

Quartiers durables

Premiers retours d'expériences
en Midi-Pyrénées

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
QUELQUES EXPÉRIENCES EN MIDI-PYRÉNÉES	3
SITUATION GÉOGRAPHIQUE DES 5 EXEMPLES	3
LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE	4
- Ambiance urbaine	
- Paysage et biodiversité	
- Mobilité	
- Nuisances et risques	
- Eau	
- Énergie	
- Déchets ménagers	
LA QUALITÉ SOCIALE ET CULTURELLE	7
- Formes urbaines et cadre de vie	
- Mixité fonctionnelle et sociale	
- Emploi et insertion	
- Sécurité	
- Accessibilité des personnes à mobilité réduite	
LA GOUVERNANCE	9
- Management de l'opération	
- Communication et participation	
- Outils de développement durable et aménagement	
POUR EN SAVOIR PLUS	12
CONTACTS	12



Futur quartier de Monges-Croix du Sud
(Source : Fortier)

Introduction

La région Midi-Pyrénées accueille 30 000 personnes de plus par an depuis 1999, dont la moitié s'établit dans l'agglomération toulousaine.

Cette croissance démographique conduit à une urbanisation sans précédent de l'agglomération toulousaine mais également des villes moyennes et bourgs de la région.

Le paysage économique, social, environnemental s'en trouve modifié, et les traditionnelles distinctions urbain/rural s'estompent.

Réussir l'urbanisation est un défi qu'il est urgent de relever au regard des enjeux qui y sont associés tels que :

- **La maîtrise des émissions de gaz à effet de serre** : rappelons que deux tiers de ces émissions sont dues à la consommation d'énergie des bâtiments (chauffage, éclairage, climatisation, ...) et aux déplacements ; chaque habitant de Midi-Pyrénées émet 5,1 tonnes de CO₂ par an (OREMIP 1999),
- **La prévention du risque inondation** : 82 % des communes de la région sont concernées et 18 % de ces communes ont entre 10 % et 50 % de leur superficie en zone inondable,
- **la maîtrise des usages et consommations d'eau** et la prévention des sécheresses,
- **La lutte contre l'artificialisation des sols** : entre 1997 et 2000, elle a augmenté de 6 % en région,
- **La préservation de la biodiversité** : 26,20 % du territoire est classé en Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique ou Floristique,
- **L'accès au logement pour tous** : notre région dispose de seulement 7,58 % de logements sociaux dans le parc de logements, contre 14,4 % dans les autres régions.

Pour toutes ces raisons, les opérations d'aménagement se doivent d'intégrer le développement durable. De manière générale, le législateur a fait évoluer le cadre réglementaire de la gestion urbaine et de l'aménagement du territoire afin de mieux prendre en compte l'ensemble de ces enjeux. De plus, il est possible de définir des exigences plus précises que celles qui sont inscrites dans la partie réglementaire du Plan Local d'Urbanisme, en particulier dans le cahier des charges de cession des droits à construire.

D'ores et déjà, des opérations d'aménagement intégrant la notion de développement durable se réalisent en Midi-Pyrénées. Dès 1998, la Région Midi-Pyrénées s'est fixée pour objectif de faire du développement durable une réalité pour son territoire. A ce jour, une trentaine d'Agendas 21 locaux sont engagés en Midi-Pyrénées.

Cette plaquette réalisée par l'ARPE Midi-Pyrénées et la délégation régionale de l'ADEME, avec le soutien du Conseil Régional Midi-Pyrénées et la DIREN vise à informer les élus et les aménageurs de la région sur l'intégration dans leurs projets des trois grands axes du développement durable : qualité environnementale, qualité sociale et culturelle, gouvernance. Elle s'appuie sur un premier retour d'expériences de différentes initiatives menées en Midi-Pyrénées.



Quelques expériences en Midi-Pyrénées

Plusieurs communes ou communautés d'agglomération sont déjà engagées dans des actions concrètes visant à préserver l'environnement et la qualité de leur cadre de vie à long terme. Voici cinq expériences illustrant à titre d'exemple une volonté d'intégration du développement durable dans les projets d'aménagements.

La Commune de Cransac dans l'Aveyron aménage un lotissement de 13 lots, dédié à l'habitat, en lien avec la création d'un établissement thermoludique selon une approche de développement durable dans le quartier du Belvédère.

La Commune du Séquestre dans le Tarn, est signataire de la Charte des villes durables d'Aalborg. Elle met en œuvre son Agenda 21 dont l'une des actions phares est l'urbanisation de la ZAC du Camp Countal, selon une démarche de développement durable. A terme, ce sont 650 logements nouveaux et 5500 m² de bureaux qui vont s'implanter dans cette zone.

La Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse est maître d'ouvrage des nouveaux quartiers Andromède (3700 logements et 130 000 m² de bureaux prévus) et Monges-Croix-du-Sud (850 logements) situés sur les communes de Blagnac, Cornebarrieu et Beauzelle. Ces projets sont pilotés par la SEM Constellation et sont lauréats du troisième appel à projet sur les Agendas 21 initié par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable en 2003.

La Communauté d'Agglomération du SICOVAL, engagée dans un Agenda 21 depuis 2003, a adopté une charte qualité habitat en février 2006 qui couvrira l'ensemble des opérations d'aménagement sous sa maîtrise d'ouvrage.

La Ville de Toulouse, engagée dans un Agenda 21, s'implique dans la rénovation du quartier de Borderouge et du parc de la Maourine dans un contexte de développement durable : une des composantes majeures du Muséum d'Histoire Naturelle (1000 m²) y est construite selon une démarche HQE® dans un parc de 17 ha, jouxtant une zone humide de 3,5 ha.

Situation géographique des 5 exemples

Des projets de toute taille

<p>ZAC ANDROMÈDE Situation : Blagnac et Beauzelle Superficie : 210 ha Logements : 3700</p>	<p>ZAC MONGES-CROIX-DU-SUD Situation : Cornebarrieu Superficie : 57 ha Logements : 850</p>	<p>CHARTRE QUALITÉ HABITAT Maître d'ouvrage : SICOVAL</p>	<p>LOTISSEMENT LES THERMES Situation : Cransac Superficie : 2 ha Lots : 13</p>
<p>Maître d'ouvrage : Communauté d'agglomération du Grand Toulouse SIVOM Blagnac Constellation Maîtrise d'ouvrage déléguée : SEM Constellation AMO DD/HQE : CRP Consulting</p>		<p>Contact : Pierre-Jean Arpin et Ghislaine Garcia Rue du Chêne vert - BP 38200 31676 Labège cedex Tél. 05 62 24 02 02</p>	<p>Maître d'ouvrage : Ville de Cransac</p>
<p>Urbanistes/Architectes : Treuttel-Garcias- Treuttel & associés</p>	<p>Urbanistes/Architectes : Fortier, Bonnet, Desvignes</p>	<p>Urbanistes/Architectes : Gétude Urbane AMO DD/HQE : CRP Consulting</p>	
<p>Contact : Aéropole 5 BP 109 - 5, avenue Albert Durand - 31703 Blagnac Cedex Tél. 05 67 77 67 67 - infosem@semconstellation.fr M.Gares, Directeur Sem Constellation</p>		<p>Contact : Place Jean Jaurès 12110 Cransac Tél. 05 65 63 03 55 M. Linol, Maire de Cransac</p>	
<p>PARC DE LA MAOURINE Situation : Toulouse, quartier Borderouge Superficie : 17 ha dont 3,5 ha de zone humide</p>		<p>ZAC CAMP COUNTAL Situation : Le Séquestre Superficie : 22 ha Logements : 650</p>	
<p>Maître d'ouvrage : Ville de Toulouse</p>		<p>Maître d'ouvrage : Ville du Séquestre</p>	
<p>Urbanistes/Architectes : Urbanisme et Acoustique-GCAU-FCCH</p>		<p>Urbanistes/Architectes : Dessin de Ville AMO DD/HQE : Agence Puyo</p>	
<p>Contact : 17, place de la Daurade - 31000 Toulouse Tél. 05 61 22 36 33 Mme.Puybusque, Direction de la Maîtrise d'Ouvrage</p>		<p>Contact : Place Jules Ferry 81990 Le Séquestre Tél. 05 63 54 40 13 mairie-le-sequestre@wanadoo.fr M. Poujade, Maire du Séquestre</p>	
<p>MUSEUM D'HISTOIRE NATURELLE Situation : Toulouse, parc de la Maourine Superficie : 1000 m²</p>		<p>Contact : 31000 Toulouse Tél. 05 62 27 45 45 M. Lapeyre, Conservateur en Chef Directeur</p>	

La qualité environnementale

La réduction des impacts environnementaux lors de l'aménagement de quartiers est un enjeu primordial pour les années à venir. On comprend aisément que l'arrivée de nombreux habitants peut générer de nouveaux impacts qu'il faut absolument identifier, limiter, corriger en amont et tout au long des projets : consommation d'espace, d'eau et d'énergie, insertion dans le paysage, déplacements, risques naturels et industriels ...

Ambiance urbaine

L'économie et la préservation d'espace pour le futur sont les fondamentaux qui doivent guider les choix préalables d'aménagement. La prise en compte des données locales et climatiques lors de la conception (sols, vent, pluie, soleil, ...) permet d'améliorer l'ambiance urbaine du projet.



Une ambiance urbaine s'appuyant sur le végétal sur les cours d'Andromède à Blagnac (Source : Treuttel-Garcias-Treuttel)



Inscription dans le paysage et la pente (Source : Fortier)

EXEMPLES

Camp Countal

Le règlement impose aux constructeurs de mener une approche bioclimatique et de prévoir les évolutions du bâti.

Monges Croix du Sud

La création d'un vaste parc dans un paysage légèrement en pente entraînera la production de déblais qui seront réutilisés pour les plates-formes accueillant les habitations et les équipements.

Paysage et biodiversité

Pour offrir un paysage de qualité et préserver la biodiversité, les projets urbains doivent s'intégrer dans le grand paysage, favoriser les points de vue, préserver la faune et la flore locales et les corridors écologiques existants, choisir des végétaux locaux, robustes, faciles à entretenir et peu coûteux.

EXEMPLES

Monges Croix du Sud

Le quartier s'organise autour d'un parc de 12 ha et d'un cours d'eau. La proximité de la forêt avoisinante et l'échange favorisé avec le parc renforcera la biodiversité animale et végétale du quartier. Il est constitué par ailleurs d'une végétation locale robuste nécessitant peu d'entretien.

Parc de la Maourine

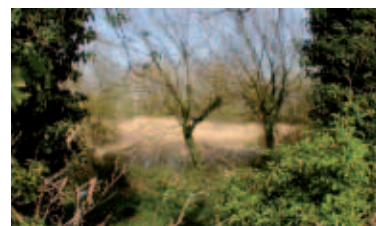
L'étang du parc de la Maourine est un lieu de biodiversité exceptionnel en milieu urbain. Le Muséum d'Histoire Naturelle préserve et valorise ce site, qui sera ouvert aux publics pour des visites de découverte et d'interprétation.

Cransac : quartier du Belvédère

Le règlement imposera des essences locales, compatibles avec le cadre naturel environnant. Les essences qui par leur couleur ou leur forme, comme par exemple les thuyas, ne s'intégreraient pas à la végétation locale, sont interdites.

CHARTRE QUALITÉ HABITAT SICOVAL

Après avoir réalisé un inventaire des richesses naturelles du site, l'aménageur devra définir une répartition spatiale des espaces verts et des cheminements piétons, et s'engagera à utiliser des espèces robustes nécessitant peu d'entretien.



Mise en valeur et préservation du paysage et de la biodiversité sur le parc de la Maourine à Toulouse. (Source : U&A)

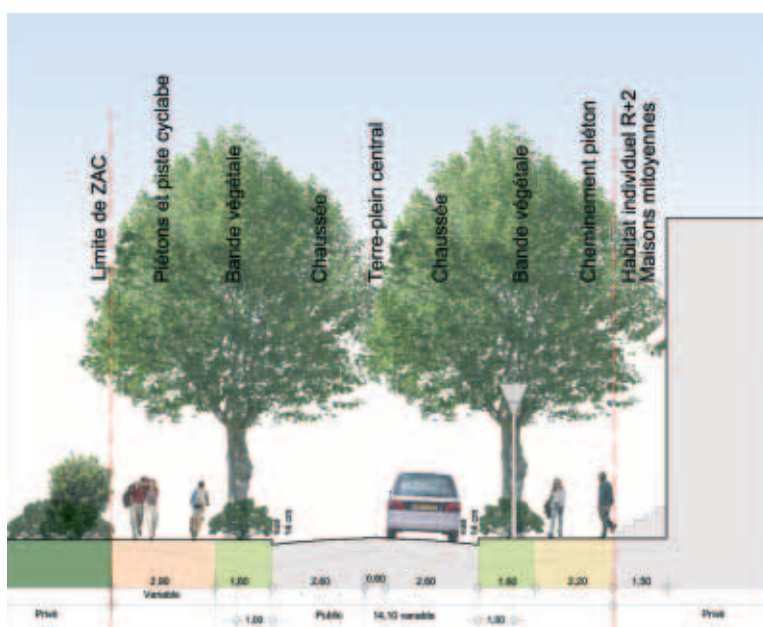
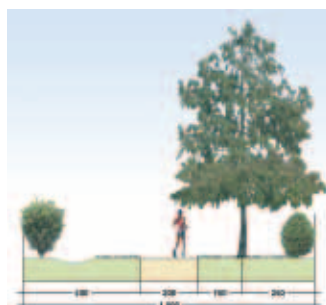




Mobilité

La raréfaction des ressources énergétiques fossiles et la nécessité de réduire les émissions de **gaz à effet de serre** impose de nouvelles formes de mobilité urbaine. Il s'agit notamment de **hiérarchiser les voiries** et organiser la **mixité des usages**, de favoriser les **déplacements doux** (marche à pied, **vélo**, ...), d'assurer une bonne desserte par les **transports en commun**, de **limiter le stationnement public**.

Les cheminements piétons
Camp Countal au Séquestre
(Source : Dessain de Ville)



EXEMPLES

Andromède

Les îlots sont majoritairement piétons, assurant la tranquillité des habitants. La mixité des modes de déplacement sur la plupart des voiries limite l'emprise de celles-ci dans le projet d'ensemble. Des cheminements piétons et cyclistes maillent le quartier et traversent de part en part la coulée verte. Le tramway irriguera le site du sud au nord.

Parc de la Maourine

Ce parc urbain, avec des traitements différenciés selon les usages (jeu, promenade, repos, pédagogie, ...) offre un grand espace sans voiture au cœur de Toulouse.

Camp Countal

La présence d'abris ou garages à vélo sur les espaces publics et privés favorisera les déplacements doux. Le quartier est intégré au plan décennal de pistes cyclables et la ville dispose de 13 rotations journalières de bus vers le centre de l'agglomération.

CHARTRE QUALITÉ HABITAT SICOVAL

L'aménageur s'engage à envisager d'emblée tous les usages et non pas uniquement celui de la voiture. (cheminements piétons, pistes cyclables, transports en commun).

Les voiries mixtes Camp Countal au Séquestre
(Source : Dessain de Ville)

Nuisances et risques

La **connaissance des risques naturels et technologiques** est un préalable indispensable à une opération d'aménagement. La protection vis-à-vis de ces risques, de même que la **protection vis à vis des nuisances**, notamment sonores doivent être connues et des solutions étudiées afin de les maîtriser au mieux.

CHARTRE QUALITÉ HABITAT SICOVAL

L'aménageur s'engage à ne pas construire de bâtiments d'habitation dans une zone inondable. Un cahier de prescriptions environnementales de chantier, visant à limiter les déchets et les nuisances sera rédigé par l'aménageur pour toutes les opérations. Il a pour objectif de réduire les nuisances en précisant un certain nombre d'exigences qui s'imposeront au titulaire du marché, à ses co-traitants et ses sous-traitants éventuels (information des riverains, formation et information du personnel, produits dangereux, gestion des déchets, bruit, pollution de site, pollution visuelle, perturbations de trafic).

Le promoteur s'engage à faire signer aux entreprises un engagement rappelant les obligations de valorisation et d'élimination des déchets, à favoriser l'emploi de coffrage réutilisable et sans polystyrène, ...

QUARTIERS DURABLES PREMIERS RETOURS D'EXPÉRIENCES EN MIDI-PYRÉNÉES

Eau

Protéger la ressource en eau (nappes, rivières,...), **limiter les risques** d'inondation tout en favorisant l'écoulement naturel de l'eau, **assurer la perméabilité des sols**, **recupérer les eaux de pluies** pour l'arrosage et l'entretien, traiter les eaux usées avant rejet, **inciter aux économies d'eau** et à la maintenance des réseaux d'alimentation en eau potable,... sont autant d'exigences à respecter dans les projets d'aménagement.

L'eau dans la Ville à Borderouge
(Source : U&A)



EXEMPLES

Camp Countal

La récupération d'eau pour un réemploi imposée aux constructeurs est de 10l/m² construits

Monges Croix du Sud

De nombreux équipements sont mis en place pour maîtriser les ruissellements et les restituer directement au milieu : noues plantées, bassins de rétention et chaussées réservoirs. Les rejets de chaque parcelle vers les systèmes de collecte des eaux pluviales seront limités à 10l/s/ha.

Cransac : quartier du Belvédère

La gestion des eaux pluviales permettra des réutilisations domestiques (arrosage, entretien, ...) puis l'infiltration.

CHARTRE QUALITÉ HABITAT SICOVAL

Les bâtiments devront respecter les exigences suivantes : consommation d'eau potable inférieure à 25 m³ par personne et par an, systèmes de récupération d'eau de pluie, étude pour mettre en œuvre des toitures terrasses végétalisées, (arrosage, entretien, ...) puis l'infiltration.

Énergie

La raréfaction des ressources énergétiques fossiles et la nécessité de réduire les émissions de **gaz à effet de serre** invitent à fixer des exigences afin de **limiter les consommations** et favoriser l'utilisation des **énergies renouvelables**. Pourtant, en la matière les exigences réglementaires sont moindres, et les actions dépendent le plus souvent de la volonté des acteurs publics. La **connaissance en amont de l'offre et de la demande énergétiques** permet d'optimiser l'efficacité énergétique.

La loi du 13 juillet 2005 offre de nouvelles possibilités en matière d'énergie, notamment au travers de son article 30 : « dépassement du coefficient d'occupation des sols, dans la limite de 20 % ... pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergies renouvelables . »

EXEMPLES

Cransac et Camp Countal au Séquestre

Sur ces deux quartiers, l'ensemble des logements devrait être raccordé à un réseau de chaleur alimenté par une **chaudière à bois**.

Andromède

Tous les bâtiments du quartier seront certifiés Habitat et Environnement et devront garantir au minimum une **efficacité énergétique supérieure de 15%** à la Réglementation Thermique en vigueur.

L'îlot 17 conçoit des **bâtiments bioclimatiques** (orientation nord-sud, serres et protections solaires, panneaux solaires, murs et toitures végétalisés, arbres à feuilles caduques, ...).

L'îlot 14 vise l'équivalent du label de construction passive allemand : le « **passivehaustandard** », soit une performance énergétique de 70% supérieure à la réglementation française. Pour atteindre ce niveau de performance, les bâtiments bénéficieront d'une inertie forte, d'une isolation par l'extérieur et d'un chauffage par pompe à chaleur.



CHARTRE QUALITÉ HABITAT SICOVAL

La faisabilité des chaufferies bois ou autres énergies renouvelables sera étudiée pour tous les projets de plus de 80 logements. L'éclairage public sera économe en énergie. Les bâtiments consommeront moins de 50kwh/m²/an d'énergie primaire pour le chauffage et au moins 50% de l'eau chaude sera produite par une énergie renouvelable.

Bâtiment passif îlot 14 d'Andromède
(Source : Hahn & Helten, Duffau, Harter)



Déchets ménagers

En vue de diminuer la production de déchets et de les valoriser, il est nécessaire de définir les modalités de **tri et de collecte des déchets ménagers** en proposant des aménagements adaptés (aires de regroupement, points d'apports volontaires, accès facilité pour les camions de collecte, points de collecte enterrés, compostage, ...).

EXEMPLES

Cransac : quartier du Belvédère

Des aires de compostage individuelles seront réalisées sur chaque parcelle.

Monges Croix du Sud

Un plan de collecte des déchets ménagers a été établi lors de la conception du projet d'aménagement. Des locaux de tri et de collecte seront disposés à l'interface entre espace privé et espace public de chaque plate-forme. Ces espaces devront être à la fois accessibles facilement pour les usagers et la collectivité, bien intégrés dans le site et devront permettre de limiter la circulation des camions.

CHARTRE QUALITÉ HABITAT SICOVAL

Pour préserver l'avenir, l'aménageur s'engage à intégrer dans son plan d'aménagement les deux systèmes de collecte existants sur le territoire du SICOVAL. Les trottoirs, voiries et les rayons de giration sont définis afin de faciliter l'accès des camions et la collecte des déchets.

Le promoteur s'engage à mettre en place une notice d'explication sur le tri des déchets et l'accès aux déchèteries.

La qualité sociale et culturelle

Un quartier, c'est avant tout des habitants, avec toutes leurs diversités de cultures, de modes de vies, de niveau de vie, ... Ils doivent s'approprier cet espace pour s'y sentir bien, vivre ensemble en harmonie et y trouver les infrastructures de base accessibles à tous (habitat, transports, commerces, emploi, loisirs).

Formes urbaines et cadre de vie

Les formes urbaines participent à l'identité du quartier et dessinent le cadre de vie. Les liaisons avec les quartiers environnants, la création d'espaces de rencontre et d'animation favorisent une meilleure appropriation par les habitants et facilitent les échanges entre eux.

EXEMPLES

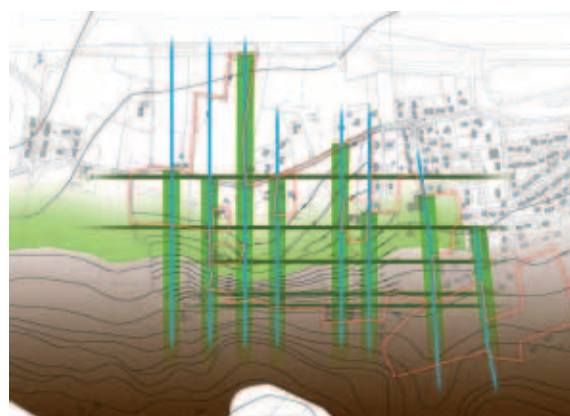
Charte qualité habitat Sicoval

Les projets d'aménagement devront respecter l'équilibre entre l'habitat ancien et l'habitat nouveau, assurer le droit à la lumière naturelle et maîtriser la consommation d'espace.

Camp Countal

Sur cette ZAC, des alignements de façades dessineront les espaces publics. De plus, des unités de traitement (matériaux, formes, couleurs, enseignes) offriront une identité particulière à chaque place, rue ou quartier.

Les liaisons urbaines entre Camp Countal et la ville du Séquestre
(Source : Dessin de Ville)



Insertion dans la pente
Cransac : quartier du Belvédère
(Source : Urbane)

Mixité fonctionnelle et sociale

Pour assurer la mixité, notamment sociale, les aménagements doivent pouvoir offrir aux habitants des **logements diversifiés** pour tous les types de population, des **espaces collectifs** de qualité, des **équipements publics**, des bureaux et des commerces.

EXEMPLES

Andromède et camp Countal

La mixité est l'une des valeurs fondatrices du projet urbain :

- Mixité fonctionnelle : le programme associe logements, activités commerciales, bureaux, équipements publics, espaces verts.
- Mixité des formes : chaque îlot propose des bâtiments collectifs et des maisons de ville.
- Mixité sociale : chaque îlot comprend 20% minimum de logement social.

Mixité des formes urbaines Andromède îlot 6
(Source : TGT)



CHARTRE QUALITÉ HABITAT SICOVAL

Le SICOVAL souhaite atteindre une proportion de 15 % de logements sociaux sur l'ensemble du territoire d'ici à 20 ans.

Pour cela, il sera exigé :

- pour les communes de moins de 3500 habitants, un minimum de 15 % de logements locatifs sociaux dans les opérations de moins de deux hectares ; 20 % de logements locatifs sociaux dans les opérations d'aménagement de plus de deux hectares.
- pour les communes de plus de 3500 habitants, un minimum de 20 % quelle que soit la taille de l'opération pour les communes répondant au minimum aux exigences de la loi SRU ; 30 % pour les communes en déficit de logements sociaux.

L'intégration de logements financés en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Insertion) sera obligatoire pour les opérations situées à proximité immédiate d'un centre offrant des commodités. Les opérations destinées aux seniors devront favoriser la mixité générationnelle en évitant la spécialisation, et être situées à proximité des commerces, services et transports.

Emploi et Insertion

Favoriser la création d'emplois pérennes, en particulier prévoir des bureaux, des commerces de proximité et des services permettant la création d'emploi.

Favoriser l'insertion des personnes en difficulté, par exemple :

- Prévoir des clauses d'insertion dans les appels d'offre,

- Prévoir des actions d'insertion et de formation en liaison avec les acteurs de l'emploi (ANPE, Plan Local d'Insertion par l'Economie, associations...).

Sûreté

L'aménagement urbain permettra de renforcer le sentiment de sécurité en rendant lisible la fonction des espaces, en assurant la co-visibilité (pas d'espaces fermés, éclairage public adapté...) et en favorisant la sécurité routière (réduction de la taille des voiries, réduction des vitesses...).

EXEMPLES

Andromède et Monges Croix-du-Sud

Lors de la conception de ces deux nouveaux quartiers, une mission d'assistance « sûreté urbaine » a permis de fixer des orientations pour créer des conditions favorables à la sûreté des habitants et notamment en ce qui concerne l'ouverture des espaces, la co-visibilité et la lisibilité des lieux.



Co-visibilité
Monges-Croix-du-Sud (Source : Fortier)



Accessibilité des personnes à mobilité réduite

Réaliser un quartier pour tous consiste à prévoir des espaces publics accessibles (cheminement accessible et mobilier urbain adapté) mais également des prescriptions spécifiques pour garantir l'accessibilité des bâtiments.

CHARTRE QUALITÉ HABITAT SICOVAL

L'aménageur s'engage à ce que chaque opération comporte un minimum de 5 % de logements adaptés aux personnes handicapées.

La Gouvernance

La réussite de l'aménagement d'un nouveau quartier ou de la réhabilitation d'un quartier repose sur l'information, la communication et la participation de l'ensemble des acteurs au projet. En cela, elle nécessite de mettre en place des outils et procédures adaptées pour que les usagers soient en capacité de s'approprier et faire évoluer ce nouvel espace de vie dans l'intérêt collectif, et pour mettre en œuvre les principes du développement durable.

Management de l'opération

La définition de l'opération d'aménagement nécessite l'engagement politique de la collectivité et l'élaboration d'un programme d'aménagement qui intègre le développement durable. La définition de ce programme repose sur des études préalables, et notamment la réalisation d'une **Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)**. Une assistance en matière de qualité environnementale et de développement durable s'avère souvent indispensable.

La conception du projet d'aménagement sera confiée à une équipe transdisciplinaire comprenant des compétences en urbanisme, environnement et développement durable, architecture, sociologie, ... La réalisation des espaces publics devra prendre en compte les exigences de développement durable définies lors de la conception.

Les îlots ou parcelles du projet d'aménagement sont confiés à des promoteurs, des constructeurs ou des particuliers suivant des **cahiers de prescriptions environnementales** afin de s'assurer que les bâtiments seront construits avec des exigences de qualité pouvant aller jusqu'à une démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE®).

EXEMPLES

Andromède et Monges Croix-du-Sud

Le développement durable est l'une des valeurs politiques du projet définies en amont par les élus. Une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) Développement Durable a suivi le projet depuis son démarrage. Une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) a été réalisée.

CHARTRE QUALITÉ HABITAT SICOVAL

Chaque projet d'aménagement sera suivi par un comité de pilotage. Chaque équipe de promotion comprendra un spécialiste HQE® (Haute Qualité Environnementale).



Co-visibilité

Monges-Croix-du-Sud (Source : Fortier)

Communication et participation

Une démarche de développement durable suppose de fédérer les acteurs et la population autour d'un projet partagé. Cela suppose d'informer la population et de faire participer les acteurs concernés tout au long du projet (séminaire avec des élus, ateliers thématiques, réunions d'information, expositions, communication,...)

EXEMPLES

Cransac et Camp Countal

La volonté d'associer les partenaires et les habitants à l'élaboration du projet s'est traduite par une enquête auprès de la population et une autre auprès des acteurs concernés. Un groupe de travail s'est constitué autour des opérations. L'ensemble de ces éléments a permis de hiérarchiser les thèmes à traiter et de fixer les objectifs du règlement de zone.

Andromède et Monges Croix du Sud

La certification Habitat et Environnement engage chaque promoteur à réaliser un guide des gestes verts à destination des habitants spécifiant les qualités environnementales du logement (énergie, eau, déchets, matériaux, confort, santé) et les comportements à adopter.

CHARTRE QUALITÉ HABITAT SICOVAL

Des rencontres avec la population seront organisées tout au long de la conception et de la réalisation des projets d'aménagement afin de garantir à terme une réelle appropriation du projet par les habitants.

Pour les opérations de lotissements, une plaquette informative spécifique à l'énergie sera remise à chaque client par l'aménageur, en amont du projet de construction, lors de la réservation du terrain (bien avant le dépôt du permis de construire) ; la même démarche sera faite pour l'eau, l'assainissement et les déchets.

Les promoteurs s'engagent à donner une information sur les gestes écocitoyens, sur la démarche de qualité environnementale, et à prévoir un affichage dans le hall d'entrée des résidences (horaires transports collectifs, notice d'accès aux déchèteries).

Outils de développement durable et aménagement

Les démarches globales et les outils d'aide à la décision sont accompagnés dans le cadre du PRELUDE (Programme Régional de LUTte contre l'effet de serre et pour le Développement Durable).

● LES DÉMARCHES GLOBALES

L'Agenda 21 local est une démarche volontaire globale de construction d'un projet à l'échelle d'un territoire qui permet de mettre en cohérence l'ensemble des politiques publiques autour d'un objectif : le développement durable. Il est réalisé en concertation avec la population et les acteurs locaux. Toute collectivité peut réaliser son Agenda 21 local. Dans le plan d'action d'un Agenda 21, on retrouve fréquemment la construction de quartiers durables ou de bâtiments HQE®

La démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE®) des bâtiments :

L'intégration du développement durable dans les opérations d'aménagement passe par la qualité environnementale des bâtiments. Cette démarche permet de s'assurer que les objectifs de qualité environnementale seront pris en compte lors de la conception et de la réalisation des bâtiments.

● LES OUTILS D'AIDE À LA DÉCISION

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) :

Développée par l'ADEME, cette méthode vise la prise en compte des enjeux énergétiques et environnementaux dans les opérations d'urbanisme opérationnel (ZAC, lotissement, réaménagement de quartier, aménagement d'espaces publics, opération de renouvellement urbain) et les démarches de planification (Schéma de Cohérence Territoriale, Plan Local d'Urbanisme).



LES OUTILS DE CERTIFICATION

La norme ISO 14001 vise à établir dans le site ou la structure concernée, et selon des exigences définies, un système de management intégrant l'environnement dans le fonctionnement quotidien. Son principe de base est l'amélioration continue des performances environnementales. Le métier d'aménageur peut être certifié, ainsi que l'opération d'aménagement d'une zone ou la gestion d'une zone.

La démarche HQE® fait l'objet de certifications :

- « Marque NF Bâtiments tertiaires –démarche HQE® » délivrée par le CSTB,
- « Marque NF Maison Individuelle – démarche HQE® » délivrée par Cequami,
- « Certification Habitat et Environnement » destinée aux immeubles collectifs et individuels groupés, délivrée par Cerqual.

Le bâtiment HQE® du Muséum - Parc de la Maourine (Source : 360°)



LES OUTILS DE L'URBANISME OPÉRATIONNEL

La maîtrise foncière :

En assurant la maîtrise foncière en amont du projet, la maîtrise d'ouvrage facilitera l'avancement du projet et raccourcira les délais de réalisation. Cette maîtrise foncière est obligatoire dans le cadre d'une procédure de lotissement alors que la procédure de Zone d'Aménagement Concertée permet de l'organiser. S'il est toujours plus aisé de procéder à l'amiable, les procédures de Droit de Préemption Urbain (DPU) et de Zone d'Aménagement Différées (ZAD) permettent de préempter les terrains en amont du projet. La procédure de ZAC permet de préempter et d'exproprier les terrains suite à la définition du projet et à une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) soumise à enquête publique.

Le Cahier de Prescriptions Environnementales (CPE) constitue le volet environnemental du cahier de prescriptions urbaines, architecturales et paysagères. Il s'adresse aux équipes de promotions, aux constructeurs ou aux particuliers qui souhaitent acquérir des îlots ou des lots. Il constitue un outil simple et illustré d'exemples pour que les opérateurs prennent en compte l'environnement dès la conception des ouvrages. Il peut être complété par un volet développement durable.

La réduction des impacts environnementaux des chantiers passe par la mise en place de chartes de chantiers à faible impact environnemental. Ces chartes s'imposent aux entreprises lors des travaux. La gestion des déchets de chantier peut constituer un critère de sélection des offres. Il convient de veiller à ce que ce poste soit inscrit dans le cahier des charges au niveau du dossier de consultation des entreprises.

EXEMPLES

Andromède et Monges Croix du Sud

Tous les logements de la ZAC font l'objet d'une démarche de qualité environnementale certifiée.

Parc de la Maourine

Le bâtiment du Muséum fait l'objet d'une démarche HQE® depuis sa programmation.

L'ORGANISATION DE CONCOURS

L'organisation de concours permet de choisir des projets innovants dans un contexte de forte pression foncière.

« Le prix de vente est fixé et ne fait pas l'objet d'enchères. En revanche, ce principe offre une sélection de qualité des projets proposés par les promoteurs. Deux critères sont prioritairement étudiés : la qualité architecturale et la qualité environnementale. Sur ce dernier point, trois aspects sont privilégiés : la gestion des eaux pluviales, les économies d'énergie, et le confort d'hiver et d'été (orientation bioclimatique), ce qui amène donc les candidats à proposer des caractéristiques qu'ils n'auraient pas retenues s'ils avaient fait un projet traditionnel, même en respectant les normes actuelles. L'intérêt du concours est que le promoteur choisit lui-même, avec son architecte, le niveau de performance visé et les moyens mis en oeuvre. Il doit donc trouver un compromis viable entre les performances énergétiques, pour gagner le concours, et le coût, pour que son programme reste rentable : c'est le contraire d'une opération expérimentale. Ce système permet de démontrer que ce qui est fait ici est reproductible ailleurs, mais il ne fonctionne qu'en période de forte demande immobilière, c'est à dire lorsque le rapport de force est favorable au vendeur de terrain et non à l'acheteur. »

Alain Garès, SEM Constellation

Pour en savoir plus...

- **L'Approche Environnementale de l'Urbanisme** – ADEME
www.apcede.com/environnement/territoires/approche-envir-urbanisme/pdf/aeu.htm
- **Réussir un projet d'urbanisme durable** – Méthode en 100 fiches pour une analyse environnementale de l'urbanisme
Le moniteur – ADEME – mai 2006
- **Quartiers durables, guide d'expériences européennes**, ARENE île de France – avril 2005
<http://www.arenidf.com/entreprises/amenagementdurable.html>
- **La démarche HQE2R** – CSTB – mars 2004
<http://HQE2r.cstb.fr>
- **Démarche de qualité environnementale pour les opérations d'aménagement** – Guide d'expérimentation à l'usage des aménageurs – SNAL – janvier 2006
<http://www.snal.fr>
- **Certification NF-bâtiments tertiaires** – démarche HQE®
<http://www.cstb.fr/frame.asp?URL=/hqe/>
- **Certification NF-maison individuelle** – démarche HQE®
<http://www.constructeurs-nf.fr/environnementNF.htm>
- **Certification habitat et environnement**
http://www.cerqual.fr/pro/habitat_environnement/index.html
- **La ZAC du Séquestre**
<http://www.lesequestre.fr/pageLibre0001025f.html>
- **La charte qualité habitat du SICOVAL**
http://www.sicoval.fr/documents/ressource/ficzw-Charte_Qualite_Habitat_Sicoval.pdf
- **Les ZAC Andromède et Monges Croix-du-sud**
<http://www.semconstellation.fr/>
- **Le parc de la Maourine et le bâtiment HQE® du Muséum d'Histoire Naturelle**
http://www.agenda21-toulouse.org/_2006/index.php?2006/06/29/7-maourine-un-batiment-hqe-pour-le-museum
<http://www.museum.toulouse.fr/>

Contacts

L'AGENCE RÉGIONALE POUR L'ENVIRONNEMENT (ARPE) MIDI-PYRÉNÉES

14, rue de Tivoli
31068 TOULOUSE CEDEX
Tél. : 05 34 31 97 14
Fax : 05 34 31 18 42
Courriel : arpe@arpe-mip.com
site web : <http://www.arpe-mip.com>
Contact : Martine Mathorel

Dossier spécial sur le site du Réseau des villes et territoires durables :
<http://www.territoires-durables.fr>

L'AGENCE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA MAÎTRISE DE L'ENERGIE (ADEME) - DÉLÉGATION RÉGIONALE MIDI-PYRÉNÉES

Technoparc Bât 9 - rue Jean Bart - BP 672
31319 LABEGE Cedex
Tél. : 05 62 24 35 36
Fax : 05 62 24 34 61
Courriel : ademe.midi-pyrenees@ademe.fr
Site Web : <http://www.ademe.fr/midi-pyrenees>
Contact : Véronique Tatry

Appui technique à la rédaction : CRP Consulting