

## La conception bioclimatique

Les choix d'implantation et d'orientation des bâtiments sont essentiels car ils déterminent les apports solaires, l'exposition aux vents et courants d'air, les déperditions thermiques, l'éclairage, qui concourent à la performance énergétique du bâtiment et au confort de ses occupants. **Du choix du terrain ouvert à la construction, dépend la facilité avec laquelle les exigences de la réglementation thermique (RT) 2012, seront atteintes.**

Toute construction neuve doit tenir compte des données climatiques locales afin de bénéficier d'une protection naturelle contre le vent froid d'hiver et le soleil estival, en mettant à profit les reliefs naturels du terrain, le bâti environnant et la végétation existante, et de profiter des apports de la chaleur du soleil l'hiver.

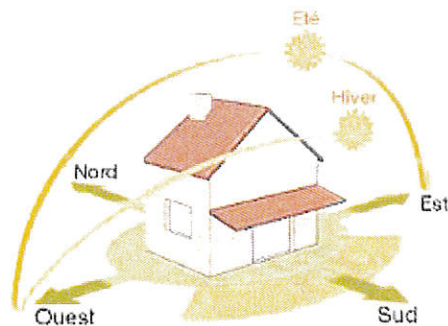
**En cohérence avec les autres enjeux urbains, les dispositions réglementaires devront être rédigées de façon à ne pas remettre en cause la possibilité de tirer partie d'une bonne orientation.**

### L'orientation des bâtiments : une exposition au sud à privilégier.

Le soleil est recherché l'hiver, tandis que les rayons directs sont évités en été.

L'hiver, la course du soleil est basse et seules les façades orientées au sud apportent un complément solaire significatif par rapport aux besoins en chauffage.

En été, la course du soleil est beaucoup plus longue et plus haute. Ce sont les façades est et ouest qui font l'objet de surchauffe, car il est beaucoup plus difficile de se protéger des rayons du soleil.



Ainsi, une exposition au sud permettra :

- un meilleur ensoleillement en hiver, réduisant les besoins en chauffage,
- une réduction des apports solaires en été

La répartition des ouvertures doit être conçue de manière à apporter lumière et chaleur en hiver, par la présence de grandes baies vitrées au sud, et la mise en place de protections solaires (auvents, débords de toit, stores...) doit permettre d'éviter les surchauffes d'été.

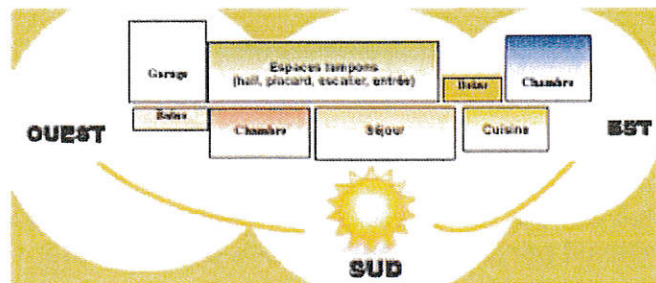


## Compacité et composition du plan

La forme d'un bâtiment a un impact direct sur les déperditions thermiques, qui sont proportionnelles à la surface d'échange avec l'extérieur. Ainsi, une conception bioclimatique recherchera la compacité des formes bâties.

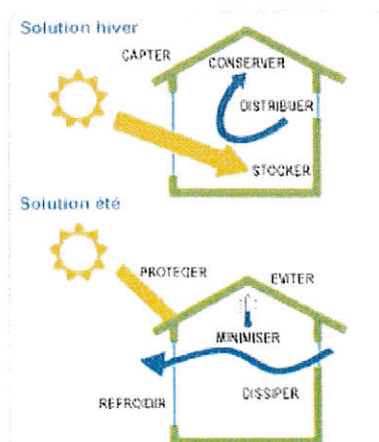
A ce titre, il convient :

- de privilégier des formes compactes, qui minimisent les surfaces en contact avec l'extérieur (la forme cubique est celle qui subit le moins de déperditions de chaleur), sans toutefois ignorer les incidences en termes de confort, d'usage ou de formes urbaines,
- de profiter des contacts entre bâtiments en recherchant la continuité bâtie
- d'établir une rupture thermique entre les espaces chauffés et les prolongements extérieurs que représentent les balcons par exemple,
- de respecter une logique de disposition des pièces (pièces à vivre au sud, locaux peu ou non chauffés au nord...)



## Orientation et ventilation naturelle

Les logements traversants doivent toujours être privilégiés, pour favoriser la ventilation sur façades opposées avec des ouvertures appropriées (prise d'air neuf sur façade nord). Ils permettent ainsi d'utiliser la trajectoire des vents pour bénéficier d'une ventilation naturelle l'été, source de rafraîchissement.



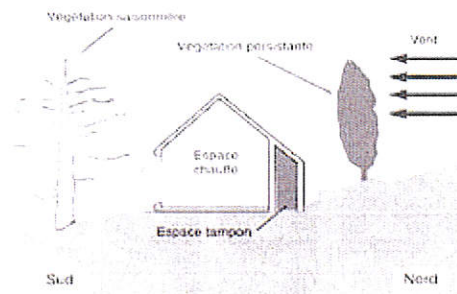
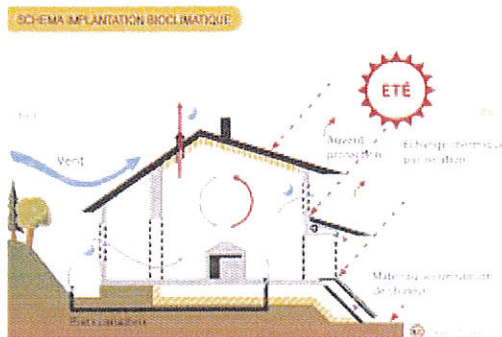


## Prise en compte des masques

La végétation et le relief contribuent également à protéger du froid l'hiver, et de la chaleur l'été :

- Profiter des ombres naturelles, végétation à feuilles caduques côté sud pour éviter les surchauffes estivales sans remettre en cause les apports de soleil l'hiver.
- se protéger des vents dominants (végétation à feuillage persistant, relief ou autre barrière naturelle)

Il convient par ailleurs d'éviter de subir les ombres portées créées notamment par les autres bâtiments.







# IL ÉTAIT UNE FOIS UN ÉCO-QUARTIER...

**Les élus racontent leur projet**

«Des projets d'aménagement durable en Languedoc Roussillon : pourquoi et comment ?»  
Les enseignements des ateliers d'échange avec les «élus-témoins»



PRÉFET  
DU Languedoc-  
ROUSSILLON



CLLD  
Commissariat  
Régional à l'Écologie  
et au Développement Durable

## ÉDITO

Les collectivités du Languedoc-Roussillon sont aujourd'hui face à un défi : faire face à une croissance démographique exceptionnelle qui génère d'importants besoins de développement, tout en préservant un territoire d'exception, fortement exposé aux risques et présentant **une identité et une richesse remarquables**, tant en terme de paysages, d'agriculture, de biodiversité, ou de patrimoine.

A l'heure de la **transition écologique** et de la **ville durable**, il est temps de **sortir du laissez-faire** qui a souvent conduit durant les dernières décennies à une forte consommation d'espace, une gestion peu économe des ressources, une banalisation des paysages et une production de logements standardisés et énergivores, pas toujours adaptés aux revenus des ménages et situés toujours plus loin des pôles d'emploi.

Dans un contexte de crise, à la fois écologique et économique, comment proposer des quartiers durables, qui répondent aux enjeux liés au changement climatique et à la préservation de l'environnement et de la biodiversité, tout en étant **agréables à vivre**, adaptés à nos modes de vie méditerranéens, et compatibles avec les **capacités financières** des collectivités et des ménages ?

Pour relever ces défis, la DREAL Languedoc-Roussillon a souhaité faire appel à l'intelligence collective en animant un réseau de partenaires partageant cette même ambition : **le Club Aménagement Durable en Languedoc-Roussillon (CAD-LR)**.

Afin d'adosser les travaux de ce Club à la réalité des projets, la DREAL a mis en place des **ateliers d'échange** avec des collectivités engagées dans la réalisation d'opérations d'aménagement de qualité, qu'on les appelle écoquartiers, quartiers durables ou simplement projets urbains.

Cette plaquette restitue **les témoignages de ces élus** et de leurs équipes, analyse les facteurs de réussite des projets, mais également les difficultés rencontrées, et propose des pistes pour **passer du concept d'écoquartier à sa mise en œuvre concrète**.



**Didier KRUGER**  
Directeur de la DREAL Languedoc-Roussillon

## LE CLUB AMÉNAGEMENT DURABLE EN LANGUEDOC ROUSSILLON (CAD-LR)



Lieu d'échanges et de partage, le CAD-LR a été mis en place en 2011 par la DREAL Languedoc-Roussillon et regroupe les principaux acteurs institutionnels de l'aménagement du territoire : services de l'Etat (DREAL et DDT-M), ADEME, CAUE, Agences d'Urbanisme, Conseils

Général et Conseil Régional. Il associe selon les thématiques abordées d'autres partenaires, tels que la DRAC (Direction Régionale de l'Architecture et de la Culture), l'EPF (Etablissement Public Foncier) ou l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Montpellier.

Il a pour vocation de **mettre en synergie** les actions menées par ces différentes structures pour promouvoir un aménagement durable des territoires du Languedoc-Roussillon.

Il contribue à construire une **culture commune** en favorisant la diffusion des informations et des productions et le partage d'expériences. Il favorise l'émergence de démarches d'urbanisme et d'aménagement durable **en valorisant les initiatives intéressantes** et en accompagnant les collectivités et les professionnels dans leurs projets.

Son action vise en premier lieu **les collectivités locales** (communes et intercommunalités), qui sont les principaux acteurs de l'aménagement du territoire dans sa mise en œuvre opérationnelle. C'est à ce titre qu'un groupe d'« élus-témoins » a été mis en place, afin de mieux cerner les attentes, les motivations et les besoins des collectivités pour favoriser la mise en œuvre de démarches d'aménagement durable.

L'action du CAD-LR a également vocation à s'élargir vers le public des **professionnels** de l'urbanisme et de l'aménagement.



## LES ATELIERS D'ÉCHANGES AVEC LES « ÉLUS-TÉMOINS »

Afin de mieux orienter les actions du CAD-LR, et de les inscrire dans la réalité des territoires et des projets, un groupe d'« élus témoins » a été constitué, afin de faire remonter les questionnements, attentes et points de vue de terrain sur l'aménagement durable du territoire.



Pour ce faire, le CAD-LR a recensé plus de 75 collectivités engagées dans une démarche de projet urbain durable ou de qualité, qu'il fasse l'objet d'une labellisation ou non, et les a invitées à participer à des ateliers d'échanges pour leur permettre de témoigner sur la mise en œuvre concrète de leurs projets.

Organisés autour d'échanges libres, riches et concrets, l'objectif de ces ateliers est à la fois d'identifier les leviers et les freins rencontrés par les collectivités sur le terrain, mais également de favoriser le partage d'expérience entre collectivités.

Toutes les communes engagées dans des projets et intéressées par cette démarche sont les bienvenues.

L'objectif de cette plaquette est de restituer les témoignages des élus, d'analyser les facteurs de réussite des projets ainsi que les difficultés rencontrées, et de proposer des pistes pour passer du concept d'écoquartier à sa mise en œuvre concrète. Ces premières pistes seront approfondies au cours des ateliers suivants.

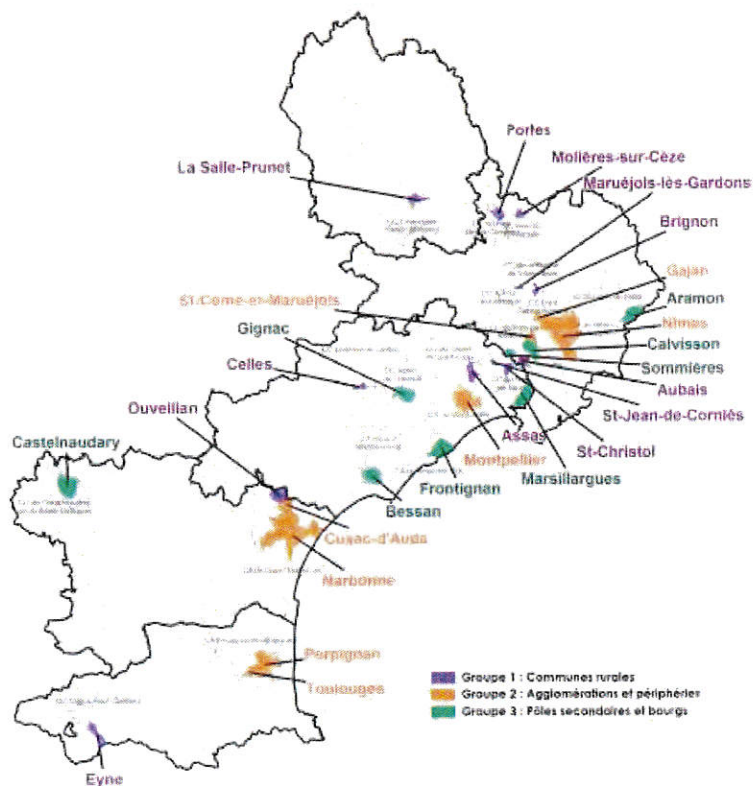
Les illustrations proposées s'appuient sur les projets de collectivités qui ont été distingués dans le cadre du concours ÉcoQuartier national.

## PARTIR DE LA RÉALITÉ DES PROJETS

## LES « ÉLUS-TÉMOINS » QUI ONT ACCEPTÉ DE « RACONTER LEUR ÉCO-QUARTIER »

Les premiers ateliers d'échanges du 24 mai 2012 ont été organisés par le DREAL et co-animés avec l'ADEME, le CAUE du Gard et la DDTM de l'Aude. Ils ont permis à une vingtaine de collectivités de témoigner sur la mise en œuvre concrète de leur projet, et de débattre sur les facteurs de réussite et les difficultés rencontrées.

Cette journée d'échanges a suscité un vif intérêt et une grande satisfaction de la part des participants, qui ont particulièrement appréciés l'approche très concrète, s'appuyant sur l'expression des élus et la réalité des projets, ainsi que le dialogue renouvelé avec les services de l'Etat en dehors du cadre institutionnel traditionnel.



# UN ÉCO-QUARTIER : KÉSAKO ?

## UN ÉCO-QUARTIER, C'EST AVANT TOUT UNE VOLONTÉ POLITIQUE

L'urbanisation des villes et des villages ne se fait pas naturellement de manière durable : un engagement politique fort est indispensable pour orienter les choix, définir des exigences, et « porter le projet » auprès des partenaires institutionnels, des acteurs économiques (promoteurs, aménageurs, etc.) et bien sûr des habitants. Mais cette ambition doit aller au-delà de « l'effet vitrine », et s'inscrire dans une approche globale de l'aménagement du territoire.

## UN ÉCO-QUARTIER, C'EST UN PROJET ADAPTÉ AU CONTEXTE ET AU TERRITOIRE

Il existe autant d'éco-quartiers que de territoires : il ne se conçoit pas de la même manière dans le centre d'une agglomération que dans une commune rurale. Il n'existe donc pas de « recette miracle ».

Un éco-quartier, c'est avant tout un quartier qui se fonde sur les valeurs, les ressources et les spécificités du territoire, qui participe à son fonctionnement urbain, social, économique et écologique, et qui répond aux besoins propres à ses habitants.

### Paroles d'élus

« Je ne veux pas faire un hameau pour les Hollandais qui rachètent toutes les habitations sur la commune pour en faire des résidences secondaires. »

En Languedoc-Roussillon, les spécificités liées au climat, aux modes de vie méditerranéens, aux cultures locales, à la richesse des paysages et des sites, etc. doivent être des éléments fondateurs du projet.



De l'écoquartier de Celles (24 habitants) ...  
Nominé au concours EcoQuartier national

## UN ÉCO-QUARTIER, CE N'EST PAS UNE « FORMULE 1 ÉCOLOGIQUE »

Les performances environnementales et les innovations technologiques ne suffisent pas.

Les systèmes optimisant l'efficacité énergétique des bâtiments, les techniques de traitement de l'eau ou les dispositifs novateurs de gestion des déchets sont bien entendu des leviers particulièrement intéressants pour garantir le caractère durable du projet, mais ils doivent avant tout s'intégrer dans un projet urbain de qualité, visant à concevoir un véritable quartier durable avec toutes ses composantes, urbaines, sociales, environnementales, économiques, qui constitue « un morceau de ville, un morceau de vie ».

## UN ÉCO-QUARTIER, C'EST SURTOUT DU BON SENS

Il s'agit avant-tout de se fier au bon sens, selon une approche pragmatique et ancrée dans la réalité du territoire, et de se poser en amont les bonnes questions :

**Pour qui ?** La satisfaction des besoins des habitants, d'aujourd'hui et de demain, doit être la clé d'entrée du projet. Les questions liées à la typologie des logements et de leur prix de sortie, aux pratiques et aux usages, à la mixité fonctionnelle et sociale, à la qualité de vie en général, en découlent.

**Pour quoi ?** Il s'agit également de dessiner une ambition qui transcende la réponse à court terme aux attentes des populations : construire une vision stratégique de l'aménagement du territoire et se fixer des objectifs et un niveau d'exigence élevé, mais réaliste, en se donnant les moyens, techniques, financiers, organisationnels, d'y parvenir.

### En savoir plus...

Points de repère et questionnements sur la qualité urbaine - Georges Crepey  
Disponible sur : [www.anru.fr](http://www.anru.fr)



...à Parc Marianne à Montpellier (250.000 habitants)  
Lauréat du concours EcoQuartier, palmarès Performances Écologiques

## UN ÉCO-QUARTIER, C'EST FAIRE LA VILLE AUTREMENT

Il s'agit avant tout de **sortir de la logique du « coup par coup »** et de repenser le mode de développement urbain peu économe, qui a prévalu au cours des dernières décennies :

- **voir plus loin** : anticiper sur les conséquences à long terme d'une urbanisation nouvelle, et être en capacité de s'adapter aux évolutions des besoins ou de l'environnement.
- **voir plus large** : inscrire le projet dans son contexte communal et intercommunal, dépasser les frontières administratives, et avoir une vision intégrée et transversale de la vie du quartier en conjuguant fonctionnement urbain, valorisation de l'environnement, économie de proximité, mais aussi vie sociale et identité culturelle.
- **pas n'importe où** : privilégier le renouvellement urbain ou les greffes urbaines et implanter le projet sur les secteurs bien reliés aux centralités existantes et bien desservis par les transports en commun, les moins exposés aux risques, peu impactant pour l'environnement, la biodiversité, et l'agriculture.
- **pas n'importe comment** : Privilégier les formes urbaines peu consommatrices d'espace et d'énergie, favoriser la diversité des fonctions, concevoir des espaces publics structurants et de qualité, promouvoir les modes doux, assurer une gestion optimisée de l'eau et des déchets, réduire les nuisances et les risques, mieux intégrer la nature à la ville... et surtout, s'adapter aux contraintes du site pour les transformer en atouts.



Nîmes quartier Hoche-Sernam  
Lauréat ÉcoQuartier - Palmarès Renouvellement Urbain

### Paroles d'élus

«Qu'est-ce qu'un éco-quartier ? Tous les élus se gargarisent mais on ne sait pas trop dire ce que c'est, à part une image, ou plutôt de l'urbanisation de qualité ».

### En savoir plus...



*Écoquartiers en milieu rural? Aménager durablement les petites communes - CERTU*  
Disponible sur [www.certu.fr](http://www.certu.fr)

Il s'agit également de **se montrer innovant** :

- **innovant dans les modes de penser** : dépasser les clivages entre économie et environnement, ne plus opposer ville et nature, réconcilier individu et société, casser les frontières administratives, conjuguer court terme avec long terme...bref, assumer les contradictions qui animent nos territoires pour mieux les dépasser.
- **innovant dans la démarche** : nouvelles méthodes de travail plus partenariales et participatives, processus plus dynamiques et itératifs, adaptabilité et évolutivité des approches, montages financiers novateurs, etc.
- **innovant dans les modes de faire** : formes architecturales conciliant densité et intimité, dispositifs de gestion de l'eau plus économes, logements limitant les consommations d'énergie tout en améliorant le confort des habitants, etc. : autant de solutions à imaginer pour s'adapter au contexte sans transiger sur la qualité.

## L'ÉCO-QUARTIER IDÉAL N'EXISTE PAS...

## MAIS IL FAUT L'INVENTER !

## UN ÉCO-QUARTIER ? PAS SI FACILE... ...MAIS ON Y ARRIVE !

### « AU SECOURS, JE N'AI PAS LE FONCIER ! »

Le foncier est devenu trop rare et trop cher : c'est ce que soulignent la plupart des élus. Cela s'explique davantage par la rétention et la spéculation foncière, auxquelles s'adonnent les propriétaires, dans un contexte de forte pression urbaine, que par la rareté effective des terrains.

#### Paroles d'élus

« On est également confronté aux problèmes de rétention foncière par les propriétaires qui ne voient pas l'intérêt d'un aménagement d'ensemble. ».

Pour ne pas être dépendant des « opportunités foncières », qui se débloquent au « coup par coup » et dont les localisations sont rarement les plus pertinentes, il est indispensable de **mettre en place des stratégies foncières anticipatrices** :

- élaborer un **diagnostic foncier** dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme et cibler les secteurs stratégiques de développement et d'intervention future ;



- mettre en place en amont **les outils fonciers** permettant de maîtriser le foncier sur ces secteurs stratégiques : Zones d'Aménagement Différées (ZAD), Droit de Préemption Urbain (DPU), emplacements réservés, etc. ;

- faire appel à l'**EPF**, Etablissement Public Foncier, pour l'acquisition et le portage des terrains ;

- lors de la **mise en œuvre opérationnelle du projet**, mobiliser si nécessaire des dispositifs tels que la DUP (Déclaration d'Utilité Publique) permettant la maîtrise du foncier, le cas échéant dans le cadre d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté)

Frontignan, ZAC des Pielles  
Reconversion d'une friche industrielle  
Lauréat EcoQuartier - Palmarès Sobriété Énergétique

### « AU SECOURS, JE NE TIENS PAS LES DÉLAIS ! »

#### Paroles d'élus

« Il y a une imbrication juridique importante, et un décalage entre la temporalité du projet et le temps du droit de l'urbanisme. »

La complexité et la lourdeur réglementaire, mais aussi les exigences élevées rattachées à un projet d'éco-quartier, sont souvent vécues par les élus comme un frein important à la mise en œuvre de leurs projets. Les contraintes économiques, les échéances électorales, les opportunités à saisir, les moyens limités des collectivités nécessitent pourtant d'agir vite et efficacement.

**Ne pas subir les contraintes** réglementaires sous l'angle des procédures, comme une obligation a posteriori, mais les intégrer dès l'amont dans **la démarche de projet** permettra de mieux optimiser les délais. C'est en amont, lorsque la localisation et le parti d'aménagement du projet se décident, que ces éléments doivent être étudiés et pris en compte.

A titre d'exemple, **l'évaluation environnementale** ne doit pas être vécue comme une énième procédure qui retarde l'opération, mais comme une aide à la décision faisant partie intégrante du projet, qui permettra de mieux l'orienter et **d'enrichir les solutions proposées** par une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux. Le phasage du projet permettra aussi de mieux l'adapter aux différentes temporalités : le quartier pourra s'aménager en plusieurs étapes en fonction des contraintes réglementaires, techniques ou financières.

### « AU SECOURS, JE DÉPASSE LE BUDGET ! »

#### Paroles d'élus

« Le problème, c'est que la commune n'a aucune marge de manœuvre financière, et des difficultés d'emprunts importantes... ce qui rend difficile le portage des équipements publics en amont... ».

Dans une période où les finances des collectivités sont contraintes, et où les capacités financières des ménages sont en berne, la question du financement des opérations d'aménagement et de leur **prix de sortie** s'avère problématique. Ainsi, beaucoup d'élus soulèvent les difficultés de financement des écoquartiers, qui peuvent générer des **surcoûts** liés aux exigences architecturales, environnementales et urbaines des opérations.

### Paroles d'élus

«Si on rencontre des difficultés financières pour l'aménagement, et qu'on ne borde pas le prix de vente, on va faire un éco-quartier pour les riches, et ce ne sera pas acceptable. »

Certes, la qualité a **un coût**, mais elle peut aussi générer **des économies**. Une greffe urbaine en continuité de l'urbanisation existante limitera les coûts générés par les réseaux desservant la zone. Une densité plus importante permettra d'optimiser le foncier et de proposer des prix de sortie plus abordables pour les futurs acquéreurs. Des quartiers moins énergivores permettront de réduire les coûts de gestion et d'exploitation. L'utilisation de matériaux locaux permettra de limiter les coûts de transport et de promouvoir le tissu économique local. Autant d'exemples qui montrent que **le coût d'une opération doit s'évaluer de manière globale** :

- à tous les stades de la vie du quartier, de sa conception à sa réalisation puis son exploitation ;
- en prenant en compte les coûts et les gains à toutes les échelles de territoire ;
- en identifiant bien « **qui paye quoi et à quel moment ?** », entre les différents acteurs concernés : collectivité, aménageur, constructeur, promoteur, futurs habitants...



Montpellier - ZAC des Grisettes  
Lauréat EcoQuartier -  
Palmarès Nature en Ville

Plus concrètement, il s'agit dans la mise en œuvre opérationnelle du projet de mobiliser les outils les plus pertinents qui permettront d'optimiser et de mieux répartir les coûts entre collectivité, acteurs privés et futurs habitants. Pour **le financement des équipements publics**, une analyse devra être conduite pour identifier quel est l'outil le plus adapté entre la taxe d'aménagement, le PUP (Projet Urbain Partenarial) ou la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté).

### En savoir plus...

Le CERTU a publié une série de fiches pratiques sur les outils fonciers et les outils de l'aménagement opérationnel.  
Disponibles sur [www.certu.fr](http://www.certu.fr)



**UN PROJET DURABLE,**

**C'EST AVANT TOUT UN PROJET FAISABLE !**

## UN ÉCO-QUARTIER ? LES GENS N'EN VEULENT PAS... ... PAS SI SÛR !

### DENSITÉ : « JE T'AIME MOI NON PLUS ! »

Qui dit éco-quartier dit également densité, pour limiter la consommation d'espace et les impacts environnementaux, mais aussi pour promouvoir les modes alternatifs à la voiture, pour optimiser la gestion des ressources et les consommations d'énergie, et plus globalement pour favoriser la mixité fonctionnelle, la vie sociale et « l'urbanité » du quartier,

#### Paroles d'élus

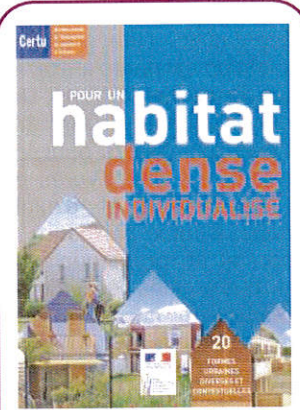
« Sur notre territoire, au-delà des questions de mixité sociale, c'est tout projet de développement qui est mal perçu : attachement au terroir, refus des populations extérieures... »

Mais les élus ont souvent tendance à rejeter ce principe de densité et à se focaliser sur le modèle d'habitat individuel de type pavillonnaire, très consommateur d'espace et peu créateur d'urbanité et de vie sociale. Ce rejet de la densité fait écho à la crainte de voir se dénaturer l'identité de bourgs ou villages traditionnels, mais surtout aux aspirations légitimes des habitants à accéder à la maison individuelle, avec son jardin et ses deux places de stationnement, synonyme de bien-être et de réussite sociale. Cet idéal de la maison individuelle est d'autant plus prégnant dans notre région où les modes de vie méditerranéens génèrent un rapport privilégié aux espaces extérieurs.

Tout d'abord, il est important de resituer cette notion de densité. On croit souvent à tort que certains quartiers sont denses, car on a tendance à confondre densité effective et densité ressentie. Les grands ensembles généralement dénoncés par les habitants sont en réalité peu denses, alors que dans les centres historiques et les cœurs de village, plébiscités pour leur qualité urbaine, la densité est bien réelle.

Cessons également d'opposer habitat individuel et densité : des compromis sont possibles pour concilier densité et qualité de vie, et rendre acceptables ces nouveaux quartiers. Tout est en fait question de formes urbaines, de structuration de l'espace, de qualité architecturale, de traitement paysager, de proximité des services et commerces, d'« ambiance » urbaine, de qualité des espaces publics, de traitement des espaces privés extérieurs, de qualité d'usage des logements, etc.. afin de satisfaire au désir d'intimité, d'autonomie et de confort des futurs habitants et d'intégrer harmonieusement ces nouveaux quartiers à la ville traditionnelle.

Il s'agit aussi d'avoir une approche différenciée de la densité. La densité dans l'écoquartier de Frontignan, situé sur une friche industrielle, ne se traduit pas de la même manière que dans le projet de « greffe urbaine » de la commune de Saint-Côme et Maruejols (714 habitants). Et même au sein du même quartier, il est intéressant de combiner des secteurs de fortes densités, à proximité des transports en commun ou des lieux de centralité, avec des secteurs plus calmes où la densité diminue, jusqu'à permettre, par exemple sur les secteurs en frange des grands espaces naturels, des densités bien plus faibles.



#### En savoir plus...

Pour un habitat dense individualisé - CERTU  
Décryptage de 20 projets de logements individuels denses  
Disponible sur [www.certu.fr](http://www.certu.fr)

### MIXITÉ SOCIALE : « D'ACCORD, MAIS PAS CHEZ MOI ! »

L'écoquartier peut véhiculer l'image d'un quartier « bobo », exclusivement destinés à des populations « écolos » et plutôt aisés. Or, comme nous l'avons vu, concevoir un quartier durable, c'est avant tout concevoir un quartier qui réponde aux besoins de toutes les populations, en proposant une offre de logements diversifiés et abordables.

#### Paroles d'élus

« Dire dans un projet que l'on va réaliser des logements sociaux fait peur. »

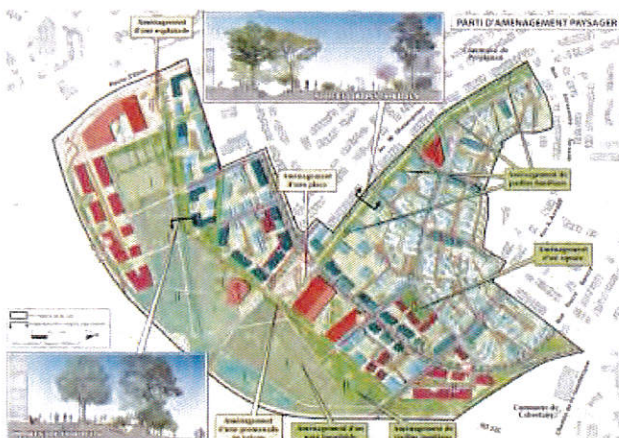
La plupart des élus ont soulevé la difficulté de promouvoir cet objectif de mixité sociale auprès des habitants déjà présents sur la commune : peur d'accueillir des populations extérieures, peur de devoir cohabiter avec des « cas sociaux », peur de voir l'image de la commune se dénaturer par des « barres de logements », peur de voir leurs propres biens dévalorisés par la proximité de logements sociaux...

Cette question épineuse exige donc de mener le projet en concertation étroite avec les habitants.

En premier lieu, faire preuve de **pédagogie** pour expliquer que le logement social a profondément évolué. **Finis les tours et les barres !** Les logements sociaux ont aujourd'hui une qualité architecturale comparable à celle des logements privés et une qualité environnementale bien souvent supérieure. Du petit collectif jusqu'aux opérations d'habitat individuel, les organismes de logements sociaux font à présent du « **cousu main** » : ils savent s'adapter aux spécificités des territoires et faire preuve d'innovation.

Il s'agit également de rappeler que le logement social s'adresse avant tout aux populations déjà présentes sur la commune : pour loger les jeunes qui décohabitent ou les personnes âgées en perte d'autonomie, et participer aux **parcours résidentiels** des jeunes couples. Par ailleurs, accueillir des populations extérieures permet aussi de **dynamiser** des communes confrontés au vieillissement de la population, ou aux départs des jeunes ménages.

Certes, il s'agira aussi de loger des populations précaires : mais qui ne connaît pas dans son entourage proche une personne au chômage, mal logée ou en grande difficulté sociale ? Ces populations ont également **droit à un logement décent et abordable**.



Perpignan - Pou de los Colobres  
Lauréat ÉcoQuartier - Palmarès Projet d'Avenir

#### En savoir plus...

*Les déplacements dans les écoquartiers, de l'expérimentation aux bonnes pratiques - CERTU*  
Disponible sur [www.certu.fr](http://www.certu.fr)

## DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS :

### « JAMAIS SANS MA VOITURE ! »

Autre sujet faisant l'objet d'une opposition forte des populations : la place de la voiture dans les écoquartiers. Les élus restent donc frileux pour prendre des mesures contraignant l'usage de la voiture.

#### Paroles d'élus

« La population a le sentiment de gagner du temps en prenant systématiquement sa voiture, y compris pour des petits trajets. Est-ce une fatalité ? Pas forcément si on replace la voiture au niveau où elle doit être dans les projets, quitte à rompre avec certaines habitudes. Cela doit s'accompagner de pédagogie. »

Plus que contraindre la voiture, il s'agit avant tout de favoriser les modes alternatifs et l'**inter-modalité**, notamment :

- en localisant le quartier à proximité des transports en commun ou à défaut à **proximité des centralités** et en continuité de l'urbanisation existante;
- en favorisant la « **ville des courtes distances** » par une mixité fonctionnelle, la proximité aux services et la qualité des espaces publics ;
- en aménageant **des cheminements doux**, pour piétons et cyclistes, assurant le confort et la sécurité des usagers ;
- en bannissant les voies en impasse et les poches d'urbanisation étanches grâce à **un bon maillage viaire** ;
- en prévoyant des **stationnements pour vélo** suffisants et sécurisés ;
- en renforçant les **connections** (tous modes) avec les transports en commun lorsqu'ils existent ;

Dans les secteurs les plus centraux où la desserte en transport en commun est efficace, ou dans les quartiers de gare, la limitation de l'usage de la voiture peut être envisagée par des mesures plus contraignantes : limitation du stationnement, limitation de la vitesse, aménagement de zones piétonnes ou semi-piétonnes...

Toutefois, cette approche nécessite de faire évoluer les comportements. **Concertation et pédagogie** s'avèrent donc incontournables.

Enfin, nul besoin de rappeler qu'une politique de déplacements ne peut être efficace que si elle est réfléchie et mise en œuvre à une **échelle intercommunale**. Les aménagements effectués à l'échelle du quartier devront donc s'articuler avec l'organisation des déplacements à l'échelle de la commune et du bassin de vie.

**UN QUARTIER DURABLE,**

**C'EST AUSSI UN QUARTIER DÉSIRABLE**

# LES CLÉS DE LA RÉUSSITE : VIVE LE PROJET !

C'est avant tout en inscrivant la réalisation de ce nouveau quartier dans **une véritable démarche de projet** que ces difficultés pourront être surmontées.

## CONJUGUER LA STRATÉGIE ET L'OPÉRATIONNEL

Il s'agit à la fois de **penser la ville à long terme**, de se donner une vision, une ambition, tout en l'inscrivant dans une approche opérationnelle, qui en garantisse la faisabilité technique et financière, et qui prenne en compte **les attentes à court terme** des populations et des acteurs économiques.

Si le SCOT donne le cadre de référence du projet à l'échelle intercommunale, le PLU constitue **la charnière** entre la stratégie et l'opérationnel : il permet de croiser les grandes orientations politiques du projet de développement communal avec leur traduction concrète en terme d'occupation du sol et de formes urbaines, et de définir les principes d'aménagement du nouveau quartier au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Au-delà des OAP, la déclinaison opérationnelle du projet méritera d'être approfondie au travers des **études préalables** : programmation, conception du projet urbain, montage financier, etc. , avant d'aboutir à sa mise en oeuvre.

Ces différentes étapes se déroulent rarement les unes après les autres, le processus étant beaucoup plus **itératif et dynamique**. L'important est de se fixer en amont un cadre de référence, des exigences minimales, et de **garder le cap, tout en restant souple** et en adaptant la démarche à la vie du projet, à ses aléas techniques, juridiques et financiers.

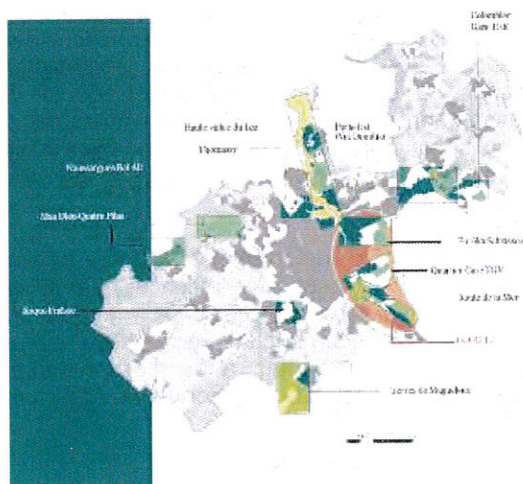
### Paroles d'élus

«Il est important que la commune réalise des études préalables de qualité qui garantissent le résultat final. Le temps mobilisable par les élus et techniciens n'étant pas extensible, les projets sont confiés à des aménageurs privés qui sont suivis de près, notamment par un cahier des charges le plus précis possible ».

### AN-Ti-Ci-PER !

Pour optimiser les délais en aval, et minimiser les contraintes, il est indispensable de se montrer **pro-actif, d'anticiper** et de prendre les décisions au bon moment :

- comme nous l'avons vu précédemment, **la maîtrise du foncier** nécessite de mettre en place très en amont des stratégies et des outils permettant l'acquisition et le portage.
- **évaluer les impacts en amont**, en prenant notamment en compte l'exposition du territoire aux risques, sa richesse environnementale ou son potentiel agricole, permettra d'effectuer les bons choix, **en connaissance de cause**, et facilitera la mise en œuvre opérationnelle du projet.
- se poser très tôt la question du **montage financier** permettra de se fixer des priorités, d'identifier ses marges de manœuvre et d'effectuer les meilleurs choix techniques.
- associer **les futurs gestionnaires et utilisateurs** dès la conception du projet permettra d'optimiser les coûts et d'adapter au mieux le projet aux usages futurs.



Montpellier - Du SCOT à l'Écoquartier, en passant par l'Écocité : décliner la stratégie à toutes les échelles



## MENER UNE APPROCHE INTÉGRÉE

Il ne s'agit pas d'analyser successivement les différentes composantes du projet, mais de les **mettre en tension** dans une approche intégrée, de les croiser pour enrichir le projet.

En particulier, l'approche environnementale ne doit pas s'appréhender comme un volet déconnecté du reste du projet : elle s'articule avec les analyses urbaines, sociales et économiques afin de hiérarchiser les enjeux, d'optimiser les choix et d'enrichir les propositions.

## ÉVALUER LE PROJET ... POUR LE FAIRE ÉVOLUER

Le suivi et l'évaluation font partie intégrante de la démarche de projet :

- tout d'abord pour **mesurer** si les objectifs et les exigences définies en amont sont atteints de manière effective dans la vie du quartier, et apporter le cas échéant les adaptations nécessaires pour en améliorer la qualité et les performances.
- mais plus globalement pour **permettre au quartier d'évoluer** en fonction des mutations de la ville, de la société ou de l'environnement : vieillissement de la population, nouveaux usages liés aux technologies de l'information et de la communication, changement climatique, etc. : autant de paramètres qui nécessitent de s'assurer en amont **de l'adaptabilité et de la réversibilité du projet**, et de suivre en aval la vie du projet pour le faire évoluer avec son contexte.

### Paroles d'élus

«Normalement, un quartier se fait en une certaine d'années...Il faut donc travailler sur les cohérences sociales, culturelles, environnementales, et les valoriser pour accompagner l'évolution des usages.»



**ÊTRE EMPRUNT DE RÉALISME... TOUT EN SE MONTRANT INVENTIF !**



# LES CLÉS DE LA RÉUSSITE : VIVE LES ÉLUS !

## DES ÉLUS QUI S'IMPLIQUENT

L'implication forte des élus est le premier gage de réussite du projet.  
Implication politique pour **affirmer un cap** et défendre une ambition, mais également investissement tout au long du projet pour orienter, prendre les décisions, **convaincre**, imposer des exigences, négocier avec les opérateurs, mettre en place des partenariats, concerter avec la population...

### Paroles d'élus

«Même si on est accompagné par un aménageur depuis le début, ce n'est pas lui qui va penser et porter à notre place : il faut vraiment que les élus portent avec leurs tripes ! »

## DES ÉLUS QUI S'ENTOURENT

Savoir s'entourer des bonnes compétences et mobiliser les bons partenaires, c'est aussi une des clés de la réussite.

Tout d'abord, **le rôle de maître d'ouvrage ne s'improvise pas** ; il nécessite de mettre en place les conditions d'un pilotage efficace du projet, depuis la réalisation des cahiers des charges, le choix des équipes prestataires, le suivi du projet, dans ses aspects techniques, juridiques, financiers, jusqu'à sa mise en oeuvre et son évaluation.

C'est le rôle des techniciens des collectivités, qui viennent en appui des élus pour piloter la démarche, mais il est parfois utile de faire appel à une équipe externe, qui joue le rôle de conseil ou d'assistance à maître d'ouvrage, pour la cohérence et l'efficacité du projet.



Quant à la réalisation des études préalables, il est important de s'entourer de toutes les compétences et expertises nécessaires. Cela peut paraître une évidence, mais rappelons tout d'abord que les plus aptes à élaborer un projet urbain sont avant tout **les urbanistes**.

Mais bien entendu, ils ne peuvent travailler seuls : une équipe pluridisciplinaire intégrant, en fonction du projet, des compétences en architecture, en paysage, en environnement, en économie, en programmation urbaine, en transport, en hydrologie, en thermique ou en acoustique seront nécessaires.

L'important est d'identifier un **chef de projet**, capable de faire la synthèse de ces différentes **expertises**, et qui sera l'interlocuteur principal de la maîtrise d'ouvrage.

Plus globalement, devront être mobilisés tous les partenaires potentiellement impliqués dans le projet, afin de l'enrichir et **d'élargir** l'angle de vue : les autres collectivités (**intercommunalité**, communes voisines, conseil général, conseil régional), les services de l'Etat, les **acteurs économiques**, les opérateurs (bailleurs, aménageurs, promoteurs), les associations, les partenaires institutionnels tels que l'Ademe, les agences d'urbanisme, les CAUE, ou l'EPF.

### En savoir plus...

*Ecoquartiers : l'art de conjuguer*  
Ministère de l'Écologie et Caisse des Dépôts et Consignation

## DES ÉLUS QUI NÉGOCIENT

Porter un projet dépend aussi de la capacité des élus à négocier avec les différents acteurs (aménageur, constructeur, promoteur...) afin de garantir le respect des principes fondamentaux d'aménagement ou de programmation, tout en leur laissant des marges de manœuvre quant aux modalités de mise en œuvre.

Cela nécessite de concilier fermeté et réalisme : les exigences doivent rester élevées, pour ne pas remettre en cause les fondements du projet, tout en étant compatibles avec les contraintes financières ou techniques du projet. Ce double objectif doit justement inciter les acteurs à rechercher des solutions innovantes et plus efficaces.

Cette négociation peut se traduire par une démarche contractuelle permettant d'encadrer les responsabilités des différents acteurs, de fixer les exigences minimales et de partager les risques financiers.

Un élu peut très bien déléguer à un aménageur la réalisation et la responsabilité financière du projet, à condition qu'il ait établi en amont un cahier des charges clair et mis en place un dispositif de suivi et d'évaluation

## DES ÉLUS QUI CONCERTENT

Aller au devant des habitants, des usagers, des riverains : c'est aussi pour mener cette concertation que les élus jouent un rôle essentiel.

Savoir écouter, pour prendre en compte les besoins des habitants, faire preuve de pédagogie, pour lever des craintes pas toujours justifiées, faire participer les habitants, pour enrichir le projet et favoriser son appropriation : la concertation revêt plusieurs objectifs, qui dépassent la simple information ou consultation de la population, et peut s'appuyer sur des dispositifs très variés, à adapter en fonction de l'étape du projet ou du public concerté.

## « UN QUARTIER NOMMÉ DÉSIR... »

En définitive, l'acceptation du projet par les populations est un élément fondamental de sa réussite.

Un quartier durable, c'est avant tout un quartier où les gens ont envie de vivre, un quartier qui soit adapté à leurs modes de vie et leurs usages, un quartier dont les habitants sont fiers. La concertation avec les habitants, doit à la fois permettre la prise en compte de leurs attentes, jusque dans les détails de l'aménagement intérieur du logement, mais aussi leur permettre plus largement la compréhension et l'appropriation de tous les enjeux du développement durable, même s'ils dépassent leurs besoins individuels.

**CONCERTATION, PARTENARIATS, PILOTAGE :  
VOUS AVEZ DIT GOUVERNANCE ?**



## POUR ALLER PLUS LOIN...

Comme en témoigne cette plaquette, les premiers ateliers d'échange avec les « élus-témoins » ont permis d'identifier les freins et leviers à la mise en œuvre d'opérations d'aménagement durables.

Des **questions concrètes** ont été posées, des difficultés ont été signalées, des éléments de réussite ont été valorisés. Des attentes ont également été exprimées pour **poursuivre la dynamique**.

C'est pourquoi, la DREAL, en partenariat avec les membres du CAD-LR, souhaite **aller plus loin** en proposant aux élus, aux techniciens et aux professionnels des dispositifs d'échange et de partage ainsi que des outils pédagogiques ou méthodologiques permettant **d'approfondir** les problématiques soulevées lors des premiers ateliers.

### LES ATELIERS D'ÉCHANGES DU 04 OCTOBRE 2013 DENSITÉ ET MIXITÉ À L'HONNEUR !

C'est autour du thème « Densité et mixité, les clés de l'accessibilité » que les élus-témoins sont à présent invités à échanger et à débattre, à l'aulne de leur propre expérience de porteur de projet.

Identifiée comme un frein à la mise en œuvre de quartiers durables, **la difficile acceptation** des principes de densité ou de mixité sociale par les populations locales mérite en effet d'approfondir les échanges sur cette problématique, toujours dans une approche pragmatique et participative.

Fidèle au principe qui anime cette démarche depuis sa création, cette journée est tournée vers **l'expression des élus**, permettant des réponses concrètes aux préoccupations réelles des collectivités, mais est également enrichie par des **apports extérieurs**, avec notamment la présentation et la mise en débat de plusieurs opérations considérées comme exemplaires au niveau national.

Cette journée fera l'objet d'une restitution et permettra d'alimenter les travaux du CAD-LR.

### REJOIGNEZ LE GROUPE DES « ÉLUS-TÉMOINS »!

Votre collectivité est engagée dans une démarche d'aménagement durable ?

Quel que soit le stade d'avancement de votre projet, **vous pouvez rejoindre le groupe des « élus-témoins »** pour participer à ces ateliers d'échange, témoigner de votre propre expérience et bénéficier de celle des autres dans un cadre ouvert et partenarial.

**Manifestez-vous** auprès de la DREAL (voir contact ci-dessous) qui vous apportera toutes les informations nécessaires.

### PARTAGEZ LES BONNES PRATIQUES !

Une plate-forme **collaborative** a été créée par la Club CAD-LR. Cette plate-forme vise à valoriser et à relayer les différentes informations relatives à l'aménagement durable en Languedoc-Roussillon et à partager les bonnes pratiques. En particulier, des fiches y présentent les **opérations d'intérêt** identifiées en Languedoc Roussillon.

**Cet outil est le vôtre** : n'hésitez pas à réagir ou à proposer tout évènement, projet ou actualité vous concernant ! Pour y accéder, prenez contact avec la DREAL.



### DES OUTILS PÉDAGOGIQUES POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS PROJETS

Le Club CAD-LR continue à vous accompagner au travers de :

➤ **formations** à destinations des collectivités : en janvier 2013, une formation de trois jours sur le montage économique des écoquartiers a été organisée. Fort du succès de cette première initiative, une nouvelle formation est prévue du 9 au 11 décembre 2013. La formation « urbax – quartier durable » aura pour objectif d'initier les collectivités au jeu d'acteurs et aux mécanismes socio-économiques et juridiques des dynamiques d'urbanisation.

➤ **visites de terrains** : la journée du 24 mai 2012 a fait émerger un souhait fort de la part des collectivités de se voir proposer en complément des journées d'échange des visites de terrains sur des secteurs ayant mené l'exercice du quartier durable jusqu'à la phase de réalisation. Des réunions de ce type seront donc proposées à partir de 2014.

➤ **outils méthodologiques** : la réalisation d'un guide destiné à identifier les processus de production des quartiers durables (« quels outils pour quel projet ? ») à partir d'études de cas vient d'être engagée. Ce guide sera disponible au deuxième semestre 2014.



## LE LABEL ECOQUARTIER

Le 14 décembre 2012, la Ministre de l'égalité des Territoires et du logement a annoncé le lancement d'un Label Ecoquartier. La création de ce Label achève la phase d'expérimentation de la démarche initiée en 2009 et 2001 par les deux appels à projets « Ecoquartiers » qui ont connu un succès grandissant et inaugure celle de sa consolidation et de son développement sur l'ensemble du territoire.

Une phase test du Label a eu lieu au printemps 2013 qui a débouché le 9 septembre 2013 sur la distinction de 13 lauréats au niveau national. Le second semestre 2013 et l'année 2014 seront l'occasion de poursuivre cette dynamique avec une nouvelle phase de labellisation.

En Languedoc Roussillon, 3 projets ont été distingués par la Ministre Cécile Duflot comme engagés dans le processus de labellisation. Il s'agit des quartiers Grisettes et Parc Marianne à Montpellier et du quartier Hoche-Sernam à Nîmes. D'autres collectivités se sont également manifesté pour bénéficier du label.

### En savoir plus...

Pour plus d'informations sur le label ÉcoQuartier, vous pouvez consulter le site du ministère:  
<http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?article3112>



## Gardez le contact !

**Votre référente à la DREAL Languedoc Roussillon :**  
 Catherine VINAY, Service Aménagement, Division Aménagement et Urbanisme  
 Pour contacter le Club Aménagement Durable en Languedoc Roussillon :  
[lettre-club-amenagement-lr@developpement-durable.gouv.fr](mailto:lettre-club-amenagement-lr@developpement-durable.gouv.fr)

## REMERCIEMENTS

### Rédaction de cette plaquette :

Jessica Gentric et Yamina Lamrani-Carpentier, DREAL Languedoc Roussillon, Service Aménagement

### Conception graphique :

Christian Lavit, DREAL Languedoc Roussillon, Mission Communication

### Appui à la préparation et à l'animation des ateliers d'échange :

Julien Peron, Christophe Enderle et Alain Guglielmetti, CETE Méditerranée

### Animation des ateliers d'échange :

Jessica Gentric, Jean-Louis Villeneuve et Yamina Lamrani-Carpentier, DREAL Languedoc Roussillon ; Yves Toupiller, DDTM de l'Aude ; Camille Fabre, Ademe ; Florence Fombonne-Rouvier, CAUE du Gard



**PARTAGEONS NOS EXPÉRIENCES !**



**Direction Régionale  
de l'Environnement, de l'Aménagement  
et du Logement  
Languedoc-Roussillon**

520 allée Henri II de Montmorency  
CS 69007 - 34064 Montpellier  
CEDEX 2

Tel : 04 34 46 64 00

courriel : [contact-dreal-langrouis@developpement-durable.gouv.fr](mailto:contact-dreal-langrouis@developpement-durable.gouv.fr)



[www.languedoc-roussillon.developpement-durable.gouv.fr](http://www.languedoc-roussillon.developpement-durable.gouv.fr)



## Les 20 critères d'évaluation et les 20 indicateurs

<p><b>1</b></p> <p>Qualité du diagnostic</p> <p>Pertinence de la programmation</p>	<p><b>6</b></p> <p><b>Étalement urbain :</b> % de l'EcoQuartier en extension urbain</p> <p><b>Densité brute :</b> nombre de logements par ha</p> <p><b>Densité nette :</b> nb logt/ha (hors voirie et espaces publics)</p>	<p><b>11</b></p> <p>Participation au développement économique local</p>	<p><b>16</b></p> <p>Anticipation et adaptation au changement climatique</p>
<p><b>2</b></p> <p>Qualité de la gouvernance de projet</p> <p>Innovation dans le pilotage du projet</p>	<p><b>7</b></p> <p><b>Mixité sociale :</b> % de logements sociaux dans l'EcoQuartier</p> <p>Qualité des équipements liés à la solidarité et au bien-vivre ensemble</p>	<p><b>12</b></p> <p><b>Mixité fonctionnelle (x3) :</b> % surface bureaux % surface services et commerces % surface autres activités</p> <p>Accessibilité aux fonctions fondamentales</p>	<p><b>17</b></p> <p><b>Sobriété :</b> moyenne de consommation des bâtiments dans l'EcoQuartier kWh/m<sup>2</sup>/an</p> <p><b>Filière EnR électricité :</b> % d'électricité produite par EnR</p> <p><b>Filière EnR chaleur :</b> % de chaleur produite EnR</p>
<p><b>3</b></p> <p><b>Investissement de la collectivité :</b> Part assumée par la collectivité dans le coût d'investissement</p> <p>Qualité de l'approche en coût global</p>	<p><b>8</b></p> <p>Capacité à prendre en compte les pollutions et nuisances</p>	<p><b>13</b></p> <p>Promotion des ressources et des filières locales</p>	<p><b>18</b></p> <p><b>Recyclage :</b> % de logements à moins de 200 m d'un point d'apport volontaire</p> <p>Qualité du traitement local et de la valorisation des déchets</p>
<p><b>4</b></p> <p>Anticipation de la gestion</p> <p>Prise en compte des usages</p>	<p><b>9</b></p> <p><b>Espaces verts :</b> m<sup>2</sup> d'espaces verts publics/habitant</p> <p><b>Espaces publics :</b> m<sup>2</sup> d'espaces publics (hors espaces verts)/habitant</p> <p>Qualité de la création architecturale et urbaine</p>	<p><b>14</b></p> <p><b>Stationnement :</b> nombre de places par logement</p> <p>Qualité des circulations douces</p> <p><b>Desserte :</b> % de la surface de l'EcoQuartier ayant accès au TC</p>	<p><b>19</b></p> <p><b>Imperméabilisation :</b> % de surfaces imperméabilisées</p> <p>Qualité de la gestion intégrée de l'eau</p>
<p><b>5</b></p> <p>Qualité des démarches d'évaluation et d'amélioration continues</p>	<p><b>10</b></p> <p><b>Réhabilitation :</b> % de la surface de plancher réhabilitée ou reconvertie par rapport aux surfaces existantes</p> <p>Valorisation du patrimoine existant</p>	<p><b>15</b></p> <p><b>Connectivité :</b> % de logements (ou équivalent logement) ayant un accès à internet d'au moins 30Mb/s</p>	<p><b>20</b></p> <p><b>Surfaces végétalisées :</b> % de la surface dédiée aux espaces végétalisés (dont toitures)</p> <p>Qualité de la prise en compte de la biodiversité</p>







## **DEPLACEMENTS/TRANSPORT/INFRASTRUCTURE**

### ***-En dehors de l'agglomération***

L'implantation des constructions doit être conforme aux dispositions du règlement départemental de voirie.

La création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'existant des lots ainsi créés.

### ***-En agglomération***

Il serait judicieux que la commune instaure ou maintienne des règles de recul de 3 à 5 mètres par rapport aux routes départementales pour les nouvelles constructions avec 5 mètres au minimum pour les parties de construction affectée au stationnement.

Le règlement des zones urbanisées à proximité des zones départementales devra prévoir les dispositions suivantes : \_

- les véhicules devront être stationnés et stockés en dehors de la chaussée de la route départementale,
- l'ouverture des portes et des portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et sera proscrite sur la chaussée d'une route départementale.

### ***-Entrée de ville***

Selon les dispositions de l'article L 111.1-4 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 100 mètres par rapport à l'axe des autoroutes, routes express, déviations et 75 mètres pour les routes classées à grande circulation.

La règle de non constructibilité ne s'appliquera plus, dès lors qu'un véritable projet urbain s'attachant à la qualité de l'urbanisme et des paysages et prenant en compte les nuisances, la sécurité et la qualité architecturale seront proposés sur les espaces riverains de ces axes.

### ***- Bruit des infrastructures terrestres***

La commune peut être soumise, suivant l'importance des voies, à un arrêté de classement au bruit qui régit des règles de construction, c'est-à-dire:

- Qu'il est de la responsabilité des candidats constructeurs et des professionnels pour les projets dans ces zones (architectes, maîtres d'oeuvre, entrepreneurs) de mettre en œuvre les règles d'isolement acoustique adaptées

- Que l'application de cet arrêté n'a pas pour effet de modifier les règles de constructibilité existantes sur un territoire,

L'arrêté doit être annexé par le Maire de la commune au plan local d'urbanisme (PLU) Les secteurs affectés par le bruit doivent être reportés sur les documents graphiques.

- Cet arrêté ayant une valeur réglementaire, il est utile d'informer les candidats constructeurs de ses dispositions locales dans le document de planification communal.



- Au delà de cette procédure, le classement au bruit constitue également une information importante lors de l'élaboration d'un projet d'aménagement urbain, lotissement, bâtiment public, et bien entendu lors du projet de PLU. Le rapport de présentation justifiera les choix opérés par rapport à ces nuisances notamment sur le développement et l'aménagement des entrées d'agglomération, ainsi que les mesures prises pour en limiter l'impact.

### ***-Déplacements :***

**Le déplacement de personnes couvre en région Languedoc-roussillon, 73% des consommations d'énergies et 71% des émissions de GES du secteur des transports.**

Ainsi le SRCAE de la Région s'est fixé les objectifs suivants :

~ Augmenter de 30% le nombre de trajets effectués en transport en commun entre 2010 et 2020

- Atteindre un taux de remplissage de 1,23 personnes par véhicule en moyenne. soit un gain financier annuel estimé à 2 millions d'euros pour la population régionale.

- Augmenter le recours aux modes doux de 1 % par an pour qu'ils atteignent 90 % des trajets de 0,5 à 1 km, 33 % des trajets de 1 à 3 km et 5 % des trajets de 3 à 5 km.

- Porter à 5 % la part de véhicules électriques.

Le projet de la collectivité doit limiter l'accroissement de la séparation spatiale entre les lieux d'emplois et d'habitat et veiller à limiter les déséquilibres fonctionnels au sein du territoire. Ainsi, le zonage doit être étudié de façon à localiser les zones d'urbanisation nouvelle en fonction de l'accès aux réseaux de transports en commun, et à proximité des équipements et services.

Le projet devra prendre en compte la politique globale des transports au service d'un développement durable:

- maîtriser les besoins de déplacements et de circulation automobile en offrant une alternative à la voiture particulière grâce aux modes de transport doux (piétons, cyclistes),

- favoriser le développement des transports collectifs prioritaires, notamment par le rabattement des pistes cyclables vers ceux-ci

- prendre en compte les différents types de trafics et déplacements par des aménagements et équipements des voies adaptés aux contextes et usages (limitations de vitesses (90, 70, 50, zones 30, zone de rencontre 20 et piétonnes) conduisant à une réelle hiérarchisation des voies.'

### ***-Références réglementaires :***

- La loi d'orientation des transports intérieurs (LOTI) du 30 décembre 1982, affirme le principe de satisfaire les besoins des usagers au titre des moyens de transport intérieur,

~ La loi LAURE du 30 décembre 1996, imposant, en son article 20, la réalisation d'itinéraires cyclables

- Le décret du 30 juillet 2008 introduisant le concept de zone de rencontre dans le code de la route,



\_ La loi du 11 février 2005 sur l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et le décret n°2006-555 du 17/05/06 visent à rendre accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap, toute la chaîne du déplacement. L'objectif à atteindre est une accessibilité généralisée pour 2015.

- La Loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement imposant une baisse de 20% des émissions de gaz à effet de serre du secteur des transports d'ici 2020 afin de les ramener au niveau d' émissions de 1990 (article 10).



## REGLEMENTATION THERMIQUE DES BATIMENTS ET URBANISME BIOCLIMATIQUE

**Le bâtiment est le premier secteur consommateur d'énergie, avec au niveau régional, 43 % des consommations et 33 % des émissions de gaz à effet de serre.**

Les lois « grenelle I et II posent la consommation d'énergie des bâtiments comme une des priorités de la France en matière de lutte contre le réchauffement climatique.

La réglementation thermique a donc été renforcée avec la **RT 2012** qui impose une consommation d'énergie primaire inférieure à 50Kwh/m<sup>2</sup>/an en moyenne pour les bâtiments neufs. Elle définit un coefficient Bbio permettant de caractériser l'impact de la conception bioclimatique sur la performance énergétique du bâtiment. Une valeur maximum de Bbio est imposée et fixe une limite du besoin cumulé en énergie pour les composantes dépendant de la conception du bâti (chauffage, refroidissement, éclairage naturel).

La RT 2012 impose ainsi une optimisation du bâti indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre par une conception bioclimatique, utilisant les ressources présentes dans la nature (soleil, vent, végétation et température extérieure). L'approche bioclimatique constitue un des éléments clefs pour diminuer la consommation d'énergie des bâtiments et elle devra être prise en compte dès la définition des zones à urbaniser par une analyse poussée du site, les terrains n'ayant pas tous le même potentiel de solarisation.

La promotion d'un urbanisme bioclimatique figure parmi les objectifs du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de la région afin de favoriser le confort thermique et limiter les besoins en climatisation l'été et le chauffage l'hiver.

La RT 2012 fixe également des exigences de moyens parmi lesquels l'obligation de mise en place de protections solaires pour des locaux de sommeil, une surface minimale de baies vitrées et le recours aux énergies renouvelables ou à des systèmes très performants en maison individuelle ou accolée.

Liste non exhaustive de textes réglementaires de référence :

- Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, imposant de réduire d'au moins 38 % la consommation énergétique des bâtiments existants d'ici 2020 (art 5)

- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement

- Décret du 26 octobre relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions.

- Arrêté ministériel du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments.

- Arrêté ministériel du 28 décembre 2012 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments autres que ceux concernés par l'article 2 de l'arrêté du 26 octobre 2010..

Adresse Postale : 2 rue Jean Richepin - BP 50909 - 66020 PERPIGNAN CEDEX

Téléphone : ⇨ +33 (0)4.68.38.12.34  
horaires d'ouverture : 8h00-12h00 / 13h30-17h00  
Fax : ⇨ +33 (0)4.68.38.11.29

Renseignements : ⇨ INTERNET : [www.pyrenees-orientales.gouv.fr](http://www.pyrenees-orientales.gouv.fr)  
⇨ COURRIEL : [ddtm@pyrenees-orientales.gouv.fr](mailto:ddtm@pyrenees-orientales.gouv.fr)

