

ARTICLE L 123-1-11-1
MAJORATION DES DROITS A CONSTRUIRE DE 30 %
pour l'AGRANDISSEMENT ou la CONSTRUCTION d'un BATIMENT A
USAGE D'HABITATION

Cadre général

La loi du 20 mars 2012 a institué la réforme visant à augmenter de 30 % les droits à construire des bâtiments à usage d'habitation.

Elle prévoit à l'article L 123-1-11-1 du code de l'Urbanisme :

« Les droits à construire résultant des règles de gabarit, de hauteur, d'emprise au sol ou de coefficient d'occupation des sols, fixées par le Plan d'Occupation des Sols (POS), sont majorés de 30 % pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation ».

Les objectifs de cette loi sont :

- relancer l'offre de logements, notamment en facilitant l'agrandissement de logements existants et la production de nouveaux logements,
- favoriser la densification des constructions en réduisant la consommation foncière.

La majoration des droits à construire est automatique. 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 ou pour l'application de la majoration des règles de constructibilité prévue par l'article L.123-1-11, laquelle est portée par la loi à 30%.

Les conséquences de la majoration des droits à construire à Moulins

Les règles en matière d'urbanisme à Moulins sont déterminées par le Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en Conseil Municipal du 19 juin 1987

La mise en œuvre de la majoration des droits à construire aurait une incidence sur les articles relatifs à l'emprise au sol, la hauteur des constructions et le coefficient d'occupation du Sol, à savoir :

- **Article 9** : Emprise au sol maximale des constructions.
- **Article 10** : Hauteur de façade et hauteur maximale des constructions
- **Article 14** : Possibilités maximales d'occupation du sol. Il fixe le Coefficient d'Occupation du sol (COS).

Il est entendu que la majoration ne sera possible que dès lors que la constructibilité maximum sera déjà atteinte.

L'une ou l'autre des règles ou les trois cumulées pourront donc être augmentées sans dépasser 30 %.

En aucun cas cette majoration, ne doit permettre de déroger à l'une de ces trois règles dès lors que la constructibilité maximale n'est pas atteinte.

Cette majoration ne peut être entendue comme une dérogation aux autres règles du POS en fonction des demandes des pétitionnaires.

Le tableau suivant présente des simulations de volumétries et les augmentations potentielles :

Article	POS existant	Majoration de 30%	Droit potentiel
<u>Article 9</u> : Emprise au sol	30%	9%	39%
	35%	10,5%	45,5%
	50%	15%	65%
	60%	18%	78%
	70%	21%	91%
	75%	22,5%	97,5%
	100%	-	100%
<u>Article 10</u> : Hauteur maximale des constructions	4	1,2	5,2
	9,5	2,85	12,35
	10	3	13
	11	3,3	14,3
	12	3,6	15,6
	13	3,9	16,9
	14	4,2	18,2
	16	4,8	20,8
	18	5,4	23,4
<u>Article 14</u> : COS	0,5	0,15	0,65
	1	0,3	1,3
	1,5	0,45	1,95
	2	0,6	2,6
	2,5	0,75	3,25
	3	0,9	3,9

La loi prévoit que ce dispositif, s'il est approuvé par le Conseil Municipal, sera applicable pour une durée de 3 ans

S'agissant de l'objectif de la loi sur la densification en vue de la création de logements :

Les objectifs de la loi sont de réduire la pénurie de logement et de lutter contre l'étalement urbain

Or d'après le diagnostic urbain réalisé par le bureau d'étude spécialisé URBANiS à l'occasion de la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouveau Urbain (OPAH-RU), il s'avère que le problème du logement à Moulins se pose essentiellement en termes d'adaptation de l'offre à la demande, de qualité du parc de logements et de délimitation de la vacance et non par une pénurie de logements.

En effet, la ville connaît une forte vacance, notamment dans le centre historique (16%) et dans le centre moderne (12%).

La majoration des droits à construire ne semble pas une réponse adaptée pour répondre efficacement à la problématique du logement à Moulins.

Par ailleurs, des actions ont été mises en place sur Moulins pour répondre à ces besoins, notamment :

- Pour le parc social par la mise en œuvre du Projet de Rénovation Urbaine (PRU) sur le quartier sud de la ville
- Pour le parc de logements privés par la création d'une OPAH-RU sur le centre-ville.

Sur l'insertion urbaine et architecturale :

On constate au vu du tableau précédent et des volumétries jointes, que le nombre de niveaux des constructions pourrait être augmenté (1 à 2 niveaux supplémentaires).

Cette possibilité au terme de 3 années risque de considérablement « modifier » le paysage urbain de la ville créant de ci de là, des différences de volumétries, qui seront d'autant plus visibles au droit des constructions existantes, créant ainsi des échelles disproportionnées.

D'autant plus que la ville de Moulins, présente un riche patrimoine historique et architectural (plus de 50 édifices civils et religieux protégés au titre des monuments historiques). Elle a d'ailleurs reçu le label « Ville d'Art et d'Histoire » en 1997.

Afin d'assurer la valorisation de ses spécificités patrimoniales et paysagères, la Ville a décidé de mettre en place sur une partie de son territoire une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). L'AVAP détermine un périmètre et des modalités de protection et de mise en valeur adaptés aux caractéristiques du patrimoine local qui s'appliquent à l'intérieur de ce périmètre.

La majoration de 30% des droits à construire et en particulier une augmentation des hauteurs des constructions pourraient nuire à la qualité du patrimoine remarquable du centre-ville et aller à l'encontre des objectifs de protection définis par l'aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Procédure de consultation

La présente synthèse est soumise pour information et pour avis au public du 16 juillet 2012 au 09 septembre 2012.

Le registre mis à disposition permettra de recueillir les avis, les propositions, les remarques du public.