



MAIRIE
AUFFREVILLE-BRASSEUIL
78930 - ☎ 01.34.77.11.68

Majoration des droits à construire
NOTE D'INFORMATION

1. Cadre juridique

a) Principe (nouvel 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 local d'urbanisme, le plan d'occupation des sols ou le plan d'aménagement de zone, sont majorés de 30 % pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation (nouvel article L 123-1-11-1 du code de l'urbanisme).

Parallèlement, l'article L 123-1-11 qui prévoyait déjà la possibilité, dans des secteurs situés dans les zones urbaines, d'autoriser par délibération le dépassement de ces mêmes règles pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation est modifié : le dépassement qui ne pouvait être supérieur à 20 % est désormais autorisé jusqu'à 30 %.

b) Champ d'application

Cette majoration s'applique dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme, d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan d'aménagement de zone en vigueur à la date de promulgation de la loi.

Cas où la majoration ne peut pas s'appliquer :

- la majoration ne peut pas s'appliquer lorsque l'organe compétent a délibéré pour majorer les droits à construire sur la base de l'article L 123-1-11 du code de l'urbanisme précité, avant la promulgation de la loi.
- la majoration ne s'applique pas dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit, ni dans les secteurs sauvegardés.

Elle ne peut avoir pour effet de modifier une règle édictée par une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, ni déroger à la loi Montagne ou la loi Littoral.

c) Mise en œuvre

Pour que la mesure s'applique, l'autorité compétente en matière de PLU (la commune) doit consulter le public dans les conditions suivantes :

- dans les 6 mois à compter de la promulgation de la loi, l'autorité compétente met à la disposition du public une note d'information afin qu'il puisse présenter ses observations ;
- les modalités précises de cette consultation sont fixées par l'organe délibérant et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la consultation.

- le public dispose d'un délai d'un mois pour présenter ses observations ;
- à l'issue de cette consultation, une synthèse des observations du public est présentée à l'organe délibérant par le maire et tenue à la disposition du public.

En toutes hypothèses elle devient applicable au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 mois à compter de la promulgation de la loi, 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.

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.

La loi s'applique aux demandes de permis et aux déclarations déposées avant le 1^{er} janvier 2016.

2. Cadre de la consultation du public

Les modalités de la mise à disposition au public et du recueil et de la conservation de ses observations ont été déterminées par délibération du conseil municipal en date du 8 juin 2012. Le public en est informé au moins 8 jours avant.

A l'issue de la consultation, le maire présente la synthèse des observations du public au conseil municipal. La disposition de majoration des droits à construire devient alors applicable dans les huit jours suivants, sauf si le conseil municipal en a disposé autrement et a décidé de ne pas majorer les droits à construire.

Il est proposé de consulter le public selon les modalités suivantes :

- les dates et les modalités de la consultation seront rendues publiques au moins 8 jours avant par affichage sur les panneaux administratifs, par une information communale « les élus vous informent » distribuée dans toutes les boîtes aux lettres de la commune et par un article sur le site internet de la commune ;

- la note d'information sera consultable à la mairie aux jours et heures d'ouverture au public ou sur le site internet de la commune WWW.AUFFREVILLE-BRASSEUIL.FR pendant la durée de la consultation ;

- les observations du public pourront être consignées :

- dans un registre disponible à la mairie aux jours et heures d'ouverture au public, les mardis de 14 à 17 heures et les vendredis de 14 à 19 heures,

- par courrier adressé à la Mairie – rue du village – 78930 AUFFREVILLE-BRASSEUIL,

- par message électronique : mairie.auffreville.brasseuil@wanadoo.fr, pendant la durée de la consultation ;

- à la fin de la consultation et après que le conseil municipal en aura établi la synthèse et délibéré, la note d'information, la synthèse des observations du public et la délibération du conseil municipal seront consultables en mairie pendant une durée d'un an.

3. Date de la consultation

La consultation est fixée du 18 juin au 20 juillet 2012.

4. Conséquences de l'application éventuelle de la majoration des droits à construire

Parce qu'il ne s'agit pas de rendre constructibles des zones qui ne le sont pas, mais d'augmenter les droits à construire dans les zones déjà constructibles, l'application de la loi ne peut modifier les règles édictées par les servitudes d'utilité publique (plan de prévention des risques).

- Elle ne s'appliquerait pas dans les secteurs sauvegardés.

L'application de la majoration du droit à construire peut s'effectuer sur tout ou partie du territoire de la commune d'Auffreville-Brasseuil.

Type de construction concerné : habitation

La majoration des droits à construire s'appliquerait pour permettre l'agrandissement, l'exhaussement ou la construction nouvelle de bâtiments à usage d'habitation et d'équipements publics.

Les conséquences sur les différentes zones du PLU :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

zone UA :

Règlement de la zone	Dispositions en vigueur	Conséquences de la majoration sur les règles définissant les droits à construire	Les conséquences de la majoration sur le paysage urbain
Emprise au sol	50%	65%	densification
Hauteur	La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6,50 mètres	La hauteur des constructions serait de 8,45 mètres	- permettre la construction d'un étage supplémentaire
COS	0,50	0,65	densification

zone UB :

Règlement de la zone	Dispositions en vigueur	Conséquences de la majoration sur les règles définissant les droits à construire	Les conséquences de la majoration sur le paysage urbain
Emprise au sol	25%	32%	densification
Hauteur	La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6,50 mètres	La hauteur des constructions serait de 8,45 mètres	- permettre la construction d'un étage supplémentaire
COS	0,30	0,39	densification

zone UP :

Règlement de la zone	Dispositions en vigueur	Conséquences de la majoration sur les règles définissant les droits à construire	Les conséquences de la majoration sur le paysage urbain
Emprise au sol	Sans objet	Sans objet	-
Hauteur	La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6,50 mètres	La hauteur des constructions serait de 8,45 mètres	- permettre la construction d'un étage supplémentaire
COS	0,10	0,13	densification

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**zone : AUh**

Règlement de la zone	Dispositions en vigueur	Conséquences de la majoration sur les règles définissant les droits à construire	Les conséquences de la majoration sur le paysage urbain
Emprise au sol	30%	45%	densification
Hauteur	La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6,50 mètres	La hauteur des constructions serait de 8,45 mètres	- permettre la construction d'un étage supplémentaire
COS	Sans objet	Sans objet	densification

Suite à la présente consultation, le conseil municipal présentera une synthèse des observations recueillies du public et pourra décider :

- soit de ne pas appliquer la majoration des droits à construire sur son territoire ;
- soit de ne l'appliquer que sur une partie de son territoire.

Le taux de majoration de 30 % n'étant pas modulable.

Faute de décision contraire du conseil municipal, la majoration des droits à construire serait applicable dans les 8 jours qui suivront la présentation de la synthèse des observations au conseil municipal.

Conclusions :

La majoration des droits à construire aura :

- un impact visuel potentiel sur le paysage urbain avec l'augmentation de la hauteur des bâtiments ;
- un impact potentiel sur la croissance démographique et sur la gestion des équipements publics sont fortement probables.
- un impact très important sur les difficultés de stationnement dans le village.
- un impact significatif qui s'ajouterait au dépassement du coefficient d'occupation des sols (COS) autorisé dans la limite de 20 % pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable par délibération du conseil municipal en date du 27/03/2009.
- un effet incohérent avec les objectifs recherchés lors de la révision du PLU qui prône un urbanisme maîtrisé dans la vallée.
- toute augmentation de la surface taxable est soumise au paiement de la taxe d'aménagement et éventuellement de la redevance d'archéologie préventive.

Les documents mis à la disposition du public :

- la présente note d'information ;
- la loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire.

AUFFREVILLE-BRASSEUIL, le 9 juin 2012

Le Maire,
Serge ANCELOT

