



PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Liberté

Égalité

Fraternité

Direction régionale et interdépartementale
de l'équipement et de l'aménagement
d'Île-de-France



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

Les règles d'urbanisme et les outils d'accompagnement

Sommaire

1. Cadre juridique

- a. Les codes de référence
- b. Les lois de référence
- c. Les schémas régionaux

2. Planification et règles d'urbanisme : quels levier pour les enjeux air- énergie-climat ?

- a. Les documents de planification locaux
- b. Leviers réglementaires du PLU(i)
- c. Leviers opérationnels de rénovation
énergétique

3. L'accompagnement de la DRIEA

- a. Le Mémento méthodologique
- b. Les outils et le profil de territoire

Avant de commencer

Pourquoi cette présentation ?

- Le secteur du bâti représente le **43%** des consommations énergétiques nationales
- Le parc se renouvelle à hauteur d'environ **2% par an**
- Il y a nécessité **d'intervenir sur le parc existant** pour réduire l'impact énergétique du bâti
- Les **collectivités** jouent un rôle déterminant par leurs **décisions**, leur **proximité** aux acteurs locaux et leur **exemplarité**
- Les **leviers réglementaires à disposition n'étant pas nombreux**, l'enjeu est de les connaître, les mobiliser et les valoriser via l'animation territoriale

1. Cadre juridique

Les codes de référence (1/3)

1. Le code de l'énergie

→ Article L. 100-2

« Pour atteindre les objectifs définis (...), l'Etat, en cohérence avec les collectivités territoriales et leurs groupements et en mobilisant les entreprises, les associations et les citoyens, veille, en particulier, à maîtriser la demande d'énergie, ainsi que l'efficacité et la sobriété énergétiques »

→ Articles L.141-1 à L.141-6

PPE : -20% EP (2023) = +2.5 millions de logements rénovés

→ La loi n ° 2017-227 du 24 février 2017 relative à l'autoconsommation d'électricité

2. Le code de l'urbanisme (CU)

→ Article L. 101

L'action des collectivités en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement

- Réduire les émissions de GES
- Réduire les consommations d'énergie
- Gérer le sol de façon économe

→ Article L. 131-5 du CU

Le PLU(i) doit prendre en compte les PCAET, qui déclinent localement les orientations du SRCAE

- Le PLU(i) constitue alors l'un des leviers plus importants des collectivités pour mettre en œuvre leurs politiques de transition énergétique

→ Articles L. 151-1 à L. 151-48

Définition des contenus des PLU(i)

- Prise en compte des enjeux air-climat-énergie

3. Le code de la construction et de l'habitat (CCH)

→ Articles L. 111-9 à L. 111-10-4

Performance énergétique et environnementale du bâti et prise en compte de la réglementation thermique en cas de travaux de réhabilitation

→ Décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 dit « travaux embarqués »

→ Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 dit « tertiaire »

Les codes de référence (2/3)

CCH - Décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 dit « travaux embarqués »

Décret relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables

→ Article L. 111-10 du CCH

Le décret dit « travaux embarqués » en précise les conditions d'application

- **Objet** : obligation de travaux d'isolation thermique lors de travaux de rénovation importants du bâti (logements et tertiaire)
- **Cible** : MOA publics et privés, MOE, archi, BE, particuliers, entreprises
- **Objectif** : permettre aux locaux existants d'augmenter le niveau de perfo énergétique et les rapprocher au niveau des bâti neufs



• Le décret n° 2017-919 du 9 mai 2017

Modifiant les articles R. 131-28-7 et R. 131-28-9 du CCH, précise le champ d'application des obligations du décret « travaux embarqués » :

- la nature des parois concernées par l'obligation
- les «travaux de ravalement importants»
- les dispositions applicables au sein des « sites patrimoniaux remarquables » (SPR)

Rénovation lourde : travaux de ravalement importants portant sur des parois extérieures de locaux chauffés ou lors de la réfection d'une toiture

Ravalement : "la réfection de l'enduit existant, le remplacement d'un parement existant ou la mise en place d'un nouveau parement, concernant au moins 50 % d'une paroi d'un bâtiment, hors ouvertures" :

1. pour la **réfection de la toiture**, des travaux d'isolation thermique de la toiture ou du plancher haut du dernier niveau occupé ou chauffé doivent engendrer "le remplacement ou le recouvrement d'au moins 50 % de l'ensemble de la couverture, hors ouvertures" ;
2. pour les **parois de locaux chauffés donnant sur l'extérieur**, les travaux doivent conduire à ce qu'elles soient "constituées en surface à plus de 50 %, hors ouvertures, de terre cuite, de béton, de ciment ou de métal"

Les codes de référence (3/3)

CCH - Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 dit « décret tertiaire »

Décret fixant le champ d'application des obligations de rénovation énergétique des bâtiments à usage tertiaire, publics et privés, dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 1000 m²

→ Article L 111-10-3 du CCH

Définition de deux méthodes pour réduire les consommations d'énergie finale des bâti à usage tertiaire

1. réduire sa consommation énergétique de 40 % d'ici 2030, de 50 % d'ici 2040 et de 60 % d'ici 2050 par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à l'année 2010
2. pour les nouveaux bâtiments, atteindre un niveau de consommation d'énergie fixé en valeur absolue pour chaque type d'activité.

- **Arrêté « méthode »** (10 avril 2020, journal officiel 3 mai 2020)
- **Arrêté « valeurs absolues »** (octobre 2020)
- Arrêté modificatif portant sur les exigences des autres catégories d'activités sur le territoire métropolitain (2021)



Pour réaliser ces objectifs, différentes actions d'efficacité énergétique peuvent être mises en place par les collectivités propriétaires ou les preneurs à bail :

- améliorer la performance énergétique des bâtiments tertiaires
- installer des équipements performants et mettre en place des dispositifs de contrôle et gestion active de ces appareils
- faire évoluer le comportement des occupants

Les lois de référence

1. Lois Grenelle (2010 et 2011)

→ Article L101-2 du CU

Mise en avant des documents d'urbanisme locaux en matière de changement climatique

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivant (...)

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de GES, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir des sources renouvelables »

2. LTECV (2015)

→ Article 1

Réduction des émissions de GES et des consos énergétique du bâti : niveau BBC sur l'ensemble du parc (2050)

→ Article 7

Lever les freins à la rénovation énergétique : dérogations aux règles d'urbanisme possibles

→ Article 14

Accélération de la rénovation énergétique et notion de « travaux embarqués » ; incitation à l'utilisation des EnR&R des matériaux biosourcés pour la construction

→ Articles 188 à 202

Renforcement du rôle des collectivités locales pour mobiliser les territoires et du rôle de chef de file de la région dans le domaine de l'efficacité énergétique

3. Loi ELAN (2018)

→ Articles 175 à 184

- Actions des réductions de la consommation énergétique finale des bâtiments à usage tertiaire (déclinées par le décret tertiaire)
- Prise en compte des exigences de lutte contre les émissions de GES et stockage carbone et incitation au recours à de matériaux renouvelables et biosourcés

4. Loi LEC (2019)

→ Article 1

- Notion d'« urgence écologique et climatique » inscrite au sein du code de l'énergie
- L'objectif de rénovation en fonction des normes BBC pour l'ensemble du parc est réaffirmé

→ Article 22

- Lutte contre les passoires thermiques : l'objectif est de les rénover toutes d'ici 10 ans

Les schémas régionaux

1. SDRIF (2013)

- Rappelle que la rénovation énergétique est un enjeu à la fois environnementale, social et sanitaire.
- L'amélioration du parc des logements existants est un moyen de lutter contre la précarité énergétique et renforcer les performances environnementales et énergétiques du parc

2. SRCAE (2012)

- Rappelle que le bâti est responsable de 60% des consommations énergétique et près de 50% des émissions de GES en IdF
- Précise les principaux leviers permettant d'agir sur la transition énergétique des bâtiments d'ici 2050 :
 - 1) la rénovation énergétique des bâtiments existants (enveloppe et systèmes de chauffage) : la réduction de 50% des consommations énergétiques du bâti à horizon 2050 est préconisée
 - 2) le développement des énergies renouvelables et de récupération (EnR&R) à ce qu'elles couvrent 45% de la consommation finale régionale pour le bâtiment via :
 - la production d'EnR&R pour usage domestique (chauffage, ECS)
 - l'intégration des EnR&R au bâti

3. SRHH (2017)

- Doit prendre en compte les orientations du SDRIF
-
- Définit des objectifs globaux chiffrés en termes de rénovations énergétiques, à suivre dans les 6 années à venir du parc pour être cohérent avec le SRCAE.

2. Planification et règles d'urbanisme : quels leviers pour les enjeux air-énergie- climat ?

Les documents de planification locaux

Fixent à l'échelle locale les règles d'intervention sur le bâti

1. SCoT - Schéma de cohérence territorial

Document intégrateur qui fixe les orientations pour un certain nombre de politiques publiques

2. PLU(i) – Plan local d'urbanisme (intercommunal)

Document opérationnel et réglementaire fixant les règles d'encadrement de l'aménagement et couvrant l'intégralité du territoire

3. Cartes communales

Document délimitant les secteurs où les constructions sont autorisées

4. Hiérarchie des normes

Les documents d'urba doivent respecter les règles des lois et règlements et les orientations des documents dit « **de rang supérieur** » (ou documents supra)

→ Ordonnance n°2020-745 (art. 46 loi ELAN)

A compter du 1^{er} avril 2021 leur nombre sera réduit de manière effective

- Si des documents sectoriels (SDRIF) existent, **seul le SCoT devra être compatible** et non pas le PLUi()
- Le PLU(i) devra être compatible avec le SCoT

→ Article L. 131-5 du CU

Le PLU(i) doit prendre en compte les PCAET et décline localement les orientations du SRCAE



Depuis la loi Grenelle, le **PLU(i)** est le principale document d'urbanisme local d'échelle communale ou intercommunale pour la traduction des politiques publiques de transition énergétique.

Leviers réglementaires du PLU(i) : RP et EIE



→ Article L. 131-5 CU

Le PLU(i) doit prendre en compte les PCAET, qui déclinent localement les orientations du SRCAE

→ Article R. 151-2 du CU

Le rapport de présentation comporte les justifications de (...) la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone

→ Articles L. 151-4/ R. 151-1 et suivants du CU

• Rapport de présentation (RP)

Identification des besoins du territoire et opérations d'amélioration de la performance énergétique en cours dans l'ensemble du parc bâti (logements et tertiaire, public et privé)

- état des lieux des **EnR&R alimentant le bâti** (réseaux chaleur, solaire photovoltaïque et thermique etc)
- bilan des GES du parc bâti (données PCAET ou outils **Energif** et **BatiSIG** et **BatiSTATO**)
- état des lieux des **principales opérations d'urbanisme ou habitat** (OPAH, PIG...) et de l'**impact** sur l'amélioration de l'**efficacité énergétique des bâti**

• État initial de l'environnement (EIE)

- diagnostic environnemental et étude des effets du PLU
- analyse des incidences éventuelles du PLU sur l'environnement et des **mesures d'atténuation ou correction**

Leviers réglementaires du PLU(i) : le PADD

→ Article L. 151-5 du CU

- **Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**

Orientations générales concernant le bâti, les réseaux d'énergie et les spécificités architecturales, patrimoniales et environnementales.

Il est établi sur la base de l'EIE, nécessaire à l'élaboration du RP

- **Lois Grenelle de l'environnement (2010-2011)**

Intégration des enjeux de développement durable :

- objectifs en terme de part de renouvellement urbain
- ambitions en termes de nombre de logements rénovés, poursuite / développement d'OPAH
- le volet environnemental est ajouté au diagnostic des AVAP



Loi Grenelle et patrimoine

→ Articles L. 642-1 et L. 642-2 Code du patrimoine

- Analyse du patrimoine bâti existant au regard des objectifs de développement durable et des conséquences directes en ce domaine (matériaux, dispositifs, travaux d'économie d'énergie)

Ayant un caractère de servitude publique, les AVAP ont pour objet la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces tout en respectant les enjeux du développement durable, dans un contexte décrit par le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental du territoire

2016 : AVAP classées en SPR

PVAP établi sur le périmètre des SPR

→ Articles L. 631-4 et D. 631-14 Code du patrimoine

Le **PVAP** comprend un règlement permettant :

- des règles relatives à la conservation ou la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains
- l'intégration des dispositifs de développement durable et de la réflexion sur la rénovation énergétique

Leviers réglementaires du PLU(i) : les OAP

2015 : Modernisation des PLU(i)

- **Orientations d'aménagement programmées (OAP)**
- Souplesse dans l'écriture du règlement afin de favoriser la TE

→ **Articles L. 151-6 à L. 151-7-2 du CU**
Traduction dans les OAP des ambitions de la collectivité exprimées dans le PADD.

→ **Article R. 151-13 du CU :**
le règlement peut contenir des règles alternatives

→ **Article R. 151-12 du CU :**
le règlement peut contenir des règles qualitatives

→ **Article R. 151-11 du CU :**
la règle peut aussi uniquement faire l'objet que d'une représentation graphique

→ **Article L. 151-21 du CU**

« le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit »

- **OAP sectorielles** : secteurs à performance énergétique renforcée
- **OAP thématiques** : massification, ICU, déchets de chantier et EnR&R

Leviers réglementaires du PLU(i) : règlement

→ Articles L.151-17 et 18 du CU

→ Articles R. 151-9 à 48 du CU

• Règlement

- Opposabilité aux autorisations d'urbanisme (= obligation de respect)
- Définition des SUP, zones U, AU, N ou A (en cohérence avec le PADD) à protéger et des règles générales et applicables à l'intérieur de chacune de ces zones
- Prise en compte des caractéristiques bâti locales (RP)
- Pour le parc existant, dispositions permettant de faciliter l'ITE et le dépassement des règles d'implantation, d'emprise et de hauteur des constructions
- Pour le bâti d'avant 1990, dispositions permettant de ne pas gêner les travaux d'isolation thermique (toitures, façades)

(Pour le bâti neuf, des dispositions visant à favoriser l'exemplarité énergétique ou environnementale BBC, BePOS...)

→ Article L.151-28 du CU (suite LTECV)

- Autorisation de **dépassement maximal de constructibilité de 30%** pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou à énergie positive
- Incitation à l'utilisation des **matériaux biosourcés** et à **déroger aux règles de recul d'implantation** (pose de protections solaire et la végétalisation des façades) incitée

Leviers opérationnels de rénovation énergétique

1. Dérogations aux règles d'urba

→ Article L. 152-5 du CU

Possibilité de déroger aux règles des PLU(i) relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur du bâti

- **Objectif** : faciliter la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes (à condition que cela ne porte pas atteinte à la qualité architecturale du bâtiment).

2. Quartiers faisant preuve d'exemplarité (ZAC, écoquartiers)

→ Article L. 151-21 du CU

- Secteurs dans lesquels des constructions, travaux, installations et aménagements respectant des performances énergétiques et environnementales renforcées
- Production minimale d'énergie renouvelable, localisée dans le bâti ou dans un secteur de proximité

→ Article L151-19

- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
- Définir les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

3. L'accompagnement de la DRIEA

Le Mémento méthodologique

Site internet d'appui à l'élaboration des stratégies territoriales de rénovation énergétique du parc bâti
<http://www.mementorenovationenergetique.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>



1. Contenus

- Guichet unique des **outils méthodologiques et diagnostics** élaborés par les services de l'État pour améliorer la connaissance du parc bâti

2. Cibles

- UD/DDT
- Services techniques
- Collectivités
- Réseaux CDTE
- Structures d'accompagnement



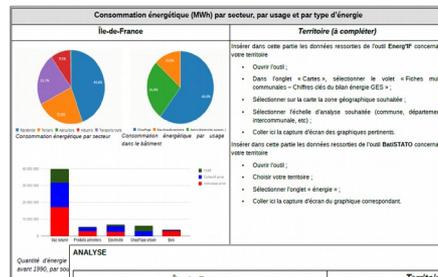
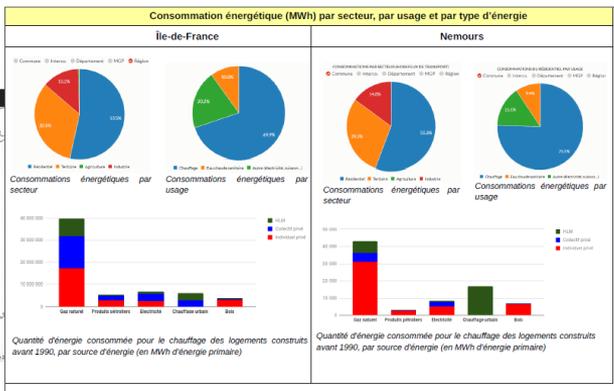
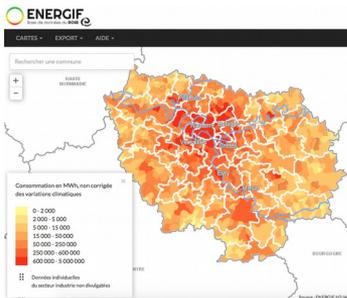
3. Objectifs

- Outiller les territoires et les accompagner dans l'élaboration de stratégies de rénovation énergétique adaptées aux besoins et aux spécificités locales
- Valoriser la rénovation énergétique des bâtiments au sein des stratégies territoriales de transition énergétique
- Faciliter le passage de l'information à l'action à travers la connaissance des enjeux et du potentiel du territoire

Les outils et le Profil de territoire

- **BatiSIG et BatiSTATO** Cartographie et données statistiques relatives à la période de construction, la surface, le type, le statut d'occupation et les consommations énergétiques du parc (résidentiel et tertiaire)
- **Energ'IF** Visualisation territorialisée des bilans énergétiques et émissions GES
- **Chiffres-repères** Ordres de grandeurs des rénovations à faire sur le territoire francilien (objectifs du SRCAE)
- **SIG réseaux de chaleur** Estimation du potentiel de développement de nouveaux réseaux de chaleur ou d'extension des existants
- **FacEte** Facture énergétique du territoire

- **Profil de territoire** Document type pour structurer l'analyse du parc bâti des territoires
 - Diagnostic de l'ensemble du parc
 - Localisation des enjeux
 - Élaboration de stratégies de rénovation adaptées aux spécificités locales



PROFIL DE TERRITOIRE [TRAME VIERGE]

À remplir avec les données saisies des outils de diagnostic disponibles sur le site web : [Memento Méthodologique](#)

La rénovation énergétique de tous les bâtiments, logements et tertiaire, y compris équipements publics et immobilier d'entreprises, est devenue une priorité nationale. Depuis 2012, le schéma régional climat-énergie (SRCAE) a proposé une trajectoire pour la transition énergétique dans le secteur du bâtiment. La loi transition énergétique pour la croissance verte (LTECV), la stratégie nationale bas carbone (SNBC) et le plan national de rénovation énergétique des bâtiments (PREB) ont défini le cadre de la mobilisation escomptée pour rénover le parc immobilier.

Le Gouvernement a adopté de nombreux dispositifs financiers et opérationnels d'aide à la rénovation énergétique des bâtiments. Les agences et les services de l'État ont développé les outils collectifs pour appréhender et mobiliser ceux existants. Parmi eux, le site [Memento Méthodologique](#) vise à accompagner les collectivités dans la construction d'un **profil de territoire** (logement et tertiaire) : segments prioritaires, enjeux, facteurs de performance, etc.

Le **profil de territoire** propose une lecture structurée du socle commun de données de votre territoire francilien à l'échelle départementale, territoriale, facilement accessibles via les outils développés par les services de la Région, disponibles sur le site internet [Memento Méthodologique](#).

Rédiger ici l'analyse des consommations de votre parc bâti à partir des données statistiques renseignées dans l'étape précédente.

Temps estimé pour la réalisation du profil

✓ demi-journée pour le diagnostic

✓ demi-journée pour l'analyse

Il est attendu du porteur de projet de :

- ✓ Identifier les enjeux territoriaux ;
- ✓ Définir les segments prioritaires ;
- ✓ Définir les logiques géographiques ;
- ✓ Définir la stratégie de rénovation énergétique adaptée aux besoins du territoire.

Pour aller plus loin

- Le site internet du Mémento méthodologique

<http://www.mementorenovationenergetique.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

- Les publications DRIEA sur rénovation énergétique et construction

<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/transition-energetique-dans-la-construction-r2017.html>

- La publication PLU(i) et transition énergétique

<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/plan-local-d-urbanisme-plu-et-transition-a5303.html>

- Les fiches repères DRIEA sur bâtiment et transition énergétique

<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/combattre-les-idees-recues-sur-le-batiment-et-la-a5369.html>

Service de contact

Services des politiques de l'immobilier et du bâtiment (SPIB)
Département Réhabilitation, Construction, Innovation (RéCI)
reci.spib.driea-if@developpement-durable.gouv.fr



PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Liberté

Égalité

Fraternité

Direction régionale et interdépartementale de
l'équipement et de l'aménagement
d'Île-de-France
