

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AJACCIO

--ooOoo--

L'An Deux Mille Dix, le Jeudi 28 Octobre à 18 Heures, le Conseil Municipal de la Ville d'AJACCIO, légalement convoqué le 22 Octobre, conformément à l'article L2121-17 du C.G.C.T, s'est réuni en séance publique à l'Hôtel de Ville sous la présidence de M. le Maire, Simon RENUCCI.

Etaient présents :

M.M LUCIANI, CERVETTI, DIGIACOMI, PIERI, Mme LUCIANI, M.M. CASASOPRANA, Mme MOUSNY-PANTALACCI, Mme RISTERUCCI, M.M GABRIELLI, Mme PASQUALAGGI, Adjoints au Maire.

M. PARODIN, Mme PIMENOFF, M.M VITALI, MARY, Mme DEBROAS, Mme POLI, Mme JOLY, Mme SUSINI, M. BERNARDI, Mme FIESCHI DI GRAZIA, M. COMBARET, Mme SUSINI-BIAGGI, M. BARTOLI, M. D'ORAZIO, Mme GUERRINI, MM. MARCANGELI, LAUDATO, Conseillers Municipaux.

Avaient donné pouvoir de voter respectivement en leur nom :

Mme GUIDICELLI	à	M. LUCIANI
M. AMIDEI	à	Mme PASQUALAGGI
Mme CURCIO	à	M. CERVETTI
M. TOMI	à	Mme SUSINI-BIAGGI
M. ZUCCARELLI	à	M. PIERI
Mme FERRI-PISANI	à	M. GABRIELLI
Mme TOMI	à	M. COMBARET
Mme SAMPIERI	à	M. CASASOPRANA
M. CORTEY	à	M. LE MAIRE

Etaient absents :

M. PANTALONI, Mme MORACCHINI, Adjoints au Maire, M. BASTELICA, Mme PERES, Mme PASTINI, M. RUALT, Mme FENOCCHI, Mme OTTAVI-BURESI, Conseillers Municipaux.

Nombre de membres composant l'Assemblée :	45
Nombre de membres en exercice :	45
Nombre de membres présents :	28
Quorum :	23

Le quorum étant atteint, M. D'ORAZIO est désigné en qualité de Secrétaire de séance.

Séance du Jeudi 28 Octobre 2010

Délibération N°2010 / 245

Modification de la délibération n° 2009/239 du 18 décembre 2009 pour la majoration de densité : mise en œuvre de la loi n° 2009-32 du 25 mars 2009 dite loi Boutin, article 40 relatif aux majorations de coefficient d'occupation des sols et des règles de densité.

M. Le Maire expose à l'Assemblée :

Par délibération n° 2009/239 du 18 décembre 2009, le Conseil Municipal avait voté la mise en œuvre des dispositions de la Loi n° 2009-32 du 25 mars 2009 notamment dans son article 40 relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions (MLLE) ou loi Boutin. Il est rappelé que jusqu'à présent, il existait trois possibilités de majorer le COS, afin d'augmenter la constructibilité des terrains :

1. Le Dépassement de COS, dans la limite de **20%**, introduit par la loi du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat. Il est autorisé sous réserve d'une part, que la partie de la construction en dépassement ait la destination de **logements à usage locatif sociaux** bénéficiant d'un concours financier de l'Etat et, d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'Etat (**CU : L.127-1** dans sa rédaction antérieure à la loi MLLE).

2. Le Dépassement de COS, dans la limite de **50%**, prévu par l'article 4 de la loi portant engagement national pour le logement (**ENL**) du 13 juillet 2006. Il ne s'applique qu'à certains secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de **programmes de logements** comporte au moins une **moitié de logements locatifs sociaux**. Ce dépassement ne s'applique que dans les communes de plus de 20 000 habitants ou celles de plus de 1 500 habitants appartenant à un EPCI ou une agglomération de plus de 50 000 habitants. Il ne concerne, de plus, que les permis de construire déposés avant le 1^{er} janvier 2010. Ainsi, dans le but de favoriser la diversité sociale de l'habitat, l'article L. 127-1 autorise le dépassement du coefficient d'occupation des sols dans la limite de 50 %, dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, lorsque la partie de la construction en dépassement est destinée à des logements à usage locatif aidé (au sens du 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation) ou, dans les départements d'outre-mer, est destinée à des logements locatifs sociaux bénéficiant pour leur construction d'un concours financier de l'Etat (à condition que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques). Les dispositions de l'article L. 127-1 ont été rendues applicables par décision de son conseil municipal (article L. 127-2).

3. Le Dépassement de COS, dans la limite de **20%**, au titre de la loi POPE du 13 juillet 2005, pour les **constructions remplissant des critères de performance énergétique** ou **comportant des équipements de production d'énergie renouvelable** (**CU : L.128-1**).

Afin de favoriser la performance énergétique de l'habitat et l'utilisation des énergies renouvelables, l'article L. 128-1 autorise également le dépassement du coefficient d'occupation des sols, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte ; ces critères figurent à l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation). Les dispositions de l'article L. 128-1 sont elles aussi rendues applicables dans la commune par décision du conseil municipal (article L. 128-2).

Il est également rappelé que le Conseil Municipal a voté l'application des dépassements de COS dans les cas 1 et 2 le 21 juin 1996 par délibération n° 96/66 portant possibilité dépassement de COS de 20% pour les opérations de constructions de logements sociaux et 2007/60 du 16 avril 2007 portant majoration de densité de 50% en faveur de la réalisation de logements sociaux. **Les dispositions créées par la Loi Boutin :**

Avec la loi MLLE, le système est revu en profondeur. Les dispositions contenues dans son article 40 étendent les possibilités de majoration des règles de construction afin de permettre d'augmenter la densité urbaine et ceci, en ne se basant plus uniquement sur la majoration de COS.

1. Un bonus social renforcé par l'augmentation de la majoration des règles de densité en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux sur le modèle de la loi ENL (CU : L.127-1 modifié et CU : L.127-2 abrogé) :

Tout d'abord, le texte de loi renforce considérablement le premier type de bonus octroyé aux programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Ainsi :

*« Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui **ne peut excéder 50 %**. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité » (CU : L.127-1 modifié).*

Cette possibilité de majoration existe depuis la loi ENL. Toutefois, en opérant une sorte de "fusion" entre l'article 4 de ce texte et l'article L.127-1 du code de l'urbanisme, la loi Boutin vient considérablement étendre son champ d'application. Offert à toutes les communes, ce bonus de densité – et non plus de COS – de 50% – au lieu de 20% – s'applique aujourd'hui sans condition de délais ou de taille de la collectivité.

2. Un bonus énergétique maintenu mais encadré par l'introduction d'une règle relative au cumul des majorations des règles de densité en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux ou de construction remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (CU : L.128-3 créé)

La majoration renforcée de l'article L.127-1 présentée ci-dessus est strictement encadrée par le nouveau texte de loi, notamment en ce qui concerne son cumul avec le dépassement autorisé en cas de construction remplissant des critères de performance énergétique. La loi MLLE stipule en effet que :

« L'application combinée des articles L. 127-1 et L. 128-1 ne peut entraîner une majoration du coefficient d'occupation des sols ou un dépassement des limites résultant des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol supérieurs à 50 % » (CU : L.128-3).

3. Un bonus non conditionnel créé pour le logement par la nouvelle possibilité de majoration pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation (CU : L.123-1-1 modifié)

Le texte adopté le 25 mars par l'Assemblée nationale vient ajouter trois alinéas à l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme. Ce dernier se trouve aujourd'hui formulé de la sorte :

§6. « *Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. La délibération fixe pour chaque secteur ce dépassement, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante* ».

§7. « *Le sixième alinéa n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L. 147-4 du présent code et dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement* ».

§8. « *Son application est exclusive de celle des articles L. 127-1 et L. 128-1 du présent code* ».

Ainsi, un nouveau bonus a été introduit par la loi MLLE. Son objectif est de relancer la production de logements. Ses conditions d'application excluent, cependant, un cumul avec les deux bonus précédemment cités (L.127-1 et L.128-1).

Après 11 mois d'exercice, il s'avère qu'aucune majoration prévue n'a été sollicitée par un pétitionnaire. Une statistique récente, établie par la Direction Urbanisme, ci-après présentée, montre clairement une chute importante dans le volume de logements autorisés en 2009 et 2010. Il convient également d'apprécier cette évolution en prenant en compte, pour l'année 2008, la délivrance d'un permis de construire de logements sociaux pour ERILIA de 294 appartements.

NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISES										
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	AU 01/09/2010
COLLECTIF	204	98	197	832	780	457	216	545	125	189
INDIVIDUEL	47	29	25	34	32	67	24	28	11	5
TOTAL	251	127	222	866	812	524	240	573	136	194

IL EST DEMANDE AU CONSEIL MUNICIPAL

D'APPROUVER, conformément à la Loi n° 2009-32 du 25 mars 2009 dans son article 40, les majorations de COS et de densité telles que définies aux articles L 123-1-1, L 127-1 et L 128-3 du Code de l'Urbanisme dans toutes les zones UD et leurs sous-secteurs du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 28 octobre 1999.

LES MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL VOUDRONT BIEN EN DELIBERER.

LE CONSEIL MUNICIPAL

**Où l'exposé de Monsieur Paul Antoine LUCIANI, Maire Adjoint délégué,
et après en avoir délibéré,**

VU La Loi 82.213 du 2 mars 1982 modifiée portant droit et liberté des Communes,
VU La Loi 83.663 du 22 juillet 1983 complétant la loi 83.3 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat,
VU La Loi du 19 août 1986 portant dispositions diverses relatives aux collectivités locales,
VU le Code de l'Urbanisme notamment les articles L 123-1-1, L 127-1 et L 128-3,
VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2121.29,
VU, la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain,
VU la loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité,
VU la Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat,
VU la loi n° 2009-32 du 25 mars 2009 dite loi Boutin , notamment son article 40 relatif aux majorations de coefficient d'occupation des sols et des règles de densité,

VU L'avis favorable de la commission municipale compétente en date du 26 Octobre 2010,

APPROUVE,

A l'unanimité de ses membres présents ou représentés,

les majorations de COS et de densité telles que définies aux articles L 123-1-1, L 127-1 et L 128-3 du Code de l'Urbanisme dans toutes les zones UD et leurs sous-secteurs du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 28 octobre 1999 et conformément à la Loi n° 2009-32 du 25 mars 2009 dans son article 40.

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Ville et d'un affichage en Mairie

.....
Fait à Ajaccio les jour, mois et an que dessus

(suivent les signatures)

POUR EXTRAIT CONFORME,

LE DEPUTE-MAIRE,

Simon RENUCCI

ANNEXE

Avant la loi Boutin	Après la loi Boutin
1. Bonus de 20% pour le logement social (CU : L.127-1).	1'. Bonus de 50% maximum pour le logement social, proportionnel à la part de logements sociaux du programme. (CU : L.127-1 modifié).
2. Bonus de 50% maximum pour le logement social, proportionnel à la part de logements sociaux du programme (conditions de taille de la collectivité et de délai). (art.4 loi ENL).	
3. Bonus énergétique de 20% au titre de la loi POPE de 2005 (CU : L.128-1)	3. Bonus énergétique de 20% au titre de la loi POPE de 2005 (CU : L.128-1)
	Le cumul du bonus "social" (1') et du bonus énergétique (3) ne peut entraîner une majoration supérieure à 50% (2'). (CU : L.128-3 introduit au CU : L.128)
2 cas de figure possibles : - part de logements sociaux du programme $\geq 50\%$: le bonus de densité maximal peut être obtenu sans préoccupations de qualité environnementale. - part de logements sociaux du programme $\leq 30\%$: le bonus de densité maximal peut être obtenu par le cumul du bonus social ($\leq 30\%$) et du bonus énergétique (20%).	
	3'. Bonus non conditionnel de 20% pour la rénovation ou la construction de tout type de logements. (alinéas 6-7-8 introduits au CU : L.123-1-1)

Définitions :

Coefficient d'Occupation des Sols (COS) : le C.O.S. sert à définir le rapport entre la surface du terrain et le droit de construire de la surface hors oeuvre nette (S.H.O.N). Cette surface est obtenue en multipliant ce coefficient par la surface du terrain. Chaque zone a son coefficient qui est mentionné au règlement de P.O.S. (Plan d'Occupation des Sols). Il fixe le nombre de m² de surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) pouvant être construits sur un terrain donné pour 1 m² de terrain. Ce coefficient est fixé dans le plan d'occupation des sols (P.O.S.).

Densité : extrait du site du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable

« La question de la densité ou de l' « intensité urbaine » est au coeur de l'enjeu de mixité et d'urbanité ; elle répond à une volonté sociale et politique et devient inéluctable dans un

contexte de développement durable. Toutes les réflexions des professionnels la plébiscitent, mais elle est rarement abordée de front. En effet, une grande confusion du discours a amalgamé la densité aux barres stigmatisées des citées périphériques, alors que celles-ci, rapportées au terrain qu'elles occupent, sont souvent peu denses. Plus que la densité, c'est l'image du logement collectif de masse, conçu sans prise en compte d'une cohérence forme/contenu, qui est violemment critiquée.

La densité est d'autant mieux vécue que la diversité typologique et la variété des matériaux sont grandes. L'approche de la densité n'est pas univoque et ne se décrète pas. Elle dépend des contextes sociaux et urbains, du lien existant entre résidence et emploi et favorise la proximité aux équipements et services. C'est une organisation spatiale qui répond à une volonté sociale et politique et doit faire l'objet de débats. Cette notion qui n'était que quantitative est devenue un enjeu qualitatif. Source de transformations des typologies de l'habitat, la densité s'apparente à la continuité urbaine et peut, si l'organisation de l'espace le permet, être à l'origine de rapports plus conviviaux.

Bien que souvent dépréciée, par les élus ou les habitants, la densité est un facteur de création de services et d'urbanité. Il convient de réfléchir à ce qu'est « une densité vivable », à son aptitude à donner un sens à l'espace public et à révéler l'identité et la vitalité d'un quartier. La responsabilité des collectivités locales dans sa définition et son acceptation s'avère capitale.

La loi de programme d'orientation énergétique affiche l'objectif d'inciter les collectivités locales à densifier, en leur offrant la possibilité de majorer de 20% le coefficient d'occupation des sols pour des constructions qui prendraient en compte les critères de performance énergétique ou privilégieraient des équipements de production d'énergie renouvelable. C'est là une opportunité de densifier tout en encourageant des économies d'énergie. Pour l'instant la loi semble ne s'appliquer qu'aux logements anciens mais peut-être sera-t-elle étendue plus largement.

La définition des densités doit participer à la qualification et la caractérisation des territoires qu'elles contribueront à structurer, voire à former, tout en s'intégrant à des projets locaux de développement issus d'un projet d'urbanisme politiquement exprimé. La définition de la densité doit s'insérer dans des opérations d'aménagement, de renouvellement urbain, de création de ZAC, de projet de quartier, compatibles avec les orientations et les dispositions réglementaires inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la collectivité concernée. Mais la programmation des opérations de couture urbaine, de recomposition de quartier ou d'urbanisation de secteur, où le risque de l'étalement urbain existe, est souvent complexe et conflictuelle. Les collectivités doivent gérer de multiples demandes : celles des habitants, de plus en plus organisés en associations hostiles aux nouvelles constructions, la pression des opérateurs et une demande croissante de logements de forte densité, privilégiant des espaces verts à conserver ou à créer pour permettre une requalification complète du quartier. Inversement, dans une zone périurbaine, soutenir la densité justifie l'installation d'équipements et de services collectifs de proximité. »

Quartier Durable ou ecoquartier :

Un quartier durable est une zone de mixité fonctionnelle développant un esprit de quartier ; c'est un endroit où les personnes veulent vivre et travailler, maintenant et dans le futur. Les quartiers durables répondent aux divers besoins de ses habitants actuels et futurs, ils sont sensibles à l'environnement et contribuent à une haute qualité de vie. Ils sont sûrs et globaux, bien planifiés, construits et gérés, et offrent des opportunités égales et des services de qualité à tous. (Accord de Bristol, 6-7 décembre 2005)

La planification de quartiers durables a pour objectif de fonder un quartier sur des principes environnementaux, économiques et sociaux en mettant l'accent sur :

Gouvernance

Des quartiers bien gérés par une participation efficace et globale, une représentation et une direction.

Transport et mobilité

Des quartiers bien connectés grâce à de bons services et moyens de transport permettant aux habitants d'accéder à leur lieu de travail et aux services (santé, éducation, loisirs, centres commerciaux, etc). Les habitants devraient être en mesure d'effectuer le plus de trajets possibles à pied depuis leur lieu de résidence. Le plan des rues devraient prendre la forme d'un réseau continu reliant les lieux entre eux. Une bonne infrastructure de transport est essentielle à la limitation de la voiture.

Environnement

Offrir aux habitants l'opportunité de vivre dans le respect de l'environnement (bâtiments basse consommation ou à énergie positive, limitation des déchets, recyclage, utilisation de matériaux naturels et écologiques, limitation de la consommation d'eau, etc) et de profiter d'un cadre de vie propre et sûr.

Economie

Une économie locale vivante et florissante.

Services

Mise à disposition de services publics, privés, communs et volontaires accessibles à tous les habitants.

Équité

Juste pour chaque habitant, à la fois pour les générations actuelles et futures (habitations décentes à des prix abordables, services accessibles à tous et espaces publics ouverts à tous).

Diversité

Développer des quartiers diversifiés et à cohésion sociale par la mixité des catégories sociales (mixité de l'offre de logements, des opportunités d'emplois, partage des activités) et la mixité des générations.

Mixité des fonctions

Différence majeure avec les quartiers suburbains existants qui connaissent souvent un zonage (séparant les zones résidentielles des zones industrielles et commerciales) : un quartier durable offre une mixité des fonctions (lieu d'habitation, de travail, de loisirs et de commerces).

Identité

Active, globale et sûre avec une forte culture locale et un partage des activités de quartier ; apporte le sentiment d'appartenance au quartier que beaucoup d'habitants recherchent. Chaque quartier nécessite par conséquent un centre bien défini (un endroit où les habitants peuvent trouver des commerces et pratiquer des activités culturelles ou sociales, etc).

Participation des citoyens et des habitants, coopération et engagement Les habitants doivent communiquer entre eux et être impliqués dans la co-crédation de leur quartier. Ils doivent pouvoir exprimer leur avis sur la manière dont le quartier est géré. Les quartiers sont plus actifs que des maisons individuelles ; ils représentent le support pour de plus larges activités, offrant beaucoup de services sociaux qui permettent de lier les individus entre eux et de faire naître un sentiment d'appartenance au quartier.

