

PLU DU GRAND POITIERS



Inciter à la rénovation énergétique des bâtiments anciens

CONTEXTE URBAIN

Capitale régionale, ville universitaire, Poitiers porte la marque d'un riche passé au travers de son patrimoine bâti : c'est l'une des composantes de l'identité du Grand Poitiers. Il se compose de bâtiments emblématiques (édifices religieux, grands édifices civils, hôtels particuliers, etc.) ou d'éléments plus modestes (maisons particulières, anciennes fermes, clôtures et portails, etc.).

Données-clé du document d'urbanisme

Poitou-Charentes

Nombre de communes concernées : 12

Population : 139.858 habitants

Superficie : 250 km²

LE CLUSTER ÉCO-HABITAT

Le Cluster Éco-Habitat est un réseau de maîtres d'ouvrage de la construction, d'entreprises du bâtiment et de l'industrie, de centres de recherche et de formation, d'institutions, tous engagés collectivement dans la recherche et la mise en œuvre de solutions innovantes pour l'habitat et la construction, en Poitou-Charentes.

Le double but du Cluster Éco-Habitat est :

- d'accroître significativement et globalement les performances environnementales, économiques et sociales de l'habitat neuf et existant, dans son acceptation large ;
- de contribuer au développement des filières de l'industrie, du bâtiment, de l'énergie et des services engagés dans l'habitat et la construction durables, et à renforcer la compétitivité de ces entreprises.

Pour cela l'association propose des actions concrètes pour impliquer les adhérents dans le domaine de l'éco-construction : ateliers et conférences thématiques, visites d'opérations, accompagnements personnalisés des maîtres d'ouvrages et d'entreprises, formations continues, restitutions d'opérations exemplaires, projets collaboratifs et une information en continue via son site internet, sa lettre d'information, ses cahiers techniques, etc.

LE DOCUMENT D'URBANISME

En 2008, lors de la révision du plan local d'urbanisme (PLU), plusieurs questions se sont posées notamment afin d'anticiper la réglementation de la norme BBC. La présence d'un Cluster Éco-Habitat influent sur le territoire et le retour d'expériences pionnières ont poussé les élus à choisir cette option. Le PLU incite à rénover les bâtiments situés dans les secteurs à patrimoine (hors renouvellement urbain). Un « *guide pour la rénovation énergétique des bâtiments anciens* » a ainsi été élaboré. Il encourage à rénover les installations énergétiques des bâtiments communaux. Les bailleurs sociaux sont invités à rénover leurs logements pour réduire les consommations énergétiques et en améliorer l'accessibilité. Avec comme objectifs une baisse des charges des habitants et de la collectivité et une lutte active contre les dérèglements climatiques.

En matière d'aménagement du territoire, le PLU préconise notamment :

- d'inciter au développement des actions de rénovation du bâti existant, notamment pour le rendre plus accessible, plus efficace énergétiquement et pour optimiser son utilisation ;
- de maîtriser davantage les opérations de construction sur les zones à urbaniser et dans le tissu urbain existant, notamment grâce aux orientations d'aménagement territoriales (les programmes, le fonctionnement urbain) et aux orientations thématiques (favoriser la biodiversité, l'efficacité énergétique, la prise en compte du patrimoine, l'intégration urbaine, etc.).



CLIMAT ET ÉNERGIE

PLU DU GRAND POITIERS

n°7
suite

LE PADD DU PLU PRÉCONISE « D'AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS DANS LE NEUF ET DANS L'ANCIEN ».

« La collectivité entend bien encourager les acteurs à réaliser des projets d'aménagement et de construction qui, du point de vue efficacité énergétique et utilisation des énergies renouvelables, relèvent d'une ambition atteignant, voire dépassant le cadre national.

En particulier, tous les dispositifs permettant une bonne efficacité énergétique des bâtiments devront être étudiés : efficacité de l'enveloppe de construction, exposition, modes de production d'énergies, etc. »

Source : PADD « Les devoirs des constructeurs et des aménageurs / l'efficacité énergétique ».

On peut trouver dans le projet de mandat d'Alain Claeys : « Rénover les installations énergétiques des bâtiments communaux et accompagner les bailleurs sociaux dans la rénovation énergétique de leurs logements pour réduire les consommations. »

DIAGNOSTIC DU PLU : CONSOMMATION D'ÉNERGIE DANS L'HABITAT

Le nombre total de logements en 2008 est égal à 72 435.
Leur taille moyenne est prise à 70 m².

Date de construction des logements	Avant 1975	1975-1981	1982-1989	Après 1990
Consommation unitaire des logements en kWh/m ² /an	324	300	289	289
Pourcentage de logements	52,3%	12,7%	9,6%	25,5%

La consommation normalisée totale des logements est de 134 500 TEP avec un ratio de conversion 1TEP = 11600 kWh.

L'absence de connaissance de la répartition des logements de Grand Poitiers par source principale d'énergie ne nous permet pas de faire une évaluation fiable des émissions de gaz à effet de serre correspondante.

OBJECTIFS DU PLU

Face aux enjeux du climat, les orientations du PADD prescrivent dans un premier temps la sobriété énergétique :

Grand Poitiers doit donc commencer à privilégier la sobriété énergétique en orientant l'efficacité énergétique des constructions existantes ou à venir et en organisant le territoire de façon à limiter les émissions de gaz à effet de serre résultant des déplacements (ce qui signifie éviter d'aménager à l'écart de ce qui existe et loin des services de base, et organiser une offre de déplacement alternatif à la voiture actuelle).

La production locale et décentralisée d'énergie (d'origine photovoltaïque, éolienne, biomasse...) mérite d'être développée, et les entreprises doivent être encouragées, dans le cadre de compétences communautaires, à s'orienter vers l'éco production et la production de valeur ajoutée basée sur une économie de l'environnement.

Les circuits de production énergétique locaux doivent être encouragés comme pour la filière biomasse et la filière bois où la production de matière première énergétique doit être locale pour s'inscrire dans un développement durable.

LES PRÉCONISATIONS DU PLU APPROUVÉES LE PREMIER AVRIL 2012

Extrait du rapport de présentation, l'évaluation environnementale

Efficacité énergétique de la construction neuve

Le PLU prescrit à travers son règlement une interdiction de construire des logements dont l'efficacité énergétique serait en dessous du Label BBC (bâtiment à basse consommation : 50 kWh/m²/an). Il a ainsi été décidé d'anticiper sur les lois Grenelle qui prévoyaient au mieux une mise en œuvre de cette norme pour 2012.

En considérant que 800 logements neufs sont attendus par an, hors renouvellement, pour une surface unitaire de 70 m², cela donne une consommation annuelle égale à environ 1 200 TEP pour les logements construits après 2010.

Prévisions pour le parc d'avant 2010

Deux actions sont envisageables pour ce parc : la rénovation ou le renouvellement. On peut partir du principe que 1 % du parc est rénové chaque année (environ 700 logements) pour atteindre une performance de 80 kWh/m²/an. Cela donne en 2015 un gain de consommation égal à 4 800 TEP/an.

En considérant qu'une politique volontariste amènerait au renouvellement de 500 logements par an, cela revient à remplacer chaque année 500 logements consommant 309 kWh/m²/an par 500 logements consommant 50 kWh/m²/an. Ce qui donne, en 2015, un gain énergétique égal à 3 900 TEP.

Consommation attendue en 2015

Les éléments précédents agrégés donnent une consommation annuelle normalisée en 2015 dans le parc de logements sur Grand Poitiers égale à 127000 TEP. Cela représente un gain annuel en 2015 de 7500 TEP et de 22500 TEP sur la période considérée.

Deux objectifs essentiels sont à concilier partout, en trouvant à chaque fois le bon équilibre : veiller à ne pas dénaturer le patrimoine et faire en sorte qu'il corresponde à des usages pour qu'il continue à vivre.

Le rapport « *explication et justification du projet communautaire* » préconise : « *Chaque logement a droit à un éclairage naturel garantissant notamment un usage optimisé des éclairages artificiels. L'implantation du bâti et sa composition architecturale doivent favoriser l'apport de lumière naturelle (orientations d'aménagement, renouvellement urbain).* »

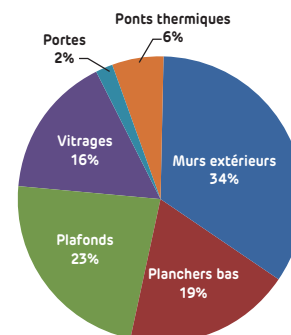
LA CONDUITE DU PROJET

Les pistes pour maîtriser les consommations d'énergie s'appliquent à plusieurs thèmes, dont la construction et la rénovation du bâti, qui sont au cœur d'une dynamique de PLU. La finalité de la démarche initiée dans le Contrat local d'initiative climat (CLIC) du Grand Poitiers est de faire évoluer le parc des bâtiments existants pour atteindre les objectifs du Facteur 4 (diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050) proposés dans le cadre du Grenelle de l'environnement, soit une consommation inférieure à 50 kWh ep/m²/an pour les nouveaux logements et 80 kWh ep/m²/an pour le parc existant.

CONSOUMATIONS CALCULEES En kWh d'énergie primaire par m ² de Shon	Maison 1 (185 m ² de SHON)	
	Conso	% total
Chauffage	224	79
Eau chaude sanitaire	49	17
Electricité (éclairage, ...)	10	4
TOTAL	283,00	100

283 kwh d'énergie primaire par m² de SHON et par an

Répartition initiale des consommations



Déperditions

Figure 29 : Illustrations du diagnostic climat-énergie

Les acteurs du guide portant sur la rénovation énergétique des bâtiments

Maître d'ouvrage : Grand Poitiers

Maîtrise d'œuvre : A.U.P Steff Lemoine Davy Geffard Berthomé (SCPA) à Nantes Pouget Consultants

ET AU-DELÀ DU DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT...

Les apports de la démarche

Mars 2007 : rédaction de l'agenda 21 de Grand Poitiers

2004 : la Région et l'ADEME ont initié la démarche « Initiatives Climat » pour la réduction des gaz à effet de serre en Poitou Charente.

Les Contrats Locaux Initiative Climat (CLIC) ont été créés dans l'objectif d'inciter les collectivités locales à s'engager dans le défi de la lutte contre les changements climatiques, en prolongement de la démarche Initiatives Climat

Contrat lancé en juin 2007. Objectif de réduction de 52 000 t CO₂ en 2010. 6 groupes de travail réunis mobilisant environ 50 collectivités, entreprises, associations et/ou particuliers et 49 signataires de la charte d'engagements.

Principaux thèmes de travail : écoresponsabilité des collectivités, maîtrise de l'énergie en entreprise, éco-construction, circuits courts, mobilité.

Initiatives exemplaires : plan de déplacement d'entreprises commun ville-agglomération, CCAS, 20 établissements éco-mobiles, maîtrise de la demande en énergie (MDE) sur l'éclairage public, enveloppe destinée à la Maîtrise de la Demande en Énergie (CRDD).

Agence des temps : Le rôle de l'Agence des temps est de repérer les dysfonctionnements dans les rythmes de la vie urbaine, puis de faire des propositions aux décideurs et aux habitants pour y remédier, en développant un ensemble d'actions qui vise à harmoniser les rythmes collectifs de l'agglomération avec les temps individuels des habitants.

Pour en savoir plus :

Service urbanisme de Grand Poitiers

urbanisme@agglo-poitiers.fr

Tél. 05 49 52 36 01

Le point de vue des acteurs

« Pour Sipea Habitat, la responsabilité sociétale des entreprises est une démarche qui valorise nos efforts et la progression des résultats environnementaux, sociaux et économiques grâce à la qualité du dialogue avec nos parties prenantes. L'opération rue René Amand à Cyprien (Poitiers) illustre les objectifs du PLU en créant une résidence intergénérationnelle dans un bâtiment collectif des années 1960. Le passage en classe énergétique A contribue à réduire les émissions de GES et la facture énergétique des locataires. »

JF MACAIRE, Président de Sipea Habitat.



Figure 30 : Projet SIPEA, LANCEREAU & MEYNIEL, architectes

« Logiparc, bailleur social, réalise deux bâtiments collectifs sur la ZAC des Montgorges à Poitiers. Ils confortent le pôle commercial et de services existants et comportent 46 logements sociaux. A la norme BBC Effinergie, leur consommation normalisée est évaluée à 37 kWh/m²/an et sont dotés d'une chaudière bois collective dimensionnée pour les 80 logements qui viendront s'implanter à terme sur le pôle de proximité. L'ambition environnementale et la souplesse réglementaire affichées par le PLU du Grand Poitiers permettent d'optimiser la qualité des projets et leur adaptation au contexte. »

MO GAUDIN, chargé d'opération à Logiparc.



Figure 31 : Projet Logiparc, Espace 3 architecture