

Ci-dessous des propositions pour le bonus de hauteur, discutées dans le texte qui suit :

Proposition 1 : le pétitionnaire devra attester que son projet permettra une consommation d'énergie primaire au plus égale à celle dans la réglementation thermique en vigueur moins 30%. Une vérification a posteriori des caractéristiques de la construction devra être effectuée.

Proposition 2 : la bonification de hauteur ne sera accordée que s'il peut être démontré par le pétitionnaire qu'elle n'entraîne pas de réduction significative de l'ensoleillement (par rapport à une hauteur non bonifiée) pour les bâtiments dans son environnement. Un retrait au dernier niveau pourra être exigé le cas échéant.

Proposition 3 : autoriser non pas 4,2 m mais 3 m supplémentaires pour atteindre 24 m (soit environ +15%). Le bonus de hauteur ne s'appliquerait pas dans la zone UZb où la hauteur autorisée est de 24m.

DISCUSSION

Introduction

-Nous considérons que le PLU de Gentilly ne garanti pas une densification maîtrisée, c'est-à-dire assurant une insertion satisfaisante dans leur environnement des nouvelles constructions utilisant les droits à construire supplémentaires prévus par le règlement. Cela est vrai en particulier aux frontières entre zones de densité différentes. Un certains nombre de points du règlement s'avèrent par ailleurs inadaptés, parfois dans le sens d'une limitation excessive des transformations possibles du bâti existant. Nous pensons que le règlement devrait prévoir un traitement différencié au niveau des îlots, rues, voire des parcelles au sein des zones, comme cela est le cas dans un certain nombre de villes. Nous continuons donc à demander une révision du PLU.¹

-Néanmoins le texte qui suit traite de la question plus précise du bonus de hauteur qui fait l'objet d'une délibération du conseil municipal de Gentilly.

-Le bonus de COS nous paraît être une bonne mesure incitative à la performance environnementale sans coûts pour la collectivité. Elle est par ailleurs susceptible de favoriser la densification (lutte contre l'étalement urbain, économies d'énergie liées aux transports, économies sur les coûts des infrastructures publiques, etc.).

Voir notamment le document suivant de l'ARENE Ile-de-France :

http://www.arenidf.org/medias/fichiers/Construction_durable_et.pdf?mailEnvoyer=1

-La densification est à promouvoir sur le territoire Français en général mais il n'est pas évident qu'elle doive d'abord se produire dans les zones déjà les plus denses (cf. encadré ci-dessous). Ainsi la densification des zones pavillonnaires construites depuis les années 60, qui logent une grande partie de la population française, pourrait par exemple répondre mieux aux besoins : cf. projet BIMBY (Build in my backyard : www.bimby.fr).

¹ Des points plus précis nous semblent également à corriger dans le PLU de Gentilly. Parfois dans le sens de contraintes moindres à l'augmentation des surfaces constructibles.

Encadré : Gentilly ville dense ?

Avec plus de 130 habitants par ha et une forte densité d'emploi Gentilly est une ville dense. Elle se situe autour du 17^{ème} rang des communes françaises en termes de densité. La densité y est deux à trois fois plus forte que la moyenne de la petite couronne (départements 92, 93 et 94) mais en dessous de la moyenne des villes touchant Paris. Issy-les-Moulineaux, généralement considéré comme une ville très dense, se situe environ 15% au dessus de Gentilly pour ce qui est de la densité en habitants (151 par ha). Ce chiffre serait atteint si Gentilly atteignait 20.000 habitants (environ 17.000 actuellement), chiffre parfois donné comme objectif et qui semble accessible étant donné les opérations en cours ou à venir et les droits à construire supplémentaires donnés par le PLU voté en 2007.

-Néanmoins, concernant Gentilly l'amélioration à terme de la desserte en transport en commun (Grand Paris Express, qui doit en premier lieu répondre à une demande non satisfaite des habitants actuels) plaide pour une augmentation « maîtrisée » de la population².

-Les Gentilliens ont par l'intermédiaire de leurs élus (vote du PLU en 2007) fait le choix d'une densification du bâti. Mais nous considérons, qu'étant donné les défauts du PLU évoqués ci-dessus, il faut veiller à ce que le bonus environnemental ne vienne pas aggraver les difficultés à maîtriser la densification. Une augmentation supplémentaire des droits à construire sans une forte conditionnalité ne pourrait s'envisager qu'au terme d'un large débat démocratique.

Remarques et propositions sur le bonus de hauteur :

-En l'absence de COS (hors zones UB1 et UB2) le bonus de hauteur est une manière appropriée de traduire le bonus de COS³.

-Dans la délibération actuelle les conditions d'obtention du bonus ne sont pas contraignantes : le respect de la RT 2012 (nouvelle réglementation thermique), une des options pour bénéficier du bonus, s'imposera à tous les maîtres d'ouvrage pour de l'habitat à compter de 2013 (elle s'applique déjà pour le tertiaire, les bâtiments publics et les logements situés en zone ANRU). La RT 2012 reprend le niveau de performance énergétique défini par le label BBC-Effinergie.

-Par ailleurs la réglementation évoluant (passage de la RT 2005 à la RT 2012, RT 2020 en perspective...) il conviendrait de définir une norme relativement à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis de construire : par exemple consommation d'énergie primaire au plus égale à celle de la RT en vigueur moins 30% (par exemple passage de 50 kWh/m²/an à 35). Faute de quoi la règle de bonification sera obsolète dès 2013 et la hauteur bonifiée deviendra la norme.

Proposition 1 : le pétitionnaire devra attester que son projet permettra une consommation d'énergie primaire au plus égale à celle dans la réglementation thermique en vigueur moins 30%. Une vérification a posteriori des caractéristiques de la construction devra être effectuée.

-Le bonus de hauteur peut dans certains cas aggraver les problèmes pour les projets de construction sur des parcelles situées à la limite de tissus urbains de densité très différentes (« de fait » ou « de jure » c'est-à-dire en fonction des règles qui s'y appliquent). Il serait notamment paradoxal que l'application d'un bonus environnemental aboutisse à réduire significativement l'ensoleillement pour les riverains, les empêchant par exemple d'avoir eux-mêmes recours à des panneaux solaires ! Les exigences par rapport à l'insertion dans le tissu existant devraient être revues indépendamment du bonus environnemental, pour toutes les « zones de transition », et bien évidemment ne

² A noter toutefois que la densification du bâti peut ne pas se traduire par une augmentation de la population si elle s'accompagne d'une augmentation de la taille moyenne des logements et de la poursuite de la tendance à la « décohabitation » soit la baisse du nombre de personne par foyer en particulier sous l'effet du vieillissement et des séparations : une réflexion sur ces questions est nécessaire. La densification concerne également les autres « usagers » de la ville : commerçants et salariés.

³ Une autre possibilité est le bonus d'emprise au sol mais à Gentilly il pourrait aboutir à des emprises au sol excessives donc une artificialisation des sols excessive. Il est cependant possible de conditionner une emprise au sol élevée à l'installation de terrasses plantées avec une végétalisation intensive pour retrouver les espaces perdus.

pas se limiter à la question de la hauteur mais nous proposons néanmoins ici une application limitée au cas de la demande de bonus de hauteur :

Proposition 2 : *la bonification de hauteur ne sera accordée que s'il peut être démontré par le pétitionnaire qu'elle n'entraîne pas de réduction significative de l'ensoleillement (par rapport à une hauteur de 21 m) pour les bâtiments dans son environnement. Un retrait au dernier niveau pourra être exigé le cas échéant.*

Des précisions techniques pourraient être apportées (évaluation des ombres portées à des dates précises comme les équinoxes de printemps et d'automne et pour des plages horaires précises, etc.) mais une rédaction même imprécise pourrait suffire à amener les pétitionnaires à conduire une concertation avec les riverains pour éviter tout risque de recours. Ce point est à discuter et, plus encore que pour les autres propositions dans ce document, peut nécessiter une expertise juridique et technique.

-La hauteur de 25,2 m (21 m +20%) ne correspond pas à un nombre entier de niveaux pour la hauteur habituellement retenue pour un niveau (3 m).

-On retrouverait ainsi la hauteur maximale découlant de la modification du PLU pour le terrain Lénine (création de la zone UZb pour ce faire). On notera que dans cette zone UZb les hauteurs autorisées passeraient à 28,8 m avec un bonus de 20% (jusqu'à 10 étages)

Proposition 3 : *autoriser non pas 4,2 m mais 3 m supplémentaires pour atteindre 24 m (soit environ +15%). Le bonus de hauteur ne s'appliquerait pas dans la zone UZb où la hauteur autorisée est de 24m.*

Retour sur le bonus de COS en zones UB1 et UB2

-Le bonus de COS de 20% dans les zones UB1 et UB2 conduit à un COS de 1,44, qu'on trouve généralement pour des zones d'habitat collectif dans de nombreux PLU (par exemple 1,5 dans la zone U3 d'habitat collectif de Juvisy-sur-Orge (91)).

-Le COS actuel (« de fait ») des parcelles occupées par des pavillons est probablement proche de 0,5. Un passage à 1,44, quand il est possible, correspond donc à un quasi triplement.⁴

-Etant donné notamment la règle d'emprise au sol (60% maximum) un tel COS suppose une construction R+2 ou R+3 (12 m, correspondant à la limite autorisée⁵) et, a priori, intéresse principalement les maîtres d'ouvrages de bâtiments type petits collectifs (sur une parcelle de 200 m² il est possible de construire 288 m² de SHON, soit par exemple deux maisons de ville d'environ 120 m² habitables chacune, en copropriété). Il correspond donc à une densification significative possible pour un grand nombre de parcelles occupées par des pavillons.

-A noter que les ensembles immobiliers relativement récents (construits après 1945) affichent généralement des COS relativement faibles, en cohérence avec les réglementations qu'ils ont du respecté. Par exemple le COS de « fait » de la Cité Verte est inférieur à 1, valeur qui peut être dépassée dans un îlot de maisons de villes implantées sur des parcelles de faible taille.

-D'un autre côté le COS même bonifié reste nettement inférieur au COS « de fait » de constructions anciennes qui peuvent s'insérer de manière satisfaisante dans leur environnement (par exemple immeuble du 57 rue Benoît Malon, à l'angle avec la rue René Anjoly). On voit là l'intérêt d'une réglementation beaucoup plus fine que le zonage actuel : le PLU de Montrouge identifie par exemple l'habitat pavillonnaire à préserver (emprise au sol limitée

⁴ 0,5 ne correspond pas au COS de fait des quartiers comptant une forte proportion de pavillons qui à Gentilly sont en fait « mixtes » puisqu'ils comportent une proportion importante d'habitat collectif ancien avec une forte emprise au sol qui augmentent fortement la densité, cf. points suivants.

⁵ En UB2 la hauteur maximale peut être plus basse puisqu'elle correspond à celle du bâtiment voisin existant. Cette règle pourrait être réécrite pour plus de souplesse, par exemple en autorisant 3 m supplémentaires par rapport aux hauteurs voisines.

à 100 m² en particulier) au niveau de la parcelle (deux parcelles dans la même rue et le même îlot peuvent se voir appliquer des règles différentes).

-Un bilan de l'application de cette mesure serait intéressant : combien de projets concernés (quelle part du total des projets), quelles performances environnementales obtenues (consommation d'énergie, équipements...), quels COS atteints, quel type d'habitat (individuel, collectif, activité...), quelle qualité d'insertion dans le tissu existant ?