

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

29 SEPTEMBRE 2011

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 39

OBJET

**Dépassement des règles
de gabarit et de densité
pour favoriser la
performance
énergétique et
l'utilisation des énergies
renouvelables dans la
construction**

En vertu de l'article L.2131-1
du C.G.C.T.
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye
atteste que le présent document
a été publié le 30 septembre 2011
par voie d'affichages
notifié le
transmis en sous-préfecture
le 7 octobre 2011
et qu'il est donc exécutoire.

Le 7 octobre 2011

Pour le Maire,
Par délégation,
Le Directeur Général
des Services


Amaury de BARBEYRAC

L'an deux mille onze, le 29 septembre à 21 heures, le Conseil Municipal de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 22 septembre 2011, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Emmanuel LAMY, Maire.

Etaient présents :

Monsieur SOLIGNAC, Madame BOUTIN, Monsieur PIVERT, Madame de CIDRAC, Monsieur BATTISTELLI, Madame RICHARD, Monsieur AUDURIER, Madame de JOYBERT, Monsieur LEBRAY, Madame GENDRON, Madame GOMMIER, Monsieur HAÏAT, Madame MAUVAGE, Madame USQUIN, Madame NICOT, Madame ROCCHETTI, Monsieur PERRAULT, Monsieur RAVEL, Madame KARCHI-SAADI, Madame TÉA, Madame PERNOD-RONCHI, Monsieur FAVREAU, Monsieur ROUSSEAU, Mademoiselle DEMARIA-PESCE, Madame DE CASTRO COSTA, Monsieur QUÉMARD, Madame BRUNEAU-LATOUCHE, Monsieur BLANC, Madame LEGRAND, Monsieur PÉRICARD, Madame FRYDMAN, Madame RHONÉ, Monsieur LÉVÊQUE, Monsieur FRUCHARD

Avaient donné procuration :

Monsieur BAZIN d'ORO à Monsieur PIVERT
Monsieur MAILLARD à Madame BOUTIN
Monsieur STUCKERT à Madame de CIDRAC
Monsieur CHARREAU à Monsieur SOLIGNAC

Secrétaire de Séance :

Madame DE CASTRO COSTA

OBJET : DÉPASSEMENT DES RÈGLES DE GABARIT ET DE DENSITÉ POUR FAVORISER LA PERFORMANCE ÉNERGETIQUE ET L'UTILISATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LA CONSTRUCTION

RAPPORTEUR : Monsieur LEBRAY

**Monsieur le Maire,
Mesdames, Messieurs,**

La Ville de Saint-Germain-en-Laye s'est engagée dans une politique active de développement durable et de lutte contre les pollutions, en particulier à travers :

- les orientations générales n°1 et °3 du projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- le règlement et les annexes du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en octobre 2005,
- la réalisation d'un bilan carbone du patrimoine et des services de la Ville, à partir duquel un plan de réduction des émissions de gaz à effet de serre pour toutes les activités dont la Ville a la maîtrise est en cours d'élaboration.

Cet effort a également été amplifié par la mise en application, par délibération du 4 octobre 2007, d'une bonification du coefficient d'occupation des sols (COS) à hauteur de 20 %, suivant les dispositions de la loi du 13 juillet 2005 dont les règles d'application ont été précisées par deux arrêtés datés de 2007.

La loi Grenelle II n° 2010-788 du 12 juillet 2010 a relevé à 30 % le bonus de COS et étendu la faculté de dépassement des règles de gabarit et d'emprise au sol aux constructions « vertes ». Cette loi promeut ainsi des critères de performance énergétique élevée ou des constructions alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, mais exclut du dispositif les zones protégées (secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, site inscrit ou classé).

La loi du 5 janvier 2011 a établi un bonus de 20 % applicable dans les zones protégées. Ces dispositions sont codifiées à l'article L 128-1 du code de l'urbanisme. La délibération du Conseil Municipal peut assortir ce dispositif d'une modulation du dépassement sur tout ou partie du territoire. Elle peut également supprimer ce dépassement dans des secteurs limités sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines (article L 128-2 du code de l'urbanisme). Lorsqu'il est fait usage de la modulation de cette possibilité de dépassement, cette délibération ne peut être modifiée avant l'expiration d'un délai de deux ans.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement pour dépassement du plafond légal de densité (PLD) dans les zones sans COS, en l'occurrence le secteur du PSMV et dans la zone UB des coteaux du Bel Air.

Ce dépassement, combiné à la majoration prévue en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux (article L 127-1 du code de l'urbanisme) ne peut entraîner une majoration totale du COS ou un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, supérieur à 50 %.

En application des dispositions de l'article L 128-2 du code de l'urbanisme, le projet de délibération a été porté à la connaissance du public du 24 juin au 24 août 2011 au centre administratif, sur le site internet de la Ville et dans la presse locale, pour lui permettre de formuler des observations.

Ce projet proposait l'institution d'un principe de dépassement du COS, de la hauteur, et de l'emprise au sol, sous réserve du respect des autres règles d'urbanisme, pour les constructions répondant aux critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération (THPE enr2005 ou BBC) avec les taux suivants :

- 30 % hors périmètre de protection,
- 20 % dans les périmètres protégés,
- une exclusion du champ d'application du dépassement pour les constructions situées dans le périmètre du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

Deux observations ont été consignées, toutes deux favorables. L'une d'entre elles invite le Conseil Municipal à imposer des règles plus exigeantes que la loi pour son application.

Toutefois, dans un souci d'équité territoriale, il est proposé au Conseil Municipal d'instituer, conformément à la possibilité ouverte par la nouvelle réglementation, une majoration de 20 % de densité et de gabarit pour favoriser la performance énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables dans la construction, dans les périmètres protégés, sans exclure le PSMV du champ d'application.

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le code général des collectivités territoriales,

À L'UNANIMITÉ,

DÉCIDE :

- d'instituer un principe de dépassement des règles relatives au gabarit (hauteur) et à la densité d'occupation des sols (COS et emprise au sol) résultant du PLU de 30 % sur le territoire communal hors périmètres protégés, 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 et sous réserve du respect des autres règles établies par le plan local d'urbanisme. La majoration des règles de densité portera sur :
 - le coefficient d'occupation des sols : 30 %,
 - la hauteur : 30 %,
 - le coefficient d'emprise au sol : 30 %,
- d'instituer un principe de dépassement des règles relatives au gabarit (hauteur) et à la densité d'occupation des sols (COS et emprise au sol) résultant du PLU et des autres documents d'urbanisme de 20 % dans le territoire communal inclus dans un périmètre protégé, 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 et sous réserve du respect des autres règles établies par le plan local d'urbanisme. La majoration des règles de densité portera sur :
 - le coefficient d'occupation des sols : 20 %,
 - la hauteur : 20 %,
 - le coefficient d'emprise au sol : 20 %.

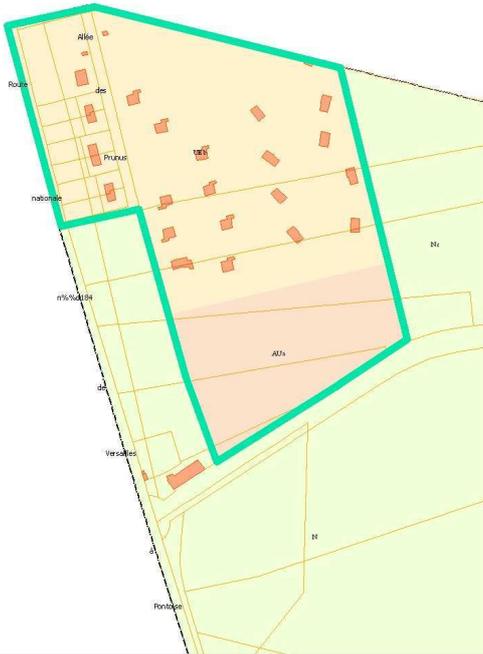
POUR EXTRAIT CONFORME
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,

Pour le Maire,
Le 1^{er} Maire-Adjoint,


Maurice SOLIGNAC

Vice-Président du Conseil Général des Yvelines

A



1:5 000

Légende

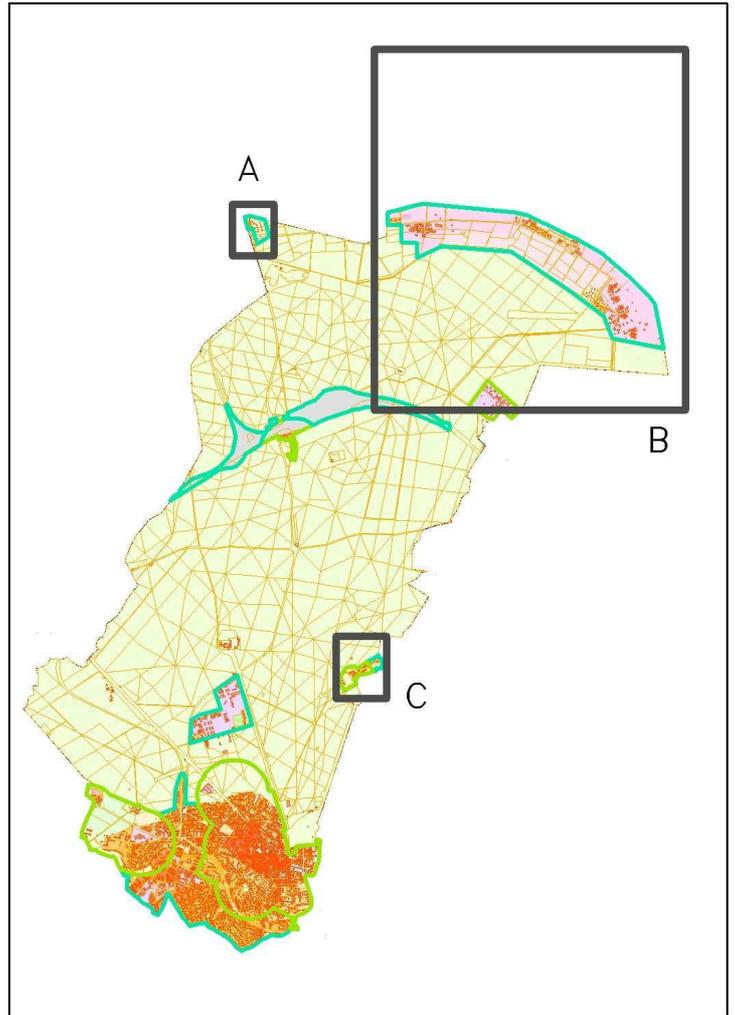
secteur hors périmètre protégé

 30 % de dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du PLU

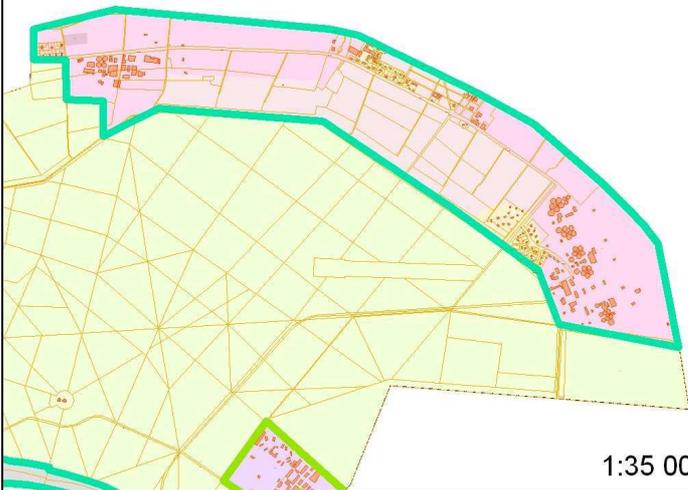
secteur dans périmètre protégé

 20 % de dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du PLU

Autres secteurs du territoire communal

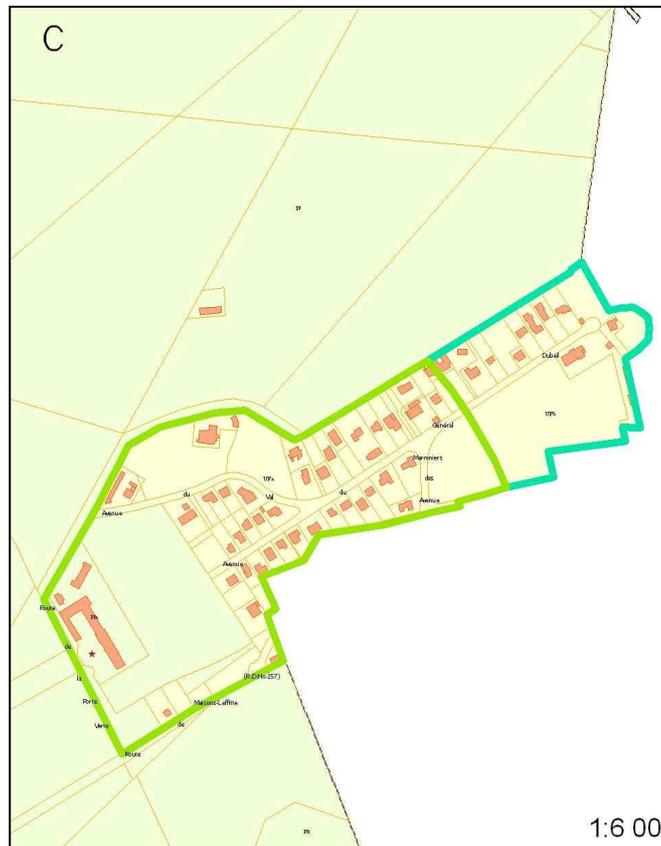


B



1:35 000

C



1:6 000

