Où ? Quand ?

### Qui peut se saisir de cette majoration ?

Les communes ou les EPCI compétents en matière de document d'urbanisme sont les collectivités compétentes pour décider de mettre en place ou non cette majoration. Cependant, si un EPCI décide de ne pas appliquer la majoration, une commune membre peut le faire sur son territoire. Inversement, si un EPCI veut appliquer cette majoration, une commune membre peut décider de ne pas le faire.


### Quoi ? Quels types de bâtiments ?

Dans l'hypothèse d'une mise en place, cela ne peut être calculé que pour les bâtiments à usage d'habitat et mixtes (pour la construction neuve ou le renouvellement urbain), mais avec une majoration portant uniquement sur des surfaces à destination de l'habitat.

### Où peut-elle s'appliquer ?


La majoration n'est pas applicable aux territoires des communes couverts par une carte communale ni à ceux soumis au règlement national d'urbanisme (RNU). Elle est applicable pour les communes couvertes par un POS, un PLU ou un PAZ quelque soit le zonage mais ne peut pas être mise en place dans les secteurs sauvegardés ni dans les zones A, B ou C des plans d'exposition au bruit. Elle doit également respecter les autres règles des documents d'urbanisme (servitudes d'utilité publique, loi Montagne et loi Littoral, servitudes de droit privé). La majoration ne peut donc s'opposer à des mesures plus restrictives, par exemple celles liées aux PPR voire aux

principes d'extension limitée dans les espaces proches du rivage des communes littorales. Cette majoration peut s'appliquer au sein d'opérations d'aménagement tels que les lotissements ou les ZAC à condition de rester conforme à leurs cahiers des charges respectifs (ces derniers peuvent par ailleurs être modifiés). Ainsi, la majoration peut ne s'appliquer que sur certaines parties du territoire communal, la municipalité ou l'EPCI peut définir à une échelle très fine où appliquer ou non cette mesure en fonction des caractéristiques propres à son territoire.

 Les règles relatives à l'implantation et à l'aspect des constructions demeurent inchangées.

### Quand faut-il agir ?

Les communes doivent commencer le processus avant le 20 septembre 2012 (à travers la mise à disposition du public d'une note d'information). Si la commune ou l'EPCI ne prend aucune initiative jusqu'à cette date, la majoration devient automatique à partir du 20 décembre 2012. Cette majoration est applicable pour un temps limité soit trois ans. Au-delà de cette limite, seuls les dossiers en cours (permis en cours d'instruction) pourront voir appliquer cette majoration.

 A tout moment, la commune ou l'EPCI peut mettre fin à l'application sur tout ou partie de son territoire, par simple délibération et après consultation du public.



### Selon la nature des projets concernés ....

- Pour les bâtiments destinés à l'habitat exclusivement, la majoration concerne aussi bien les constructions que les agrandissements (extensions ou reconstructions), peu importe s'il s'agit de résidences principales ou secondaires.

- Pour les bâtiments mixtes (habitat et locaux professionnels), le calcul du droit à construire se fait à partir des dimensions de l'ensemble du bâtiment (sauf disposition contraire du document d'urbanisme) mais la surface gagnée par la majoration ne pourra être dédiée qu'à de l'habitat.

### Ils ont dit....

#### Les limites de la mesure « majoration + 30% »

Pour Marc Gedoux, le dispositif souffre de quatre faiblesses :

- La première faiblesse relève du domaine du droit. « Ce relèvement du COS est imposé, mais les maires pourront faire voter en conseil municipal une délibération pour s'en affranchir, et je pense que nombre d'entre eux le feront ». En effet, de nombreux maires ont élaboré un PLU qui fixe déjà des règles de densités.
- La seconde faiblesse est liée aux mentalités. Malgré les besoins en matière de densification observés dans de nombreux territoires, « l'opinion est spontanément réfractaire à la densification, surtout lorsqu'elle l'assimile à la hauteur des immeubles et au préjudice esthétique de son voisinage ».
- La troisième faiblesse est liée aux coûts des travaux dans les maisons et immeubles anciens. « Combien de propriétaires ont des besoins tellement plus importants qu'à l'achat pour vouloir engager de coûteux travaux afin d'ajouter un étage à leur maison ? Quant aux copropriétés, dans lesquelles ce type de décision est collective et nécessite l'unanimité, il semble peu probable qu'elles décident comme un seul homme de surélever leur immeuble ».
- Enfin, le précédent Président de la République a promu cette mesure en considérant que l'accroissement du COS va faire baisser les prix de l'immobilier et du foncier. « Faux à court et moyen terme, car c'est la loi du marché qui va parler en premier lieu. Le prix d'un terrain à bâtir est fonction de ce qui pourra être construit dessus. 30% de surfaces constructibles en plus ne conduira qu'à une majoration de 30% du prix du foncier [...] ».

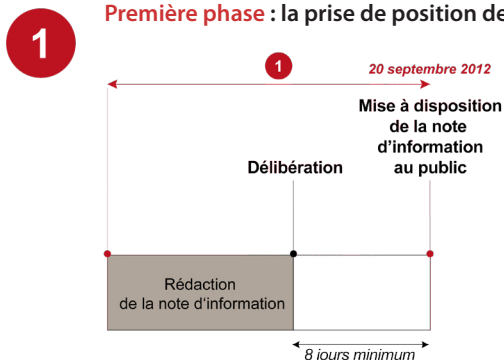
Réactions de Marc Gedoux, Président de Pierre Etoile, promoteur-constructeur indépendant (dans un article de [www.latribune.fr](http://www.latribune.fr))

# Construire + 30% ? : Comment ?

## Les étapes de la mise en place de la majoration



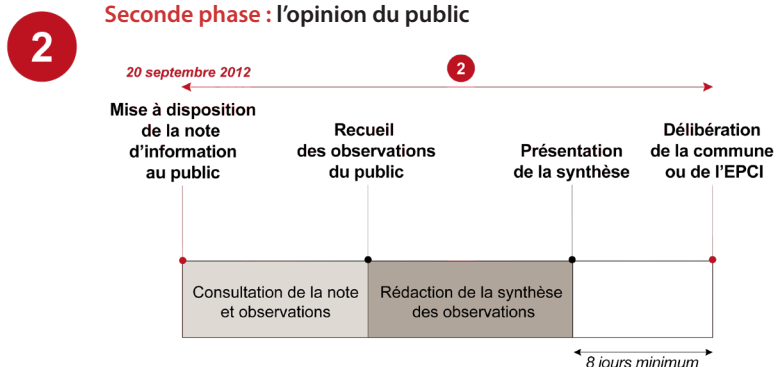
### Première phase : la prise de position de la commune



- **Elaboration d'une note d'information** par la collectivité pour guider la concertation et informer les citoyens. Elle vise à informer le public sur les incidences de cette mesure par zone ou par type de quartier et à justifier selon les caractéristiques du territoire, ses potentialités et quels sont les enjeux... Cette note doit être claire et synthétique.
- **Mise à disposition de la note d'information au public** (le lieu et les modalités de mise à disposition doivent être affichés pendant un mois en mairie ou au siège de l'EPCI).



### Seconde phase : l'opinion du public

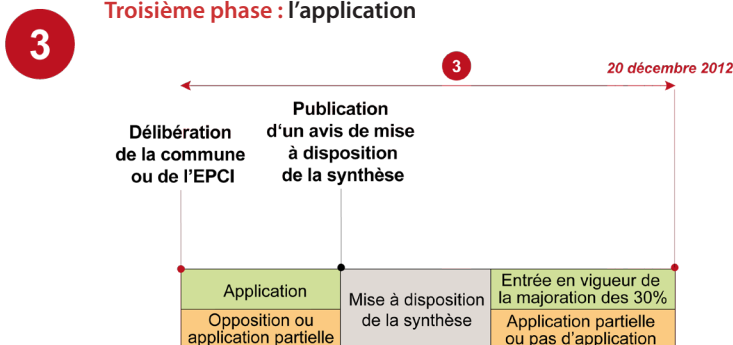


- **Recueil des observations du public.**
- **Rédaction de la synthèse** à partir des observations du public.
- **Présentation de la synthèse** des observations du public par le maire ou le Président de l'EPCI à son Conseil.
- **Délibération du Conseil municipal ou du Conseil de l'EPCI** en faveur ou non de la mise en place de la majoration (totale ou partielle).



**La décision de ne pas appliquer la majoration sur l'ensemble du territoire est illégale sans mise à disposition d'une note d'information auprès du public et sans recueil de ses observations.**

### Troisième phase : l'application



- **Mise à disposition de la synthèse** pour le public (le lieu et les modalités de mise à disposition doivent être affichés pendant un mois en mairie ou au siège de l'EPCI).
- **Entrée en vigueur de la majoration + 30%** huit jours après la date du Conseil au cours duquel la synthèse des observations du public a été présentée.

**Le cumul des majorations**

Pour les communes ayant mis en place une majoration des droits à construire pour les locaux à usage d'habitation, il n'est pas possible de la cumuler avec cette nouvelle majoration de +30 %.

Par contre, cette nouvelle majoration de +30% est cumulable avec les majorations en faveur des logements sociaux et des bâtiments énergétiquement performants à condition de ne pas dépasser une majoration totale de + 50%.

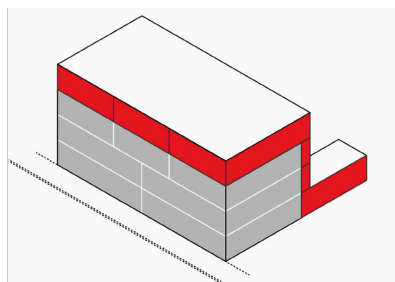
## Exemples de calculs

La majoration des droits à construire se calcule de plusieurs manières selon les règles de gabarit, de hauteur, d'emprise au sol ou de coefficient d'occupation des sols. Nous allons en décliner quelques exemples.

### 1. Majoration résultant du COS

Si le règlement a fixé un COS, le demandeur peut bénéficier d'une majoration de 30% de la surface de plancher constructible résultant du COS. La majoration peut se faire sans avoir à respecter les règles de hauteur, d'emprise et de gabarit indiquées dans le règlement (sauf servitudes d'utilité publique), mais doit toujours tenir compte des règles d'implantation et d'aspect des constructions, respecter les accès et les espaces libres. Les servitudes de droit privé (mitoyenneté, vue...) demeurent applicables dans les conditions habituelles (non étudiées lors de l'instruction de la demande mais opposable aux tiers).

*Exemple :* Soit une maison sur une parcelle de 1000 m<sup>2</sup>. Le COS en vigueur est à 0,5, la surface de plancher de la maison peut donc atteindre 500 m<sup>2</sup>. Avec la majoration de +30%, la surface de plancher possible passe à 650 m<sup>2</sup> (soit +150 m<sup>2</sup>).

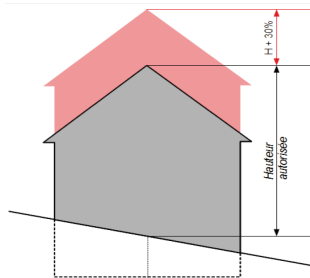


### 2. En l'absence de COS

La majoration du droit à construire s'applique aux règles fixant la hauteur, l'emprise et/ou le gabarit. Elle peut concerner une seule des trois règles ou les trois dans la limite de 30% du total, s'adaptant ainsi aux besoins du projet.

**La majoration peut résulter des règles de hauteur :** la hauteur autorisée du logement peut augmenter de 30%.

*Exemple :* Soit une maison de 6 mètres de haut. Avec la majoration de +30%, la maison peut gagner 1,80 m de haut et atteindre alors 7,80 m.



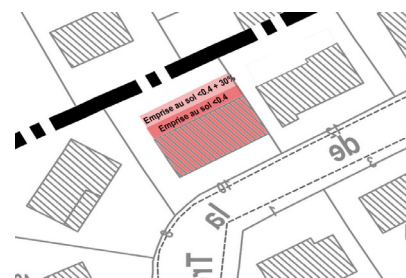
**La majoration peut résulter des règles d'emprise au sol :** (les débords, surplombs et saillies doivent être pris en compte).

La majoration ne s'applique que pour l'emprise au sol utilisée. Cependant, si la construction n'a pas consommé l'intégralité de l'emprise autorisée par un éventuel coefficient d'emprise au sol, le gain de constructibilité de 30% s'ajoute à cette surface restante pour un plus grand gain de l'emprise au sol.

*Exemple :* Soit un terrain de 500 m<sup>2</sup>, avec une emprise au sol < 0,4 inscrite dans le PLU, l'emprise au sol de la maison peut aller jusqu'à 200 m<sup>2</sup>.

Si le propriétaire utilise l'intégralité de l'emprise au sol autorisée, avec la majoration de +30%, l'emprise au sol de la maison passe à 260 m<sup>2</sup> (soit +60 m<sup>2</sup>).

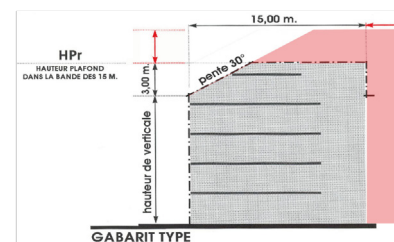
Mais si la maison n'utilise pas l'intégralité de l'emprise au sol autorisée et fait 150 m<sup>2</sup>, la majoration +30% permet un gain de 45 m<sup>2</sup> mais le propriétaire peut ajouter à cela les 50 m<sup>2</sup> (200 m<sup>2</sup> - 150 m<sup>2</sup>) qu'il n'a pas utilisés alors que les règles d'emprise au sol du PLU le lui permettraient. Il peut ainsi agrandir son logement de 95 m<sup>2</sup> et atteindre 245 m<sup>2</sup>.



**La majoration peut résulter des règles de gabarit**

Le gabarit peut être défini dans le PLU. Si ce n'est pas le cas, le calcul est le suivant :

**Gabarit = règle de hauteur x règle d'emprise.**



Les schémas ci-dessus sont issus du « Dispositif de majoration des droits à construire de 30% », Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature. Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages.



**!** Toute hauteur de construction définie par la largeur de la voie doit être considérée comme non modulable.

Comité de rédaction :

Directeur de la publication : Silvain Czechowski, Directeur de l'AURCA - Tél. : 04.68.87.75.52 - Mail : agence.catalane@aurca.org

Rédacteur en chef : Pascal Fourcade

Conception et réalisation graphique : AURCA

Crédits photo : ©AURCA - ©Bimby.fr (illustration page 1)

Copyright©AURCA, juin 2012. Tous droits réservés.