

# Bonification de COS pour efficacité énergétique

---

Mettre en œuvre la bonification de  
Cos

L'énergie dans les PLU  
9 décembre 2008

Certu 9/12/08

La bonification des droits à construire : nouvel  
outil pour la construction et l'aménagement  
durable

---

**1** **Présentation générale**

**2** **Modalités pratiques de mise en œuvre**

---

Certu 9/12/08

## Bonus de droits à construire pour les bâtiments durables : la France parmi les pays pionniers

---

- ❑ Etats – Unis (fin des années 1990) : "density bonus" pour les constructions labellisées LEED.
  - ❑ Suisse (1999) : Bonus de CUS pour Label Minergie (exemple du Canton du Valais).
  - ❑ Japon : "Bonus floor area schemes" pour les constructions labellisées CASBEE.
  - ❑ France (Juillet 2005) : impulsion donnée par la Loi POPE.
- 

Certu 9/12/08

## Caractéristiques générales de l'instrument

---

- ❑ Offrir une bonus de droits à construire sous condition de performances environnementales supérieures à la norme.
- ❑ Logique : outil incitatif, offrant un bénéfice économique via une modification des règles d'urbanisme.

Exemples de déclinaison	Règles d'urbanisme		Critères d'éligibilité	
	Surface constructible/ Surface terrain	Autres (hauteur, CES, etc)	Énergétiques	Environnementaux hors énergie
Etats-Unis (Comté d'Arlington)	FAR	Hauteur	LEED	
Suisse (Canton du Valais)	CUS		MINERGIE	
France	COS (Loi POPE)	CES (Landacres)	Référentiel (Loi POPE)	Toiture végétalisée – (Landacres)

---

Certu 9/12/08

## France : points de repères suite à la Loi POPE

---

- Juillet 2005 : L'article 30 de la **Loi POPE** instaure le bonus de COS.
- Mars 2006 : Démarrage de la **recherche-action PREBAT** avec 7 communes IdF (ADEME, ARENE IdF, DGUHC, SER).
- Mai 2007 : Parution des **décrets** (application bonus, labels).
- Février 2008 : Parution du **guide** ARENE IdF – ADEME d'application pour les collectivités locales.
- 1er Se 2008 : Le Comité opérationnel « Bâtiment neuf » du Grenelle étudie un **élargissement législatif** de la bonification aux autres dispositifs (SHON, gabarit, hauteur) .
- 

Certu 9/12/08

## L'article 30 de la loi POPE.

---

- ▶ **L'article 30 de la loi POPE a complété le code de l'urbanisme par un chapitre VIII ainsi rédigé :**
- ▶ **Art. L. 128-1.** – 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 équipements 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. 128-2.** – Les dispositions de l'article L. 128-1 sont rendues applicables dans la commune par décision de son conseil municipal.
- 

Certu 9/12/08

## Arrêtés de Mai 2007

---

### □ 5 niveaux de labels :

#### ■ HPE 2005 : label haute performance énergétique

□  $C < C_{ref} - 10\%$  et en résidentiel:  $C < C_{max} - 10\%$

#### ■ THPE 2005 : label très haute performance énergétique

□  $C < C_{ref} - 20\%$  et en résidentiel:  $C < C_{max} - 20\%$

#### ■ HPE EnR 2005 :

□ HPE 2005 + exigences EnR (biomasse et réseau chaleur)

#### ■ THPE EnR 2005

#### ■ BBC 2005

---

Certu 9/12/08

## Label THPE EnR 2005

---

■  $C < C_{ref} - 30\%$

■ Et: en résidentiel:  $C < C_{max} - 30\%$

■ Et: respect de l'une des conditions suivantes:

□ fourniture ECS solaire  $\geq 50\%$  consommation ECS

ET: consommation chauffage par biomasse  $\geq 50\%$  consommation chauffage

□ fourniture ECS solaire  $\geq 50\%$  consommation ECS

ET: réseau de chaleur alimenté à plus de 60 % par EnR

□ production panneaux solaires  $\geq 50\%$  consommation ECS et chauffage

□ production annuelle d'électricité par EnR  $> 25 \text{ kWh/m}^2$  SHON (en énergie primaire)

■ pour les immeubles collectifs et pour les bâtiments tertiaires à usage d'hébergement : fourniture ECS solaire  $\geq 50\%$  consommation ECS

---

Certu 9/12/08

## Les valeurs du Cepmax

- Concerne les consommations de chauffage, refroidissement et ECS (auxiliaires et éclairage exclus)

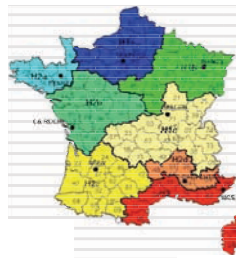
type de chauffage	zone climatique	Cepmax
combustibles fossiles	H1	130
	H2	110
	H3	80
chauffage électrique (dont PAC)	H1	250
	H2	190
	H3	130

Certu 9/12/08

## Label BBC 2005

- Pour les bâtiments à usage d'habitation

- $C_{\text{chauffage, refroidissement, ventilation, ECS, éclairage}} \leq 50x(a+b) \text{ kWh}_{\text{ep}}/\text{m}^2.\text{an}$



Zones climatiques	Coefficient a
H1-a, H1-b	1,3
H1-c	1,2
H2-a	1,1
H2-b	1
H2-c, H2-d	0,9
H3	0,8

Altitude	Coefficient b
≤ 400 m	0
> 400 m et ≤ 800 m	0,1
> 800 m	0,2

- Pour les bâtiments à usages autres que d'habitation

- $C_{\text{chauffage, refroidissement, ventilation, ECS, éclairage}} \leq C_{\text{réf}} - 50 \%$

Certu 9/12/08

## Recherche – action PREBAT avec 7 communes d’Ile-de-France

---

### Objectifs :

- 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.
- Identifier les points clés d’une mise en œuvre de cet instrument.

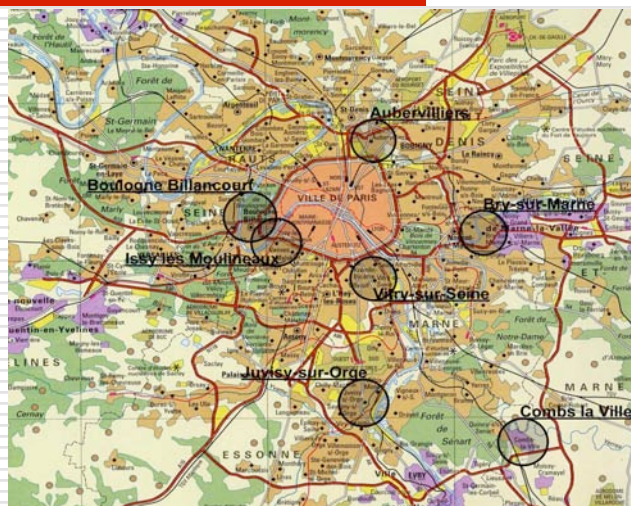
**A débouché sur préparation guide.**

---

Certu 9/12/08

## Recherche – action PREBAT Situation des communes participantes

---



---

Certu 9/12/08

Recherche – action PREBAT  
Le COS dans les PLU des communes participantes

---

COS dans les PLU	Communes
Aucun quartier avec COS	Boulogne-Billancourt
Quelques quartiers avec COS	Issy-les-Moulineaux
Une majorité de quartiers avec COS	Combs-la-Ville Juvisy-sur-Orge Vitry-sur-Seine
Tous les quartiers avec COS	Bry-sur-Marne
Question de l'utilisation ou non du COS à l'étude	Aubervilliers

---

Certu 9/12/08

Limites actuelles de l'inscription d'exigences  
environnementales obligatoires dans les PLU.

---

- 1 - Les véritables **obligations** inscrites à ce jour dans les PLU sont souvent peu exigeantes (Ex. : création locaux vélos, normes pour les surfaces en pleine terre).
  - 2 - Rôle de **sensibilisation** plus que d'obligation :
    - ▶ Les mesures plus exigeantes sont fréquemment mentionnées comme *préférables* dans le règlement PLU (ex. non-rejet des eaux de pluies, raccordement à un réseau de chauffage urbain, etc).
    - ▶ L'inscription des objectifs environnementaux est souvent déplacée vers les documents de type charte ou cahier de recommandations environnementales joints au PLU.
  - 3 - **Cas particuliers** permettant des exigences fortes : quartiers nouveaux ou requalification de quartiers existants, dans le cadre de ZAC ou de lotissements.
- 

Certu 9/12/08

L'intérêt de l'approche par bonification dans la période actuelle

---

- 1 – **Exigences élevées** de construction durable, en phase notamment avec « facteur 4 ».
  - 2 – Logique "gagnant / gagnant" : **bénéfice économique** pour les bonnes pratiques, limite la portée de la traditionnelle objection du "surcoût à l'investissement".
  - 3 – Concerne l'**ensemble des tissus urbains** et non uniquement des opérations de type ZAC.
  - 4 – Favorise l'**innovation** : permet d'avancer avec les acteurs volontaires, intéressant dans période de transition vers l'imposition généralisée de performances élevées
  - 5 - Peut se conjuguer avec une stratégie de **densification**.
- 

Certu 9/12/08

La bonification des droits à construire :  
nouvel outil pour la construction durable

---

1 Présentation générale

2 **Modalités pratiques de mise en œuvre**

---

Certu 9/12/08

## Options développées dans le guide

---

### **Option 1 : Mise en place du Bonus de COS dans le cadre de la Loi POPE.**

### **Option 2 : Explorer les possibilités de bonification d'autres règles définissant les droits à construire.**

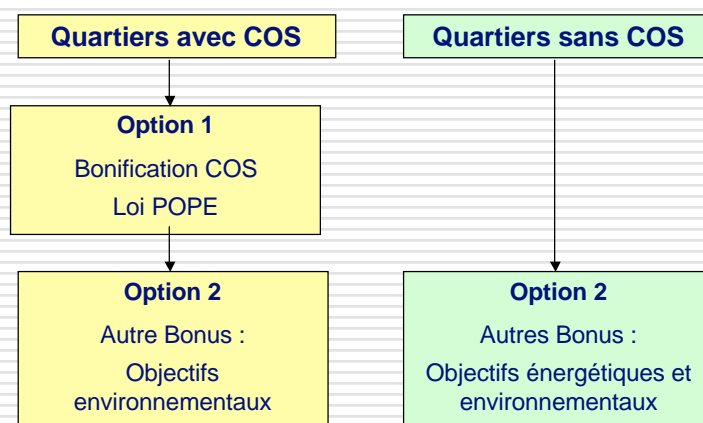
- ▶ Offrir une incitation équivalente au bonus de COS, dans les quartiers sans COS.
- ▶ Viser un éventail élargi d'objectifs environnementaux au-delà de la seule performance énergétique.

---

Certu 9/12/08

## Possibilités d'application de chacune des deux options

---

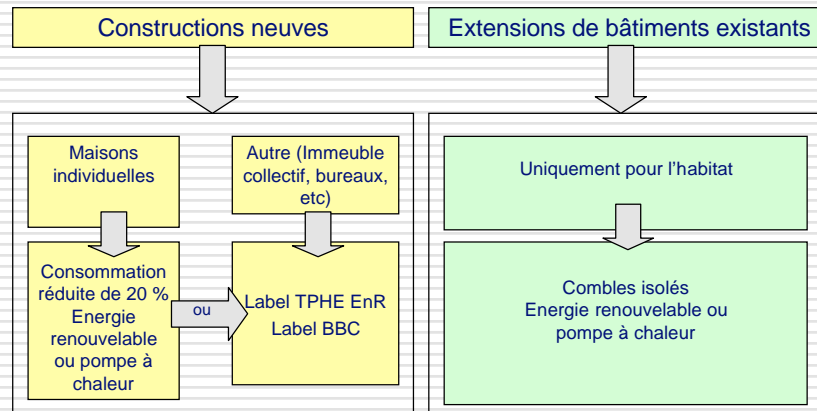


---

Certu 9/12/08

## Option 1 (Bonus de COS) : Critères d'éligibilité des projets

---



Certu 9/12/08

## Option 1 (Bonus de COS) : Critères d'éligibilité des projets (suite)

---

### **Avec certification par organisme accrédité.**

Label THPE EnR et PAC : - 30 % (RT 2005) + EnR / PAC.

Label BBC : environ 50 kWh / m<sup>2</sup> an (habitation).

- 50 % (RT 2005) (hors habitation).

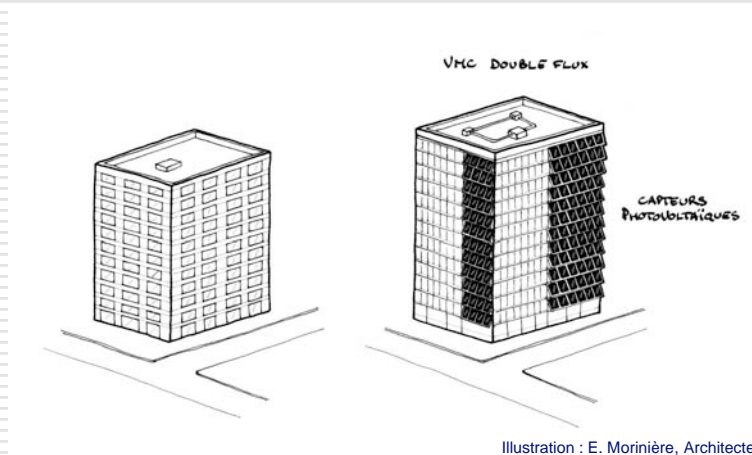
### **Avec engagement du maître d'ouvrage + attestation par organisme qualifié DPE.**

Maison individuelle (ou 2 logts) : - 20 % (RT 2005) + EnR / PAC.

Extension bâtiment habitation : combles isolés + EnR / PAC.

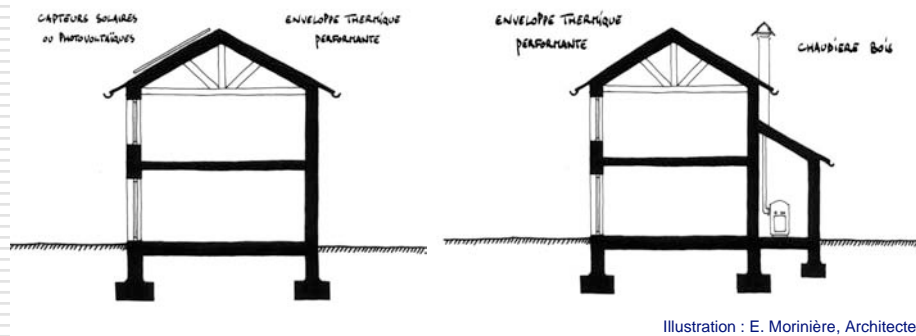
Certu 9/12/08

Illustration 1 – Label THPE EnR 2005.  
Construction neuve d'un immeuble de bureau



Certu 9/12/08

Illustration 2 – Construction neuve d'une  
maison individuelle.



Certu 9/12/08

Illustration 3 – Rénovation d'un immeuble collectif existant.

---

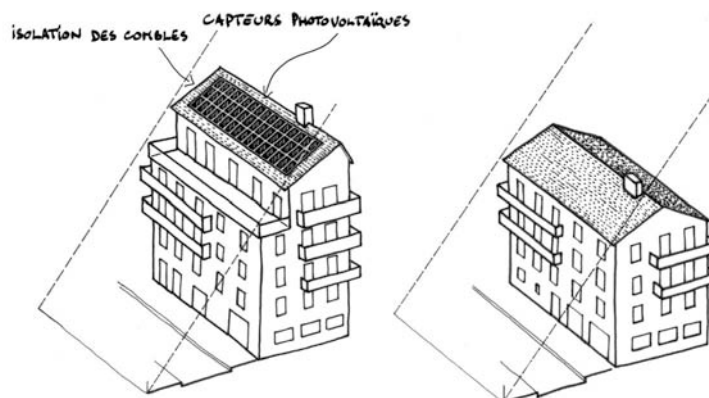


Illustration : E. Morinière, Architecte

Certu 9/12/08

Illustration 4 – Extension d'une maison individuelle existante.

---

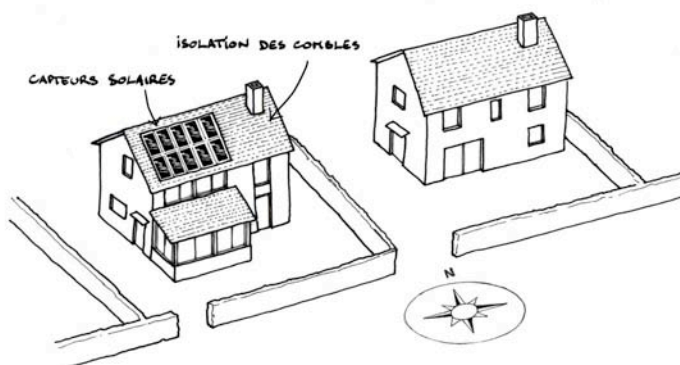


Illustration : E. Morinière, Architecte

Certu 9/12/08

## Les étapes de la mise en application du Bonus de COS dans une commune

1 – Etat des lieux : les quartiers avec COS



2 – Diagnostic sur les quartiers ciblés



3 – Détermination du taux de bonification



4 – Décision du conseil municipal



5 – Accompagnement des acteurs



6 – Suivi des demandes de bonus

Certu 9/12/08

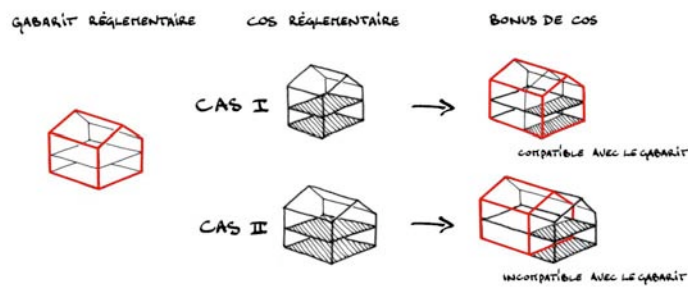
## Etape 1 : Etat des lieux.

Zonage PLU	Typologie du bâti	COS réglementaire	Commentaires sur les attentes de la population et des maîtres d'ouvrage	Nombre d'autorisations de construire par an (DT+PC)

Certu 9/12/08

## Etape 2 : Diagnostic sur les quartiers cibles

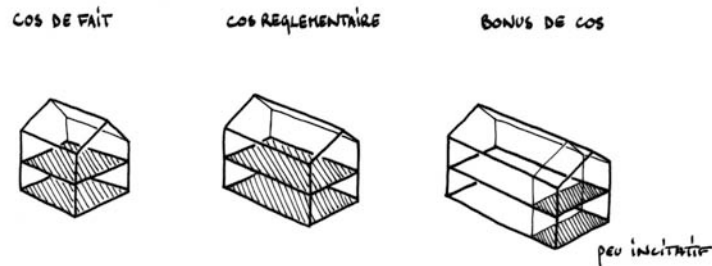
Les règles d'urbanisme qui déterminent la volumétrie des constructions (notamment l'emprise au sol et la hauteur qui définissent un gabarit réglementaire), laissent-elles une opportunité pour l'introduction d'un bonus de COS ?



Certu 9/12/08

## Etape 2 (suite) : Diagnostic sur les quartiers cibles

Cas particulier : le COS réglementaire est fortement supérieur au COS de fait.



Certu 9/12/08

### Etape 3 : Taux de bonification en fonction des types de tissus urbains

---

	Habitat individuel	Fixer le niveau à son maximum de 20 %
	Maisons de ville et habitat collectif	Fourchette de 10 à 20 %
	Tertiaire (bureaux, hôtellerie, commerces,...)	Fourchette de 5 à 20 %
	Autres activités	Fourchette de 5 à 20 %

Certu 9/12/08

### Etape 4 : Décision du conseil municipal

---

#### ► Délibération

#### ► Inscription ou non dans le règlement du PLU

- L'avantage est de donner une meilleure visibilité au dispositif.
- Un inconvénient éventuel peut apparaître en cas d'ajustement ultérieur du taux de bonification, qui nécessiterait alors une nouvelle procédure de modification du PLU.

Certu 9/12/08

Etapes 5 et 6 : Accompagnement, suivi -  
évaluation

---

### **Accompagnement**

- ▶ Des maîtres d'ouvrage (particuliers, promoteurs...).
- ▶ Des instructeurs des autorisations de construire.
- ▶ Des maîtres d'œuvre et des entreprises du bâtiment.
- ▶ Des autres acteurs publics (services techniques communaux, DDE, CAUE, ABF).

### **Suivi - évaluation**

- ▶ Tableau de bord.
- 

Certu 9/12/08

Option 2 : Mise en place d'autres incitations sur  
les droits à construire (hors Bonus COS)

---

Entre dans le cadre d'une modification classique du PLU.

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

Certu 9/12/08

## Assurer l'équité entre quartiers de la commune

---

- ▶ Une approche possible est de trouver une équivalence au bonus de COS en utilisant le coefficient d'emprise au sol (article 9) et/ou la hauteur (article 10).
- ▶ Pour simplifier, on considère que le COS est approximativement équivalent au produit du CES par le nombre de niveaux autorisé.

---

Certu 9/12/08

## Assurer l'équité : exemples

---

**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 (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.

---

Certu 9/12/08

Agir sur un éventail élargi d'objectifs  
environnementaux (hors énergie)

---

- ❑ Une approche possible : identifier les solutions techniques à promouvoir à l'échelle des projets de construction, compte tenu des objectifs environnementaux de la commune.
  - ❑ Les paramètres du règlement d'urbanisme à bonifier.
  - ❑ Exemples d'applications.
- 

Certu 9/12/08

Exemples de solutions techniques envisageables  
à l'échelle des projets de construction

---

- ▶ Système de rétention et d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (dispositif de type puisard).
  - ▶ Système pour la récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales.
  - ▶ Végétalisation (toitures végétalisées, façades végétalisées...).
  - ▶ Local facilitant l'usage des vélos (accessibilité...).
  - ▶ Dispositif de compostage des déchets organiques.
  - ▶ Etc...
- 

Certu 9/12/08

Exemples de paramètres du règlement d'urbanisme susceptibles d'être bonifiés

Articles du règlement du PLU	Exemples de paramètres à bonifier	Bonification en pourcentage	Bonification par dérogation conditionnelle
Article 4	Taille des locaux des ordures ménagères		+
Article 6	Distance d'implantation par rapport à l'emprise publique		+
Article 9	Coefficient d'emprise au sol (CES)	+	
Article 10	Hauteur des construction	+	+
Article 12	Nombre de places de stationnement		+
Article 13	Coefficient des espaces verts (CEV, surfaces de pleine terre		+

Certu 9/12/08

Illustration 1 : Local facilitant l'usage du vélo /  
Dérogation sur le nombre de places de stationnement obligatoire

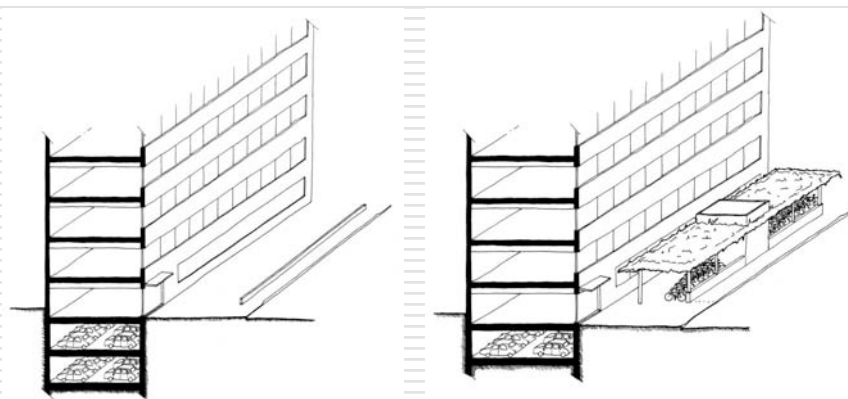


Illustration : E. Morinière, Architecte

Bonification : 20 à 50 % de places en sous sol en moins

Certu 9/12/08

Illustration 2 : Récupération des eaux pluviales par citerne / Bonification du coefficient d'emprise au sol

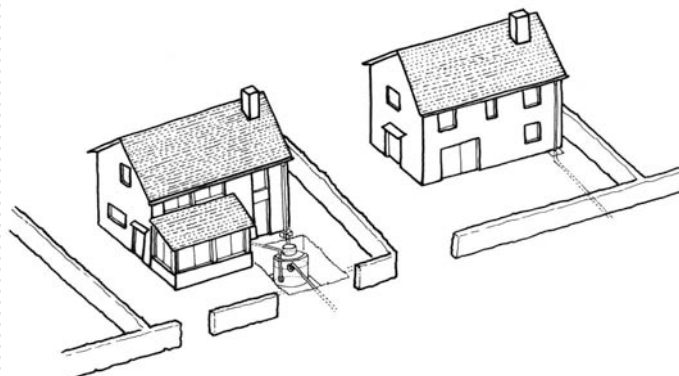


Illustration : E. Morinière, Architecte

Bonification : 5 à 20 % d'augmentation du CES

Certu 9/12/08

Illustration 3 : Surface, toiture et mur végétalisés / Dérogation sur le coefficient des espaces verts

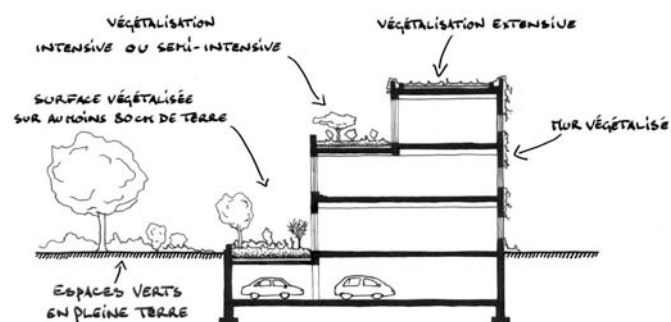


Illustration : E. Morinière, Architecte

Ex. (PLU ville de Paris) :  $S = S_{pt} + (S_{sv} \times 0,5) + (S_{tv} \times 0,3) + S_{mv} \times 0,2$

Certu 9/12/08



---

## L'outil bonus de COS pour les constructions à haute performance énergétique à Bry sur Marne

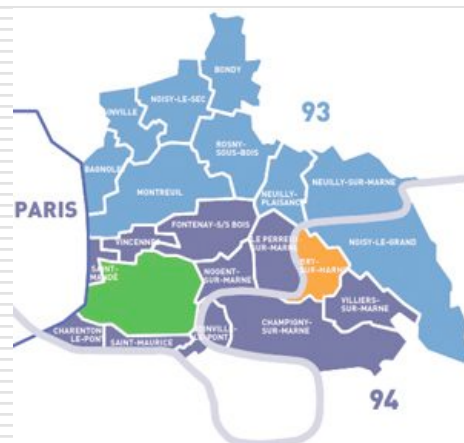
Certu 9/12/08



## Bry-Sur-Marne

---

- ❑ Située à l'est de la région Ile de France, à 12 kilomètres de Paris
- ❑ Bry-sur-Marne dépend de l'arrondissement de Nogent-sur-Marne et fait partie de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.
- ❑ Superficie : 335 hectares
- ❑ 15 066 habitants en 1999 (dernier recensement)



---

Certu 9/12/08



## Pourquoi le Bonus de COS? État des Lieux

---

- Un tissu urbain essentiellement pavillonnaire avec un faible COS
- Un COS souvent atteint, voire dépassé
- Volonté de conserver un COS
- Volonté de réaliser des projets «environnementaux »
- Une demande forte

Certu 9/12/08



## Intention et projet de la commune

---

- Mettre en œuvre des projets communaux « environnementaux »
- PLU approuvé le 21 décembre 2006
- Règlement: Comporte des prescriptions spéciales pour les projets à caractères environnementaux
- Réelle volonté d'application de l'outil Bonus de COS

Certu 9/12/08

## Les droits à construire



- UE = COS 0,60
- UB = COS 1
- UC = COS 1
- UD = Habitation COS 0,50  
Activité sans COS
- UF = UFa COS 1,20  
UFb sans COS  
UFc COS 1  
UFd COS 1,20

## Les outils envisagés à l'issue du groupe de réflexion

- 
- Bonus de COS de 20% sur toutes les zones à vocation d'habitation
  - Bonification de 10% pour les zones à vocation d'activité
  - Bonification des règles d'implantations pour les projets comportant certains critères environnementaux



# Réalisation: Calendrier et mise en oeuvre

- Loi POPE 13/07/2005
- Groupe de travail ARENE/ADEME courant 2006
- Approbation du PLU le 21/12/2006
- Arrêtés d'application de la loi POPE 03/05/2007
- Délibération instaurant le bonus de COS du 25/06/2007
- 1<sup>er</sup> permis de construire bénéficiant du bonus de COS délivré le 17/07/2007
- Actuellement 5 permis de construire délivrés bénéficiant du bonus de COS

Certu 9/12/08


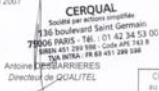

<p style="text-align: center;"><b>POUR SUITE A DONNER</b> <i>Annexe C</i></p> <p style="text-align: center;">REPUBLIQUE FRANÇAISE LEMIN-DUVAL-HENNERS</p> <p style="text-align: center;"><b>COMMUNE DE BRY-SUR-MARNE</b></p> <p style="text-align: center;">EXTRAIT du <b>Registre des Délibérations du Conseil Municipal</b></p> <p>L'an deux mille sept, le lundi 25 juin, à 20 h 45, Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil Municipal, également convoqués le mardi 19 juin 2007, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances à la Mairie, sous la présidence de Monsieur SPILBAUER, Maire.</p> <p>Nombre de Conseillers en exercice : 33 Nombre de Conseillers présents : 19</p> <p><b>Etaient Présents :</b> M. Jean-Pierre SPILBAUER, Maire M. ROBLIN Dominique, M. ARNAULT Jean-Pierre, Mme MOULIN Marie-Sylvie, M. FOURNEUF Gérard, M. QUENOT Philippe, Mme OUAÏRCHIN Isabelle, Mme DELEPAULE Nathalie, Adjointe au Maire Mme BROCHET Ariella, Mme CAZABIEL Dominique, M. PHILIPPOT Claude, M. GUERNAULT Marc, Mme HOCHARD Monelle, M. CHELIZA Michel, M. ANTONIO Jean-Pierre, M. BARBIER Joël, M. GENEST Philippe, M. LEUXE André (arrivé à 21h00), M. BESSIERE Jean-Yves, Conseillers municipaux.</p> <p><b>Ont donné pouvoir :</b> M. Michel TASSE à M. Gérard FOURNEUF, Mme Valérie GURER à Mme Ariella BROCHET, M. Jean-Paul VISCONTI à M. Marc GUENAUT, Mme Nicole MARLET à M. Claude PHILIPPOT, M. Claude BARBIER à M. Jean-Pierre ANTONIO, Mme Catherine CAVANNA à Mme Marie-Sylvie MOULIN, Mme Monique TOUIC à Mme Dominique CAZABIEL, Mme Isabelle DALLEAU à Mme Nathalie DELEPAULE, Mme Véronique GARDIN à M. Jean-Pierre ARNAULT, Mme Laure ZUCKERMAN à M. Philippe GENEST, M. Romain GENEVOIS à Mme Monelle HOCHARD.</p> <p><b>Absents :</b> Mlle DESCOINS-ERIC Marilyn, Mme LANTY Christine, M. CHATAUD Jean</p> <p><b>Secrétaire de séance :</b> Madame Ariella Brochet</p> <p>2007/075 - MISE EN PLACE DE DISPOSITIONS FAVORISANT LES ECONOMIES D'ENERGIE - BONIFICATION DE COS POUR LES CONSTRUCTIONS RESPECTANT DES CRITERES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES</p>	<p style="text-align: right;">2</p> <p>EXPOSE de Monsieur Claude PHILIPPOT Conseiller Municipal Délégué</p> <p>Le Conseil Municipal,</p> <p>Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.2121-19, Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.128-1 et L.128-2, Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, Vu la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique.</p> <p>Vu l'arrêté du 3 mai 2007 pris pour l'application de l'article L.111-21 du code de la construction et de l'habitation relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du déassement de coefficient d'occupation de sols en cas de respect d'exigences de performance énergétique par un projet de construction,</p> <p>Vu l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique »,</p> <p>Considérant que le Plan Local d'Urbanisme de Bry-sur-Marne a été approuvé par délibération n°2006/012 du Conseil Municipal du 21 décembre 2006,</p> <p>Considérant qu'il y a lieu de favoriser les économies d'énergie dans les zones du PLU ayant vocation à recevoir des habitations,</p> <p>Après en avoir délibéré et à l'unanimité,</p> <p><b>ARTICLE UNIQUE :</b> Autorise un déassement de COS de 20 % pour les zones UE, UB, UC et UD ayant vocation à recevoir des habitations afin de favoriser toutes les constructions remplissant des critères de performance énergétique.</p> <p>La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours en annulation auprès du Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de son caractère exécutoire.</p> <p>Publié le :</p> <p style="text-align: right;">Pour copie conforme, Le Maire Le Maire Jean-Pierre SPILBAUER</p>
---	--



## CONSTAT

- Une faible mobilisation des particuliers
- Aucune surcharge sur l'instruction des permis de construire
- Insertion architecturale
- Cumul des Bonus de COS

Certu 9/12/08

 <b>QUALITEL</b> QUALITE SUR SITE	
<b>ATTESTATION permettant de bénéficier du dépassement de COS</b>	
Établie conformément à l'article 2 de l'Arrêté du 3 mai 2007	
QUALITEL atteste par la présente que l'opération : 69 AVENUE DU GAL LECLERC-1802 L 28 logements en collectif – financement 14 PLUS 14 PLAI située à BRY SUR MARNE (94360) référéncée sous le numéro AT928  fait l'objet d'une demande de certification Qualitel Option THPE EnR 2005 en date du 08/08/2007.	
et qu'au vu de l'étude de la consommation conventionnelle d'énergie établie au stade du permis de construire qui nous a été fournie, elle répond aux exigences du label THPE EnR 2005.	
<b>Maître d'Ouvrage</b>	IMMOBILIERE 3F 159, rue Nationale 75638 PARIS CEDEX 13
Fait à Paris le 27 décembre 2007	 <b>CERQUAL</b> Société par actions simplifiée 136 boulevard Saint Germain 75006 PARIS - Tél. : 01 42 34 53 00 Fax : 01 42 34 53 27 E-mail : 431.299.988 - Cofc APJ 143 9 SIA 94764 - FR 83 413 288 186 Antoine BARRIÈRES Directeur de QUALITEL
<small>136, bd Saint-Germain 75006 Paris Tél. 01 42 34 53 29 Fax 01 42 34 53 27 Association Loi 1901 SIRET 805 474 889 9802 APE 7420 B TVA INTR. FR 805 474 889 www.qualitel.org</small>	 CERTIFIÉ CONFORME Aux Permis de Construire N° 27 127 2008 Pour le Maire L'Adjoint délégué Dominique ROBLIN

---

# Ville d'Issy-les-Moulineaux



---

Certu 9/12/08



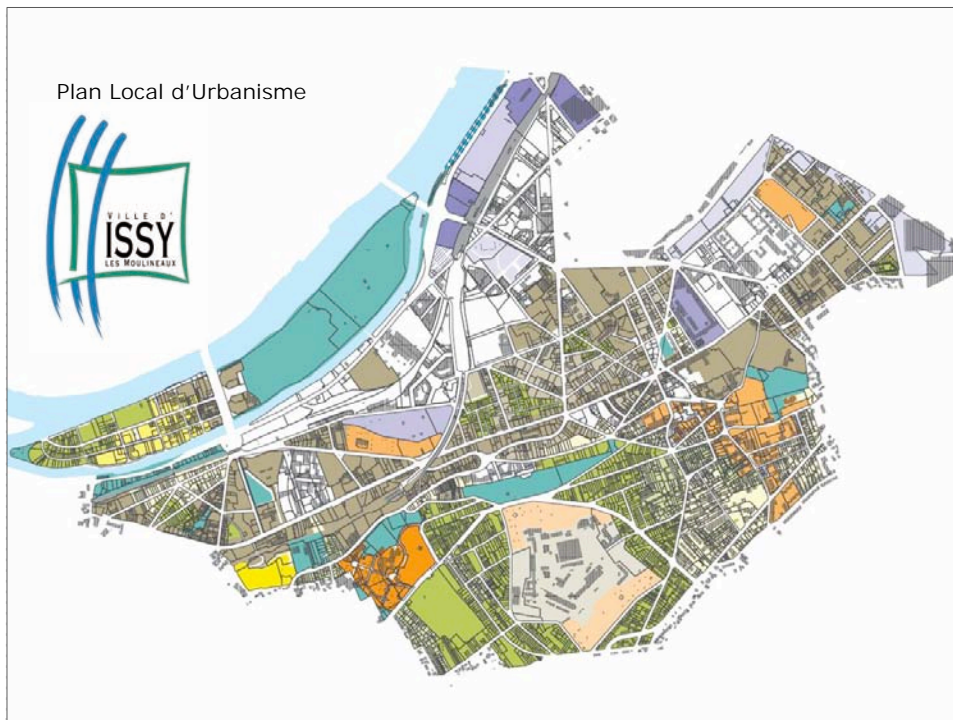
## Caractéristiques principales

---

- ✓ 63 000 habitants
- ✓ 70 000 emplois
- ✓ 425 hectares
- ✓ 6 ZAC en cours, 5 en finalisation et 1 en programmation
- ✓ 1 lotissement sur 12 hectares (le Fort numérique)
- ✓ 1 opération d'aménagement de la Porte de Seine
- ✓ 1 projet de réhabilitation au pont d'Issy
- ✓ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 8 décembre 2005, en cours de modification et de révision simplifiée

---

Certu 9/12/08



## Quartiers ciblés

---

Faire bénéficier les zones du PLU où s'applique un COS

- ✓ UC : quartier d'habitat collectif discontinu
- ✓ UD : quartier d'habitat pavillonnaire et de petit collectif (COS uniquement en cœur d'îlot)
- ✓ UE : quartier d'habitat pavillonnaire (COS uniquement en cœur d'îlot)
- ✓ UF : quartier de bureaux et d'activités, et ponctuellement de logements

---

Certu 9/12/08



## Taux de bonification

Zone	Taux de bonification	COS	COS bonifié
UCb	20%	1,3	1,56
UCc	20%	0,8	0,96
UDa	20%	1	1,2
UDb	20%	1	1,2
UDc	20%	0,8	0,96
UEa	20%	0,6	0,72
UEb	20%	0,4	0,48
UFa	20%	3 dont 2 bureaux	3,6 dont 2,4
UFb	20%	2	2,4
UFd	20%	3 Îlot Roosevelt/Bara : 4,5 Îlot Pont d'Issy : 6	3,6 5,4 7,2

Certu 9/12/08

## PERSPECTIVES

### ► Projet de Loi Grenelle II, art. 11:

- « dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et à la densité d'occupation des sols résultants d'un plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu est autorisé, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles du document pour les constructions remplissant des critères élevés de performance énergétique ou comportant des équipements performants de production d'énergie renouvelable. »

Certu 9/12/08



## Contacts

Régine Trotignon, ADEME Département bâtiment et urbanisme  
[regine.trotignon@ademe.fr](mailto:regine.trotignon@ademe.fr)



Dominique Sellier, ARENE Ile de France  
[d.sellier@arenaidf.org](mailto:d.sellier@arenaidf.org)



Dominique Drouet, RDI – Recherche Développement International  
[drouet@rdi-consultant.com](mailto:drouet@rdi-consultant.com) 03 8555 8477



Certu 9/12/08