

Direction de l'Urbanisme

REF : DU2012012

Signataire : SM/KG

Séance du Conseil Municipal du 12/07/2012

RAPPORTEUR : Jean yves VANNIER

OBJET : Dispositif de majoration des droits à construire de 30 % : définition des modalités de mise à disposition du public de la note d'information

EXPOSE :

La loi du 20 mars 2012 a introduit un dispositif de majoration des droits à construire.

Ce dispositif ne s'applique qu'aux projets de logements neufs ou existants. La majoration, en l'absence de COS (coefficient d'occupation des sols) dans le PLU, est définie par l'application combinée des règles de hauteur, d'emprise au sol ou de gabarit. Elle n'emporte cependant pas l'augmentation de 30% de chacune de ces règles.

Par ailleurs, les autres dispositions du PLU sont inchangées, elles restent applicables indépendamment de la majoration de 30 %. Il s'agit des articles 3 et 4 (accès, voirie et réseaux), 6,7 et 8 (prospect par rapport à la voie, limites séparatives et bâtiment entre eux), 11 (aspect extérieur) et 13 (pourcentage d'espaces libres et plantations à réaliser).

En effet, l'éventuelle majoration des droits à construire risque de se heurter aux autres dispositions du PLU rendant son application impossible. Par exemple, augmentation de l'emprise au sol mais nécessité de respecter le pourcentage d'espaces verts, ou, augmentation de la hauteur mais nécessité de respecter le prospect par rapport aux limites séparatives....

La portée de ce dispositif est donc limitée et peu lisible en l'absence de COS (densité autorisée). De surcroît, force est de constater que les opérateurs exploitent déjà la constructibilité maximale offerte par le PLU et la configuration des terrains.

La décision d'instituer ou non ce dispositif relève des communes à condition d'avoir au préalable consulté le public. La participation du public s'effectue à travers la mise à disposition d'une note d'information. Il est donc proposé au conseil municipal de définir les modalités de consultation du public, à savoir :

- une insertion dans le journal municipal,
- la mise en ligne du dossier de consultation,
- l'affichage d'avis relatif à la consultation sur les panneaux municipaux prévus à cet effet,
- mise à disposition du dossier de consultation et d'un registre sur lequel pourront être consignées les observations.

Cette consultation doit débiter réglementairement au plus tard, le 20 septembre 2012. Il est proposé de la mettre en œuvre à compter du 10 septembre 2012.

A l'issue de cette consultation et au vue des observations formulées, une synthèse sera établie et présentée au conseil municipal.

Direction Générale des Services / Direction de l'Urbanisme

Direction de l'Urbanisme

REF : DU2012012

Signataire : SM/KG

OBJET : Dispositif de majoration des droits à construire de 30 % : définition des modalités de mise à disposition du public de la note d'information

LE CONSEIL,

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Vu la loi n° 2012.376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire,

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L 123.1.11.1,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 20 octobre 2010,

Considérant qu'il est prévu dans le cadre du dispositif de majoration des droits à construire, la consultation du public. A défaut, il sera appliqué automatiquement.

Considérant la nécessité de définir préalablement les modalités de consultation du public,

Considérant que la consultation du public doit débiter avant le 20 septembre 2012,

A l'unanimité.

DELIBERE :

DECIDE de procéder à la consultation du public dans le cadre du dispositif de majoration des droits à construire défini par la loi du 20 mars 2012.

DEFINIT les modalités de consultation du public, à savoir :

- une insertion dans le journal municipal,
- la mise en ligne du dossier de consultation,
- l'affichage d'avis relatif à la consultation sur les panneaux municipaux prévus à cet effet,
- la mise à disposition d'un dossier de consultation comprenant la note d'information et un registre sur lequel pourront être consignées les observations à la Direction de l'urbanisme 124 rue Henri Barbusse.

Pour le Maire

L'adjoint délégué

Reçu en Préfecture le : 20/07/2012

Publié le : 19/07/2012

Certifié exécutoire le : 20/07/2012

Pour le Maire

L'Adjoint délégué