

**ELBORATION DU PLUI DE GPSO
ATELIER PUBLIC POUR UNE VILLE SOBRE : COMMENT ATTEINDRE L'EXCELLENCE EN
MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES
CONSTRUCTIONS ?**

4 avril 2023

Objectif : Participer à l'élaboration des règles qui s'imposeront aux constructions : nouveaux projets, extensions, réhabilitations, surélévations des constructions existantes... Prioriser les enjeux réglementaires selon les typologies de tissus.

Durée : 3h (18h30-21h30)

Lieu : Cité des sports – Issy-les-Moulineaux

Participants : 21

Déroulé des ateliers :

- Travail sur table : répartition en 3 groupes – chaque groupe guidé par un animateur construit collectivement des principes de réponse réglementaire.
- Restitution en plénière avec les rapporteurs.

Deux à trois typologies de constructions parmi les suivantes traitées par chaque groupe :

- Immeubles de bureaux
- Habitat pavillonnaire
- Bâti patrimonial
- Immeubles d'habitat collectif
- Centres urbains anciens

Groupe A : Immeubles de bureaux / Habitat pavillonnaire / Bâti patrimonial

Les participants ont dans un premier temps échangé sur le principe de priorisation des enjeux réglementaires, les sujets/enjeux proposés leur semblant de prime abord tous prioritaires étant donné l'urgence climatique rappelée par le GIEC.

Les discussions sur les spécificités du bâti présenté ont néanmoins permis de prioriser un certain nombre d'enjeux :

Immeubles de bureaux :

1. Raccorder les constructions neuves aux réseaux de chaleur et de froid existant.
Justifications : nécessité de développer et d'optimiser les réseaux existants, permettant la mutualisation des installations pour le chauffage et la production de froid dans les constructions. Le diagnostic du PLUi ayant fait ressortir les potentiels en ressources « vertes », pouvant alimenter ces réseaux : géothermie et chaleur de récupération dans les communes les plus denses (traitement des déchets et eaux usées).
2. Encourager les constructions neuves à faire mieux que la RE2020.
Justifications : démarche déjà engagée par certains acteurs qui mobilisent notamment le label HQE exploitation (mentionné par l'une des participantes), ou d'autres labels allant au-delà de la RE2020 sur certains sujets. L'idée étant d'encourager le développement de ce type de démarche en accordant par exemple des bonus de hauteur ou d'emprise aux projets. Certains participants proposent que l'atteinte de meilleures performances environnementales ne fassent pas nécessairement l'objet de bonus, mais que cela soit rendu obligatoire sur certains secteurs du territoire.
3. Favoriser la végétalisation des constructions existantes / Favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle.
Justifications : il s'agit de mobiliser et d'optimiser l'isolation des constructions, la gestion des eaux de pluies et de renforcer la biodiversité en végétalisant les toitures des immeubles de bureaux, ce type de construction ayant souvent de grandes surfaces de toitures terrasses disponibles.

2

Habitat pavillonnaire :

1. Encourager la rénovation énergétique globale des constructions.
*Justifications : sujet prioritaire pour l'ensemble des participants étant donné l'importance du parc existant nécessitant des rénovations énergétiques. Il s'agira de prévoir une réglementation souple, permettant ponctuellement des dépassements de gabarit afin de ne pas empêcher les projets de rénovation énergétique. L'une des participantes fait part au groupe de son expérience de l'accompagnement proposé par Seine Ouest Renov', qui lui a semblé très pertinent et efficace pour l'accompagnement de projet de rénovation énergétique globale.
Il semble important aux participants qu'au-delà du règlement du PLUi, les porteurs de projets de rénovation soient accompagnés et puissent notamment consulter un guide pour les orienter au mieux dans leur projet et ne pas nécessairement recourir systématiquement à l'isolation thermique par l'extérieur qui semble peu adapté à certains modes constructifs et matériaux (maisons meulières par exemple).*
2. Favoriser la conception bioclimatique pour les constructions neuves.
Justifications : si les participants font le constat que les constructions neuves sont relativement rares dans le tissu pavillonnaire, il leur semble nécessaire que ces nouvelles constructions soient soumises à des principes de conception bioclimatique (orientation adaptée aux usages, ventilation naturelle, protections solaires extérieures, optimisation du nombre, de la taille et de la localisation des surfaces vitrées, utilisation de matériaux biosourcés, etc.) afin d'éviter notamment les problématiques de déperdition d'énergie rencontrées dans le parc de constructions anciennes.

Bâti patrimonial :

1. Prévoir des dispositions spécifiques pour le patrimoine, adaptées aux caractéristiques architecturales et techniques du bâti ancien.
Justification : la problématique de sauvegarde du patrimoine bâti a semblé importante aux yeux des participants. Le rôle de l'Architecte des Bâtiments de France a été débattu, avec une tendance à refuser les projets de rénovation thermique ou d'installation de panneaux solaires, ce qui est regretté par les participants.
La question de l'isolation par l'intérieur engendrant une perte de surface habitable dans un contexte de forte pression immobilière a été abordée. Il a été proposé que les projets ayant recours à ce type de solutions puissent être plus facilement autorisés à réaliser des extensions, soit peu visibles depuis l'espace public soit harmonieusement intégrée au bâtiment existant. La nécessité de mettre en place une charte architecturale ou un guide de mise en œuvre pour la réalisation de rénovations énergétiques a également été proposée.

2. Faciliter l'installation de dispositifs liés à la production d'énergie bas carbone sur les constructions existantes.
Justifications : les participants ont souhaité que l'installation de panneaux solaires en toiture soit autorisée sur le bâti patrimonial de façon à décarboner la consommation énergétique de ces bâtiments, sous condition de non-visibilité depuis la rue et de bonne intégration architecturale. Il a également été proposé que ces dispositifs soient imposés aux constructions à faible valeur architecturale (par exemple, les centres commerciaux) et que l'énergie produite puisse répondre aux besoins des constructions patrimoniales, bien que cela ne soit actuellement pas possible techniquement et juridiquement.

Groupe B : Centre urbain ancien / Habitat pavillonnaire / Grands immeubles d'habitat collectif

3

Le sujet des mobilités et du stationnement est mis en débat au préalable par plusieurs participants s'interrogeant sur la place de cette thématique dans l'atelier. Il est convenu après explications et rappel du programme des autres ateliers de ne pas aborder ce thème puisqu'il fera l'objet d'un atelier dédié.

Les discussions sur les spécificités du bâti présenté ont permis de prioriser les enjeux et objectifs suivants :

Centre urbain ancien

1. Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle
Justifications : objectif difficile à envisager sur le bâti ancien mais très adapté pour les nouvelles constructions. La gestion de l'eau à la parcelle présente de nombreux avantages : éviter de saturer les réseaux, infiltration sur la pleine-terre et donc bon développement végétal, réemploi de l'eau de pluie, etc. Cela participe à la lutte contre les phénomènes d'ilot de chaleur urbain qui sont souvent concentrés dans les centres anciens.

2. Favoriser la végétalisation des constructions neuves
Justifications : la végétalisation de la parcelle mais aussi de la construction accompagne la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les deux sont complémentaires et assez indissociables.

3. Encourager la rénovation énergétique globale des constructions
Justifications : le bâti existant est prépondérant pour l'avenir du territoire. Il n'est pas forcément facile d'inciter à rénover l'existant mais il peut être intéressant de permettre de surélever les bâtiments, à condition de réaliser une rénovation thermique du bâti existant. Il s'agirait de déroger aux règles, ce qui permet de densifier, de favoriser la végétalisation au sol et la gestion des eaux pluviales. Des limites doivent cependant être posées aux dérogations pour conserver le centre urbain qui raconte souvent une histoire.

Habitat pavillonnaire

1. Prévoir des règles spécifiques pour les extensions de constructions existantes
Justifications : privilégier la surélévation permet de limiter l'emprise au sol et favoriser ainsi la gestion de l'eau à la parcelle par une bonne perméabilité et la végétalisation dont notamment la pleine-terre. L'objectif sera de ne pas augmenter la surface de toiture et de permettre la surélévation si le bâti existant fait l'objet d'une véritable rénovation énergétique, dans la mesure où sa performance serait mauvaise.
2. Faciliter l'installation de dispositifs liés à la production d'énergie bas carbone sur les constructions neuves et existantes
Justifications : les dispositifs de production d'énergies renouvelables doivent pouvoir être mis en place mais en évitant les conflits de voisinage qui constituent souvent le 1^{er} problème posé. Il est tout à fait possible de cacher les dispositifs, par l'augmentation des acrotères par exemple et/ou de les intégrer latéralement en garantissant un éloignement vis à vis des limites séparatives et par des dispositifs de dissimulation.
3. Favoriser la végétalisation des constructions neuves
Justifications : en résonance avec l'objectif d'extension par surélévation plutôt qu'en emprise au sol, la végétalisation de la parcelle mais aussi de la construction accompagne la bonne gestion des eaux pluviales à la parcelle. La présence du végétal est un marqueur du tissu pavillonnaire, il est donc indispensable de la conserver.

Grands immeubles d'habitat collectif

1. Favoriser la conception bioclimatique pour les constructions neuves
Justifications : la conception bioclimatique permet de répondre aux enjeux d'aujourd'hui en privilégiant de façon systématique la double-orientation des logements ou le logement traversant. Développer des espaces extérieurs privatifs et communs pour prendre l'air (balcons, jardins, etc) est aussi très important. Il faut prévoir les protections solaires adéquates, si nécessaire. La création d'espaces communs peut aussi permettre d'utiliser moins d'eau et moins d'énergie.
2. Favoriser la végétalisation des constructions neuves
Justifications : il y a souvent de la « fausse pleine-terre » dans l'habitat collectif. La véritable pleine-terre doit être privilégiée pour une végétalisation de la parcelle complémentaire à celle de la construction même (toiture végétalisée ou autre). Il ne faut pas opposer végétalisation de la parcelle et végétalisation des bâtiments. Les deux sont à considérer comme bénéfiques, notamment pour lutter contre les phénomènes d'îlot de chaleur urbain.
3. Raccorder les constructions neuves aux réseaux de chaleur
Justifications : le raccordement est considéré comme une bonne solution, particulièrement lorsque le réseau mobilise des énergies renouvelables, notamment la géothermie.

Groupe C : Centre urbain ancien / Habitat pavillonnaire / Grands immeubles d'habitat collectif

Les habitants ont débattu de l'installation de pompes à chaleur, pouvant être source de nuisance sonore dans certaines configurations et conduire à une augmentation de la consommation d'électricité et une diminution insuffisante des émissions de GES si elles ne sont pas correctement utilisées.

Grands immeubles d'habitat collectif

1. Raccorder les constructions neuves aux réseaux de chaleur

Justifications : le raccordement à un Réseau de chaleur urbain est une solution pérenne qui permet de réduire fortement les émissions de gaz à effet de serre liés aux dépenses énergétiques dans l'exploitation des bâtiments, sur le long-terme. Le coût important de ce type d'infrastructures nécessite qu'il soit relié à de nombreuses constructions. Cette contrainte produit un effet d'entraînement : le réseau de chauffage urbain va avoir un impact majeur car il fonctionne à l'échelle du territoire et contribue à réduire le bilan carbone de nombreux bâtis.

2. Favoriser l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

Justification : les habitants présents ont souligné l'impact immédiat de l'isolation sur la baisse des consommations énergétiques du bâti induite par la rénovation thermique. Il a également été rappelé que c'était une solution d'efficacité énergétique. L'isolation a aussi un intérêt certain pour gagner en confort d'été dans un souci d'adaptation au réchauffement climatique et aux épisodes caniculaires notamment.

3. Encourager la création des surfaces de pleine terre et la plantation d'arbres de haute tige sans compensation de végétalisation

Justification : la création de surfaces de pleine terre permet le drainage de l'eau de pluie ce qui permet d'agir sur de nombreux enjeux : prévention des inondations, limitation du rejet vers le réseau d'assainissement, développement d'espaces verts, etc. Ces surfaces permettent, en lien avec la présence d'arbres, de limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain en ville.

Tissu de centre urbain ancien

5

1. Encourager la rénovation énergétique des constructions

Justification : une partie des habitants ont souligné que la rénovation du bâti existant était une mesure de bon sens qui permettait de réduire l'empreinte carbone par rapport à une démolition/reconstruction.

2. Privilégier la rénovation à la destruction

Justification : les participants ont insisté sur la nécessité de préserver l'identité des différents centres urbains du territoire en privilégiant la rénovation à la destruction/reconstruction dans ces secteurs. Les immeubles de centre-ville doivent également être adaptés pour accueillir une diversité d'usages dans une logique de mixité fonctionnelle qui permet de favoriser la ville des proximités.