

Proposition de délibération municipale

Commune de Grésy-sur-Aix
- Savoie –

Conseil municipal du 25 février 2011

Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Monsieur le maire expose qu'une demande de dépassement de coefficient d'occupation des sols (COS) a été formulée en mairie par un aménageur en se fondant sur la performance énergétique des constructions.

Sur un plan légal, une modulation du COS est en effet possible sur tout ou partie du territoire communal à condition qu'elle soit autorisée par une décision du Conseil municipal. Le fondement juridique résulte des dispositions des articles L 128-1 et L 128-2 du code de l'urbanisme, modifié en dernier lieu par la loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 (article 19). Il s'agit, dans l'esprit du législateur, de favoriser la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat.

Il n'est pas possible pour le Conseil municipal grésylien de délibérer le 28 janvier 2011. En effet, le projet de délibération doit être mis à disposition du public afin de recueillir ses observations pendant une durée d'un mois. Le présent projet est consultable depuis le 21 janvier 2011. La délibération ne peut être modifiée avant l'expiration d'un délai de deux ans. Elle peut permettre au maximum une augmentation de la densité d'occupation des sols résultant du PLU de 30 %. L'article L 128-1 du code de l'urbanisme est effectivement ainsi rédigé :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut être autorisé, par décision du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de [l'article L. 642-1](#) du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par [l'article L. 621-30-1](#) du même code, dans un site inscrit ou classé en application des [articles L. 341-1 et L. 341-2](#) du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de [l'article L. 331-2](#) du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble

Proposition de délibération municipale

classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de [l'article L. 123-1-5](#) du présent code. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique visées à [l'article L. 126-1](#).

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité. »

D'ici le 25 février 2011, les élus sont invités à mener une réflexion sur cette demande, et sur la réponse à ménager. La mesure de bonification du COS peut apparaître comme un levier d'action pour inciter à la réalisation de constructions durables, puisqu'elles doivent répondre aux critères répondant au label « très haute performance énergétique énergies renouvelables THPE EnR 2005 » ou au label bâtiment basse consommation BBC 2005 ». Le maître d'ouvrage doit joindre au dossier de permis de construire un document établi par un organisme habilité à délivrer les labels ci-dessus définis attestant que les critères de performance énergétique sont respectés par le projet.

Il faut noter que parmi la zone U, le secteur UA n'est pas concerné (pas de COS). La délibération peut viser une partie, ou seulement certaines parties du territoire communal. La question du contrôle de la réalisation des engagements du maître d'ouvrage mérite d'être posée : la conformité reste le seul moyen juridique. La bonification du COS peut enfin avoir un effet pervers : densification excessive de certains secteurs avec ses conséquences : troubles de voisinage, problème de stationnement, etc.

Le Conseil municipal,

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L. 2121-29,

VU le code de l'urbanisme, et notamment les articles L 128-1 et L 128-2,

CONSIDERANT la mise à disposition du public du projet de délibération municipale autorisant le dépassement du COS de XX % pour performance énergétique du 21 janvier 2011 au 25 février 2011,

CONSIDERANT l'intérêt général local que constitue la promotion de la construction durable,

Après en avoir débattu, et à l'unanimité des membres présents,

- **APPROUVE** (ou n'approuve pas : suivant la réflexion et le vote des élus) le rapport présenté par monsieur le maire,
- **TRANSCRIT** l'exposé de monsieur le maire en délibération,
- **AUTORISE** (ou non) le dépassement du COS de XX % sur le territoire communal (ou sur certains secteurs),
- **PRECISE** que cette mesure prendra effet dès que la présente délibération aura force exécutoire.