

► PASCAL GONTIER, ARCHITECTE DPLG

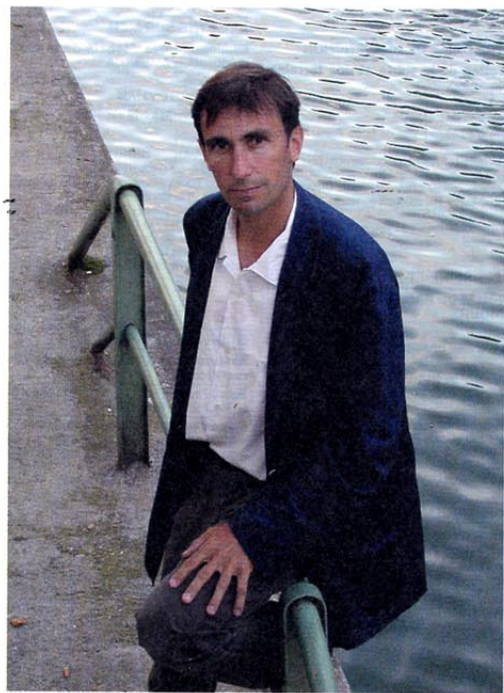
Un « droit à construire » augmenté pour les bâtiments durables

Alors que la problématique du développement durable s'installe peu à peu dans nos débats de société, l'amélioration de la qualité environnementale des bâtiments apparaît comme un enjeu majeur. En effet, premier consommateur d'énergie et de matières premières, le secteur de la construction a également un impact considérable sur les déchets, l'eau, les transports, la santé... Les mesures incitatives font partie des instruments à disposition des pouvoirs publics pour promouvoir les bonnes pratiques dans ce domaine. Si la plupart de ces dispositifs sont financiers, il en existe d'autres, tout aussi efficaces, qui ne coûtent rien à la collectivité.

Le Bonus de COS

Le « Bonus de COS » fait partie de ces instruments que l'on pourrait, à mon sens, mettre en place pour promouvoir la construction environnementale. Support du droit à construire affecté à une parcelle, le COS (coefficient d'occupation du sol) s'appuie sur la notion de surface hors œuvre nette (Shon) qui comprend l'épaisseur des murs, les locaux techniques, les circulations externes aux logements, etc. Les définitions actuelles incitent à restreindre le plus possible ces espaces de façon à augmenter la surface habitable. Cela peut conduire à une indigence environnementale et architecturale : pauvreté des espaces de transition, place restreinte pour le tri sélectif, isolation réduite au minimum réglementaire... Il convient de faire évoluer la notion de COS de façon à passer d'un outil qui pénalise les bonnes pratiques environnementales à un outil qui les encourage.

Aujourd'hui, le code de l'urbanisme permet, sur une même zone, de définir différents COS en fonction de la destination des constructions : habitation, bureau, commerce... En revanche, il ne prévoit pas de possibilité de moduler le COS en fonction de critères environnementaux. Il suffirait d'introduire cette possibilité pour laisser aux municipalités la li-



Pascal Gontier, architecte, Master Européen en architecture et développement durable, travaille principalement sur des projets présentant des enjeux environnementaux, notamment des logements à Paris pour la SIEMP et HSF... Il a proposé, en 2003, une piscine biotope pour la candidature de Paris aux JO de 2012, et au festival Architectures Vives, en octobre 2004, un pavillon sur le thème de la régénération de l'eau. Il enseigne à l'École d'architecture de Paris-Malaquais, et a créé, en 2000, le cycle de formation « architecture, territoires et développement durable » à l'École d'architecture de Lille.

berté de promouvoir, grâce à un COS bonifié, les constructions respectueuses de l'environnement. Les échos favorables que je reçois depuis plusieurs années lors de mes présentations de ce « Bonus de COS » me font penser que de nombreuses collectivités seraient prêtes à intégrer ce dispositif dans leur PLU (plan local d'urbanisme) si le code de l'urbanisme les y autorisait.

Nous étudions d'ailleurs, avec Alain Marguerite et Bernard Paris (paysagiste et architecte) la faisabilité d'un dispositif proche de celui-ci dans le cadre du GPV de la Duchère, à Lyon. Pour prendre un exemple à l'étranger, le canton du Valais, en Suisse, a mis en place un outil de ce type avec un bonus de « l'indice de construction » de 10 % qui est octroyé à tout bâtiment bénéficiant

du label « Minergie », label qui distingue les constructions économes en énergie. L'incitation est forte puisque les dispositions nécessaires à l'obtention du label ont un impact de 3 à 5 % sur la surface, ce qui laisse un solde de 5 à 7 %, soit plusieurs mètres carrés supplémentaires offerts au constructeur. Cette mesure est particulièrement efficace puisque les constructions « Minergie » représentent 8 à 10 % du marché actuel valaisan.

Autres outils possibles

Il est également possible d'intervenir sur la définition de la Shon, comme cela a déjà été le cas avec la bonification de 5 % instaurée en 1988, pour tenir compte des exigences relatives à l'isolation. Aujourd'hui, il faudrait réactualiser ce dispositif et le rendre incitatif pour les constructions durables.

Ainsi, les espaces intermédiaires de type serres ou doubles peaux sont appelés à jouer un rôle important en contribuant notamment à la réduction des consommations de chauffage et de climatisation, ou à la gestion écologique des eaux usées (par exemple à travers des serres de phytoépuration). Le statut de ces espaces (actuellement considérés comme Shon) mériterait d'être reconsidéré. Là encore, la différenciation qui existe en Suisse entre espaces chauffés et espaces non chauffés, peut suggérer quelques pistes.

Il faut souhaiter qu'à terme une réflexion approfondie soit menée sur d'autres outils de régulation du bâti, notamment au niveau des différents articles du PLU. Ainsi, pourquoi ne pas offrir la possibilité d'indexer la densité végétale sur la surface bâtie (et non sur la surface de la parcelle) ? Pourquoi ne pas développer progressivement des outils moins prescriptifs et plus performants ? La nécessaire amélioration de la qualité environnementale des constructions demande la mise en place de nouveaux outils qui laissent une place à la responsabilité et à l'esprit d'initiative de chacun.