

LES POSSIBILITÉS DE DÉPASSER DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME (COS)

• novembre 2012 •

// Date d'entrée en application de la possibilité de dépassement

Prévue initialement le 13 janvier 2011 (6 mois après la publication de la loi Grenelle II), l'application concrète est possible à partir du 13 juillet 2011 (lendemain de la publication du décret).

// Nature et ampleur du dépassement

Un dépassement des règles relatives au coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) résultant du document d'urbanisme peut être autorisé dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document.

// Modulation dans les secteurs protégés

Ce dépassement ne peut pas excéder 20% dans les cas de bâtiments ou secteurs protégés qui présentent un intérêt architectural, urbain et paysager. Ces secteurs ou travaux sont listés dans l'article 20, chapitre 2 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite Grenelle II :

- dans un secteur sauvegardé,
- dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) ou une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP),
- dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques,
- 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 code de l'environnement,
- les travaux portant sur un immeuble 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 code de l'urbanisme.

// Interdiction du dépassement sur un périmètre restreint

L'article L.128-2 du code de l'urbanisme donne la possibilité aux collectivités de moduler le dépassement sur tout ou partie de son territoire par délibération. L'autorisation de dépassement peut être supprimée à condition que ce soit sur un secteur très limité et sous réserve d'une justification (cf détails dans l'article L.128-2).

// Les conditions à remplir pour que le dépassement du COS soit possible

Le dépassement ne peut s'appliquer que :

- si le territoire est doté d'un Plan Local d'Urbanisme,
- dans les zones urbaines ou à urbaniser,
- après décision du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.
- si cette délibération fait l'objet d'une association du public comme défini dans l'article 3 du décret n° 2011-830.
- si les autres règles d'urbanisme sont respectées,
- si les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme sont respectées.
- si la construction concernée satisfait à des critères de performance énergétique élevée ou est alimentée à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération,
- si les périmètres dans lesquels un dépassement du COS est autorisé par délibération apparaissent dans les pièces graphiques du Plan Local d'Urbanisme (définis aux 18° de l'article R. 123-13 du code de l'urbanisme) et si la délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs.

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 prévoit dans son article 20 que les collectivités ont la possibilité d'autoriser certaines constructions écologiquement performantes de dépasser dans la limite de 30% certaines règles d'urbanisme normalement applicables. Afin de préciser les modalités d'application, le Gouvernement a publié le décret n° 2011-830 qui précise la mise en oeuvre de cet engagement.



BONIFICATION DU

COS

CAUE

2 rue Jeanne d'Arc
CS30001 Scy-Chazelles
57161 Moulins-les-Metz Cedex
tél. : 03 87 74 46 06
fax : 03 87 74 75 74
email : contact@caue57.com
www.caue57.com

Textes de référence...

- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite Grenelle II, article 20 chapitre 2 : dispositions relatives à l'urbanisme.
- Décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011 (article 2) pour la mise en œuvre de dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans la construction et l'habitat.
- Code de la construction et de l'habitation article R.111-21.
- Code de l'urbanisme articles R.123-13, L.128-1 et L.128-2.

// Justificatifs pour bénéficier d'une autorisation de dépassement du COS

Pour les constructions neuves de logements collectifs, de maisons individuelles groupées, d'immeubles à usage tertiaire, le maître d'ouvrage doit joindre au dossier du permis de construire un document établi par un organisme habilité à délivrer le label Haute Performance Energétique (HPE), attestant que le projet, au stade du permis de construire, respecte les critères de performance requis et que le demandeur s'est engagé à obtenir le label correspondant.

Pour les maisons individuelles isolées neuves et pour les constructions existantes, le maître d'ouvrage doit joindre au dossier de demande de permis de construire son engagement d'installer les équipements de production d'énergie renouvelable, assorti d'un document établi par un diagnostiqueur apte à établir un diagnostic de performance énergétique, attestant que les conditions sont réunies au stade du permis de construire.

CAUE

2 rue Jeanne d'Arc
CS 30001 Scy-Chazelles
57161 Moulins-les-Metz Cedex
tél. : 03 87 74 46 06
fax : 03 87 74 75 74
email : contact@caue57.com
www.caue57.com