

Séance du lundi 9 juillet 2012

Date de Convocation : mardi 3 juillet 2012

Nombre de Conseillers en exercice : 43

N° 2012.07.22 - Loi du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire - mise en oeuvre - Modalités de concertation

Présents :

Jean-François DEBAT, Michel FONTAINE, Pascal BORGIO, Claudie SAINT ANDRE, Alain BONTEMPS, Denise DARBON, Françoise COURTINE, Yves GAUTHIER, Bernadette CONSTANS, Nicole BARREAU, Philippe BERNIGAUD, Jean-Michel BLANC, Françoise BOZON, Xavier BRETON, Philippe BRICARD, Vasilica CHARNAY, Sylviane CHENE, Abdallah CHIBI, Raphaël DURET, Jean-Marc GERLIER, Sébastien GUERAUD, Bernard GUILLEMAUT, Guylain HERVE, Jean LECLAIR, Elisabeth PASUT, Christian PORRIN, Véronique ROCHE, Jean-Paul RODET, Caroline ROHRHURST

Excusés ayant donné procuration :

Monique DUTHU à Christian PORRIN, Guillaume LACROIX à Sylviane CHENE, Nadia OULED SALEM à Raphaël DURET, Benjamin ZIZIEMSKY à Françoise COURTINE, Patrick BLANCSUBE à Alain BONTEMPS, Véronique COLLET à Françoise BOZON, Charlotte DOMINJON à Denise DARBON, Nicole GUILLERMIN à Xavier BRETON, Suzane MOCCOZET à Vasilica CHARNAY, Thierry MOIROUX à Michel FONTAINE, Evelyne NOLL-FONTENILLE à Philippe BERNIGAUD, Huguette PEISSET à Nicole BARREAU

Absents :

Pascale BONNET SIMON, Emeric THUILLIEZ

Secrétaire de séance : Sébastien GUERAUD

Rapporteur : Yves GAUTHIER

EXPOSE

Rappel du contexte ou de l'existant et références

La loi n° 2012-376 du 20 mars 2012, relative à la majoration des droits à construire, a institué une majoration des droits à construire de 30% pendant 3 ans. Cette loi stipule également que cette majoration s'appliquera de plein droit à l'expiration d'un délai de neuf mois (soit le 20 décembre 2012), si dans ce délai le dispositif de mise à disposition et de participation prévu par l'article L.123-1-11-1 du Code de l'Urbanisme n'a pas été mis en œuvre et si le Conseil Municipal n'a pas délibéré suite à ce dispositif. Le conseil municipal est donc appelé à se prononcer sur la mise en œuvre de ce dispositif, ainsi que sur les modalités d'information et de participation du public mises en œuvre.

Motivation et opportunité de la décision

En cours de révision générale de son POS (Plan d'Occupation des Sols) en PLU (Plan Local d'Urbanisme), la Ville de Bourg-en-Bresse s'est attachée à traiter ces thématiques fortes que sont la limitation de la

consommation de l'espace et de la production d'une offre de logements à forte qualité urbaine, mais aussi architecturale et paysagère, d'autant que ces thématiques, utilisées par le législateur en appui de ce dispositif de majoration, font l'objet d'objectifs assignés par le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) Bourg-Bresse-Revermont.

Objectif 1 du dispositif législatif : favoriser la densification des constructions en réduisant la consommation foncière.

La Ville de Bourg-en-Bresse a fait le choix, par le passé, de ne pas introduire de COS (Coefficient d'Occupation du Sol) dans son document d'urbanisme. Cela répond à une volonté de ne pas appréhender et de ne pas gérer la « densité » sous son angle purement arithmétique du rapport : nombre de m² construits / nombre de m² de foncier. L'application de ce dispositif de bonification de droits à construire étant basé sur le COS, son application sur le territoire communal serait donc complexe à mettre en œuvre; la bonification devant, dans ce cas, se calculer de manière modulée sur les règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols .

L'objectif de favoriser la production de logements et la densification des constructions ne semble donc pouvoir être satisfait qu'au travers d'une action sur les seuls « droits à construire ».

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables du futur PLU affirme le postulat développé par la Ville de Bourg-en-Bresse qui consiste à assurer sa croissance sur une consommation limitée de foncier et une préservation des ensembles bâtis et paysagers contribuant à l'identité burgienne, et trouve sa traduction au travers des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et du zonage du PLU en projet. C'est donc tout naturellement que les OAP du futur PLU ont été définies sur ces sites à enjeux, gage d'une volonté de la Ville de se développer sur son tissu existant grâce au renouvellement urbain, et donc de préserver les espaces naturels et agricoles.

Le projet de zonage du futur PLU traduit également cette volonté de réduction de la consommation foncière, en affichant un nombre très limité des zones AU (A Urbaniser) et en affirmant la vocation agricole et naturelle des secteurs Est de la Ville, et cela sans porter atteinte à la croissance démographique dynamique attendue.

Ainsi, les OAP, le projet de zonage et de règlement du futur PLU reposent sur cette logique d'un renouvellement urbain « responsable », au sens que le développement de la ville à l'horizon 2020 répondra à l'enjeu quantitatif d'une production de logements mais également à un enjeu de qualité en développant une vision nouvelle de la « densité ».

Le futur PLU répondra donc pleinement au premier objectif assigné à ce dispositif de bonification des droits à construire, sans que celui-ci soit mis en place.

Objectif 2 du dispositif législatif : relancer l'offre de logements, en favorisant notamment la production de nouveaux logements et l'agrandissement de ceux existants.

Pour répondre aux enjeux de croissance démographique et de production de logements qui lui sont assignés par le SCOT et le Programme Local de l'Habitat (PLH), la Ville de Bourg-en-Bresse a fait le choix d'assoir son développement urbain sur le renouvellement urbain.

En reconstruisant ainsi la ville sur elle-même, et au regard du POS en vigueur, Bourg-en-Bresse est en mesure de produire une moyenne de 250 logements par an. Par extrapolation et compte tenu de la composition moyenne d'un ménage burgien, la ville est naturellement en capacité de satisfaire aux besoins de logements de 450 personnes par an. À cette estimation s'ajoute, pour partie, les logements qui seront créés sur les sites d'OAP.

Bourg-en-Bresse est, et sera ainsi, en capacité de produire des logements en répondant à des enjeux de densité dans le respect des préconisations du SCOT. Le Plan d'Occupation des Sols, au travers de son corps de règles, répond aujourd'hui aux enjeux de croissance urbaine qui lui sont assignés. Le futur PLU répondra également à cet enjeu majeur pour le territoire qui est d'offrir à chaque ménage un parcours résidentiel répondant à ses attentes sans porter atteinte à la qualité du cadre de vie et à l'identité patrimoniale forte qui caractérise la ville.

Les OAP, au travers de leur programmation, répondent à ce double objectif (quantitatif et qualitatif) d'une production de logements, et le projet de règlement du futur PLU sera, quant à lui, construit autour d'un corps de règles assurant la faisabilité du niveau de production à atteindre (logements neufs et extensions) tout en répondant à une volonté de qualité urbaine.

Le futur PLU répondra donc pleinement au second objectif assigné à ce dispositif de bonification des droits à construire, sans que celui-ci soit mis en place.

Au vu du présent argumentaire, il est proposé au Conseil Municipal de ne pas faire application de ce dispositif de majoration des droits à construire sur son territoire.

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

VU la loi n° 2012-376 du 20 mars 2012,

VU l'article L.123-1-11-1 du Code de l'Urbanisme

VU la Commission Mixte Urbanisme-Déplacements du 26 juin 2012,

A L'UNANIMITE des votants (33 voix), le groupe d'union de la Droite et du Centre ne prenant pas part au vote

DECIDE, de ne pas appliquer sur le territoire communal le dispositif de majoration des droits à construire, institué par la loi du 20 mars 2012, aux motifs ci-avant exposés,

APPROUVE, les modalités de participation et de mise à disposition du public de la note d'information relative à ce dispositif (modalités selon lesquelles les observations seront recueillies et conservées) tel que cela est susmentionné.

En ce sens, et pour répondre aux prescriptions de la loi du 20 mars 2012, une notice explicative détaillée sera mise à disposition du public :

- au cours du mois de septembre et au plus tard avant le 20 septembre 2012;
- pendant une période de 1 mois;
- le dossier sera consultable aux jours et heures d'ouverture au public de l'Accueil du Service Urbanisme Appliqué au sein de l'Hôtel de Ville, ainsi que sur le site internet de la Ville;
- le public pourra formuler ses observations par écrit moyennant le registre de concertation mis à disposition à l'Accueil du Service Urbanisme Appliqué selon les modalités précisées ci-avant ou par le biais de la e-consultation accessible depuis le site internet de la Ville;

La présente délibération sera portée à la connaissance du public par voie de presse et par voie d'affichage au moins huit jours avant la date de mise à disposition du public de ladite note.