

Le conseil municipal du 15 décembre a abordé encore une fois la question de la densité du bâti. Cela à travers une délibération qui visait à modifier le bonus environnemental prévu dans le PLU pour promouvoir la performance énergétique et plus généralement la qualité environnementale dans les constructions.

Le conseil municipal, à l'exception des élus du groupe PS-EELV, a voté une disposition qui passe la hauteur maximale à 25,2m quand elle était à 21m. Le projet de "campus bio-climatique" pour Sanofi dans le quartier du Val-de-Bièvre sera le premier à bénéficier de cette disposition.

La délibération soumise au vote le 15 décembre a, et c'est heureux, évolué par rapport à celle dont l'examen avait été reporté au conseil municipal précédent. Il est fait mention comme condition d'obtention du bonus non plus seulement de la réglementation thermique qui s'impose partout en France (depuis octobre ou à partir de janvier 2013 pour le résidentiel) indépendamment de tout bonus environnemental (la RT 2012, qui fixe en particulier la consommation d'énergie à ne pas dépasser) mais « de la réglementation thermique *et des labels en vigueur* au moment du dépôt de permis ». Le concept de « Haute Qualité Environnementale », comme l'avait proposé l'association « Les riverains du campus du Val-de-Bièvre » (il s'agit du futur « campus bio-climatique » qui sera construit pour Sanofi dans ce quartier), apparaît dans la délibération. Cependant la HQE n'est pas un label officiel mais un ensemble d'objectifs (visant à approcher ou atteindre des « cibles ») posés au moment de la conception. Elle ne pourra apparaître dans le règlement. Dans celui-ci ne figurera que les mentions bien imprécises de « *performance énergétique élevée* » et « *d'équipements performants de production d'énergie renouvelables ou de récupération* », critères que l'application de la réglementation générale (il est vrai ambitieuse) permettra de respecter. Le bonus environnemental qui, tel qu'il a été voté, n'a rien d'incitatif : il ne vient notamment pas compenser un surcoût.

Par ailleurs notre demande d'une prise en compte de l'intégration des bâtiments « sur-densifiés » dans leur environnement, par exemple la vérification qu'un étage supplémentaire ne supprime pas la possibilité pour les bâtiments voisins d'utiliser des équipements de production d'énergie solaires, n'a pas été retenue.

Nous avons donc maintenu le vote négatif prévu sur la base des informations dont nous disposions avant la séance du conseil municipal.

.....

Nos écrits favorables au bonus environnemental ont été cités lors du dernier conseil municipal, pour mettre en évidence un manque de cohérence : nous serions maintenant défavorables à ce type de bonus, et, surtout, opposés à la densification.

Il peut donc être utile de revenir sur ces écrits :

Après un article de juin 2006 sur www.ps-gentilly.org présentant la possibilité de bonification des droits à construire pour inciter à la qualité environnementale, en novembre 2006 nous proposons que le passage d'un COS (rapport des surfaces construites à la surface des parcelles) de 1 dans l'ancien règlement à un 1,2 dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) soit conditionné à l'observation de dispositions environnementales. Nous écrivions aussi que des hauteurs de 21m et une emprise au sol de 70% hors zone pavillonnaire seraient *dans certains cas* excessives. Suivait une critique du bonus de hauteur de 1,5m pour les zones sans COS, critique que nous précisions en mars 2007 dans un article sur notre site et dans VAG en proposant une alternative. Nous insistions par ailleurs sur la nécessité de critères précis et contrôlés pour accorder des bonifications.

En 2007 le PLU était voté, sans les voix des élus socialistes qui se félicitaient cependant d'un certain nombre de dispositions dont l'introduction d'un bonus de COS dans une partie de la ville. L'insuffisance des mesures environnementales était, avec le manque d'ambition de la restructuration du Chaperon Vert sur sa partie Gentillienne, une des raisons de notre vote négatif.

En mars 2007 nous écrivions aussi :

« La qualité environnementale passe aussi par la cohérence des rues, en particulier du point de vue des volumétries. Les dispositions prévues sont trop générales, elles peuvent empêcher des solutions simples et logiques, aboutir à des densités trop faibles ou excessives selon les cas. Ainsi, il n'est pas approprié de traiter indifféremment des rues très pavillonnaires [...] ou des rues d'habitat mixte [...] »

Quatre ans après le vote du PLU on constate bien que le PLU de Gentilly est très largement perfectible. On rencontre des difficultés notamment aux transitions entre zones pavillonnaires et zones plus denses. A d'autres endroits des bâtiments plus hauts que ce que prévoit le règlement pourraient sans doutes être construit à Gentilly sans préjudice environnemental.