

# Coefficient d'occupation des sols et énergie

(Article 20)

La loi portant engagement national pour l'environnement étend le régime de bonification du coefficient d'occupation des sols (COS), sous condition de performance énergétique ou environnementale.

## Ce que dit le texte...

L'article 20 (modifiant l'article L 128-1 du Code de l'urbanisme) mentionne que dans « les zones urbaines ou à urbaniser », il est désormais possible, dans le respect des autres règles établies par le PLU, d'autoriser le dépassement jusqu'à 30% (au lieu de 20% actuellement) des règles relatives au « gabarit et la densité d'occupation des sols » (avant, ce dépassement ne portait uniquement que sur le COS) résultant d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu pour « les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou comportant des équipements performants de production d'énergie renouvelable ». Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte (Décret n° 2007-817 du 11 mai 2007 relatif à la restauration immobilière et portant diverses dispositions modifiant le code de l'urbanisme).

Cette possibilité reste soumise à une décision du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétente en matière de plan

local d'urbanisme. Le conseil municipal peut moduler le dépassement sur tout ou partie du territoire concerné de la commune ou de l'EPCI. La délibération prise dans ce sens ne peut être modifiée avant l'expiration d'un délai de 2 ans.

Le dépassement de COS combiné à la majoration du volume constructible pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux dans des secteurs délimités (article 127-1) ne peut conduire « à un dépassement de plus de 50% de la densité autorisée par le COS ou du volume autorisé par le gabarit ».

La loi stipule que ces mesures ne peuvent pas s'appliquer à certains secteurs (secteurs sauvegardés, secteur dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé, à l'intérieur du cœur d'un parc national, aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossés à un immeuble classé ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme et L 123-1-5 à compter du 13/01/2011).

## Ce que cela implique pour les collectivités...

La possibilité de bonification des droits à construire a été introduite par la loi POPE<sup>1</sup> en 2005. Elle présente notamment l'avantage de concerner la plupart des constructions neuves et des rénovations sur le territoire communal, tout en se référant à des exigences

fortes, comme par exemple les labels énergétiques. L'extension de 20 à 30% devrait accroître le caractère incitatif de cette mesure. La Loi Grenelle 2 apporte une autre nouveauté importante : la bonification ne porte plus seulement sur le

Ces fiches Décryptage apportent des éclairages techniques et juridiques sur les mesures du Grenelle 2. Destinées à en faciliter le déploiement par les collectivités locales, elles sont organisées en 5 domaines :

- Énergie et climat
- Transport
- Bâtiments et urbanisme
- Biodiversité
- Gouvernance

1. loi du 13 juillet 2005 de Programmation fixant les Orientations de la Politique Énergétique

COS, ce qui excluait toutes les communes n'en possédant pas mais concerne l'ensemble des règles régissant un volume bâti, c'est-à-dire à la fois, la hauteur de construction, l'emprise au sol et la densité d'occupation du sol. L'évolution vers une approche volumétrique apparaît être un progrès notable. Ainsi, pour des tissus urbains hétérogènes (avec une grande diversité dans les formes des parcelles), il peut s'avérer pertinent de permettre au pétitionnaire de choisir le paramètre bonifié (emprise au sol ou hauteur) suivant les besoins de chaque projet de construction. La possibilité de moduler cette bonification permet aux collectivités d'adapter le dépassement en fonction de l'impact attendu de l'outil et du type de tissus urbains.

Cette bonification s'apprécie toujours en vertu de performances énergétiques et de production d'énergie renouvelable. Elle conforte également les objectifs de densification portés par la Loi (article 19).

Le processus de mise en place de ce dispositif nécessite de passer par les étapes suivantes :

1. **Etat des lieux** : étape visant à effectuer une première sélection des quartiers où le bonus de COS est envisageable. Il a aussi pour but de fournir une première appréciation sur la « culture communale » en matière de construction durable.
2. **Diagnostic sur les quartiers ciblés** : à partir de la première sélection de quartiers établie, il s'agit de préciser l'intérêt du bonus de COS dans ces quartiers. Cette partie de l'analyse peut être réalisée principalement

#### Contacts :

**Vincent Wisner, Etd**  
Tél. : 01 43 92 68 13  
v.wisner@etd.asso.fr

**Chahoul Gaffar, Certu**  
Tél. : 04 72 74 58 18  
chahoul.gaffar@developpement-durable.gouv.fr

**Etd,**  
Le Centre de ressources  
du développement  
territorial  
30, rue des Favorites  
75015 Paris  
Tél. : 01 43 92 67 67  
Fax : 01 45 77 63 63  
www.projetdeterritoire.com

**Certu,**  
Centre d'études sur les  
réseaux, les transports,  
l'urbanisme et les  
constructions publiques  
9, rue Juliette Récamier  
69456 Lyon  
Cedex 06  
Tél. : 04 72 74 58 00  
Fax : 04 72 74 59 00  
www.certu.fr



Opération, de 16 logements sociaux à Bry sur Marne.

Laurent Lehmann, cabinet Eliet et Lehmann

sur la base de l'expérience et des connaissances des services de l'urbanisme et de l'application du droit des sols.

3. **Détermination du taux de bonification** : le premier aspect déterminant est celui de la morphologie des différents types de tissus urbains qui offrent une latitude plus ou moins forte de choix des taux. La collectivité adopte alors une stratégie plus ou moins ambitieuse.
4. **Décision du conseil municipal** : les taux de bonification étant déterminés, une simple délibération du conseil municipal suffit à la mise en place du dispositif.
5. **Accompagnement des acteurs** : il importe a minima d'informer les maîtres d'ouvrages, instructeurs de permis de construire, maîtres d'œuvre, etc.
6. **Suivi et évaluation** : le but est de faciliter l'optimisation ultérieure de la bonification de COS en fonction des retours d'expériences.

## Quelques collectivités pionnières

### Ville de Bry-sur-Marne (94)

La commune de Bry-sur-Marne accompagne une opération de 16 logement sociaux bénéficiant d'une double majoration du COS soit + de 40% (social et énergie). Les bâtiments sont certifiés THPE EnR 2005. La consommation sera réduite de 20% par rapport à la consommation de référence de la réglementation thermique. Des panneaux solaires thermiques chaufferont plus de 50% de l'eau chaude sanitaire du bâtiment. L'isolation est faite par l'intérieur pour préserver la qualité architecturale des façades en pierres de tailles.

### Ville de Montmélian (73)

Dès 2007, à l'occasion de la révision de son Plan d'Occupation des Sols, la commune de Montmélian a décidé d'utiliser les possibilités de bonification du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) pour les constructions atteignant un haut niveau de performance, à savoir celles pouvant justifier d'un label « Très Haute Performance Énergétique Énergies Renouvelables – THPE EnR 2005 » ou « Bâtiment Basse Consommation – BBC 2005 ».

#### POUR EN SAVOIR PLUS...

- **Club Bonification « Bonification de COS et construction durable »** : <http://clubbonification.areneidf.org>
- **ADEME** : [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

Retrouvez l'ensemble des fiches sur :

- [www.projetdeterritoire.com](http://www.projetdeterritoire.com)
- [www.certu.fr](http://www.certu.fr)