



Groupe de Travail n°4 sur la révision du PLU - compte-rendu Jeudi 4 décembre 2014 : Règlementation Thermique, logements sociaux, jardins collectifs

Élu-e-s présent-e-s : Denis ROUX (Président), Christian BERTHIER (Vice-Président), Gisèle FRIER, Jacques HAIRABEDIAN, Nelly JANIN, Eve PALACIOS, David ROSSI, Marie-Agnès SUCHEL. **Élu-e-s excusé-e-s** : Alain CHARBIT.

Assistant présent : Cyril TRUCHET-DEMARE (urbaniste).

La réglementation thermique

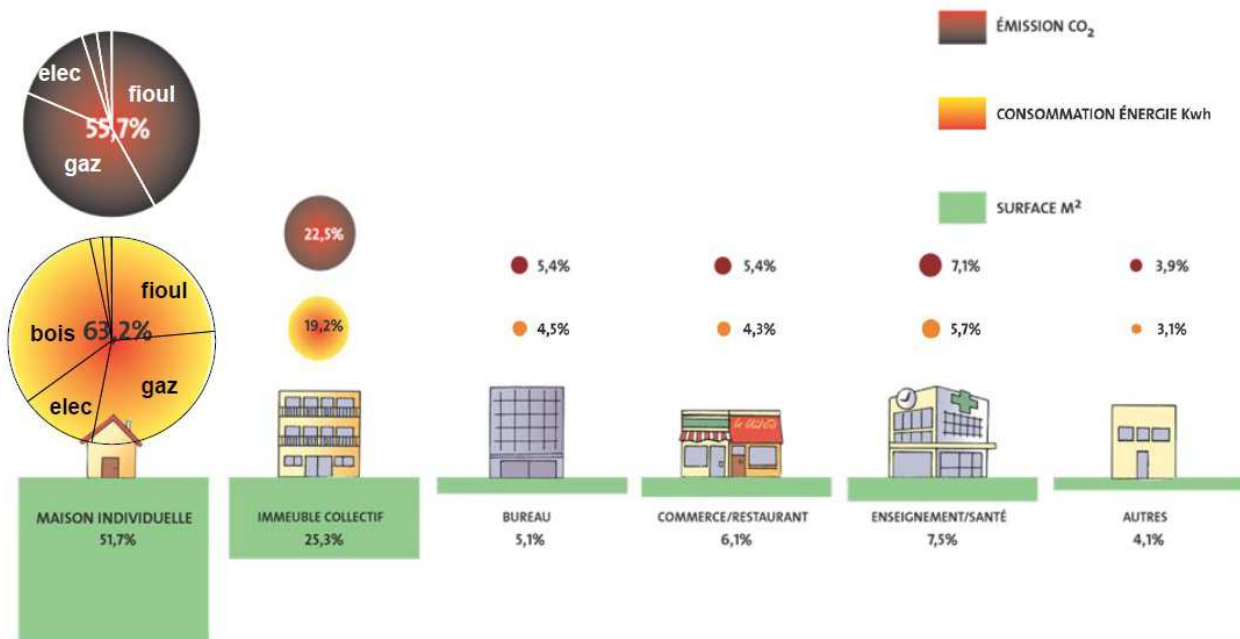
Pourquoi une RT ?

Les humains ont un impact aujourd'hui démontré sur les changements climatiques. En effet, les changements constatés actuellement sont sans commune mesure avec les variations naturelles du climat constatées au cours de la vie de notre planète.

Pour limiter les conséquences liées aux effets de serre, il faut stabiliser la teneur en CO₂ dans l'atmosphère. Au niveau international, un grand nombre d'États se sont fixé l'objectif de diviser globalement par 2 les émissions de gaz à effet de serre au niveau mondial à l'horizon 2050. Dans les pays dits « développés », cela revient à les diviser par 4. On appelle cet objectif « facteur 4 ».

Des pays, comme l'Autriche, appliquent sur leurs bâtiments un « facteur 10 », montrant ainsi que l'objectif peut parfaitement être atteint, voir dépassé, à condition de s'y ateler sérieusement.

Dans le bâtiment, le graphique ci-dessous nous montre notamment l'impact de la maison individuelle, par rapport à la construction de logements collectifs. En plus de libérer plus d'espace au sol, les constructions collectives émettent beaucoup moins de CO₂ et consomment beaucoup moins d'énergie.



Source : Bernard SESOLIS

La RT 2012 : vers la RT2020

La réglementation thermique 2012 se décompose selon 3 coefficients principaux :

« B bio » : l'approche bioclimatique

Il s'agit d'une optimisation de l'efficacité énergétique du bâtiment, au moment de sa conception (implantation du bâti sur le terrain, types d'ouvertures, prises au vent, etc.).

Objectif : limiter simultanément les besoins de chauffage, de refroidissement et d'éclairage du bâti, indépendamment des futurs systèmes et des énergies mis en oeuvre dans le bâtiment.

Le « B bio » propre au bâtiment doit être inférieur à un « B bio max » défini nationalement, par grande région. Sur Noyarey, ce « B bio max » varie entre 50 et 70 « points de bioclimatisme » (cf les permis de construire qui nous sont déposés, contre 72 points environs au regard de la RT2012).

Le « Cep max » (ou Cmax) : la consommation d'énergie primaire

Les consommations d'énergies sont exprimées en « kWh_{ep}/m²/an ». « ep » pour « équivalent pétrole », permet de ramener la consommation de chaque énergie, à une unité connue, afin de les comparer entre elles.

Exigence de consommations maximales d'énergie à 60 kWh_{ep}/m²/an dans notre grande région.

On ajoute uniquement les consommations nécessaires pour le chauffage, le refroidissement, l'eau chaude sanitaire, les auxiliaires (pompes et ventilateurs) et l'éclairage.

Les consommations sont pondérées par énergie choisie, afin de favoriser les énergies qui n'émettent pas de gaz à effet de serre.

La « Tic » : température intérieure conventionnelle à ne pas dépassée pour le confort d'été

Dans l'immédiat, la Tic doit (simplement) être inférieure à une « Tic de référence ». Cela signifie globalement que les bâtiments à construire ne doivent pas comptabiliser plus de 5 jours dans l'année, à une température supérieure à environ 35°C à l'intérieur. L'exigence de qualité est donc faible.

En 2015-2016, passage probable à une « exigence de confort d'été » se substituant à la Tic actuelle et un calcul fondé sur le pourcentage d'insatisfaction.

Le tout est donc une question d'équilibre

On peut percevoir la RT 2012 comme un outil de conception des bâtiments, qui modifie radicalement les méthodes de travail (tant en conception qu'en construction).

Dans les 15 dernières années, des bâtiments très techniques ont été réalisés pour répondre aux exigences de confort thermique. De plus en plus, on constate que ces bâtiments ne sont pas adaptés à leur usage : trop complexe à entretenir et à faire fonctionner, ils sont délaissés et produisent des effets contraires à l'objectif initial.

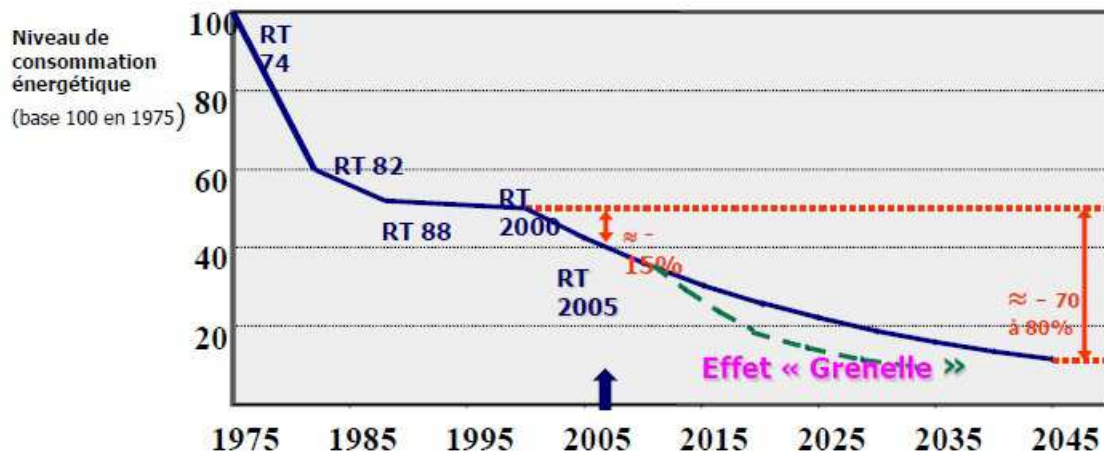
L'idée d'imposer des espaces de vie « au Sud » des constructions est à nuancer également.

Une orientation au Nord est bénéfique pour l'apport en luminosité naturelle, sans éblouissement, notamment si elle est couplée à de petites ouvertures au Sud, à l'Est voire à l'Ouest, pour capter les apports énergétiques nécessaires fournis par le soleil.

La question du « confort d'été », qui n'était pas pris en compte jusqu'ici, apparaît de plus en plus important, notamment suite aux premières hausses globales de températures à nos latitudes, et surtout au regard des augmentations de température à venir.

Le graphique ci-dessous montre le niveau d'exigence réglementaire en terme de consommation d'énergie depuis 1975.

A l'horizon 2020, l'objectif est de ne construire que des « BEPAS » (Batiments à énergie passive), voire des « BEPOS » (Bâtiments à énergie positive). Les BEPAS ont des consommations faibles en énergie, inférieures à 20 kWh/m²/an, alors que les BEPOS produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment.



Source : Bernard SESOLIS

La maîtrise d'usage :

On parlait autrefois uniquement de « maîtrise d'ouvrage » (personne qui commande la réalisation d'un bâtiment) et de « maîtrise d'oeuvre » (personne qui construit le bâtiment).

Depuis une quinzaine d'années, est apparu la nécessité de prendre en compte la « maîtrise d'usage », qui correspond aux modes de vies des usagers d'un bâtiment.

Leurs besoins doivent être anticipés en amont du processus de conception d'un bâtiment, ou de réhabilitation d'un espace, afin d'éviter toute complication ultérieure.

En terme de réglementation thermique, on observe la réalisation de certains bâtiments dont les fenêtres ne pouvaient par exemple pas s'ouvrir. Très vite, ces choix sont apparus incompatibles avec les besoins des usagers de ces bâtiments, générant souvent un mal être.

Pour aller plus loin

L'énergie grise :

L'énergie grise est la quantité d'énergie nécessaire à la production, l'extraction, la transformation, la fabrication, le transport, la mise en œuvre, l'utilisation, l'entretien et le recyclage.

Elle représentera une part sans cesse plus importante dans la consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre. En effet, dans la mesure où la réglementation ne l'inclut aujourd'hui pas dans ces calculs (mais ça pourrait changer).

La performance énergétique des bâtiments d'aujourd'hui, et a fortiori des bâtiments de demain, permet de supprimer totalement les besoins en énergie pour les chauffer ou les éclairer.

L'énergie grise devient ainsi la prochaine cible à viser.

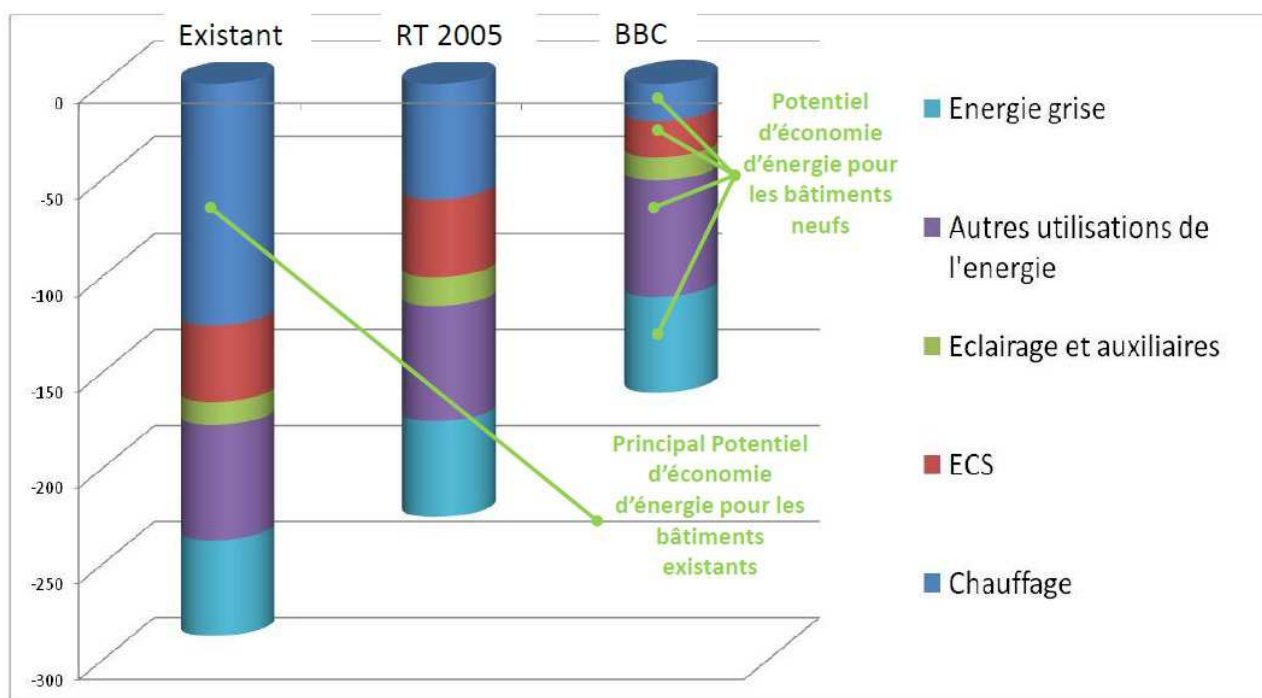
Elle représente de 25 à 50 ans de consommation dudit bâtiment.

Soit 25 à 50% de l'énergie consommée par un bâtiment sur une durée de vie de 100 ans. Plus nos bâtiments sont efficaces en terme de RT, plus la part de l'énergie grise dans la part d'énergie consommée par le bâtiment est importante.

Le choix des matériaux (notamment) est donc primordial, et la préférence pour des matériaux « disponible sur le terrain » et « biosourcés » (non traités) est à privilégier.

L'énergie grise

Un nouvel enjeu à considérer dans les années à venir



Valeurs représentatives pour un logement type – source CSTB

Source : Bernard SESOLIS
(ECS = Eau chaude sanitaire)

Les transports :

Il conviendrait de prendre en compte l'ensemble des consommations d'énergie et notamment en terme de transports. Ainsi, le choix d'implantation des bâtiments (distance entre logement, travail, loisirs, activités diverses) pourrait demain être pris en compte dans les exigences énergétiques des bâtiments. Cette option est cependant très complexe à mettre en œuvre au niveau national.

Débat et problématiques :

L'idée d'inclure dans le PLU, un palier de consommation à 30 kWhep/m²/an, en prévision de la RT2020 qui sera autour de 0 kWhep/m²/an, recueille l'avis favorable de tous les membres du groupe. Certains ajoutent cependant qu'au delà de l'aspect déclaratif, il serait bien d'atteindre déjà les objectifs imposés actuellement par le PLU.

Logements sociaux

Des logements sociaux pour qui ?

Composition du foyer par catégorie

Catégories	Précisions
1	1 personne
2	2 personnes sauf jeune ménage (couple dont la somme des âges est de 55 ans maximum)
3	3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge ou couple de jeune ménage (couple dont la somme des âges est de 55 ans maximum)
4	4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge
5	5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge
6	6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge

Un arrêté du 1er août 2014 fixe de nouveaux plafonds à compter du 1er janvier 2015. Noyarey, située en zone tendue, est ainsi classée en zone « B1 » et non plus « C », augmentant les plafonds de ressources maximum annuels (de l'année n-2) à ne pas dépasser pour bénéficier d'un logement social.

Ainsi, ces plafonds de ressources qui seront connus au 1er janvier 2015, devraient correspondre à ceux actuellement appliqués aux communes d'île de France (hors Paris et communes limitrophes : « B ») et mentionnés ci-dessous :

Plafond de ressources pour un HLM

Catégories	Logement financé par un PLAI	Logement financé par un PLUS	Logement financé par un PLS
1	12 662 €	23 019 €	29 925 €
2	20 643 €	34 403 €	44 724 €
3	24 812 €	41 356 €	53 763 €
4	27 245 €	49 536 €	64 397 €
5	32 255 €	58 641 €	76 233 €
6	36 295 €	65 990 €	85 787
Par pers. suppl.	+ 4 043 €	+ 7 353 €	+ 9 559 €

PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration => Loyers de 4,83€/m²/mois maximum pour Noyarey, chiffres 2013, destiné aux personnes « en difficulté ».

PLUS : Prêt locatif à usage social => Loyers de 5,44€/m²/mois maximum pour Noyarey, chiffres 2013.

PLS : Prêt locatif social => Loyers de 8,51€/m²/mois maximum pour Noyarey, chiffres 2013.

Personnes prioritaires pour obtenir un logement social :

- personne en situation de handicap ou ayant à charge une personne en situation de handicap ;
- demande présentant un caractère d'urgence (difficultés particulières à trouver un logement pour des raisons d'ordre financier, logées dans un logement insalubre, expulsées ou menacées d'expulsion) ;
- personne hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou logement de transition ;
- personne victime de violences au sein de son couple (mariés, pacsés, concubins).

Pourquoi réaliser des logements sociaux ?

Ce qu'impose la loi :

La loi SRU (Solidarité et Renouveau Urbain) de décembre 2000, impose un pourcentage de 20 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

La loi ALUR (Logement et un Urbanisme Rénové) augmente cette proportion de 20 à 25 %. Ce taux devra être atteint en 2025, faute de quoi, des sanctions financières et/ou des réquisitions de fonciers seront réalisés par le préfet, dans les communes contrevenantes.

La loi ALUR ajoute par ailleurs un taux minimum de 10 % dans les communes de 1 500 à 3 500 habitants qui font partie d'une agglomération de 50 000 habitants, à l'horizon 2025 également.

Par ailleurs, on observe un rapprochement des plafonds de ressources nécessaires pour obtenir un logement social, entre les communes de l'île de France (hors Paris et communes limitrophes) et les communes des zones tendues (comme Noyarey qui se situe dans l'agglomération grenobloise).

On peut donc imaginer une évolution de la loi dans les années à venir, qui pourrait imposer 25% de logements sociaux sur Noyarey.

Application aux Plans locaux d'urbanisme :

Concrètement, une commune qui n'atteindrait pas les 25% de logements sociaux sur son territoire ne pourrait plus se contenter d'imposer 25% de logements sociaux sur les nouvelles opérations, mais devrait choisir un taux supérieur (pour exemple, Saint Egreve impose 30%) afin de combler le retard constitué par le stock de logements existants.

La loi impose bien « d'atteindre » 25% et non uniquement d'imposer 25% dans les opérations neuves.

Actuellement, Noyarey est légèrement en dessous de 10% de logements sociaux sur son territoire.

Au delà de la loi :

Au regard des éléments ci-dessus, on observe qu'une bonne part de la population peut prétendre à l'obtention d'un logement social.

Dans les communes de la taille de Noyarey, cela correspond par exemple à des jeunes entrain d'entrer dans la « vie active », de personnes âgées dont les revenus ont baissés (notamment les personnes se retrouvant seules), et concerne en réalité toutes les tranches d'âge de la population.

Exemples de logements sociaux :

- 165 rue du 19 mars 1962 (Domaine de la Sure - logements OPAC38)
- Rue de l'Eyrard (Parc des Biches - logements SDH)
- 83 Impasse des Glairons (résidence les Saules - logements OPAC38)
- 114 chemin de la source (Maison communale - logements OPAC38)
- 4 appartements à l'immeuble Saint Jean
- 2 appartements rue du Maupas
- 1 appartement au dessus de l'école
- Rappel de l'exemple vue en commission, chemin des bauches, dans lequel nous avons un bâtiment social plus qualitatif que le bâtiment destiné à de l'accession non sociale.

Débat et problématiques :

L'accession sociale à la propriété est-elle comptabilisée dans la part de logements sociaux ?

Pas pour le moment, mais un projet de loi est à l'étude à ce sujet.

Il y a consensus dans le groupe, pour que les logements sociaux de Noyarey ne soient pas concentrés en un seul point du territoire, mais disséminés un peu partout.

Faut-il anticiper la réglementation 2025 (voir au delà) en imposant 25% de logements sociaux au lieu de 20% ?

A priori non, le groupe estime que l'effort de 20% de logements sociaux est déjà un effort important pour une commune comme Noyarey.

Faut-il l'imposer aussi dans l'existant ?

Exemple d'une maison bourgeoise qui serait par exemple découpée en 10 logements.

Ou encore, de la maison chavanne, en 4 logements.

Cela semble compliqué dans l'habitat collectif, générant des problèmes de gestion.

La question des centres d'accueil de personnes nouvellement arrivées sur le territoire est évoquée. Ces centres, pour être pertinents, doivent notamment se situer à proximité immédiate d'une ligne de transport en commun à forte fréquence.

Jardins collectifs

Qu'est ce qu'un jardin collectif ?

Le jardin collectif permet :

- des ressources nouvelles, notamment pour les ménages modestes.
- une connexion à l'environnement.
- une sociabilisation plus forte, renforçant la vie de village. Ces jardins collectifs pourraient ainsi être utilisés en lien avec les écoles, pour faire de la pédagogie auprès des enfants, qui transmettent ensuite l'information à leurs parents.

Débat et problématiques :

Quels sont les besoins ?

Carol FORCHERON, élue en charge du dossier, travaille sur cette question.

L'idée de lancer un appel général à la population pour mesurer ces besoins est évoquée.

En cas de demande importante, il faudrait établir des priorités d'attribution, et de durée d'attribution.

On imagine que les personnes les plus intéressées seraient des personnes ne disposant pas déjà d'un jardin, ou ayant des jardins de petite taille ne permettant pas de réaliser un jardin potager.

Des espaces de stationnements devront se situer à proximité de ces jardins collectifs.

La gestion de l'eau pourrait se faire par réalisation de puits dans la nappe.

Où implanter ces jardins collectifs ?

A ne pas mettre à proximité d'une route à fort trafic en raison de la pollution qu'elle génère.

La localisation pourrait varier dans le temps, par exemple, en s'implantant sur des zones actuellement non constructibles mais qui devraient le devenir dans les années à venir (de nombreux espaces sont dans ce cas dans le village), ou encore, sur des zones qui ne seront jamais constructibles (par exemple, les zones rouges du PPR dans lesquelles une occupation humaine « permanente » est interdite).