

Service instructeur
Direction Générale des Services
Service habitat et Solidarités Territoriales

N° 4e/53-07

Service consulté

COMMUNICATION

OPERATION EXPERIMENTALE PORTANT SUR DES FORMES INNOVANTES DE DEVELOPPEMENT URBAIN ET D'EXTENSIONS COMMUNALES « NOUVEAUX LOGEMENTS, NOUVEAUX QUARTIERS »

Résumé : Ce rapport d'information a pour objet de présenter la démarche de l'opération expérimentale portant sur des formes innovantes d'extensions communales. Cette opération s'inscrit dans le prolongement des travaux du Groupe de Projet pour le Haut-Rhin. Elle a pour ambition d'inciter à la réalisation de projets qui pourraient être demain des références pour les nouveaux logements et nouveaux quartiers dans notre département.

Le Conseil Général a pris l'initiative de lancer une opération expérimentale portant sur de nouvelles modalités de réalisation des extensions communales. Cette opération s'inscrit dans les objectifs de la Politique Départementale de l'Habitat. Elle a pour ambition d'inciter à la réalisation de projets exemplaires qui pourraient être demain des références pour les nouveaux logements et nouveaux quartiers dans notre département.

Ce projet est l'aboutissement d'un travail collégial. Un Comité de pilotage associant élus et représentants des professions de l'habitat et de l'aménagement, émanation du groupe de travail Habitat et Solidarités Territoriales du Projet pour le Haut-Rhin, a initié la démarche. Sa mise au point a été confiée au Service de l'Habitat du Département en association avec l'ADAUHR.

LA DEMARCHE :

- ✓ 1^{ERE} PHASE : L'APPEL A PROJET AUPRES DES COLLECTIVITES

L'objectif est de sélectionner 6 sites pilotes représentatifs de la diversité de notre territoire (montagne, piémont, plaine, zone périurbaine, quartiers en mutation...) sur la base d'un appel à candidature.

Un comité de sélection formé d'élus et de professionnels sensibilisés aux problématiques de la Haute Qualité Environnementale et du logement aidé se réunira pour évaluer l'ensemble des propositions reçues.

Les principes qui devront être pris en compte sont les suivants : concevoir des quartiers formant un lien social et physique avec les quartiers existants de la commune et respectueux des sites et de l'environnement, offrir une diversité de logements propre à assurer un brassage social et intergénérationnel des populations, respecter les principes du développement durable et privilégier des bâtiments économes en énergie.

✓ 2^{EME} PHASE : UN CONCOURS D'IDEES D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Sur la base d'un cahier des charges adapté à la spécificité territoriale de chaque site sélectionné, les équipes d'architectes, d'urbanistes et d'aménageurs auront mission de proposer, sous forme d'esquisses, l'organisation urbaine du nouveau quartier ainsi que la forme architecturale des bâtiments qui le composent.

Le programme de l'opération sera réalisé par la collectivité avec l'assistance du Conseil Général et des services associés. Ce programme sera inspiré du document « prescriptions conceptuelles » joint au présent rapport. On s'assurera que les opérations soient exemplaires et reproductibles.

3 équipes de maîtrise d'œuvre seront amenées à concourir sur chaque site (soit 18 équipes) et un projet lauréat sera sélectionné pour chacun des sites.

La participation financière du Conseil Général permettra la prise en charge, sous forme de subvention à la collectivité, de l'indemnisation des équipes qui participeront au concours d'idées.

✓ 3^{EME} PHASE : LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER DES OPERATIONS

Le Conseil Général apporte un soutien technique, administratif et juridique pour concrétiser les projets lauréats. Il met à disposition ses services internes dont les capacités d'expertise peuvent être renforcées par celles des organismes associés (ADAUHR, ADIL, CAUE)

Un soutien financier éventuel pourrait être apporté par le Conseil Général pour promouvoir des éléments de forte valeur ajoutée pour le projet : Haute Qualité Environnementale (HQE), recours aux énergies renouvelables, mutualisation d'espaces publics communs...

Le Conseil Général reste au côté de la collectivité et du maître d'ouvrage tout au long de l'opération afin de s'assurer de la prise en compte des principes essentiels définis dans le programme.

Un accompagnement financier de la Région est prévu pour les collectivités qui réalisent des lotissements de qualité, pour définir un programme et pour élaborer un projet conduisant à une utilisation des sols plus rationnelle, tout en développant une meilleure approche environnementale.

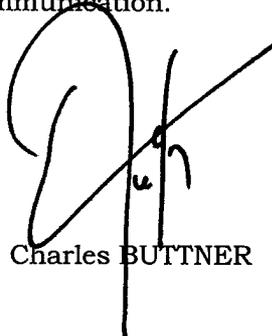
Les critères du cahier des charges du Conseil Général sont compatibles avec ceux de la Région avec une volonté marquée de privilégier plutôt les opérations dans les communes de petite et moyenne taille.

PLANNING :

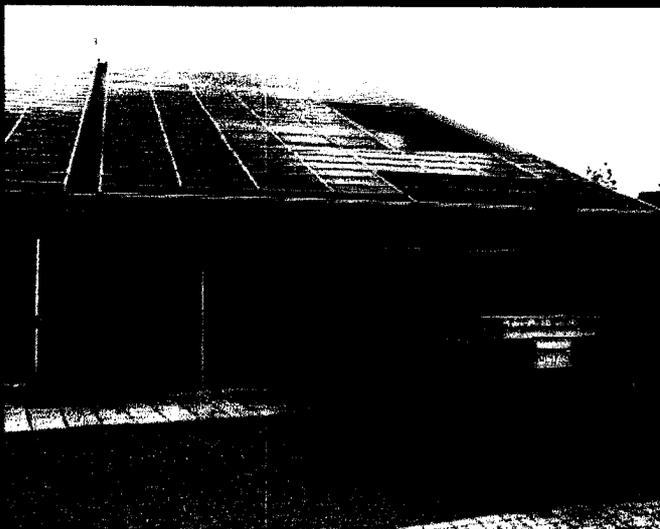
L'appel à projet sera adressé à l'ensemble des collectivités à la suite d'une conférence de presse en septembre 2007

Le comité de sélection se réunira fin octobre 2007 pour choisir les sites qui feront l'objet du concours d'idées qui pourra débuter en décembre 2007.

Je vous prie de bien vouloir me donner acte de cette communication.



Charles BUTTNER



UNE DEMARCHE INNOVANTE POUR DES PROJETS NOUVEAUX	3
POURQUOI REPENSER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ?	3
QUELS SONT LES PRINCIPES INNOVANTS QUI DOIVENT ETRE PRIS EN COMPTE AUJOURD'HUI ?	5
LE PRINCIPE DE L'APPEL A PROJET	8
COMMENT S'ARTICULERA L'ACTION DU CONSEIL GENERAL ?	8
L'ORGANISATION DE L'ENSEMBLE DE L'OPERATION	10
LES CRITERES DE CHOIX DES SITES	11
LA FORME DES REPONSES DES COLLECTIVITES : ACTE DE CANDIDATURE	13

UNE DEMARCHE INNOVANTE POUR DES PROJETS NOUVEAUX

Le Conseil Général du Haut-Rhin lance une expérimentation portant sur les nouvelles façons d'envisager le développement urbain dans nos Communes.

Il s'agit aujourd'hui d'imaginer de nouvelles formes urbaines respectueuses des Sites et des Hommes qui sachent se montrer économes et innovantes dans un contexte où le foncier et l'énergie se font rares.

Cette opération pilote à la croisée des concepts de Développement durable et de Haute Qualité Environnementale a comme dessein d'imaginer puis de réaliser plusieurs opérations emblématiques qui seront l'occasion pour les élus et les penseurs du « mieux vivre et mieux habiter » de se poser des questions essentielles sur la problématique du développement urbain dans la politique des logements aidés initiée par le Département.

Cette démarche se veut innovante tant par les concepts mis en œuvre que par l'organisation d'une concertation qui s'étend aux professionnels de l'aménagement et de l'urbanisme ; qu'ils oeuvrent dans le secteur public ou privé. Une réflexion préalable a ainsi permis de prendre en compte le vécu et les difficultés qui existent lors de la réalisation de telles opérations.

Cet appel à projet s'inscrit dans le cadre plus vaste de la réflexion engagée par le Conseil Général du « **Projet pour le Haut-Rhin** » qui vise à corriger les déséquilibres existants entre les territoires par des actions fortes et volontaristes de l'Assemblée Départementale.

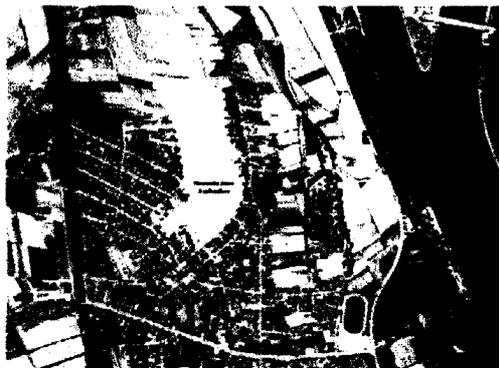
POURQUOI REPENSER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ?

Souvent, par le passé la création de nouveaux quartiers a abouti à l'émergence de « satellites » déconnectés physiquement et socialement de la ville. Ces opérations ont montré, au gré des années, leurs limites et ont renforcé l'individualisme, voire même l'apparition d'îlots autonomes venant perturber, bien souvent, les initiatives des municipalités qui souhaitent renforcer le lien social.

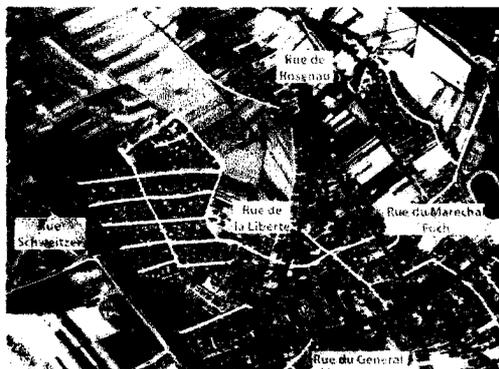
Repenser le développement urbain impose une vision plus globale de l'aménagement et de la construction des quartiers. Il s'agit d'imaginer un « après » à la réponse pavillonnaire unique, mise en œuvre pour le plus grand nombre en offrant des formes urbaines diversifiées pour offrir à tous des solutions adaptées à leurs besoins.

Une telle démarche impose une réflexion à trois échelles différentes :

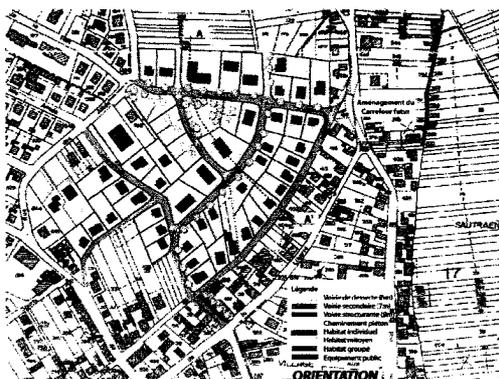
Celle de la commune d'abord afin de réfléchir sur le lieu d'implantation d'un nouveau quartier. L'objectif est de créer les conditions d'une greffe urbaine et sociale réussie en trouvant un terrain d'implantation assurant une soudure entre l'existant et les nouvelles formes urbaines émergentes.



Celle du quartier ensuite pour imaginer une organisation qui mette l'Homme au centre des préoccupations. Ces nouveaux quartiers se doivent de devenir le reflet d'une société en mouvement qui cherche des solutions pour être plus respectueuse de son environnement naturel, urbain et social.



Celle de la parcelle/logement enfin pour définir des formes architecturales, des matériaux et des principes constructifs pérennes adaptés aux sites et aux habitants.

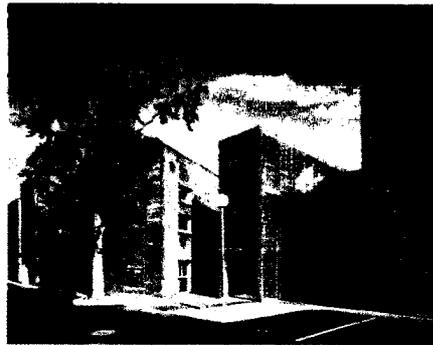


QUELS SONT LES PRINCIPES INNOVANTS QUI DOIVENT ETRE PRIS EN COMPTE AUJOURD'HUI ?

- **Penser des quartiers formant un lien social et physique avec les différents quartiers d'une commune**



Application du principe de mixité sociale et de densité maîtrisée



Collectif social reprenant certains principes de la Haute Qualité Environnementale

Cette approche a une double finalité : il s'agit de réfléchir aux lieux les plus adaptés dans une commune pour implanter des nouveaux quartiers d'habitation tout en définissant une organisation interne qui soit de nature à privilégier les relations entre les habitants.

- **Offrir une diversité de logements propre à assurer un brassage social et intergénérationnel des populations**



Logements groupés sous forme de maisons accolées



Logements adaptés à la mobilité réduite en rez-de-chaussée

Pour que la notion de mixité sociale ne reste pas une vue de l'esprit, il est indispensable d'envisager la création de logements adaptés à des populations diversifiées. Tous les âges de la vie doivent pouvoir être représentés sans exclure les revenus modestes et les personnes souffrant de handicaps.

- **Penser les quartiers comme des lieux respectueux des sites et de l'environnement**



Exemple de traitement végétal des zones de transition entre domaine public et privé



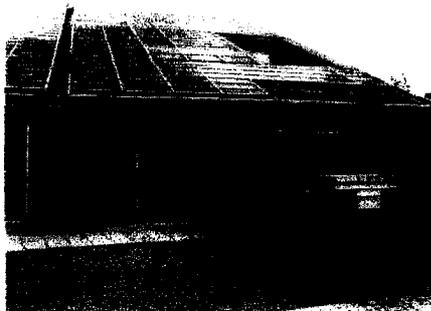
Bassin de récupération des eaux pluviales – traitement paysager

Respecter les sites et l'environnement passe par la création de quartiers ayant trouvé des réponses au problème de l'étalement urbain tout en cherchant à limiter l'impact de leurs rejets dans la nature.

- **Concevoir des quartiers et des bâtiments économes énergiquement**



Centrale de chauffage collectif



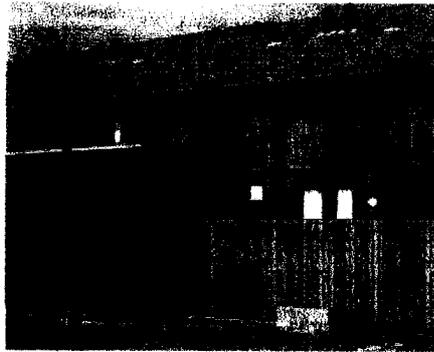
Mise en œuvre des énergies renouvelables

Développer de nouveaux concepts en matière de construction et d'urbanisme impose une vision à long terme. La prise en compte de la problématique énergétique suppose que l'on cherche des alternatives aux techniques classiques employées aujourd'hui dans le bâtiment.

- **Privilégier des formes architecturales, des matériaux et des solutions techniques pérennes**



Bâtiments à structure et bardage bois



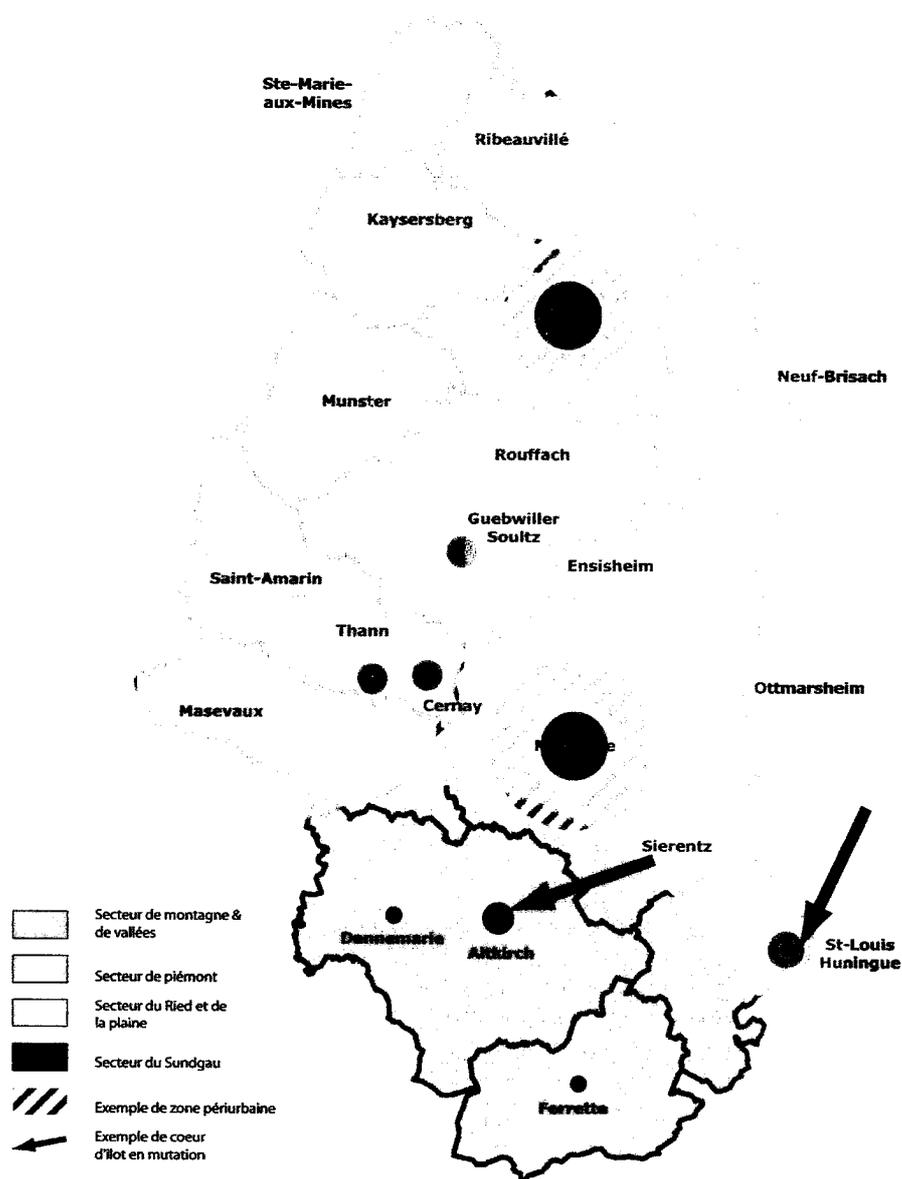
Intégration de l'ensemble des éléments techniques dans le traitement des clôtures

Ces nouveaux quartiers conçus dans le respect des principes du Développement Durable doivent pouvoir traverser les époques tant du point de vue technique que fonctionnel et esthétique.

LE PRINCIPE DE L'APPEL A PROJET

Le Conseil Général du Haut-Rhin souhaite développer une politique qui met en œuvre ces nouveaux concepts qui sont de plus en plus d'actualité. Il s'agit d'inciter la réalisation de 6 projets exemplaires qui seront demain des références pour le développement urbain dans notre département.

L'objectif est de déterminer, au travers de cet appel à projet, 6 sites couvrant la diversité de notre territoire (montagne, piémont, plaine, zone périurbaine, quartiers en mutation,...). La variété des sites et des localisations géographiques permettra d'imaginer des réponses adaptées à la diversité des paysages et des communes haut-rhinoises.



COMMENT S'ARTICULERONT LES ACTIONS ET LE PARTENARIAT FINANCIER QUI PEUT ETRE ENVISAGE AVEC LE CONSEIL GENERAL ?

Pour concrétiser cette ambition, le Conseil Général du Haut-Rhin propose une démarche en trois temps permettant aux collectivités haut-rhinoises d'être au cœur de l'action tout en profitant du support technique, administratif et financier du Département.

- **Une première étape** consistera à sélectionner 6 sites représentatifs de la diversité de notre territoire et qui deviendront le théâtre de cette opération.

- **Une seconde étape** prendra la forme d'un concours d'idées. L'objectif est de mettre en concurrence trois équipes d'architectes et d'urbanistes qui auront comme mission de proposer, sous forme d'esquisses, l'organisation urbaine de ce nouveau quartier ainsi que la forme architecturale des bâtiments qui le composeront.

Le concours d'idées sera organisé sur la base d'un programme/cahier des charges qui sera formalisé par les 6 collectivités qui verront s'implanter l'opération. Ces dernières bénéficieront de l'assistance technique du Conseil Général du Haut-Rhin et de ses services associés. Ce programme, qui sera inspiré des « prescriptions conceptuelles » (document en annexe) définies par le Conseil Général, sera une formalisation adaptée au site et à la situation spécifique de chaque commune.

Le programme s'attachera à développer des prescriptions réalistes assurant la faisabilité de l'opération. Les exigences formulées devront ainsi tenir compte du coût final à la vente et à la location des logements ainsi que des charges. Cette approche assurera que de telles opérations soient reproductibles et renforcera leur exemplarité.

N.B : La participation financière du Conseil Général permettra la prise en charge, sous forme de subventions aux collectivités, de l'indemnisation des équipes (18 au total pour les 6 sites) qui participeront aux concours d'idées.

- **Une troisième étape** devra permettre de trouver collégialement le montage juridique et financier de ces opérations afin de concrétiser les projets innovants lauréats des différents concours d'idées d'architecture, d'urbanisme et d'aménagement.

Plusieurs options s'offriront ainsi aux collectivités selon qu'elles souhaitent être directement maître d'ouvrage de l'opération ou le déléguer à un tiers.

Dans l'hypothèse d'une délégation de la maîtrise d'ouvrage, la cession des terrains, par la collectivité, sera subordonnée à l'annexion d'un cahier des charges à l'acte de vente qui « obligera » le délégataire. Ce cahier des charges reprendra les éléments forts du parti d'aménagement du projet lauréat.

- Le Conseil Général envisage d'apporter un soutien technique, administratif et juridique dans le cadre de la concrétisation de ces opérations. Il mettra à disposition ses services internes dont les capacités d'expertise pourront être renforcées par celles des organismes associés (ADAUHR, ADIL, CAUE).
- Un soutien financier éventuel pourrait être consenti par le Conseil Général pour la prise en charge d'éléments attestant d'une véritable valeur ajoutée pour le projet.

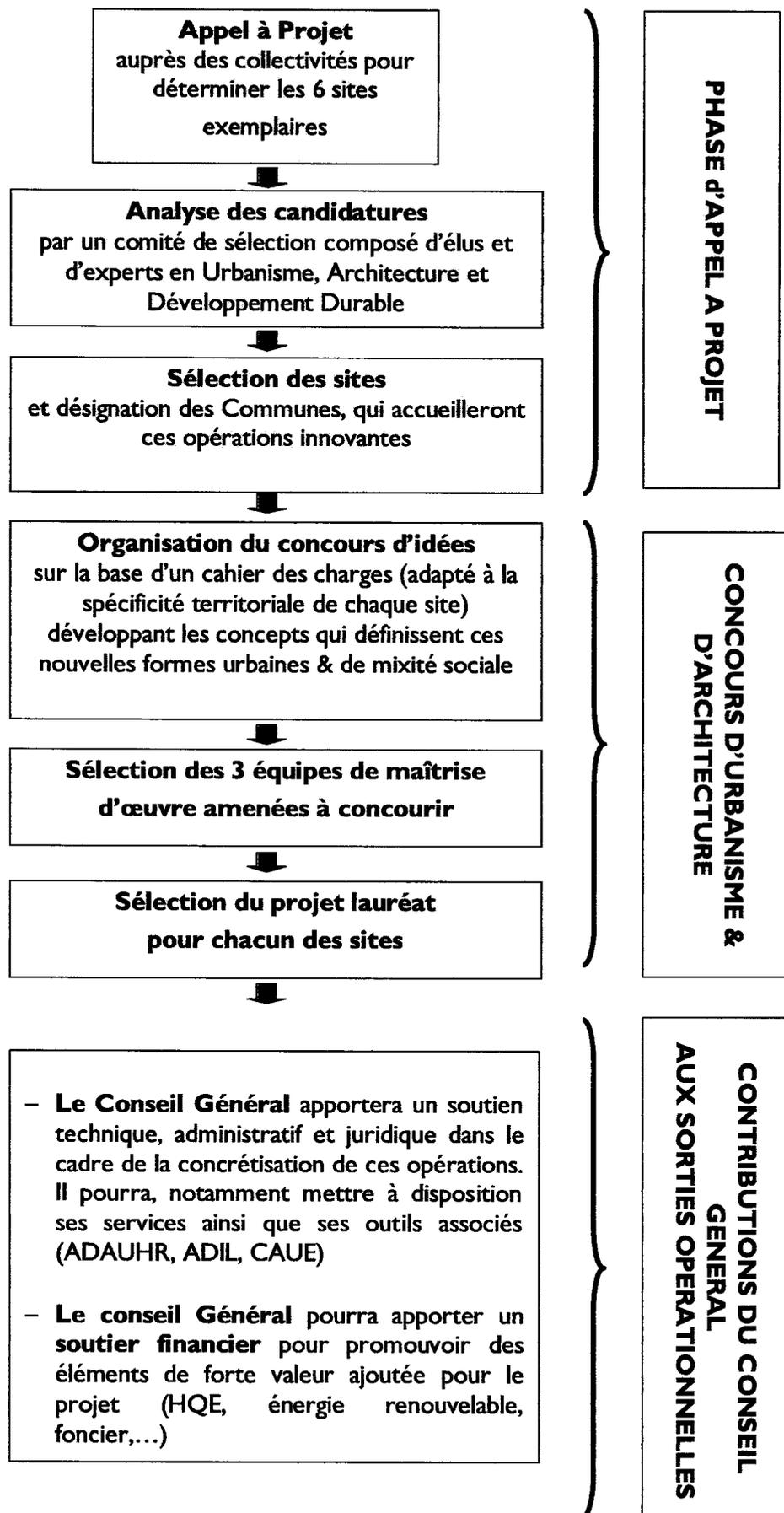
Il s'agira en particulier de la prise en compte des principes HQE, du recours aux énergies renouvelables ou de la mutualisation d'espaces publics communs (jardins familiaux, cours urbaines, stationnement,...).

- Le conseil Général restera au côté de la Commune/EPCI et du Maître d'Ouvrage tout au long de l'opération pour les assister lors des phases essentielles du projet. Un comité technique composée de représentants du comité de sélection ayant retenu les six sites sera présent pour suivre les temps forts (Avant Projet Sommaire, Avant Projet Détaillé, Document de Consultation des Entreprises, achèvement des travaux,...).

Ce Comité Technique mènera également une action d'évaluation tout au long de l'opération afin de s'assurer de la prise en compte des principes essentiels qui auront été définis dans le programme. Il pourra ainsi en tirer des enseignements qui enrichiront les futures opérations qui seront menées dans le domaine du logement aidé.

N.B : La mise en œuvre des principes et orientations d'aménagement développés par le projet lauréat du concours d'idées devra se faire dans le cadre du respect des procédures applicables aux collectivités publiques.

L'ORGANISATION DE L'ENSEMBLE DE L'OPERATION



LES CRITERES DE CHOIX DES SITES

Le Conseil Général du Haut-Rhin a mis en place une série de critères devant permettre de sélectionner les sites les plus adaptés à la mise en place d'une expérimentation portant sur des formes innovantes de développement urbain.

Un comité de sélection formé d'élus et de professionnels sensibilisés aux problématiques du développement durable, de la Haute Qualité Environnementale et du logement aidé se réunira pour évaluer l'ensemble des propositions reçues.

Le comité de sélection se composera des représentants suivant :

- Quatre Conseillers Généraux
- Un représentant de la Direction Générale du Département du Haut-Rhin
- Un représentant du Service Habitat et Solidarités Territoriales
- Un représentant de l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement)
- Un représentant de l'ADAUHR (Agence Départementale d'Aménagement et d'Urbanisme du Haut-Rhin)

Ce comité sera secondé par un groupe de travail technique en charge de l'analyse des dossiers et sera composé des représentants du Conseil Général (notamment le Service Habitat et Solidarités Territoriales), de l'ADAUHR et du CAUE.

Les critères arrêtés sont :

La diversité géographique

Le comité de sélection, mis en place par le Conseil Général du Haut-Rhin, s'attachera à retenir un site dans chaque grande entité géographique que forme notre territoire. L'objectif d'une telle démarche est d'avoir une traduction des principes retenus dans l'ensemble des secteurs du département de manière à disposer de quartiers ayant valeur d'exemple.

Les différents secteurs définis sont : - le ried ou la plaine
- le piémont
- la montagne ou les vallées
- le Sundgau
- une zone périurbaine
- un cœur d'îlot en mutation

Insertion du site dans la commune

Les sites, qui seront retenus, devront se situer dans des secteurs à fort enjeu dans les différentes communes. Il s'agira en particulier de terrains où des formes innovantes de développement urbain seront en mesure de renforcer la trame sociale et fonctionnelle de la commune. On pensera, par exemple, à des terrains situés en cœur d'îlot ou des secteurs venant faire une soudure entre des quartiers aujourd'hui mal connectés les uns aux autres.

Taille du projet

Ces opérations d'aménagement et de construction devront présenter une taille suffisante pour avoir un impact sur l'organisation urbaine d'une commune ou d'un quartier. Ces opérations pourront se décliner en plusieurs tranches successives si elles affectent des terrains de grande taille (entre 20 et 100 logements).

L'objectif est que l'opération puisse être achevée dans un délai de trois ans à compter de l'achèvement du concours d'idées.

Facilité de mobiliser le foncier

Il n'est pas indispensable de posséder le foncier nécessaire à l'opération pour prétendre candidater cet appel à projet. Il sera cependant indispensable que les collectivités puissent démontrer que le foncier sera aisément mobilisable (engagement des propriétaires) dans le cas d'une sélection par le comité de sélection.

Adéquation entre le projet et le document d'urbanisme

Les terrains destinés à l'opération doivent présenter un classement dans les documents d'urbanisme qui ne soit pas de nature à perturber le planning fixé.

Si une modification ou une révision simplifiée s'avérait nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation ces terrains, elle devra prendre en compte les préconisations édictées par le programme de l'opération.

Evaluation des besoins en matière de logements (type de logements et nombre)

Les collectivités devront présenter la situation du logement sur le ban communal et à l'échelle de l'intercommunalité de manière à exposer les besoins en matière de logements (accession et logements aidés). Ce diagnostic préalable permettra d'adapter le programme de construction des logements à chaque territoire d'implantation.

Insertion des projets dans les secteurs ruraux et périurbains

Cette opération s'adressera en premier lieu aux secteurs de développement urbain situés dans les espaces ruraux et périurbain, l'objectif n'étant pas, dans le cadre de cette expérimentation, de trouver des solutions aux problématiques de renouvellement urbain.

LA FORME DES REPONSES DES COLLECTIVITES : ACTE DE CANDIDATURE

1. Qui peut répondre à cet appel à projet ?

Cet appel à projet est ouvert à toutes les communes et Etablissements Publics de Coopération Intercommunale du Haut-Rhin.

Sont exclus du cadre de cet appel à projet les opérations de type ANRU (Opération de Renouvellement Urbain).

2. Comment les candidatures devront être présentées ?

Un premier document (lettre de candidature) devra expliquer la raison de l'attachement de la Commune/EPCI à s'inscrire dans la démarche initiée par le Conseil Général du Haut-Rhin.

La candidature présentera également les premières pistes envisagées dans le domaine de la prise en compte de la haute qualité environnementale et du développement durable.

Les candidats devront s'engager à respecter les orientations présentées dans l'appel à projet ainsi que les grands principes exposés dans le document « prescriptions conceptuelles ».

Un second document présentera le site et détaillera son potentiel au regard des principes innovants mis en avant par cet appel à projet.

Il s'agira en particulier :

- De présenter un document cartographique permettant de situer à différentes échelles le site de manière à juger de son insertion dans le contexte urbain de la commune ;
- De présenter une série d'illustrations photographiques du site et de son contexte proche et lointain ;
- D'exposer la situation de la propriété foncière ainsi que le classement dans les documents d'urbanisme.
Dans l'hypothèse où la collectivité ne disposerait pas des terrains, un engagement formel de cession par le propriétaire est demandé ;
- De lister les contraintes qui pourraient venir grever une partie du site ;
- De répertorier toutes les informations relatives à la viabilisation des terrains (plans des réseaux secs et humides,...) ;
- De présenter la situation du logement et des besoins à l'échelle de la Commune et de l'Intercommunalité

Une note synthétique devra présenter le potentiel du terrain et justifier de sa pertinence au regard des orientations définies par l'appel à projet et des critères de choix de sites exposés dans cet appel à projet.

Les documents devront être remis en trois exemplaires sous format papier ainsi que sur support informatique (format pdf).

Le Conseil Général mettra à disposition des candidats, si nécessaire, ses services afin de faciliter la constitution du dossier. Ce soutien technique et administratif ne préjugera en rien de l'issue de la consultation.

Les photographies et plans d'aménagement illustrant le présent document évoquent des réalisations architecturales et urbaines implantées à :

- Utrecht aux Pays-Bas
- Amersfoor aux Pays-Bas
- Malmö en Suède
- Ekerö en Suède
- Village-Neuf en France



La réalisation **d'une opération d'urbanisme ou d'un nouveau quartier** respectant les principes du développement durable doit nécessairement être abordée en intégrant les trois composantes indissociables que sont l'économie, le social et l'environnement.

Suivant la théorie consistant à « penser globalement en agissant localement », les principes issus du développement durable doivent pouvoir être appliqués à plusieurs échelles de l'opération (la commune, le quartier, la parcelle).

Les principes développés dans ce guide de prescriptions conceptuelles ont comme finalité d'ouvrir des pistes de réflexion dans le cadre de la rédaction du programme/cahier des charges qui sera développés, avec l'assistance du Conseil Général, par la commune/EPCI où se déroulera le Concours d'Idées.

Ces prescriptions conceptuelles se déclinent suivant les trois échelles à prendre en compte lors de la conception de quartiers innovants.

Ces prescriptions conceptuelles, qui forment le fil rouge qui conduira à la mise en place du programme/cahier, imposent un certain nombre de prescriptions obligatoires ainsi que des principes optionnels qui seront fonction de la diversité locale et territoriale de chaque site.

Le programme du Concours d'Idées devra s'inscrire dans le respect de :

- **5 principes obligatoires** qui sont autant de « fondamentaux » illustrant la problématique de la politique des logements aidés du Conseil Général

Exemples de principes obligatoires :

- à l'échelle de la Commune il faut que le site permette une greffe urbaine et sociale avec les quartiers existants
 - à l'échelle du quartier il faut que les opérations évitent l'étalement urbain
 - à l'échelle de la parcelle et des logements intégrer des principes mettant en avant une faible consommation énergétique
 - ...
- **25 principes optionnels** issus des 44 principes restant et adaptés au contexte local spécifique

Exemples de principes optionnels :

- à l'échelle de la Commune de limiter la longueur des déplacements vers les services collectifs
- ...

I. A L'ECHELLE DE LA COMMUNE : il est nécessaire de réfléchir à une implantation de l'opération appropriée au sein de l'agglomération existante.

Les objectifs poursuivis étant :

- d'éviter que l'opération ne devienne un satellite de la commune, un quartier dortoir où les habitants ne participent que partiellement à la vie de la commune,
- de créer les conditions d'une greffe urbaine et sociale réussie en établissant des liens évidents avec les quartiers existants et entre anciens et nouveaux habitants de la commune,
- de limiter les déplacements automobiles en :
 - rapprochant les habitants du centre de la commune, de ses services publics et transports en commun, tout en favorisant la fréquentation du commerce de proximité,
 - encourageant les déplacements alternatifs : marche à pied, vélo, transports en commun.
- de limiter les équipements et les longueurs des voies et réseaux divers à réaliser : limiter les coûts et limiter la production d'infrastructures...,
- de limiter l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels et d'assurer des transitions équilibrées avec les milieux naturels et/ou agricoles,

2. A L'ECHELLE DE L'OPERATION : les principes du développement durable appliqués devront permettre :

- de limiter la consommation foncière et l'étalement urbain par la production d'une compacité/densité bâtie plus importante que celle proposée généralement dans les lotissements actuels. **Le regroupement des constructions (constructions groupées ou accolées) et logements au sein de mêmes unités bâties permet de traduire cet objectif et de proposer des densités bâties minimales permettant de limiter les investissements liés à la réalisation des voiries et réseaux divers,**
- de respecter le site existant et ses caractéristiques : **végétation, cours d'eau, tracé parcellaire, chemins ou éléments de patrimoine existants : autant d'éléments qui peuvent être intégrés à l'opération selon les opportunités : créer un paysage cohérent avec le paysage existant.**
- de proscrire les opérations fermées sur elle-mêmes et d'éviter ainsi la création de « ghettos » tout en anticipant sur une extension de l'opération dans le futur : **Privilégier les bouclages de la voirie, éviter les « raquettes de retournement » définitives.**
- de proposer un parcellaire varié permettant de produire une diversité des compositions et des formes d'habitat tout en réalisant un système viaire le plus simple possible et donc le plus économique en terme de production et de coûts de fonctionnement,
- de mettre en place les conditions d'une mixité de fonctions au sein du futur quartier : **habitat, activités sans désagrément pour l'habitat, équipements, commerces et services... afin de limiter les distances de déplacement et de créer une animation et une diversité au sein de l'opération.**
- de proposer des formes d'habitat compactes et variées : petits collectifs, habitat groupé, individuel ainsi qu'une offre diversifiée en matière de statuts d'occupation : **locatif, accession à la propriété, tailles variées des logements T1-T2, T5-T6... afin de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle.**
- d'encourager la mise en œuvre des énergies renouvelables à travers la réalisation **d'installations collectives de chauffage : chaufferie bois, centrale à co-génération, production d'eau chaude sanitaire solaire,...**
- de mettre en place un partage équilibré des espaces publics et de circulation entre les différents usagers du quartier : **automobilistes, piétons, cyclistes, poussettes, enfants, handicapés, personnes âgées... Adopter des choix d'usage francs et variés au profit des modes doux de circulation, visant à rendre la voiture non prioritaire,**
- de réaliser des voies de circulation appropriées à l'opération et au trafic envisagé selon une hiérarchie bien perceptible. **Proposer des voies de circulation interne établies sur les modèles de cours urbaines où le stationnement sur la voie est interdit et la circulation réduite à 10 km/h par ex. Agrémenter les espaces de circulation de trottoirs suffisamment larges pour la circulation des personnes handicapées, poussettes.... Réfléchir à des dispositifs empêchant le stationnement sur les espaces réservés au piéton.**
- de proposer un réseau de déplacement secondaire favorisant les déplacements alternatifs à la voiture au sein du quartier et vers l'extérieur : **réseau intégré à la voie de circulation ou réalisé en site propre selon la nature de l'opération,**

- de limiter l'impact des constructions sur le site en intégrant l'opération dans la topographie : *voies inscrites dans la topographie, tracé parcellaire adapté, schémas d'adaptation à la pente le cas échéant...*, en favorisant l'infiltration naturelle des eaux pluviales à l'échelle de l'opération. *Ex : par la mise en place d'un réseau de fossés paysagés de recueillement des eaux pluviales se déversant dans un bassin de rétention agrémenté de végétation filtrante : Alternative au « tout tuyau » permettant la réalisation d'espaces publics et paysagers supplémentaires,*
- de proposer des espaces de stationnement regroupés, judicieusement implantés (*stationnement éloigné des espaces extérieurs et des pièces de vie principales des habitations*) et *intégrés paysagèrement.*
- d'envisager une mutualisation des moyens et usages : *espaces de stationnement, aire de lavage des véhicules, espaces de stationnement groupé, espaces de jeux, locaux communs tels que ateliers de bricolage, buanderie,... au sein d'une même unité bâtie collective et partagée. Cette mutualisation permet la réalisation d'économies d'équipements et donc d'économie d'énergie et de coûts. Elle favorise les relations sociales,*
- d'optimiser la composition urbaine et parcellaire du futur quartier : *privilégier une exposition judicieuse des futures constructions, limiter les ombres portées des constructions, privilégier la vue des parcelles sur les espaces verts, prévoir des mesures compensatoires aux nuisances visuelles, acoustiques ou olfactives,*
- d'offrir des espaces extérieurs conséquents et variés : *espaces publics, semi-publics, privés, traversées de cœur d'îlot afin de proposer un cadre de vie de qualité et d'encourager les relations sociales,*
- de réaliser des espaces publics facilitant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et de réfléchir à l'utilisation de matériaux recyclés pour les structures de chaussée : *objectif de préservation des ressources.*
- de privilégier l'utilisation d'éclairages faiblement consommateurs (leds, photovoltaïque,...) pour l'éclairage des espaces publics et de circulation,
- d'envisager des clôtures et traitements qualitatifs entre espaces publics et privés : *éviter l'emploi notamment de matériaux plastiques, privilégier l'utilisation de plantations locales et variées pour les haies et les aménagements extérieurs,*
- de définir une gestion efficace des déchets :
 - *en privilégiant le regroupement des conteneurs pour 3-4 lots par exemple au sein d'éléments de construction intégrés à la composition du quartier,*
 - *en mobilisant les futurs habitants au tri sélectif et en incitant au compostage individuel pour les déchets verts : à intégrer dès la construction,*
 - *en mettant en place une gestion efficace et rationnelle des déchets de chantier lors de la réalisation des opérations, en récupérant les déblais pour la composition des espaces extérieurs.*
- De proposer la création d'un plan d'organisation offrant des jardins collectifs aux occupants : *jardins familiaux formant interface avec le milieu naturel par exemple,*
- De structurer l'aménagement du quartier autour d'une cour urbaine et de ses espaces connexes permettant de gérer les véhicules et le stationnement en dehors des parties dévolues à la création du lien social

3. A l'échelle de la parcelle et de la construction :

Les principes liés au développement durable et à la qualité environnementale pouvant être adoptés sont les suivants :

Principes d'organisation sur la parcelle :

- Proscrire l'implantation de la construction en remblai et au centre de la parcelle : *afin d'éviter une position trop visible de la construction, une exploitation limitée des espaces extérieurs et sans intimité et de faciliter les extensions ultérieures de la construction sur sa parcelle,*
- Préférer une position avancée sur la parcelle (proche de la rue) *afin de créer un esprit de « rue de village » trop rarement perceptible dans les opérations de lotissements actuelles, mais propice à l'émergence d'une identité de quartier,*
- Maintenir la voiture également en position avancée sur la parcelle *afin que les espaces extérieurs des parcelles privées soient réservés aux fonctions récréatives,*
- Favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol à l'échelle de la parcelle (si le substrat le permet) *en limitant la superficie imperméabilisée de la parcelle, mettre en place un indice vert/gris sur la parcelle.*
- Récupérer les eaux pluviales à l'échelle de la parcelle : *citerne enterrée pour l'arrosage, le lavage des véhicules, les lessives, les sanitaires dans la maison... si autorisé par les instances sanitaires départementales.*
- Intégrer les contraintes techniques et autres coffrets ou conteneurs à déchets dans des éléments réalisés dès le début de l'opération par le lotisseur ou encadrés par un cahier de prescriptions,
- Proscrire les plantations ou clôtures qui referment les constructions sur elles-mêmes et limitent les échanges spontanés entre les habitants.

Principes de développement durable et de qualité environnementale de la construction :

- Définir une implantation judicieuse des constructions favorisant les apports solaires passifs gratuits dans la construction pour promouvoir une architecture économe : *orientation des pièces de vie principales au Sud, Préférer une localisation au Nord des pièces techniques ou secondaires (salles de bain, garages, atelier, buanderie...) munies de faibles ouvertures permettant de protéger la construction des vents dominants du Nord-Est notamment : objectif de limitation des déperditions thermiques.*
- Permettre une appropriation forte du logement afin de conserver les occupants de manière durable : *entrées privées, espaces extérieurs individuels conséquents, larges terrasses...*,
- Proscrire la construction d'un garage ouvert dans la construction : *gaz d'échappement nocifs pour les occupants. Préférer les espaces ou abris couverts pouvant éventuellement être paysagés.*
- Limiter les ponts thermiques dans la construction : *éviter par exemple la réalisation de terrasses en continuité de dalle, préférer au contraire les structures rapportées. A défaut, envisager la mise en œuvre d'équipements favorisant les ruptures de ponts thermiques.*

- Promouvoir l'utilisation de matériaux de construction dont le bilan énergétique (« du berceau à la tombe ») s'avère satisfaisant : *extraction, production, fabrication, mise en œuvre, élimination...* et dont les performances s'avèrent satisfaisantes,
- Promouvoir l'utilisation de matériaux locaux limitant le transport : pierre locale, bois en structure, et bardage....,
- Accroître le confort thermique (été-hiver) : *isolations renforcées, vitrages performants, inerties importantes des constructions, étanchéités à l'air renforcées,*
- Promouvoir la qualité intérieure des constructions : *privilégier la mise en œuvre de matériaux de qualité sanitaire satisfaisante (isolants, revêtements de sol ou murs, peintures, colles...) et prévoir un système de ventilation efficace,*
- Encourager, à défaut d'équipement collectif ou en complément, les techniques de chauffage innovantes à l'échelle de la construction : *solaire thermique pour l'eau chaude et le chauffage, pompes à chaleur, aérothermes...*
- Proscrire les modes de rafraîchissement intérieur très consommateurs d'énergie tels que les systèmes de climatisation. Favoriser au contraire la réalisation de systèmes de rafraîchissement collectifs ou naturels de type puits canadien, centrales double flux, groupes d'eau froide pour la mise en place de plancher rafraîchissant... : Préférer les logements traversant facilitant la circulation d'air naturelle, proposer des systèmes d'occultation solaire appropriés : stores extérieurs intégrés, plantation caduque en limite de façade...
- Etablir des contrats d'entretien collectif des espaces extérieurs entre les habitants d'une même résidence : Définir des critères d'entretien des espaces verts et établir des prescriptions strictes en matière de choix de végétaux.