

AMENAGEMENT URBAIN

Pour substitution

REGLEMENTATION D'URBANISME

- **AUTORISATION, DANS LES ZONES URBAINES DU PLAN LOCAL D'URBANISME, DU DEPASSEMENT DES REGLES RELATIVES AU GABARIT ET A LA DENSITE D'OCCUPATION DES SOLS, DANS LA LIMITE DE 30 %, ET DANS LE RESPECT DES AUTRES REGLES DU PLU, POUR LES CONSTRUCTIONS SATISFAISANT A DES CRITERES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ELEVEE OU ALIMENTEES A PARTIR D'EQUIPEMENTS PERFORMANTS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUELABLE OU DE RECUPERATION, SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL, A L'EXCEPTION DE CERTAINES ZONES CITEES A L'ART. L 128-1 DU CODE DE L'URBANISME, AU SEIN DESQUELLES CE DEPASSEMENT N'EXCEDERA PAS 20 % ET UNIQUEMENT DANS LES SECTEURS DELIMITES AU PLAN ANNEXE.**

ANNULE ET REMPLACE LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28 SEPTEMBRE 2010.

RAPPORT DE PRESENTATION N°13

Près de la moitié (43 %) de la consommation finale d'énergie en France est consommée dans des bâtiments – logements ou locaux tertiaires – pour des usages de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de cuisson et des utilisations spécifiques de l'électricité

De plus, la consommation d'énergie liée à l'utilisation et à l'exploitation des bâtiments est une source importante d'émission de gaz à effet de serre (25 %) et elle n'a cessé de croître (1,4 % par an en moyenne depuis 10 ans).

Ce secteur est donc la principale cible des politiques de maîtrise des consommations d'énergie et constitue de ce fait un enjeu majeur dans la lutte contre le réchauffement climatique. C'est aussi un des enjeux principaux de lutte contre la précarité énergétique qui est la conséquence de la cherté et de la raréfaction des énergies fossiles.

A cet effet, la **loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique du 13 juillet 2005** a instauré un dispositif d'incitation pour les constructions à basse consommation d'énergie non renouvelable, permettant aux communes d'autoriser le dépassement du coefficient d'occupation des sols (COS) à condition que les constructions remplissent les critères de performance énergétique ou comportent des équipements de production d'énergie renouvelable. C'est sur cette base que le conseil municipal de Bagneux a adopté le 18 mai 2010 une délibération autorisant le dépassement du coefficient d'occupation des sols (COS),

dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du PLU, sur l'ensemble du territoire communal.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement (E.N.E.) du 12 juillet 2010 (dite loi Grenelle 2) a étendu la possibilité d'augmentation de la constructibilité à l'ensemble des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols et a porté à 30% la limite de majoration possible. Dans le même article, cette loi restreint le champ d'application du dispositif à l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser, à l'exception des zones de protection visées à l'article L. 128-1 du Code de l'Urbanisme, telles que le périmètre de protection des monuments historiques.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2010, la Ville de Bagnaux a autorisé le dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols à hauteur de 30 % maximum (hauteur, emprise au sol, occupation des sols), mais a dû restreindre sa portée territoriale, conformément à la loi.

La loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 « portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union Européenne » a rétabli la possibilité pour les collectivités compétentes en matière de PLU d'autoriser le dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols mais en la limitant toutefois à 20% maximum dans les secteurs soumis à périmètre de protection particulière.

Un projet de délibération visant à étendre le dispositif a été mis à disposition du public pendant un mois du 19 décembre 2011 au 20 janvier 2012. Quelques observations ont été portées au registre par des riverains du centre ancien concernant la protection du patrimoine bâti et des espaces verts.

Ainsi, dans un souci de préservation du patrimoine et de maîtrise du développement urbain de la ville de Bagnaux, il vous est proposé d'étendre le dispositif précédemment instauré par la délibération du 28 septembre 2010 dans les périmètres définis à l'article L.128-1 aux opérations d'aménagement sous maîtrise publique, telles qu'au plan annexé, à savoir :

- le terrain des futures maisons de la ZAC du Moulin Blanchard,
- l'opération d'Aménagement de l'îlot Albert Petit – Gibon – Blains sous concession de la SEMABA,
- partie de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo impactée par les périmètres des monuments historiques d'Arcueil,

Dans ces secteurs, doivent s'imposer aux constructeurs les dispositions contenues dans les cahiers des charges de cession des terrains qui définissent des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères. C'est à ce niveau que pourront être imposées des prescriptions particulières qui peuvent aller au-delà de la RT 2012. Cette réglementation est applicable depuis le 1^{er} mars 2012 aux constructions de bureaux, d'équipements publics et , pour les logements, dans les secteurs de rénovation urbaine. Elle sera applicable à l'ensemble des constructions à compter du 1^{er} janvier 2013.

Dans une période transitoire qui se déroule jusqu'à la mise en œuvre généralisée de la RT 2012 à l'ensemble des constructions, au 1^{er} janvier 2013, le présent dispositif

constitue donc un moyen puissant d'incitation à prendre en compte les dispositions de la RT 2012.

Au-delà de cette période, dès lors que la nouvelle réglementation thermique sera applicable à l'ensemble des constructions, l'obtention des labels HPE correspondants à la nouvelle réglementation thermique sera une condition ~~substantielle de~~ l'octroi du bonus de constructibilité, afin que le dispositif conserve son caractère incitatif.

A noter qu'à ce jour les arrêtés ministériels définissant ces labels ne sont pas encore parus.

Il vous est ainsi proposé d'autoriser, dans les zones urbaines du plan local d'urbanisme, le dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols, dans la limite de 30 %, dans le respect des autres règles du PLU, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentée à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, sur l'ensemble du territoire communal, à l'exception de certaines zones citées à l'art. L 128-1 du Code de l'Urbanisme, au sein desquelles ce dépassement n'excédera pas 20 %, uniquement dans les secteurs délimités au plan annexé.

A compter de la mise en œuvre de la RT 2012, sur le type de bâtiments concernés par l'octroi de ce bonus de constructibilité, l'obtention des labels HPE correspondants à la nouvelle réglementation thermique sera une condition nécessaire de son octroi, et ce dès leur parution afin que le dispositif conserve son caractère incitatif.

AMENAGEMENT URBAIN

REGLEMENTATION D'URBANISME

- **AUTORISATION, DANS LES ZONES URBAINES DU PLAN LOCAL D'URBANISME, DU DEPASSEMENT DES REGLES RELATIVES AU GABARIT ET A LA DENSITE D'OCCUPATION DES SOLS, DANS LA LIMITE DE 30 %, ET DANS LE RESPECT DES AUTRES REGLES DU PLU, POUR LES CONSTRUCTIONS SATISFAISANT A DES CRITERES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ELEVEE OU ALIMENTEE A PARTIR D'EQUIPEMENTS PERFORMANTS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUELABLE OU DE RECUPERATION, SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL, A L'EXCEPTION DE CERTAINES ZONES CITEES A L'ART. L 128-1 DU CODE DE L'URBANISME, AU SEIN DESQUELLES CE DEPASSEMENT N'EXCEDERA PAS 20 % ET UNIQUEMENT DANS LES SECTEURS DELIMITES AU PLAN ANNEXE.
ANNULE ET REMPLACE LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28 SEPTEMBRE 2010.**

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 128-1 et L. 128-2,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'article R. 111-20 et R. 111-21,

VU la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique,

VU la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, et notamment son article 20,

VU la loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne

VU le décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011

VU l'arrêté ministériel du 3 mai 2007 pris pour l'application de l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement de coefficient d'occupation des sols en cas de respect d'exigences de performance énergétique par un projet de construction,

VU l'arrêté ministériel du 8 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique »,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 31 janvier 2006, modifié le 15 janvier 2008, révisé le 31 mai 2011 (Révision Simplifiée),

CONSIDERANT que près de la moitié de la consommation finale d'énergie en France est consommée dans des bâtiments – logements ou locaux tertiaires – pour des usages de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de cuisson et des utilisations spécifiques de l'électricité

CONSIDERANT les enjeux de lutte contre la précarité énergétique et de lutte contre le réchauffement climatique,

CONSIDERANT l'intérêt d'autoriser le dépassement des règles de gabarit et d'occupation des sols, en contrepartie de réalisation de bâtiments économes en énergie, sur l'ensemble du territoire, comme l'a rétabli la loi du 5 janvier 2011,

CONSIDERANT l'engagement de la Ville de Bagneux dans un processus de développement durable

CONSIDERANT que la réglementation thermique 2012 est applicable aux constructions de bureaux, équipements et aux logements en zone de rénovation urbaine depuis le 1^{er} mars 2012,

CONSIDERANT qu'à ce jour les arrêtés définissant les caractéristiques des labels correspondant à la nouvelle réglementation thermique ne sont pas encore parus,

VU sa délibération en date du 28 septembre 2010 décidant d'autoriser, dans les zones urbaines, le dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols, dans la limite de 30 %, et dans le respect des autres règles du PLU, 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, sur l'ensemble du territoire communal, à l'exception des zones citées à l'art. L 128-1 du Code de l'Urbanisme,

VU la mise à disposition du public du projet de la présente délibération, du 19 décembre 2011 au 20 janvier 2012

CONSIDERANT les observations portées au registre,

VU l'avis de la Commission Municipale Aménagement et Développement Durable, réunie le 20 mars 2012

APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE 1 : ANNULE et remplace sa délibération en date du 28 septembre 2010 décidant d'autoriser, dans les zones urbaines, le dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols, dans la limite de 30 %, et dans le respect des autres règles du PLU, 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, sur l'ensemble du territoire communal, à l'exception des zones citées à l'art. L 128-1 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 2 : DECIDE d'autoriser, dans les zones urbaines du plan local d'urbanisme, le dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols, dans la limite de 30 %, et dans le respect des autres règles du PLU, 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, sur l'ensemble du territoire communal, à l'exception de certaines zones citées à l'art. L 128-1 du Code de l'Urbanisme, au sein desquelles ce dépassement n'excédera pas 20 % et uniquement dans les secteurs délimités au plan annexé.

ARTICLE 3 : DIT qu'à compter de la mise en œuvre de la RT 2012, sur le type de bâtiments concernés par l'octroi de ce bonus de constructibilité, l'obtention des labels HPE correspondants à la nouvelle réglementation thermique sera une condition nécessaire de son octroi, et ce dès leur parution.

ARTICLE 4: DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et d'une mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département et sera publiée au recueil des actes administratifs.

ARTICLE 5 : PRECISE que la partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du