

**URBANISME****Majoration des droits à construire**

Modalités de la consultation du public

**EXPOSE DES MOTIFS****Le dispositif de majoration des droits à construire**

La loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire a été publiée au Journal Officiel le 21 mars 2012.

Elle introduit un nouvel article L.123-1-11-1 dans le code de l'urbanisme qui permet une majoration de 30 % des règles de gabarit, de hauteur, d'emprise au sol ou de coefficient d'occupation des sols dans les zones urbaines des PLU, des POS ou des PAZ.\*

Toutefois, cette majoration ne s'applique ni dans les zones les plus exposées au bruit autour des aéroports, ni dans les secteurs sauvegardés. Elle ne permet pas de modifier des règles édictées par une servitude d'utilité publique, notamment en matière de risques, de protection du patrimoine, ni de déroger aux lois sur le littoral et la montagne.

Dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi, la Commune doit organiser une procédure de mise à disposition du public d'une note d'information présentant les conséquences de l'application sur son territoire de la majoration de 30 % des règles de constructibilité. Le public dispose d'un délai d'un mois pour formuler ses observations à compter de la mise à disposition du document.

Les modalités de la consultation du public, du recueil et de la conservation de ses observations sont précisées par le Conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette consultation. Elles peuvent prendre la forme d'une mise en ligne du dossier de consultation ou d'une présentation au cours d'une réunion publique.

A l'issue de la mise à disposition de la note d'information, le Maire présente la synthèse des observations du public au Conseil municipal. Cette synthèse est tenue à disposition du public. Un avis précisant le lieu dans lequel elle est tenue à disposition fait l'objet des mesures d'affichage et, le cas échéant, de publicité applicables aux actes modifiant un plan local d'urbanisme.

---

\* Plan locaux d'urbanisme, plans d'occupation des sols, plans d'aménagement de zone

La majoration de 30 % est applicable huit jours après la date de la séance au cours de laquelle la synthèse des observations du public a été présentée au Conseil municipal et au plus tard à l'expiration d'un délai de neuf mois à compter de la promulgation de la loi, soit au 20 décembre 2012, sauf si le Conseil municipal décide, à l'issue de cette présentation, qu'elle ne s'applique pas sur tout ou partie du territoire de la Commune ou s'il décide de limiter cette application à des secteurs particuliers (en application de l'article L. 123-1-11 sixième alinéa).

A tout moment, le Conseil municipal peut adopter une délibération mettant fin à l'application de la majoration sur tout ou partie du territoire de la Commune. Il en est de même s'il décide d'adopter la délibération prévue au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11. Dans les deux cas, cette délibération est précédée de la consultation du public précitée.

Cette majoration des droits à construire est temporaire. Elle est applicable, s'il y a lieu, aux demandes de permis de construire et aux déclarations préalables déposées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Elle ne s'applique qu'aux communes dotées d'un PLU, d'un POS ou d'un PAZ en vigueur à la date de publication de la loi. Par conséquent, elle ne s'appliquera plus au PLU de la Commune après l'approbation du PLU révisé.

### **L'information et la consultation du public**

Dans ce cadre, il est proposé de mettre à disposition du public, pendant au moins un mois, du 6 juin au 9 juillet 2012, une note d'information présentant les conséquences de l'application sur son territoire de la majoration de 30 % des règles de constructibilité.

Ce document sera mis en ligne sur le site internet officiel de la Ville. Un avis précisant le lieu dans lequel la note d'information est tenue à disposition du public sera publié dans un journal départemental ainsi que dans le bulletin municipal de la Ville et par voie d'affichage sur les panneaux administratifs prévus à cet effet.

Le Maire présentera la synthèse des observations du public au Conseil municipal lors de la séance du 20 septembre 2012.

### **L'application de la majoration des droits sur le territoire ivryen**

D'ores et déjà, il peut être avancé qu'il n'est pas contesté qu'il existe un déficit dans l'offre de logements en France et plus particulièrement dans la région Ile-de-France.

Dans ce contexte de pénurie de logements, la Ville d'Ivry-sur-Seine s'est engagée dans une démarche visant à augmenter les possibilités de construction sur son territoire tout en prévoyant les nécessaires équipements qui doivent accompagner l'augmentation de la population qui en découlera.

C'est dans ce cadre qu'a été élaboré le PLH (programme local de l'habitat) qui propose un rythme moyen de construction de 450 logements par an pour atteindre 500 logements en 2017, soit 2 915 nouveaux logements et 906 logements spécifiques sur l'ensemble de la période d'application du PLH (ou 2 545 avec la destruction de 360 logements liés aux opérations d'urbanisme).

En conséquence, la population devrait atteindre 62 500 habitants en 2017.

Par ailleurs, le plan local d'urbanisme en cours de révision devrait ouvrir de nouvelles possibilités de construction dans des secteurs à l'étude.

A noter que si la procédure susvisée n'était pas mise en œuvre, la majoration des droits à construire s'appliquerait à compter du 20 décembre 2012 jusqu'à la séance du Conseil municipal de septembre 2013 au cours de laquelle l'approbation de la révision du PLU devrait être proposée.

En conséquence, je vous propose de décider des modalités de consultation du public sur les conséquences de l'application de la majoration des droits à construire.

## **URBANISME**

### **Majoration des droits à construire**

Modalités de la consultation du public

LE CONSEIL,

sur la proposition de Monsieur Romain Marchand, adjoint au Maire, rapporteur,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.123-1-11-1 et L.123-1-11,

vu la loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire, publiée au Journal Officiel le 21 mars 2012,

vu sa délibération en date du 22 janvier 2004 ayant approuvé la révision du Plan local d'urbanisme,

vu ses délibérations en date des 16 décembre 2004, 22 juin 2006, 24 mai 2007, 31 janvier 2008, 16 avril 2009, 21 octobre 2010 et 28 avril 2011 approuvant la modification du Plan local d'urbanisme,

vu sa délibération en date du 18 décembre 2008 approuvant l'engagement d'une procédure de révision du Plan local d'urbanisme et les modalités de la concertation à mener,

vu sa délibération en date du 28 avril 2011 approuvant la révision simplifiée du Plan local d'urbanisme sur le périmètre de l'opération Ivry-Confluences,

vu ses délibérations en date des 26 janvier 2012 et 29 mars 2012 approuvant des modifications simplifiées du Plan local d'urbanisme,

considérant qu'aux termes de la loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 susvisée, une note d'information présentant les conséquences de l'application sur le territoire de la commune de la majoration de 30 % des règles de constructibilité doit être mise à disposition du public,

considérant que le public dispose d'un délai d'un mois pour formuler ses observations à compter de la mise à disposition de cette note,

considérant que les modalités de la consultation du public, du recueil et de la conservation de ses observations doivent être précisées par le Conseil municipal,

vu l'avis favorable de la Commission urbanisme en date du 9 mai 2012,

**DELIBERE**  
(à l'unanimité)

**ARTICLE UNIQUE :** DECIDE que la consultation du public sur les conséquences de la majoration des droits à construire, issue de la loi du 20 mars 2012 susvisée, s'effectuera selon les modalités suivantes :

- une note d'information présentant les conséquences de l'application sur le territoire de la commune de la majoration de 30 % des règles de constructibilité sera tenue à disposition du public, en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, du 6 juin au 9 juillet 2012. Elle sera accompagnée d'un registre destiné à recueillir les observations du public,
- cette note sera mise en ligne sur le site internet officiel de la Ville,
- un avis précisant le lieu dans lequel la note et le registre seront tenus à disposition du public fera l'objet de mesure d'affichage sur les panneaux administratifs de la Ville, d'une insertion dans un journal diffusé dans le département ainsi que dans le bulletin municipal.

TRANSMIS EN PREFECTURE  
LE 30 MAI 2012  
RECU EN PREFECTURE  
LE 30 MAI 2012  
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE  
LE 25 MAI 2012