

27 - Majoration de 30 % des droits à construire - Définition des modalités de mise à disposition du public de la note d'information et de participation du public

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : La loi du 20 mars 2012 prévoit la majoration de 30 % des droits à construire dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme, pour les bâtiments d'habitation. Il s'agit d'un dispositif provisoire (la majoration prendra fin automatiquement le 31 décembre 2015), et visant à relancer l'offre de logements en favorisant, par des allègements réglementaires, la densification des constructions et en réduisant la consommation foncière.

Il 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 délibéré au titre de l'article L. 123-1-11-1 du Code de l'Urbanisme.

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.

Sont exclus d'office de cette majoration de 30 % les secteurs sauvegardés («Centre Ancien» et «Battant»), les zones grevées d'une servitude d'utilité publique (comme celles définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations - PPRI), et d'autres zones comme les plans d'exposition au bruit.

Lorsqu'il est validé, le dispositif s'applique aux demandes de permis et aux déclarations déposées dans ce laps de temps courant jusqu'au 31 décembre 2015 (fin prévue du dispositif). Avec cette majoration, la possibilité accordée aux propriétaires de dépasser de 30 % les règles de gabarit, d'emprise au sol, de hauteur et de densité bouleversera le paysage urbain.

Les enjeux, pour la commune, sont d'identifier et d'évaluer les conséquences de l'application de cette majoration sur son territoire, et notamment les bouleversements du paysage urbain, des équilibres entre l'occupation des sols et les équipements, et des objectifs environnementaux.

Le Plan Local d'Urbanisme a été élaboré à la suite d'études de terrains, et conçu dans un objectif de gestion morphologique des projets (encadrement des gabarits, des relations à l'espace public, adaptation aux lieux). Cette conception morphologique inclut les idées d'intensité urbaine, de renouvellement de la ville sur la ville. Cette majoration de 30 % des droits à construire, arrivée de façon brutale, est susceptible d'être inadaptée au document d'urbanisme tel que conçu par la Ville de Besançon.

Mise en oeuvre de la procédure :

Il convient aujourd'hui d'engager la phase de consultation du public conformément à l'article L. 123-1-11-1. II du Code de l'Urbanisme. La présente délibération doit en préciser les modalités.

L'information du public sera assurée :

- par voie d'affichage en Mairie et par l'utilisation des supports de communication utilisés pour l'information municipale ;
- par voie de presse avec insertion d'articles dans le BVV et le cas échéant dans la presse locale ;
- et par la mise à la disposition du public, au plus tard le 20 septembre 2012, d'une note d'information visant à guider la concertation, à informer les citoyens sur l'application du dispositif de majoration des droits à construire de 30 % et à recueillir leurs observations.

Cette consultation du public sera suivie :

- de la présentation et de la publication de la synthèse des observations du public, tenue à la disposition de la population, et présentée par le Maire en Conseil Municipal ;
- dans les huit jours qui suivent la synthèse faite par le Maire, de deux possibilités :
 - le dispositif entre en vigueur ;
 - le Conseil Municipal décide de prendre une délibération contraire permettant de refuser cette majoration de 30 % sur tout ou partie du territoire communal.

Le respect des modalités de mise en oeuvre de la loi impose de présenter la délibération au Conseil de ce jour. Cependant, le dispositif de majoration fait l'objet d'un projet de loi pour son abrogation. Le cas échéant, la présente délibération sera sans objet et la procédure ne sera pas mise en oeuvre.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à se prononcer sur :

- la mise en place de la phase de consultation du public par la mise à disposition d'une note, conformément à l'article L. 123-1-11-1.II du Code de l'Urbanisme,
- la présentation de la synthèse de cette consultation au Conseil Municipal de novembre.

«**M. LE MAIRE** : Pour l'instant il s'agit de mettre une note d'information à disposition du public. Est-ce qu'il y a des abstentions ?

Mme Martine JEANNIN : J'ai lu quelque part qu'un nouveau décret allait passer en session extraordinaire au Parlement qui va abroger justement cette disposition. Je ne dois pas être la seule à l'avoir lu ici, tout va changer.

M. LE MAIRE : M. LOYAT va vous répondre.

M. Michel LOYAT : Effectivement, il est très probable que la loi soit abrogée et c'est une proposition qui est faite au niveau du Sénat mais pour le moment elle ne l'est pas, et par précaution on lance cette procédure. Effectivement si la loi est abrogée, le Conseil Municipal ne sera pas sollicité naturellement plus tard mais par précaution on lance cette procédure parce qu'après ce serait trop tard.

M. LE MAIRE : Si on ne la lançait pas, après ce serait trop tard et ça deviendrait automatique. C'est bien cela que tu m'as expliqué ?

M. Pascal BONNET : Cette loi est une bonne loi et il n'y aura pas lieu de l'abroger.

M. Michel LOYAT : On lance la procédure parce que l'on pense qu'elle n'est pas bonne.

M. LE MAIRE : C'est pour cela qu'on lance la procédure.

Cela dit, quels sont ceux qui sont contre ? Y a-t-il des oppositions ? Je n'en vois pas. Des abstentions ? Je n'en vois pas. C'est donc adopté».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 13 juillet 2012.