

Plafond Légal de Densité - Suppression

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE, Rapporteur : Le Plafond Légal de Densité a été institué par la loi n° 75.1328 du 31 décembre 1975. Il devait répondre à quatre grands objectifs : agir sur le niveau des densités dans le centre des villes, favoriser la réhabilitation des immeubles anciens, agir sur le niveau des valeurs foncières, procurer des ressources supplémentaires aux collectivités locales.

Le mécanisme du Plafond Légal de Densité est le suivant : «l'édification d'une construction excédant le plafond légal est subordonnée au versement, par le bénéficiaire du droit de construire, d'une somme égale à la valeur du terrain dont l'acquisition serait nécessaire pour que la densité de la construction n'excède pas ce plafond».

Pour Besançon, le Plafond Légal de Densité est actuellement de 1. De 1981 à 1989, les versements pour dépassement de Plafond Légal de Densité ont représenté une recette moyenne inférieure à 200 000 F par an.

La loi n° 86.1290 du 23 décembre 1986 (articles 64 et 65) a modifié le Code de l'Urbanisme en précisant que les communes disposent d'un délai de 3 mois à compter de la promulgation de la loi pour instaurer le Plafond Légal de Densité. Passé ce délai, le Plafond Légal de Densité est abandonné.

Lors d'une délibération de février 1987, le Conseil Municipal n'avait pas souhaité la suppression immédiate du Plafond Légal de Densité.

Toutefois, on a constaté depuis :

- que le Plafond Légal de Densité pénalise les constructions de dimensions réduites et les extensions de locaux à usage de logements et d'activités ;
- qu'il favorise la diminution du nombre de constructions nouvelles en centre-ville ;
- qu'il a rendu plus difficile le montage financier d'opérations à caractère social en centre-ville ;
- qu'il a une incidence très limitée sur les recettes de la Ville.

Par ailleurs, une enquête conduite par l'Association des Maires des Grandes Villes montre que sur 37 communes interrogées, seulement 6 ont maintenu le Plafond Légal de Densité, dont trois sont situées dans la même communauté urbaine.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal, la suppression du Plafond Légal de Densité. Conformément à la circulaire préfectorale du 6 mars 1987, les communes limitrophes ont été informées préalablement de cette décision.

M. TOURRAIN : Ce problème du Plafond Légal de Densité est venu devant le Conseil Municipal à peu près trois ou quatre fois et aujourd'hui on l'abandonne.

Au cours de ces séances du Conseil où le sujet a été abordé, j'avais depuis longtemps demandé qu'il soit supprimé, d'une part parce que la production ressources était faible et d'autre part les gênes étaient considérables. Aujourd'hui Monsieur le Maire, je retrouve dans ce rapport, avec une immense satisfaction, les arguments que j'ai développés en vain durant ces dernières années. Ce qui montre bien que vous savez quelquefois retrouver les voies de la sagesse.

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE : Je pense que vous vous en déclarez très satisfait, Monsieur TOURRAIN ?

M. TOURRAIN : Je l'ai déjà dit.

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE : ça ce n'est donc pas la politique du chien crevé au fil de l'eau ! Je préfère cela.

La discussion est close.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte la proposition du Rapporteur.