



Agence d'urbanisme
et de développement durable
Lorraine Nord

EnVies de Quartier

mai 2012

Cahier des charges
pour des quartiers d'habitat
à destination des collectivités et des aménageurs

EnVies de Quartier

Les modalités actuelles de production de logements en Lorraine Nord ont un impact négatif en termes de développement durable à la fois sur la dimension sociale, économique et écologique. Dans la construction neuve, la forme urbaine de type pavillonnaire peu dense est la plus répandue. En laissant se réaliser ce type de quartiers, la commune hérite de paysages urbains banals et très homogènes qui posent la question de l'identité de la ville ou du village, de son attractivité mais aussi de la qualité de vie dans ces quartiers.

En 2011, plusieurs collectivités ont constaté ces faits et ont sollicité l'Agence sur la question des quartiers durables : quelle définition, comment les concevoir, comment les mettre en œuvre... Pour répondre à ces besoins, l'Agence a initié une **réflexion sur les quartiers durables**, « **EnVies de Quartier** » dans le cadre de son programme de travail partenarial. Elle se détaille en **quatre actions particulières** :

- réalisation d'un **cahier des charges** pour des quartiers d'habitat durables à destination des collectivités et des aménageurs ;
- **suivi et accompagnement de projets urbains** (plusieurs intercommunalités membres ont chacune identifié un site pilote) ;
- réalisation d'un **recueil d'expériences** à partir des sites pilotes ;
- réalisation de **fiches de sensibilisation** sur les thématiques du développement durable.

Les objectifs de « **EnVies de Quartier** » sont d'acquérir des connaissances pour approfondir la mission d'assistance aux collectivités, aider à l'émergence de projets urbains durables, promouvoir un urbanisme de qualité en faisant partager les connaissances et les expériences locales à l'ensemble du territoire de l'Agence. Ci-après, le cahier des charges pour des quartiers d'habitat constitue la première étape de la démarche.

Pourquoi un cahier des charges ?

Les élus du territoire sont très souvent sollicités par des aménageurs souhaitant investir sur leur commune. Toutefois, le développement d'une commune dépend de la volonté des élus mais aussi de la prise en compte des enjeux du développement durable. Face à ce contexte, les élus, et notamment ceux des petites communes, manquent d'ingénierie en interne pour les aider à analyser les projets proposés et imposer leurs principes.

Dans le cadre de cette action « **EnVies de Quartier** », et considérant qu'il est impératif de :

- prendre en compte les **enjeux liés au développement durable**, à savoir, l'équilibre entre les priorités économiques, sociales et écologiques, et une gouvernance adaptée ;
- **préserver le caractère identitaire de nos villes et villages** ;
- **modifier nos habitudes et nos mœurs** en matière d'urbanisme et d'habitat ;
- faire prendre conscience de la nécessité de **réaliser de nouveaux quartiers agréables à vivre**, économes en espaces, intégrant une offre diversifiée en logements, limitant les impacts sur l'environnement et favorisant la biodiversité ;

l'AGAPE propose **un outil** permettant aux collectivités et leurs partenaires de partager une culture commune du développement durable. A partir de ce cahier des charges, composé d'une **liste exhaustive de principes à suivre**, les collectivités peuvent **identifier et hiérarchiser leurs priorités dans les projets de quartiers à vocation principale d'habitat**. Ce document accompagnera les communes dans leurs **négociations avec les aménageurs**.

Le déroulé du document suit une **logique de projet** : l'échelle d'analyse la plus large c'est-à-dire l'échelle supra-communale et communale est prise en compte en premier lieu, puis l'échelle du projet et enfin celle du bâtiment. Pour chaque échelle les principes sont hiérarchisés.

Principes à prendre en compte pour chaque projet

A l'échelle supra-communale et communale :

En amont de la conception du projet, l'échelle communale, voire intercommunale, est souvent peu prise en compte. Or, il est indispensable, pour une bonne intégration du projet et des besoins qu'il génère (équipements publics...), de prendre en compte son environnement le plus large possible et d'analyser le contexte dans lequel il s'insère.

- Connaître les **projets de l'intercommunalité et des communes voisines** pour éviter la surproduction de logements et **définir une offre appropriée et équilibrée** sur le bassin de vie.
- Analyser les composantes du **grand paysage, du patrimoine naturel**, les points de vue pour choisir un site qui n'altère pas le paysage du village et ce qui l'entoure.
- Choisir une **localisation** au plus près des transports en commun, des services de proximité et des centres urbains afin de créer des **liens directs** réduisant les **distances d'accès** entre ces lieux et le futur quartier.
- Prendre en compte le **patrimoine culturel** en l'intégrant au projet en tant que porteur de l'identité locale : histoire, formes urbaines, bâtiments remarquables, cités, architecture, fermes lorraines...
- Prendre en compte l'**organisation de la commune** : routes à fort trafic, nuisances sonores, aériennes, olfactives, électromagnétiques.... L'objectif étant de gérer ces diverses pollutions dans l'aménagement du site.

A l'échelle du projet :

A partir des éléments issus de l'analyse précédente et d'un diagnostic fin du ou des sites choisis, des pistes de travail peuvent être clairement définies pour le projet.

- Utiliser **la biodiversité existante comme base au projet** : trame verte et bleue, haies, bosquets, arbres isolés, vergers...
- Proposer des pistes de réflexion et une évolution du **réseau de transports en commun** actuel : extension de ligne, création de nouveaux arrêts...
- Concevoir **des espaces publics de qualité** en travaillant sur chacune de leurs composantes :
 - utiliser les espaces publics pour **relier et accrocher le projet aux espaces urbains existants**. L'objectif étant d'éviter l'enclavement et de favoriser l'**intégration** du quartier et de ses nouveaux habitants ;
 - **prendre en compte la situation des équipements communaux**, de loisirs ou culturels ainsi que des écoles dans l'aménagement du site pour en faciliter l'accès, par exemple, par des cheminements doux ;
 - **hiérarchiser les espaces publics et les voiries** (rues, ruelles, chemins, places...) en fonction du trafic pressenti ;
 - travailler sur les **largeurs de rue** pour limiter l'insécurité et les nuisances ;
 - **optimiser les linéaires de voiries** pour limiter les coûts de viabilisation et d'entretien de la commune ;
 - prendre en compte l'**écoulement naturel des eaux pluviales** pour définir l'orientation des voiries et des parcelles. Eviter de canaliser les eaux en souterrain en privilégiant l'écoulement en surface grâce à des noues ou fossés paysagers, bassin de rétention, infiltration...
 - **mettre en valeur les bâtiments communaux remarquables** dans le cas où ils sont intégrés au projet ;
 - optimiser le **stationnement** sur l'espace public (rassembler les places près des commerces et

- activités) et sur les espaces privés (parking extérieurs intégrés de manière qualitative et fonctionnelle aux espaces d'accès aux logements...);
- permettre l'**accessibilité** à tous sur les espaces publics ;
 - optimiser l'**éclairage public** et utiliser les énergies renouvelables ;
 - favoriser une gestion différenciée des espaces verts pour limiter l'entretien, l'usage de pesticides et autres produits ;
 - limiter les surfaces imperméabilisées, en utilisant par exemple des dalles perméables pour le stationnement.
- Réaliser un plan de composition qui s'appuie sur les caractéristiques des **formes urbaines locales** : implantations bâties au droit de l'espace public ou légèrement en retrait, parcelles en lanières...
 - Mettre en place une **mixité sociale** :
 - diversifier les types d'habitat : individuel, intermédiaire, collectif ;
 - diversifier les modes d'accès au logement : locatif, accession à la propriété ;
 - diversifier la surface des parcelles pour les adapter à différents budgets et permettre de réaliser des équipements, diversifier les formes des parcelles tout en favorisant des parcelles bien orientées et étroites (entre 7 et 11 m) ;
 - proposer des logements confortables aux typologies et surfaces variées pour s'adapter à la diversité des **modes d'habiter** d'aujourd'hui et accueillir différents types de ménages (jeunes, personnes âgées, familles monoparentales, couples avec enfants...) et ainsi favoriser le parcours résidentiel. La démographie et le parc de logement de la commune doivent être pris en compte pour définir les ratios des différentes surfaces de logements. Car en général, il existe une inadéquation entre la taille et le type des ménages souhaités, et les logements proposés ;
 - pour les opérations comportant plus de 10 logements, produire au minimum 20 % de logements aidés.
 - La densité résidentielle du quartier ne doit pas être inférieure à **25 logements à l'hectare** (voiries et espaces publics non compris). En dessous de ce seuil le projet contribue à l'étalement urbain.
 - Économiser les ressources foncières agricoles et naturelles en limitant la surface moyenne des parcelles qui ne devrait pas excéder **500 m² en milieu urbain et périurbain et 600 m² en milieu rural**.
 - Anticiper sur **la réalisation de bâtiments bioclimatiques** lors de la définition des voiries et du parcellaire : orientation, mitoyenneté bâtie, vents dominants...
 - Traiter de manière paysagère la **transition entre le nouveau quartier et les cultures environnantes** : strates arbustives pré-plantées...
 - Utiliser au maximum les **ressources locales et les énergies renouvelables** notamment pour la construction des bâtiments et des espaces publics.
 - Concevoir un aménagement dont les **besoins en énergie sont évalués et limités**, envisager des solutions collectives par la mise en réseau : réseau de chaleur...
 - Situer de manière prioritaire les petits logements et les logements aidés à proximité des arrêts de transports en commun afin d'optimiser les arrêts et de favoriser ces populations moins mobiles.
 - Sur l'ensemble de l'opération, produire au minimum 10 % de logements intermédiaires : maisons superposées, logements semi-collectifs.
 - Privilégier des essences locales non allergisantes pour les plantations dans les espaces privés et publics.
 - Gérer et valoriser les déchets de chantier.
 - Concentrer les déchets domestiques en différents points pour faciliter la collecte.

A l'échelle du bâtiment et de sa parcelle :

Les orientations générales du projet étant définies, une attention particulière se porte sur les bâtiments et l'organisation de l'espace sur les parcelles. Cette échelle permet de préciser la mise en forme du projet notamment au niveau du découpage parcellaire, des formes urbaines, de l'orientation des bâtiments et de la structure des espaces publics. Des interactions entre l'échelle du projet et celle du bâtiment peuvent s'opérer pour créer un équilibre cohérent et mettre en valeur certains espaces ou certains aspects du projet.

- **Intégrer les futures constructions** en concevant des bâtiments respectant la physionomie de ceux de la commune : volumes, hauteur, matériaux...
- Pour limiter leur **impact visuel**, traiter les **transitions entre les espaces publics et privés** : clôtures, intégrer les petits équipements (poubelles, coffrets techniques, boîtes aux lettres...).
- **Adapter l'implantation du bâtiment à la topographie du terrain** pour éviter des terrassements conséquents.
- **Hiérarchiser les espaces non bâtis** sur les parcelles afin de créer des lieux aux fonctions variées et appropriables : espace d'accès, terrasse, jardin...
- Préserver l'**intimité** des locataires en limitant les vis-à-vis et en traitant les limites séparatives.
- Permettre l'**accessibilité** ou l'adaptabilité de la majorité des logements.
- Utiliser des **matériaux sains**.
- Favoriser l'**appropriation** des logements en réalisant des accès privatifs de qualité et différenciés.
- Permettre une **évolutivité des logements** : extensions, modularité...
- Atteindre, voire dépasser, les réglementations thermiques en vigueur.
- Permettre l'évaluation de la performance environnementale des bâtiments tout au long de leur utilisation.
- Intégrer la récupération de l'eau de pluie : toitures végétalisées, récupérateurs...
- Affirmer une créativité architecturale.
- Utiliser les ressources locales, favoriser les circuits courts.
- Intégrer le recyclage des déchets verts sur les parcelles.

A l'échelle de l'habitant :

Enfin, dans le cadre d'une démarche participative, l'habitant doit être intégré tout au long du processus de projet pour le comprendre, le faire évoluer, l'accepter et y vivre.

- **Inform**er et mettre en place une concertation avec les riverains et les futurs habitants dès les phases de réflexion et de conception du projet.
- **Form**er les habitants à l'usage de logements aux techniques énergétiques poussées.

Les principes énoncés dans ce cahier des charges pour des quartiers d'habitat constituent une base de réflexion et de travail pour les collectivités mais aussi pour l'AGAPE. Car la deuxième étape de la démarche « **EnVies de Quartier** » consiste à décliner, développer et illustrer les thématiques abordées sous la forme de fiches de sensibilisation. La première fiche se concentre sur le choix du site de projet. Elle est diffusée simultanément avec le cahier des charges. Par ces documents didactiques et évolutifs, l'AGAPE souhaite accompagner ses partenaires du Nord Lorrain dans la concrétisation de leurs projets urbains.



AGAPE - agence d'urbanisme et de développement durable Lorraine-Nord
Espace Jean Monnet - Eurobase 2 - Pôle Européen de Développement - F-54810 LONGLAVILLE
tél : (+33) 03 55 26 00 10 - fax : (+33) 03 55 26 00 33 - agape@agape-ped.org - www.agape-ped.org