



Centre d'échanges et de ressources pour la qualité environnementale des bâtiments et des aménagements en Rhône-Alpes

« QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AUGMENTATION DE LA DENSITE PAR LA BONIFICATION DE COS »

Centre de Ressources >> Urbanisme > Insertion dans le territoire



VAD

03 AVRIL 2008

CENTRE DE RESSOURCES « ENVIROBOITE »



www.envirobat-med.net – www.ville-amenagement-durable.org



INTRODUCTION

La loi sur l'énergie de juillet 2005 (Loi POPE) et l'arrêté du 3 mai 2007 permettent aux communes de bonifier le coefficient d'occupation des sols (COS) dans la limite de 20% pour les constructions neuves ou les extensions répondant à certaines exigences énergétiques.

Le groupe de travail organisé par Laurence Monnet de RAEE (Rhône Alpes Energie Environnement) avait pour objectif de définir ce que cette mesure d'incitation à la construction durable par la bonification des droits à construire permet d'atteindre en terme d'objectif de développement durable.

« Densification » et « qualité environnementale » : Quels sont ses intérêts et ses limites ? Quelles sont ses applications ?

PARTIE 1 : PANORAMA GENERAL SUR LA BONIFICATION DES DROITS A CONSTRUIRE ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE

Intervention de M. Dominique DROUET, RDI-Consultant.

1) Caractéristiques générales de la bonification de COS :

Le bonus de COS offre une bonification des droits à construire sous condition de performances environnementales supérieures « à la norme ». C'est un outil qui répond à une logique incitative, offrant un bénéfice économique via une modification des règles d'urbanisme.

Perspective internationale :

La France fait partie des pays pionniers à mettre en œuvre une telle mesure :

- Aux Etats-Unis, à la fin des années 1990, un « density bonus » est prévu pour les constructions labellisées LEED ;
- La Suisse (Canton du Valais) met en place en 1999 un bonus de COS pour les constructions répondant au label Minergie ;
- Le Japon, a mis en place au début des années 2000, un « Bonus floor area schemes » pour les constructions labellisées CASBEE ;
- En France, avant même l'adoption de la Loi POPE, quelques communes ont expérimenté des dispositifs de même nature. Notamment, la commune de Landacres (Pas de Calais), avait prévu la possibilité de bonifier le coefficient d'emprise au sol (CES) pour les constructions dont les toitures étaient végétalisées. Suite à l'impulsion donnée par la Loi POPE en juillet 2005, elle met en place les bonifications de COS pour des bâtiments répondant à certaines performances énergétiques.

Rappel :

- La bonification de COS est instaurée par l'article 30 de la Loi POPE du 13 juillet 2005
- En mars 2006, 7 communes d'Ile de France se lancent dans un programme de recherche-action PREBAT (<http://www.envirobat-med.net/PREBAT>) avec l'Ademe, l'Arene Idf, la DGUHC, le Syndicat des Energies Renouvelables,
- Parution des décrets d'application des bonus et labels les 3 et 8 mai 2007,
- Parution du guide d'application pour les collectivités locales en février 2008,



- Les comités opérationnels du Grenelle étudient un élargissement hors COS, au 1^{er} trimestre 2008,
- Au 2^e trimestre 2008 : projet de Club « Bonification des droits à construire et construction durable ». Les conditions véritables d'application de cette mesure datent d'il y a moins d'un an. Cette matière « mouvante » requiert d'en partager les expérimentations.

2) Définition :

L'article 30 de la Loi POPE qui complète le code de l'urbanisme par un chapitre VIII énonce que : « Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, 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 éléments de production d'énergie renouvelable. 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 » Art. L. 128-1.

Cette disposition sera applicable dans les communes par simple décision du conseil municipal. Elle repose alors sur une démarche volontariste. Ce qui peut paraître paradoxal au regard de l'urgence à diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Mais la lutte contre le réchauffement climatique se heurte au principe d'indépendance des législations qui rend impossible au PLU de comporter des prescriptions qui relèvent du code de la construction et de l'habitation. Le PLU ne peut alors qu'émettre des recommandations pour l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves.

Cet outil tend donc à récompenser l'initiative des constructeurs en faveur de mesures d'économie énergétique en leur faisant profiter d'une bonification de densité. Il tend tout autant à encourager la mise en chantier de bâtiments économes en énergie lorsque ceux-ci remplissent des critères de haute performance énergétique ou comportent des équipements de production d'énergie renouvelable.

3) Programme de Recherche-Action PREBAT :

Le programme de recherche amorcé avait pour objectif d'accompagner les communes depuis un diagnostic préliminaire jusqu'à la formulation de recommandations à leurs élus en vue de la mise en œuvre d'un instrument de bonification des droits à construire (bonus de COS ou assimilé) sur leur territoire ; puis d'identifier les points clés d'une mise en œuvre de cet instrument. Et celui-ci a débouché sur la préparation d'un guide.

Il s'agissait de conjuguer la bonification à une stratégie de densification, c'est pourquoi il fallait désigner des zones, communes, portant leurs propres priorités. La bonification de COS n'a pas été conçue pour cet objectif de densité mais il est possible de les faire converger.

Deux possibilités sont ouvertes aux communes :

- soit mettre en place le bonus de COS dans le cadre de la Loi POPE ;
- soit mettre en place d'autres mesures d'incitation relatives aux droits à construire (hors bonus de COS).

4 communes ont contribué à l'expérimentation Bonification de COS : Bry-sur-Marne, Combs-la-Ville, Issy-les-Moulineaux et Juvisy-sur-Orge.



Les premiers enseignements permettent de noter quelques limites à l'inscription dans le PLU d'exigences environnementales à caractère obligatoire :

- Les véritables obligations environnementales inscrites à ce jour dans les PLU sont souvent peu exigeantes (ex : création de locaux vélos, normes pour les surfaces en pleine terre).
- Elle a un rôle de sensibilisation plus que d'obligation : les mesures les plus exigeantes sont fréquemment mentionnées comme préférables dans le règlement du PLU et l'inscription des objectifs environnementaux est souvent déplacée vers les documents de type charte ou cahier de recommandations environnementales joints au PLU.
- Seuls quelques cas particuliers permettent d'émettre des exigences fortes (création de quartiers nouveaux ou requalification de quartiers existants, dans le cadre de ZAC ou de lotissements. Ainsi il est possible de sélectionner l'aménageur et la proposition d'aménagement à partir de critères de qualité environnementale exigeants. Et d'inscrire des obligations qualitatives fortes de construction durable dans le cahier des charges de cession des terrains aux opérateurs.

Mais aussi quelques particularités de cette approche par bonification des droits à construire :

- Elle permet de mettre en œuvre des exigences élevées de construction durable (dans une perspective dite de « Facteur 4 » au plan énergétique).
- Elle répond à une logique « gagnant/gagnant » : dans la mesure où un bénéfice économique récompense les bonnes pratiques. Ce qui limite la portée de la traditionnelle objection du « surcoût à l'investissement ». L'objectif consiste ainsi à compenser l'investissement financier fourni par le constructeur en recourant à des équipements qui lui permettent de réaliser et de vendre plus de logements.
- C'est un outil qui concerne une grande partie des tissus urbains existants et non uniquement des opérations particulières (de type ZAC par exemple).
- C'est aussi un outil favorable à l'innovation, particulièrement intéressant dans une période de transition vers l'imposition généralisée de performances élevées (permet d'avancer avec les acteurs volontaires, sans attendre que les maîtres d'ouvrage et les professionnels soient prêts dans leur ensemble).
- Enfin, il peut se conjuguer à un objectif de densification.

4) Questions :

La nécessité du COS dans le PLU ? Cette proposition n'est-elle pas réductrice, car le COS n'est souvent pas atteint en raison d'autres mesures réglementaires figurant au PLU ?

Les outils urbanistiques servent à régler des problèmes techniques. Il est certain que le COS n'est pas un bon outil. Et on perd de la cohérence dans le cadre de l'intercommunalité (qui des communes ou de l'intercommunalité doit délibérer pour l'application du COS ?) Mais il peut être une mesure transitoire, pour inciter à construire des bâtiments performants. Il demeure cependant que cette mesure n'est pas la panacée pour une telle pratique et ne permet pas de régler le problème de la forme urbaine par exemple.

Pourquoi a-t-on voulu inciter les constructions à qualité environnementale par le biais du COS ?

Il y a quelques années, la même technique a été utilisée pour inciter à la construction des logements sociaux. En effet, la loi du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat avait introduit la possibilité pour les communes d'instaurer un dépassement du COS dans la limite de 20% en cas de réalisation de logements locatifs sociaux. Ainsi, c'est une idée qui existait déjà, et il se trouve que ces deux idées de bonification de COS et d'exigences



environnementales ont convergé au moment de la rédaction de la Loi POPE. Il s'agit surtout d'une raison conjoncturelle.

Le cas de Grenoble :

La commune a fait le choix depuis 10 ans de ne plus avoir de COS car celui-ci ne permettait pas de générer une forme urbaine cohérente. Les performances énergétiques sont inscrites au PADD puis dans les orientations d'aménagement, auxquels les projets doivent se conformer. Un travail de pré-instruction des permis de construire est effectué avec un architecte pour favoriser les démarches de bâtiments à qualité environnementale. Mais il ne s'agit pas de mesures coercitives. Dans la pratique, cela marche bien.

Au niveau de la densité, en dehors du centre ville, la situation était bouchée, mais à présent elle est en augmentation. On s'aperçoit que les formes ne sont pas plus homogènes. D'ailleurs les prétentions de promotion de la densité ont été revues dans un souci de cohérence de hauteur du bâti, car celle-ci revenait à faire édifier de grands édifices dans des quartiers d'habitat peu élevé. On constate cependant que l'on arrive à faire adopter certaines pratiques. On ne pense pas revenir au COS, car cela reviendrait à prescrire un COS qui n'est pas toujours avouable : un COS de 3 ou 4 paraîtrait effrayant aux yeux des constructeurs...

Le cas de Vienne :

La commune commence à réfléchir sur cette mesure. Elle a conservé le COS mais tente d'inciter aux performances énergétiques des bâtiments. La commune instruit les permis de construire et essaie de sensibiliser les promoteurs. Mais concernant les modalités pratiques on se rend compte du besoin de formation de nos services quant à ces pratiques.

Aussi, la bonification de COS rencontre la barrière du coût qui se répercute directement sur les ménages. Se pose également la question du contrôle car il s'agit de mesures incitatives et tous les constructeurs ne sont pas de bonne foi...

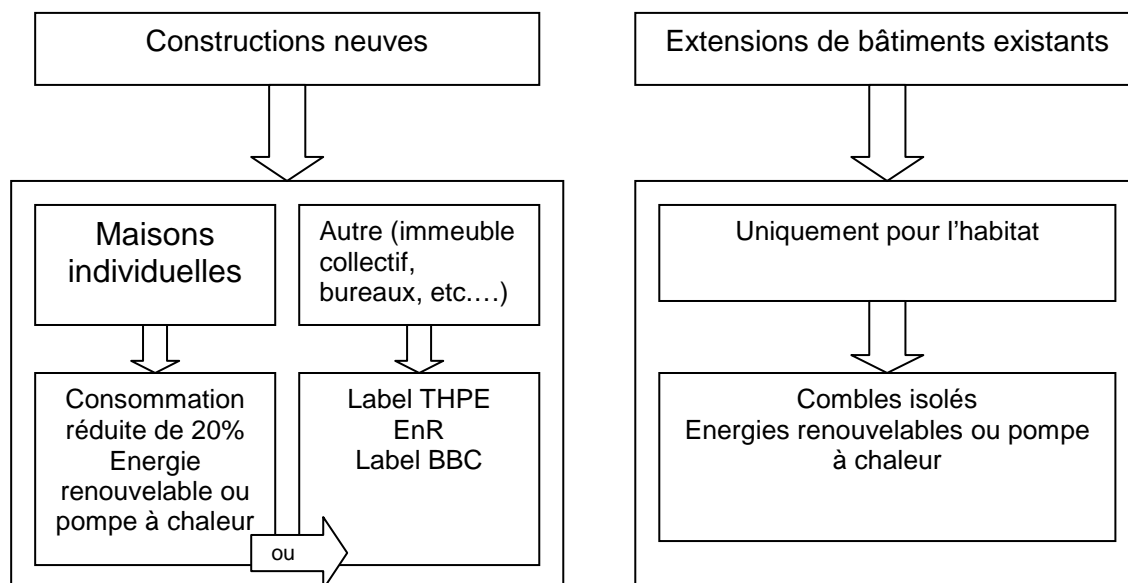


PARTIE 2 : MODALITES PRATIQUES DE MISE EN OEUVRE

1) Option 1 : Mise en place du bonus de COS dans le cadre de la Loi POPE

a) Les critères d'éligibilité

Les critères d'éligibilité des projets sont les suivants :



20% ;

- pour les bâtiments du tertiaire (bureaux, hôtellerie, commerces,...) la fourchette est comprise entre 5 et 20% ;
- pour les autres activités, le taux peut être compris entre 5 et 20%.

Les taux sont cumulables, cependant, la bonification sera spécifiée par type de zone réglementaire du PLU, mais pas sur des zones déterminées aléatoirement.

La question est de savoir si le bonus aura vraiment un effet incitatif lorsque le COS de fait est inférieur au COS réglementaire.

D'autre part, on s'aperçoit dans la pratique que la bonification de COS est très intéressante pour le constructeur : lorsque le coût du terrain est élevé, le bonus de COS constitue un réel bénéfice.

4 – Décision du Conseil municipal : le choix de l'application d'une bonification de COS se fait sur simple délibération du Conseil municipal, son inscription dans le règlement du PLU est possible mais pas obligatoire. L'avantage de l'inscrire au PLU est de donner une meilleure visibilité au dispositif. Cependant, un inconvénient éventuel peut apparaître en cas d'ajustement ultérieur du taux de bonification, qui nécessiterait alors une nouvelle procédure de modification du PLU.

5 – Accompagnement des acteurs : la procédure est relativement bien balisée, la pratique montrera où se situent les points de blocage.

6 – Suivi des demandes de bonus.

2) Mise en place d'incitations sur les droits à construire (hors bonus de COS)

La mise en place d'autres mesures d'incitation sur les droits à construire entre dans le cadre d'une modification classique du PLU.



Elle répond à deux objectifs :

- Assurer l'équité entre les quartiers de la commune en offrant un bonus équivalent au bonus de COS, dans les secteurs sans COS, pour les constructions qui respectent les critères énergétiques de la Loi POPE ;

Cette approche s'attache à trouver un équivalent au bonus de COS en utilisant le coefficient d'emprise au sol (art. 9) et/ou la hauteur (art. 10). Pour simplifier, on considère que le COS est approximativement équivalent au produit du CES par le nombre de niveaux autorisés.

Pour déterminer les taux de bonification :

- bonus de CES = Bonus de COS / Nombre de niveaux autorisés.

Ex : si l'article 10 autorise jusqu'à 4 niveaux, un bonus de CES équivalent à 20% de COS serait de $20/4 = 5\%$

- Pour bonifier la hauteur, dans le souci de respecter les règles du prospect et la cohérence urbaine, les solutions peuvent varier en fonction de la morphologie urbaine souhaitée :

Ex 1 (équivalence au taux de bonus de COS) : si l'article 10 autorise 8 niveaux, un bonus de hauteur équivalent à 20% de COS serait de $8 \times 20\% = 1,6$ niveaux (soit 1 niveau + un étage en retrait)

Ex 2 (valeur forfaitaire) : pour l'habitat collectif, autoriser au titre de la bonification la construction d'un étage supplémentaire en retrait de l'alignement dans le respect du prospect sur rue.

- Agir sur un éventail élargi d'objectifs environnementaux au-delà de la seule performance énergétique.

Cette mesure permet une réflexion sur les solutions techniques à promouvoir à l'échelle des projets de construction, compte-tenu des objectifs environnementaux de la commune.

Par exemple il peut s'agir de :

- système de rétention et d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (dispositif de type puisard) ;
- système pour la récupération, le stockage, l'utilisation des eaux pluviales ;
- végétalisation des constructions (toitures végétalisées, façades végétalisées,...) ;
- local facilitant l'usage des vélos (accessibilité...) ;
- dispositif de compostage des déchets organiques ;
- piscine naturelle (traitement de l'eau avec des plantes filtrantes,...) ;
- emploi de matériaux locaux et/ou issus de ressources renouvelables ;
- dispositifs de type bioclimatique (pergola, brise soleil, puits de lumière, puits canadien, tour à vent,...) ;
- dispositif permettant d'étendre le linge pour le sécher (emplacement ou local dédié...) ;
- autres...

3) Données sur quatre communes d'Ile de France :

a) Bry-sur-Marne : (15 000 hab.)

Contexte : La majorité du territoire est soumise à un COS. Le coefficient des espaces verts est à un niveau élevé : 50%. Les terrains se raréfient. Il y a beaucoup de demandes relatives à des extensions dont certaines font l'objet de refus car le COS est vite atteint.

Le bonus de COS a été formulé comme suit :

Zones constructibles	Typologie du tissu urbain	Article 14 Valeur du COS	Bonus
UE	Habitat de type pavillonnaire	0,6	20%
UC	Mixte habitation/activités (tertiaire,	1	20%



	artisanat, commerces)		
UD	Parties agglomérées les plus anciennes : habitations individuelles, collectives, commerces et services	0,5	20%
UB	Mixte à dominante habitat/collectif	1	20%
UF	Activités	1,2 pour Ufa et Ufb 1 pour UFc	10%

Autre bonification des droits à construire : la commune a un projet sur la bonification de l'implantation par rapport à l'emprise publique (article 6 du PLU) pour les locaux vélos. Il s'agirait d'introduire sous condition, la possibilité de construire des locaux vélos dans la bande de recul de 5m par rapport à la voie publique. Les critères sont les suivants : 1 vélo par logement et une insertion paysagère.

b) Combs-la-Ville (22 000 hab.)

Contexte : La majorité du territoire est gérée par un COS. Cette commune présente une particularité en zone UD, où seule est autorisée à l'article 2 l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU.

Dans certaines zones, la comparaison de la SHON constructible définie par le COS réglementaire a montré que celle-ci est égale ou supérieure à la SHON déduite par le gabarit défini par les autres règles. Il en résulte que le bonus de COS serait inopérant dans ces zones.

La bonification en zone UC est définie comme suit :

Zones constructibles	Typologie du tissu urbain	Article 14 Valeur du COS	Bonus
UC	Habitations individuelles	0,60	20%

Aussi, une réflexion est menée sur la bonification de l'obligation réglementaire en matière d'espaces verts afin de déterminer une certaine proportion des surfaces de toitures végétalisées qui pourrait être comptabilisée comme « espaces verts » au titre de l'article 13 du PLU.

c) Issy-les-Moulineaux (61 000 hab.)

Contexte : Environ la moitié du territoire est gérée par un COS, tandis que l'autre moitié est gérée uniquement par des règles de gabarit. La constructibilité, généralement possible le long de l'alignement, est limitée en cœur d'îlot.

La bonification de COS a été établie comme suit :

Zones constructibles	Typologie du tissu urbain	Article 14 Valeur du COS	Bonus
UD	Habitat pavillonnaire et petits collectifs	Au de là de la bande des 20m : 1 pour Uda et UDb 0,8 pour Udc	20%
UF	Bureaux et activités	3 pour UFa dont 2 bureaux 2 pour UFb et UFc 3 pour UFd 4,5 pour l'îlot Roosevelt/Bara 6 pour l'îlot Pont d'Issy	20%



Aussi, un bonus de CES (article 9) a été mis en place pour les critères de performance énergétique de la Loi POPE, dans les zones hors COS. Ainsi qu'une exclusion de l'emprise au sol des locaux vélos (sous condition de réalisation de 0,5 place par logement) et des locaux de stockage des déchets (dans la limite de 20m²) pour les immeubles existants.

4) Questions :

Est-ce qu'en augmentant la surface des bâtiments par une bonification de COS, on réalise tout de même des bénéfices sur la consommation énergétique ?

C'est évident : si le niveau de performance du bâtiment équivaut à -20% par rapport à la RT 2005 et qu'il intègre des énergies renouvelables, on réalisera toujours des bénéfices sur les consommations. Les exigences sont plus poussées pour les bâtiments neufs que pour les rénovations qui n'exigent que la rénovation des combles et l'utilisation d'énergies renouvelables, ainsi il est possible d'atteindre les niveaux de labellisation de la QEB (THPE EnR 2005 et BBC 2005).

Pour un particulier, quelles contraintes cette mesure représente-t-elle ? Est-ce que cette mesure ne va pas freiner les bonnes initiatives ?

Les communes ne sont qu'au début de la mise en œuvre du dispositif, nous ne disposons donc pas encore de retour sur ce point. Cependant, des mesures d'accompagnement sont proposées par certaines collectivités. Il est évident que cet accompagnement sera décisif et soulèvera l'enthousiasme qui conditionnera la réussite de la mesure.

Les particuliers militants ne sont malheureusement pas nombreux, mais le bonus de COS a l'avantage de permettre des extensions qui ne sont pas possibles en temps normal. Cela peut donc être intéressant pour ceux qui souhaitent améliorer le confort de leur habitation. Ce n'est pas énorme, mais c'est une entrée.

Les bonnes initiatives ne seront pas freinées si la procédure est suffisamment simple. Cela repose essentiellement sur une bonne communication.

Concernant les opérations collectives ou de bureaux, avec des promoteurs, l'intérêt économique sera fortement compris et c'est là qu'il y aura un effet accélérateur, bien plus que sur les maisons individuelles.

A Chambéry, la PLU est en cours de révision, et la commune se demande si elle doit intégrer la bonification de COS au PLU. La crainte est que la mesure ne perdure pas...

La matière est mouvante et il est fortement possible que cette mesure vienne à être modifiée dans 5 ans... cela peut donc provoquer un blocage.

Le PLU représente un enjeu important : il implique de faire des choix, de trouver un équilibre. Et l'aspect énergétique doit être intégré. Il faut alors trouver le meilleur moyen, qui n'est pas forcément celui du bonus de COS.

PARTIE 3 : TEMOIGNAGE DE LA COMMUNE DE JUVISY-SUR-ORGE

Intervention de M. Legendre, Mairie de Juvisy-sur-Orge (91).

1) Eléments de contexte :

La commune de Juvisy-sur-Orge se situe dans la 2^e couronne de l'agglomération Parisienne. Avec une population en augmentation (13 500 habitants au dernier recensement), elle fait l'objet d'une forte demande en logements sociaux, en équipements et en infrastructures de transports. Elle est traversée par des équipements structurants que sont la N7 et les lignes de



RER C et D. La ville étudie le projet d'un pôle multimodal sur le site de la gare. La question de la densité est ancienne, car l'ensemble du territoire de la commune est urbanisé. Dès 1992, le POS déterminait des gabarits. Se pose aujourd'hui la question de la réutilisation des friches. Nous avons aussi une problématique sur un habitat qui est ancien et dégradé. Le PLU a été élaboré en 2004, nous avons un PLH intercommunal et une OPAH intercommunale également. Elle étudie actuellement la mise en place de la bonification du COS. La mesure n'est pas encore votée, car le contexte politique ne s'y prête pas pour l'instant. Cependant, en attendant, cela nous laisse le temps de communiquer sur ce sujet.

2) La bonification de COS :

Notre souhait est de traiter les secteurs pavillonnaires anciens, notamment, qui représentent 50% de la surface communale et 1/3 du parc résidentiel. Ils sont gérés par un COS. Nous souhaitons mettre en œuvre la bonification sur ces secteurs.

Actuellement, le COS s'élève à :

- 0,4 pour les zones U1 (habitat pavillonnaire) ;
- et 0,8 pour les zones U1bis (habitat spécialisé).

Notre proposition pour le bonus de COS est de :

- +20% pour les zones U1
- et +12,5% pour les zones U1bis.

Ces taux restent à discuter avec le Conseil municipal. C'est une question de positionnement politique essentiellement. Le vote de cette mesure montre une dynamique politique, mais celle-ci ne va pas révolutionner le territoire. Elle permettra seulement l'évolution du tissu urbain, car il y a un potentiel dans ce sens.

Les conditions qui joueront en faveur de sa réussite sont :

- qu'elle réponde à une demande,
- qu'elle soit en cohérence avec le dispositif réglementaire existant (évolution du PLU),
- que soit dispensée une sensibilisation et une formation des services,
- qu'un guide d'aide méthodologique pour la maîtrise d'ouvrage soit édité,
- que se constitue un réseau d'experts et de conseils sur lequel il sera possible de s'appuyer,
- et que l'on communique à ce sujet.

La limite de l'outil se situe sur les secteurs sans COS : elle relance le débat sur la densité.

Le problème que l'on rencontre est que les ménages qui s'installent dans la ville sont plutôt jeunes, ils achètent des pavillons qui datent des années 1920 et souhaitent des extensions. Il y a donc un potentiel de demande pour la bonification de COS. Cependant, il nous est impossible de le mesurer pour l'instant. Nous serons confrontés quasi-exclusivement à des demandes de bonification par les particuliers, l'information est donc indispensable. Car le décret d'application est destiné à un public sensibilisé, que la population ne peut s'approprier sans une campagne d'information. Il faut effectuer un travail de simplification de ce que contient ce décret. C'est pourquoi, le support d'un réseau apparaît essentiel, afin d'accompagner la pétitionnaire sur leurs projets. La commune ne sait pas faire ça, mais elle doit pouvoir orienter les particuliers vers les structures qui pourront leur fournir cette aide. Le bonus de COS ne doit pas paraître compliqué, ni coûteux au risque de frustrer les particuliers.

3) Le débat sur la densification :

Le bonus de COS n'est pas une mesure de densification, elle entre dans des enjeux énergétiques. Il faut d'autres outils : le PLU notamment, et d'autres opérations d'urbanisme au



niveau communal (projet de ville), qui exprimeront la recherche d'un équilibre de la ville. Car répondre à la demande de logement nécessite une réflexion globale. Et en fonction des enjeux, on pourra émettre un jugement sur les volumétries. La procédure qui permet d'ajouter un niveau de construction nécessite une explication : elle fait partie de la façon dont un territoire répond à la question de la densité et son équilibre. Le PLU fixe la volumétrie, or, si on pratique un bonus de COS de 20%, est-ce que l'on ne va pas déséquilibrer l'équilibre établi par le PLU ? Est-ce que ce n'est pas éviter le débat entre constructibilité et densité (au niveau politique et urbanistique) ?

Il faut garder en tête la recherche de la qualité urbaine, de l' « équilibre » entre la mixité sociale, la diversité des usages, les équipements publics, les déplacements, l'accessibilité, les critères environnementaux, etc....

Le bonus de COS n'aura pas d'effet quantitatif (et ce n'est pas son objectif) mais il va mobiliser, informer, poser la question des dépenses énergétiques. Il aura un effet de dynamique. Ce sera un élément du processus plus qu'un outil de l'aménagement urbain. C'est une « mesure laboratoire », une opportunité à saisir pour avancer vers une démarche de qualité environnementale. Elle attire l'attention, mais présente des limites : elle doit pouvoir ouvrir d'autres portes.

4) Remarques :

On assiste au lancement du débat sur l'énergie, qui oblige à avoir une stratégie de communication auprès des particuliers. Cet outil juridique permet d'afficher que la commune est sensible à la question. Et il doit avoir un effet d'entraînement, comme une première étape. Qui est ici en lien avec la mise en place d'un Agenda 21.

Il y a nécessité d'un débat politique, d'une recherche d'un équilibre urbain, d'où l'importance du dialogue pour définir quand et où la bonification de COS est utile, et quel impacte elle aura sur les autres dimensions du développement durable et le reste de la ville. Est-ce une « subvention » à l'apprentissage de la prochaine réglementation thermique ?