HABITREG.NET

ALLER VERS UN HABITAT DURABLE

Territoires ruraux et périurbains en Grande Région

15 POINTS DE REPÈRE POUR CLARIFIER LES IDÉES

TABLE DES MATIÈRES

UN GUIDE SUR L'HABITAT DURABLE PROPOSÉ PAR LE RÉSEAU TRANSFRONTALIER HABITREG.NET 3

Un partenariat transfrontalier pour une politique durable de l'habitat 3
L'habitat durable 3
Remerciements 3
Trois questions clefs de la politique d'habitat durable 4
Un contexte transfrontalier riche mais complexe 4
Un contexte global qui s'impose 5
Des réponses locales 5
Le guide : un outil de méthode et de synthèse 5
Un outil pour clarifier les idées et répondre à des questions de fond 5

UN OUTIL DONNANT DES REPÈRES À TRAVERS 15 COMPOSANTES POUR UN HABITAT DURABLE 5

De l'éco-quartier au projet d'habitat durable 5
Quinze composantes pour concevoir un projet d'habitat durable 6

COMMENT UTILISER CE GUIDE ? 7

Que trouve-t-on dans chaque fiche ? 7

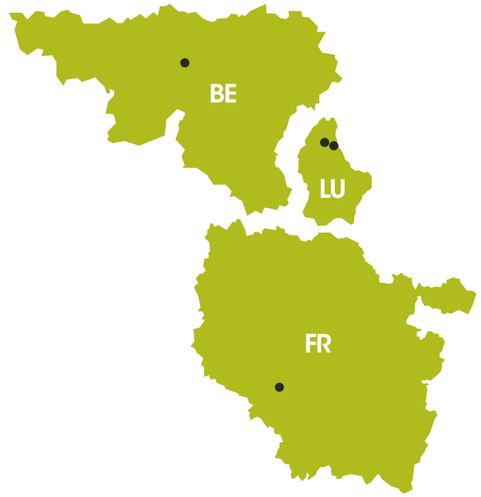
COMPOSANTES 8

Diversité sociale 8
Diversité fonctionnelle 10
Participation 12
Partenariats 14
Paysage 16
Mobilité 18
Foncier 20
Densité 22
Architecture 24
Énergie 26
Biodiversité 28
Cycle de l'eau 30
Matériaux 32
Confort & santé 34
Déchets 36

RESSOURCES 38

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES 39

CONTACTS 39



UN GUIDE SUR L'HABITAT DURABLE PROPOSÉ PAR LE RÉSEAU TRANSFRONTALIER HABITREG.NET

Un partenariat transfrontalier pour une politique durable de l'habitat

Le projet Habitreg.net (habitat, région et réseau) a mis en réseau des acteurs et élus locaux de Wallonie, de Lorraine et du Luxembourg pour échanger et expérimenter la mise en œuvre d'outils et d'actions de coopérations innovantes autour de l'habitat durable en milieu rural et périurbain.

Ce projet a été réalisé dans le cadre du programme européen INTERREG IV a Grande Région, de 2010 à 2013, par le Carrefour des Pays Lorrains (F), le Syndicat intercommunal pour la promotion du canton de Clervaux (L), le Parc naturel de l'Our (L) et la Fondation Rurale de Wallonie (B). (Informations en dernière page.)

L'habitat durable

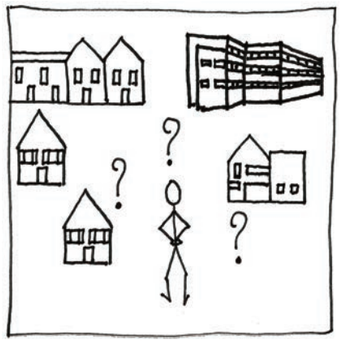
C'est un des thèmes traités dans Habitreg.net, qui concerne des territoires bien différents dans les trois régions. Certaines zones doivent maîtriser leur développement, alors que d'autres sont en déprise. L'habitat durable a rapidement fédéré les acteurs des trois régions, la coopération transfrontalière a permis de construire une approche commune se nourrissant d'expériences déjà réalisées.

Remerciements

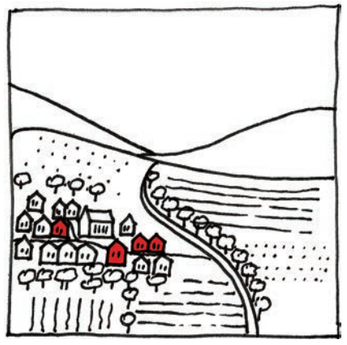
Le partenariat Habitreg.net remercie les porteurs de projet qui ont accueilli les échanges, présenté et fait visiter leurs réalisations ; ainsi que l'ensemble des participants qui ont nourri la réflexion et donc le contenu du présent document.

Trois questions clefs de la politique d'habitat durable

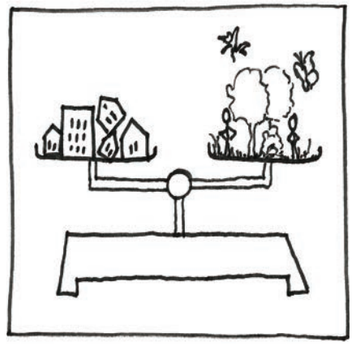
Pour s'inscrire dans une visée opérationnelle, les partenaires ont défini trois entrées de la politique durable de l'habitat. Elle se retranscrit à travers des questions de fond qui se posent dans tous les territoires concernés :



Comment répondre aux nouveaux besoins d'habitat suite aux évolutions sociales et démographiques ?



Comment maîtriser l'étalement urbain en valorisant les cœurs de villages et en favorisant des extensions raisonnées ?



Comment l'évolution du logement répond-elle aux exigences de la protection de l'environnement humain et naturel ?

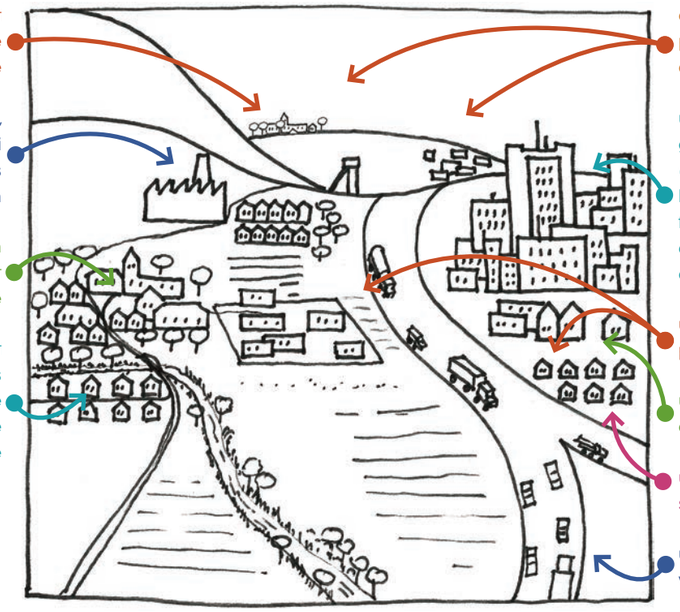
Un contexte transfrontalier riche mais complexe

un bassin industriel, minier et sidérurgique, qui a créé une richesse importante

une déprise industrielle, l'apparition de friches… qui questionnent les territoires sur leur reconversion

un passé rural riche, avec un patrimoine bâti important et des paysages de qualité

un surdéveloppement des zones pavillonnaires nouvelles, avec une consommation notable de foncier agricole



des territoires à la géographie et l'accessibilité très différentes

une influence forte de grandes métropoles (Luxembourg, Nancy, Metz, Liège, Mons…), au-delà des frontières nationales, créant des pressions foncières très disparates

une banalisation de certains paysages

un parc de logements plutôt ancien, énergivore

un manque de logement social

une forte présence de la voiture

Un contexte global qui s'impose

Le changement climatique, la rationalisation de l'utilisation des énergies, la nécessité d'économiser les sols et de préserver l'agriculture, la crise financière, le développement durable, les besoins des personnes,… font évoluer les pratiques. Un projet d'habitat durable doit prendre en compte ces évolutions.

Des réponses locales

Une collectivité peut agir localement pour répondre aux besoins en matière de logement et à des enjeux de développement. Elle devra mettre en cohérence les projets de différents acteurs, pour gérer la pression foncière sur les terrains non bâtis, réaffecter les bâtiments vacants, améliorer le cadre de vie, les services… à destination des habitants et des entreprises.

Le guide : un outil de méthode et de synthèse

Ce guide est le fruit du travail d'un groupe transfrontalier. Il s'inspire notamment de l'ouvrage « Habitat en quartier durable – Pratiques et stratégies d'action pour un nouvel ancrage local du logement » de Jean-Michel Degraeve (architecte et consultant en habitat).

Il s'adresse aux élus et aux professionnels, mais intéresse aussi le grand public.

Étant le fruit d'un travail collaboratif, il ne prétend pas apporter de réponses exhaustives ou universelles. De même, certaines questions posées ne concernent pas les différents territoires de la Grande Région de la même façon.

Ce guide représente la synthèse des apports de tous les participants et ne peut tenir compte de toutes les nuances de point de vue des partenaires.

Un outil pour clarifier les idées et répondre à des questions de fond

Ce guide apporte des réponses sur des questions telles que :

- Comment construire un projet d'habitat durable à travers des constructions neuves ou de la réhabilitation, en respectant l'environnement, en économisant le foncier et la consommation énergétique, en ménageant les finances ?
- Comment évaluer un projet avant sa mise en œuvre ?

UN OUTIL DONNANT DES REPÈRES À TRAVERS 15 COMPOSANTES POUR UN HABITAT DURABLE

De l'éco-quartier au projet d'habitat durable

Le terme d'éco-quartier prête à confusion. Celui de projet d'habitat durable intègre des dimensions plus transversales. C'est un projet qui prend en compte les principes du développement durable : mixité des fonctions, des publics, rationalisation de l'énergie, respect de l'environnement, mobilité douce, économie des sols, etc. Ce n'est pas un lotissement classique avec un vernis écologique, ni une opération réservée à quelques privilégiés, déconnectée de son contexte.

Porter un projet d'habitat durable relève d'une démarche globale faisant appel au bon sens. Ce peut être une opération de constructions neuves, de rénovation ou de reconversion de bâti. Un projet de quelques logements est aussi légitime qu'un projet plus conséquent.

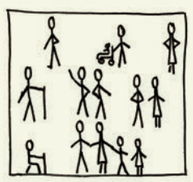
Il n'y a pas de modèle type. Un projet d'habitat durable se construit progressivement. Le plus important est de se poser les bonnes questions, le bon sens apporte souvent des réponses. Le projet peut démarrer par des actions modestes qui prendront de l'ampleur et nourriront la dynamique du territoire en créant des liens avec d'autres démarches telles qu'un Agenda 21 par exemple.

Envisager son projet à différentes échelles permet de prendre du recul (la rue, le quartier, la commune, la région, etc.). Le but de ce guide est d'aider à prendre en compte et à analyser les composantes d'un projet d'habitat durable.

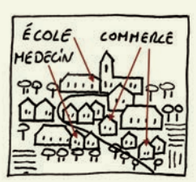
Quinze composantes pour concevoir un projet d'habitat durable

Les composantes présentées ici permettent de guider la réflexion et les choix tout au long de la démarche, comme autant de points de repère. Elles se combinent entre elles et concernent aussi bien les projets de rénovation que de constructions neuves.

Chacune des quinze composantes suivantes est détaillée dans une fiche :

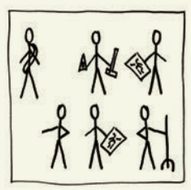


DIVERSITÉ SOCIALE
p. 8

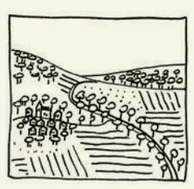


DIVERSITÉ FONCTIONNELLE
p. 10

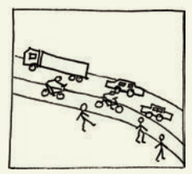
PARTICIPATION
p. 12



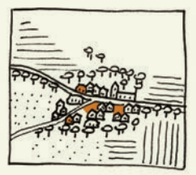
PARTENARIATS
p. 14



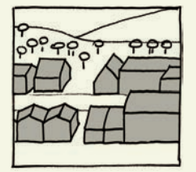
PAYSAGE
p. 16



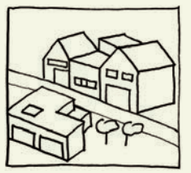
MOBILITÉ
p. 18



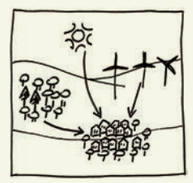
FONCIER
p. 20



DENSITÉ
p. 22



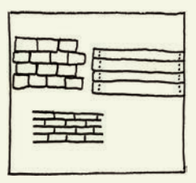
ARCHITECTURE
p. 24



ÉNERGIE
p. 26

BIODIVERSITÉ
p. 28

CYCLE DE L'EAU
p. 30



MATÉRIAUX
p. 32

CONFORT ET SANTÉ
p. 34

DÉCHETS
p. 36

Dans chaque fiche, des points de couleur situent le moment du projet où il est important de se poser les questions :

- en amont du projet
- lors de la programmation et de la mise en œuvre
- quand le projet est construit

COMMENT UTILISER CE GUIDE ?

- Si la collectivité a la volonté de conduire un projet d'habitat durable, l'ensemble des questions abordées dans les différentes composantes se pose dès l'amont de la démarche, autant qu'aux différentes étapes du projet : lors de la concertation et l'association des habitants pour la construction du projet, dans la programmation, à travers les partenariats, lors de la mise en œuvre, à travers l'évaluation et les évolutions possibles du projet réalisé.
- Si la collectivité doit réagir à un projet proposé par un opérateur extérieur, les fiches sont un outil pour évaluer si la proposition permet de répondre correctement aux questions posées, va dans le sens de sa politique ou si cette proposition risque de faire perdre sa cohérence au projet de territoire. Les fiches permettent d'engager un dialogue construit, exhaustif et argumenté avec l'opérateur.

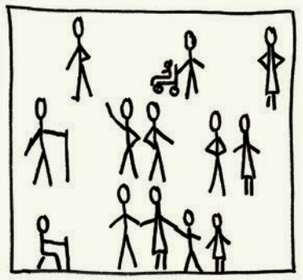
QUE TROUVE-T-ON DANS CHAQUE FICHE ?

- Une présentation de la composante.
- Des pistes de réflexion et d'action pour adapter au mieux le projet à la réalité locale et aux enjeux globaux de développement durable.
- Des exemples «Réalisations» : des exemples wallons, luxembourgeois ou lorrains viennent illustrer chaque composante.
- Des exemples «Fil rouge» : trois territoires, à la démarche transversale, qui intègrent de nombreuses dimensions du développement durable, illustrent les composantes par différentes facettes de leur expérience :
  - Commune d'Anthisnes (B) : une politique globale d'aménagement et de développement durable
  - Communauté de communes du Val de Galilée (F) : une démarche globale construite dans la durée
  - «Neit Wunnen» à Putscheid (L) : un lotissement écologique porté par la commune
- Des liens vers d'autres composantes : chaque composante peut être mise en relation avec d'autres, qui complètent et enrichissent la réflexion pour faire des choix cohérents.

Retrouvez sur www.habitreg.net des documents pour approfondir la plupart des exemples mentionnés dans le guide, et d'autres dans la rubrique «expériences».

www.habitreg.net

DIVERSITÉ SOCIALE



ENJEUX

Une collectivité se compose de publics divers. Elle doit pouvoir accueillir et faire vivre ensemble des habitants aisés ou modestes, des familles avec enfants, des personnes âgées ou des jeunes qui n'ont pas les mêmes attentes ni les mêmes rythmes. L'accueil de cette diversité demande une organisation et des aménagements bien pensés.

- En amont du projet
- Lors de la programmation et de la mise en œuvre
- Quand le projet est construit

DES PISTES POUR FAVORISER UNE DIVERSITÉ SOCIALE

● Évaluer les capacités actuelles d'accueil de la commune

Observer l'évolution possible du groupe scolaire permet de mesurer la nécessité d'accueil de familles.

Y a-t-il un risque de fermeture de classe ? L'école peut-elle accueillir plus de classes ? Comment accueillir de jeunes ménages ? Les services sont-ils suffisants (logement, services, plaine de jeux, cheminements vers école…) ?

Les enfants grandissent, s'autonomisent, font des études et souhaitent peut-être revenir dans la commune, une fois installés dans la vie active.

Y aura-t-il une possibilité d'accueil pour des jeunes sans moyens financiers importants ?

Les habitants vieillissent, dans des habitats pas toujours adaptés avec des services parfois éloignés.

Est-il possible de vieillir dans la commune et de trouver au sein du village un habitat plus adapté, proche des services ?

Une communauté se compose de personnes très différentes (cultures diverses, revenus non homogènes, handicaps…).

Existe-t-il des offres suffisamment variées pour répondre à cette diversité d'habitants : habitat locatif de petite taille (pour les jeunes, les familles monoparentales, les personnes âgées), à un coût abordable, accession à la propriété (première ou classique)…?

● Connaître les besoins réels en accueil de population

Comparer son projet au contexte local ou régional permet de voir le type de population que la commune pourrait accueillir.

Existe-t-il des études socio-économiques, des observatoires de l'habitat, des organismes ressource ?

Il existe souvent des documents et des démarches de planification à l'échelle intercommunale.

Faire le lien avec ces orientations favorise-t-il une cohérence des projets qui seront programmés dans chaque commune ?

●● Évaluer les besoins en type de logements spécifiques

Un projet peut prévoir des habitats de taille et de types différents : locatif, accession, social, intergénérationnel, appartements, jardins, accessibilité handicapés… Dans un souci de bonne intégration des nouveaux habitants, ces logements n'ont pas besoin d'être reconnaissables de l'extérieur. Ils peuvent être répartis en différents lieux de la commune, avoir une architecture de qualité, prendre place dans des bâtiments existants… mais aussi être évolutifs dans leur organisation interne (logements à raccorder pour en créer de plus grands, à diviser pour proposer de plus petits espaces ou pour accueillir d'autres usagers…). Dans un temps plus long, ils pourront aussi changer de vocation et de type d'occupation, ce qui permettra d'éviter d'avoir du bâti vacant et de devoir sans cesse construire de nouveaux logements.

Pourquoi ne pas envisager des dispositifs évolutifs dans le temps ? Par exemple, une location qui se transformera en accession.

D'autres formes d'organisation d'habitat existent et peuvent permettre d'accueillir différemment des habitants. Par exemple, l'habitat participatif, l'autopromotion… Des structures d'accompagnement permettent d'aider à mettre en œuvre ces solutions.

RÉALISATIONS

Le patrimoine vacant devient support de dynamisme

Le rachat de bâtiments abandonnés en cœur villageois et leur transformation par des personnes en contrat d'insertion a permis de créer des logements attractifs (acquisition à la propriété progressive), de maintenir l'école et les services.

Maîtrise d'ouvrage : commune des Voivres (F)

Des dispositifs pour garder une population jeune

C'est un enjeu révélé par le programme communal de développement rural. Quatre logements tremplin abordables et de qualité pour des jeunes du village favorisent leur installation à plus long terme.

Maîtrise d'ouvrage : commune de Martelange (B)

EXEMPLES FIL ROUGE

Commune d'Anthisnes (B)

La commune s'inscrit dans une logique de développement durable tout en accueillant de nouveaux habitants. Pour cela, elle favorise l'accession aidée à la propriété, reconvertit et réhabilite le patrimoine bâti remarquable de son centre bourg pour des populations variées. Une ancienne ferme accueille des logements sociaux, une autre des logements de standing et d'autres fonctions.

Communauté de communes du Val de Galilée (F)

Suite à la dynamique lancée par le plan de paysage (cf. composante « Paysage »), Combrimont, commune de moins de 200 habitants, a élaboré un document d'urbanisme normatif, réaménagé les espaces publics du centre-village dans une logique environnementale. Elle a développé un habitat social de qualité en cœur de bourg, pour de nouveaux habitants. Quatre premiers logements sociaux basse consommation ont été construits par un bailleur social de la région.

«Neit Wunnen» à Putscheid (L)

Pour accueillir de nouvelles familles, la commune a choisi de créer un nouveau quartier et y a intégré des types d'habitats différents, de façon à accueillir des profils variés d'habitants. 19 maisons unifamiliales en propriété, 3 maisonnettes et 4 appartements en location ont été construits en articulation avec l'existant.

DES LIENS VERS D'AUTRES COMPOSANTES

Diversité fonctionnelle

Accueillir une diversité d'habitants implique le développement de services, de commerces, d'emplois, d'espaces publics…

Mobilité

La venue de nouveaux habitants va influer sur la mobilité à l'échelle du grand territoire et va nécessiter des aménagements à l'échelle de la commune (voiries, chemins, raccordement aux réseaux de transport en commun…).

Partenariats

S'entourer pour aider à faire des choix, trouver des opérateurs… sera utile pour mettre en œuvre le projet.

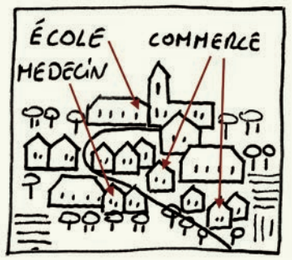
Participation

Interroger les habitants (actuels et futurs) de la commune sur leurs besoins et les impliquer dans le processus favorise l'appropriation du projet.

Architecture

Que le bâtiment soit existant ou neuf, l'architecture peut aider à l'intégration des nouveaux habitants.

DIVERSITÉ FONCTIONNELLE



ENJEUX

Avoir dans un même lieu des services, des commerces, des équipements, des espaces publics, des logements… permet de privilégier la dimension humaine et conviviale, l'emploi local et améliore la qualité de vie quotidienne.

DES PISTES POUR FAVORISER UN PROJET QUI PROPOSE DIFFÉRENTES FONCTIONS

Évaluer les capacités actuelles d'accueil de la commune

Pour trouver la bonne dimension du projet et de ses différentes fonctions, la collectivité doit prendre du recul, observer, analyser les besoins et les possiblités.

Quelles sont les capacités d'accueil en termes techniques (approvisionnement en eau, assainissement, capacité des réseaux, entretien des voiries, ramassage scolaire, collecte des déchets…) ?

Quels changements extérieurs pourraient modifier le projet (évolutions industrielles locales, contextes économique, culturel et social, place de l'agriculture, préservation de la biodiversité, ressources énergétiques, coût de l'énergie, vieillissement de la population…) ?

Des services, commerces, équipements, espaces publics... existent déjà dans la commune.

Sont-ils utilisés, suffisants, pérennes ?

Comment sont-ils répartis sur le territoire ? Sont-ils accessibles au plus grand nombre ?

Des manques sont-ils identifiés ? Des porteurs de projet se sont-ils déjà manifestés (création de commerce, d'entreprise, d'activité…) ?

L'accueil d'habitants et d'activités va augmenter les besoins en équipements et en services.

Les structures existantes peuvent-elles supporter ces demandes supplémentaires ?

Créer des liens entre le nouveau projet et le reste de la commune

Compléter le projet d'habitat avec des équipements et des services aide à l'intégrer dans la commune en permettant aux habitants de se rencontrer.

Les espaces publics créent-ils une continuité entre le bourg existant et le projet, avec des chemins piétons par exemple ?

Les habitants du bourg seront-ils amenés à se rendre dans le nouveau quartier ? Les nouveaux habitants iront-ils facilement dans le bourg existant ?

Quels types de fonctions est-il judicieux d'implanter (point multiservices, pôle médical, locaux professionnels, crèche, accueil périscolaire, espace de rencontre intergénérationnel, salle associative…) ?

Les fonctions actuelles ou celles projetées pourront-elles évoluer dans la durée ?

L'accueil d'autres fonctions peut offrir des opportunités d'emploi local.

Les emplois créés correspondent-ils aux compétences des habitants du territoire ?

Quelles formations sont envisageables ?

Quels volets de l'économie locale sont viables et susceptibles d'être développés ?

Les débits et connexions internet permettent-ils le développement du télétravail ?

Mêler les fonctions dans un même projet

Des fonctions différentes peuvent cohabiter dans un même bâtiment (commerces, habitat…). Le patrimoine bâti (agricole, industriel…) peut proposer divers espaces qui permettent l'accueil d'activités différentes.

Les activités qui accueillent du public sont-elles proches des espaces publics ? Respectent-elles l'intimité des habitants ?

Les activités prévues génèrent-elles des nuisances (bruits, odeurs, circulation d'engins fréquente…) qui risquent de gêner les habitants ?

- En amont du projet
- Lors de la programmation et de la mise en œuvre
- Quand le projet est construit

RÉALISATIONS

Une ancienne ferme devient un lieu actif pour l'économie locale

Une ferme reconvertie accueille à la fois un point de vente fermier, des cabinets médicaux, des logements, des espaces publics… Le bâtiment écologique et économe en énergie redonne une centralité au village.

Maîtrise d'ouvrage : commune des Forges (F)

Un programme mixte dans du bâti patrimonial

Un artisan-commerçant a racheté une ancienne ferme pour la reconvertir et créer quatre logements, un commerce et une salle d'exposition.

Maîtrise d'ouvrage privée à Oberpallen, commune de Beckerich (L)

Une initiative privée qui favorise la mixité

Un ancien cinéma désaffecté retrouve une vocation culturelle (lieu de rencontres et d'échanges) et développe une nouvelle fonction d'habitat.

Maîtrise d'ouvrage privée à Vianden (L)

La reconversion de bâti désaffecté pour enrichir l'offre locale en activités

L'ancienne maison de l'instituteur accueille un lieu de rencontres et d'activités collectives (maison de village) et un hébergement touristique pour des groupes.

Maîtrise d'ouvrage : Vergnies, commune de Froidchapelle (B)

EXEMPLES FIL ROUGE

Commune d'Anthisnes (B)

Dans le cadre de son Programme communal de développement rural (PCDR), la commune a pu réfléchir à l'avenir de son territoire en termes de diversité fonctionnelle et de création d'emplois. Des réalisations dans différents lieux de la commune ont concrétisé ces intentions : rénovation de bâti ancien pour développer l'habitat, construction de nouveaux logements en dent creuse, accueil d'activité commerciale, densification du centre.

Communauté de communes du Val de Galilée (F)

Pour garder des emplois et savoir-faire locaux, des habitants actifs et permettre l'accueil de nouvelles personnes, la communauté a mis en place une petite zone d'activité insérée dans le tissu bâti du bourg principal. Les entreprises installées, souvent locales, auraient quitté la commune sans cette opportunité. Pour économiser l'espace, les parkings sont mutualisés, raccordés à la salle des fêtes, sur le trajet de transports en commun.

DES LIENS VERS D'AUTRES COMPOSANTES

Diversité sociale

La création de différentes fonctions renforce la diversité sociale.

Partenariats

Associer les porteurs de projets et partenaires intéressés pour s'installer dans la commune dès l'amont permet une bonne prise en compte des contraintes et attentes de tous.

Mobilité

Faire venir des fonctions différentes limite les déplacements (rapports de proximité).

Foncier

Le choix du site d'implantation du projet favorise (ou non) les échanges avec la population locale (distance, dénivelé… entre le nouveau projet et l'existant).

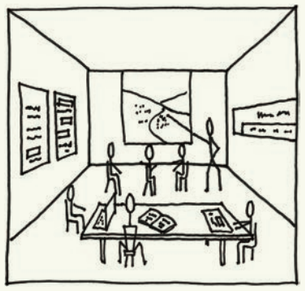
Densité

Mêler des fonctions dans un même site ou un bâtiment favorise une densité propice à l'échange et à la qualité de vie.

Architecture

La forme architecturale et l'organisation des espaces doivent se mettre au service de l'accueil des différentes fonctions.

PARTICIPATION



ENJEUX

Pour tout projet d'habitat durable, le regard et les propositions des habitants actuels et futurs sont essentiels. Ils apportent une réelle plus-value et permettent de connaître les façons de vivre, les problèmes et atouts, et de recueillir les besoins. La participation assure une bonne appropriation du projet, contribue à intégrer les futurs habitants. Elle enclenche une dynamique, et facilite la mutualisation des investissements.

- En amont du projet
- Lors de la programmation et de la mise en œuvre
- Quand le projet est construit

DES PISTES POUR METTRE EN PLACE LA PARTICIPATION

Impliquer les habitants et les associations

Associer les usagers aux réflexions dès le démarrage du processus de planification est important. Toutes les informations nécessaires doivent être données, y compris les éléments qui ne peuvent pas être remis en cause (les contraintes liées à la sécurité ou l'accessibilité par exemple).

Quelles associations et partenaires locaux pourraient apporter une contribution intéressante ?

Existe-t-il des dynamiques d'habitants dans la commune qui pourraient s'impliquer dans le projet ?

Y a-t-il des volontés de construire des projets d'habitat alternatifs dans la commune (habitat participatif, coopératif, autopromotion...) ? Ces démarches sont basées sur la participation.

Est-il possible de mobiliser d'éventuels futurs habitants pour qu'ils prennent part aux réflexions ?

Poursuivre la participation tout au long de la démarche et de la mise en œuvre peut également donner la possibilité à des groupes motivés de prendre en charge certaines réalisations.

Certains aménagements pourraient-ils faire l'objet de chantiers participatifs ?

Est-il envisageable d'associer l'école à la démarche ? De mobiliser des associations et des habitants de façon régulière pour participer à la construction de certains aménagements, puis à leur entretien dans la durée ?

Utiliser des outils pour favoriser et accompagner le débat

Selon les intentions de la commune, la participation peut prendre des formes très différentes, avec des niveaux d'investissement divers (financier, en temps, en ingénierie...). Une démarche trop vaste risque de coûter très cher et de lasser ; à l'inverse, une action trop ponctuelle ne pourra pas apporter de résultats opérationnels. Il s'agit de trouver un juste équilibre, en ayant à l'esprit qu'il faut du temps pour comprendre, accepter et se positionner.

La participation des habitants demande préparation et organisation. Ces débats doivent aider à prendre du recul et construire un projet collectif. Partager un même niveau d'information est une première étape essentielle. Les responsables communaux doivent participer dès le début au débat pour échanger avec les habitants, s'assurer de la cohérence du projet d'ensemble et vérifier la faisabilité financière.

La collectivité ou le porteur de projet dispose-t-il des compétences de type animateur-médiateur en interne pour mener la concertation ?

Sinon, est-il possible de mobiliser une équipe de professionnels ou de partenaires (sociologue, agent de développement rural…) pour encadrer et animer la participation, dans la durée ? Bénéficier d'un regard extérieur est souvent enrichissant et neutre car sans intérêt personnel direct.

Avez-vous connaissance d'outils déjà testés ailleurs ?

RÉALISATIONS

Un débat élargi pour construire le projet

Des actions de concertation (étude sociologique des usages, ateliers de concertation, large communication…) dès l'amont ont associé la population aux réflexions des élus, fait évoluer les intentions de projet et formé les élus à une démarche de développement durable. Ainsi, le projet initial de lotissement s'est transformé en une démarche globale d'éco-quartier.

Maîtrise d'ouvrage : commune de Distroff (F)

Une concertation engagée dès l'amont

Des outils de participation (maquettes, jeux de rôles…) et un accompagnement des élus permettent de mener des échanges avec les habitants sur les projets de développement urbain et de tendre vers une conception collective qui rend les projets plus ambitieux et exigeants.

Maîtrise d'ouvrage : Parc naturel régional des Vosges du Nord (F)

Une animation large pour partager le projet

Un processus participatif engagé dès le départ a associé aménageurs, promoteurs, bailleurs, élus, habitants et futurs acquéreurs. L'animation *color vote* a facilité l'expression du groupe, faisant émerger les propositions partagées et ouvrant le débat sur les dissensions.

Maîtrise d'ouvrage : commune de Joeuf (F)

Un projet basé sur la conception commune

Ecolline porte un habitat groupé coopératif de dix logements individuels passifs. Appuyés par des bureaux d'études, chaque habitant a pris part à la construction selon ses compétences.

Maîtrise d'ouvrage privée à Saint-Dié-des-Vosges (F)

EXEMPLES FIL ROUGE

Commune d'Anthisnes (B)

La commune a mené son action au départ d'un programme communal de développement rural (PCDR). Cette démarche vise à construire une stratégie et inclut la participation des citoyens. Elle a été renforcée par de nombreuses actions : la création de la Maison des associations, la mise en place d'un module d'information et de formation pour les candidats potentiels à la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM), une éducation permanente et une formation à la citoyenneté...

Communauté de communes du Val de Galilée (F)

Les actions et services proposés par la collectivité s'appuient sur un travail en amont avec les habitants et les professionnels du territoire, qui sont dès lors impliqués dans la démarche. Ils ne bénéficient pas de projets prêts à l'emploi, mais sont responsabilisés pour prendre le relais de l'animation lorsque les projets sont opérationnels. La communauté de communes apporte un soutien technique et financier pour enclencher les projets, qui s'autonomisent ensuite.

DES LIENS VERS D'AUTRES COMPOSANTES

Diversité sociale

Accueillir des habitants d'horizons divers nécessite de bien connaître leurs attentes pour construire un projet cohérent.

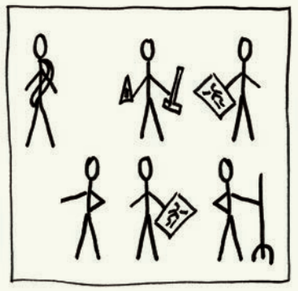
Partenariats

Associer les partenaires à la participation leur permet d'échanger avec les habitants et de suivre les évolutions.

Toutes les autres composantes !

L'ensemble des composantes peut être abordé à travers la participation, comme support de travail, d'échange, de prise de conscience et de propositions.

PARTENARIATS



ENJEUX

Un bon projet d'habitat durable requiert de nombreuses compétences, dont le porteur de projet n'est pas toujours doté. Les partenaires apportent leurs compétences et leurs références. Ils accompagnent, conseillent, interviennent dans le projet, participent à des moments de débats pour affiner les choix, partagent les objectifs, aident au financement des études ou des réalisations, soutiennent la mise en œuvre...

- En amont du projet
- Lors de la programmation et de la mise en œuvre
- Quand le projet est construit

DES PISTES POUR TRAVAILLER AVEC LES PARTENAIRES

Savoir vers qui se tourner

Mener à bien le projet d'habitat durable jusqu'à sa réalisation demande des compétences (architecte, urbaniste, paysagiste, sociologue…) et une ingénierie capable de suivre, d'animer et de mettre en œuvre la démarche.

Quelles ressources existent en interne et quelles compétences doivent être mobilisées sous forme de partenariats ou de conventions ?

Pour la réalisation du projet, il est intéressant de rassembler très tôt des partenaires qui vérifieront la pertinence des choix, proposeront des solutions facilitant une mise en œuvre cohérente et opérationnelle. Ils seront maintenus tout au long de la démarche, et coordonnés dans une cellule commune.

Quels partenaires institutionnels pourraient être concernés par le projet (connaissance des réglementations et de leurs applications...) ?

Quels partenaires financiers pourraient être invités ? Quelles sources de financement pourraient être mobilisées ? À quel moment et pour quels postes (communication, études, mise en œuvre...) ?

Quels partenaires associatifs pourraient être intéressés par le projet (apports de références, aide à la réflexion, connaissance du contexte, appui à la maîtrise d'ouvrage...) ?

Quels autres partenaires intervenant sur le territoire ou sur les projets d'habitat durable peuvent être mobilisés ? Par exemple, des structures de conseils en urbanisme.

Certains partenaires ont besoin d'être aux côtés des collectivités tout au long de la démarche, d'autres peuvent être sollicités plus ponctuellement sur des sujets précis (autopromotion, habitat coopératif...) ou à des moments différents de la démarche.

Lorsqu'une nouvelle thématique est abordée, quel partenaire pourrait apporter un éclairage ? Par exemple, des bailleurs sociaux, des aménageurs, la mise en place d'un partenariat public / privé pour constituer une offre locative…

S'appuyer sur les partenaires pour ouvrir le regard et faciliter le projet

Les partenariats sont l'occasion de rencontrer d'autres personnes, de nouvelles disciplines et de connaître des expériences réalisées. L'ensemble de ces éléments enrichit le projet et montre des pistes pas toujours imaginées au départ. S'ouvrir à ces échanges contribue à la formation des élus et des partenaires.

Existe-t-il des opérations de la même nature que le projet envisagé, réalisées dans un rayon proche ou plus lointain ?

Vers qui se tourner pour connaître ce type d'initiative ?

Qui pourrait aider à organiser des rencontres sur site ou des voyages d'études dans lesquels les élus et les opérateurs peuvent échanger et partager leurs expériences et leurs questionnements ?

Quels sont les sujets sensibles ou les thématiques importantes à travailler pour construire le projet ?

Qui peut aider à animer des moments de rencontre pour organiser l'échange et la réflexion sur ces sujets ?

RÉALISATIONS

Des partenariats dès l'amont pour construire un projet communal clair et partagé

L'élaboration d'un Plan de développement communal (PDC) a permis de définir à l'unanimité les orientations de développement avec un chiffrage précis des objectifs. Les décisions votées il y a dix ans servent toujours de fil conducteur.

Maîtrise d'ouvrage : commune de Schuttrange (L)

Un partenariat pour accompagner l'insertion et le logement des jeunes de 16 à 30 ans

L'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ) propose à ce public spécifique des formules de logements, temporaires ou non, adaptés à leurs besoins de mobilité, d'emploi et de formation, et la possibilité de bénéficier d'un accompagnement pour l'insertion sociale et professionnelle. Elle travaille en partenariat avec les collectivités locales et les acteurs de la jeunesse, de la formation et de l'emploi.

Maîtrise d'ouvrage associative en Lorraine (F)

EXEMPLES FIL ROUGE

Commune d'Anthisnes (B)

La réhabilitation de bâtiments agricoles, de grande taille et ayant pour certains une valeur patrimoniale, a été menée avec la Société wallonne du logement, un partenariat qui a facilité la réalisation et le financement de ces projets.

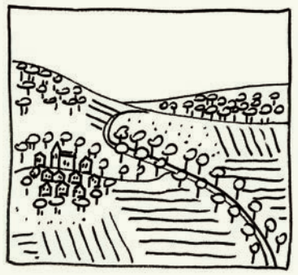
Communauté de communes du Val de Galilée (F)

Un plan de paysage très concerté est à l'origine du projet de territoire et de ses actions. Les élus ont pris conscience de la nécessité de maîtriser les aménagements et de proposer des projets de qualité. Pour cela, ils se sont appuyés sur des partenariats et des études spécifiques qui ont permis la réalisation d'actions dans plusieurs communes de la communauté.

DES LIENS VERS D'AUTRES COMPOSANTES

La composante des partenariats est la plus transversale de toutes : chacune d'entre elles demande une réflexion spécifique et nécessite des partenariats, à différents moments du projet. Associer des partenaires est l'occasion de travailler les différentes composantes avec une vision d'ensemble et des regards professionnels spécifiques.

PAYSAGE



ENJEUX

Le paysage est le socle dans lequel va s'intégrer le projet d'habitat durable tout en le modifiant. Il donne une vision d'ensemble, retranscrit l'histoire du territoire, sa géographie, sa culture, ses usages, ses évolutions… Il est toujours spécifique et sa prise en compte guide les choix tout au long de la démarche, il ancre le projet. C'est un élément essentiel de la qualité du cadre de vie. Il en va de même des caractéristiques patrimoniales.

DES PISTES POUR PRENDRE EN COMPTE LE PAYSAGE

Connaître le territoire et ses spécificités

Bien comprendre la façon dont dont les paysages naturels et le tissu bâti se sont construits permet de sortir de la seule dimension esthétique et de valoriser les paysages du quotidien. Le paysage permet de réunir et partager une culture commune du territoire.

Des promenades collectives peuvent-elles être organisées pour échanger sur le paysage ?

Les associations, les écoles, les habitants, les partenaires… peuvent-ils être invités à partager leur vision des paysages ?

Quels regards sont portés sur l'éventuelle fermeture des paysages, les paysages bâtis anciens ou récents, les aménagements paysagers, les paysages délaissés, en friche ?…

Sur un même paysage, quels sont les regards de l'habitant, de l'agriculteur, de l'élu, du nouvel arrivant, du touriste ?…

Le paysage relève d'une approche globale, il ne s'envisage pas isolément et fait appel à de nombreuses autres disciplines. Le croisement de toutes ces informations donne une vision plus riche du paysage.

Les connaissances de la géographie, de la topographie, de l'hydrographie, de la géologie, de la flore, de la faune, des corridors écologiques… dans le territoire sont-elles suffisamment développées ?

Quelles solidarités intercommunales existent déjà ou pourraient être développées pour servir le projet d'aménagement ?

L'élaboration de documents d'urbanisme normatifs, d'Agenda 21… est l'occasion de réfléchir aux aménagements futurs. Introduire la dimension du paysage enrichit et donne une vision plus large. Il s'agit de se doter d'outils de connaissance, d'analyse et de compréhension.

En plus des visites de terrain, existe-t-il des atlas, des études paysagères ?…

Les structures paysagères à préserver ou à prendre en compte sont-elles identifiées ?

Quelles études complémentaires ou manquantes devraient être réalisées ?

S'appuyer sur les paysages pour construire un projet

Souvent, des études paysagères sont menées mais restent déconnectées des choix opérationnels du projet. S'assurer de la continuité entre la connaissance du paysage et la mise en œuvre opérationnelle permet de faire des choix cohérents et de construire un projet de qualité. Il dépassera alors le seul objectif d'habitat pour aussi apporter des réponses sur l'environnement, l'appropriation, le cadre de vie…

Quels éléments de qualité de vie et quels aspects particuliers du paysage quotidien sont appréciés et font la spécificité du territoire ?

Quels atouts du paysage local, et qui contribuent à la qualité de vie du territoire, sont à conforter et à utiliser dans le projet (point de vue, arbre remarquable, vergers, murets en pierre, haies bocagères…) ?

Quelle image de la commune veut-on donner aux habitants et aux personnes qui vont s'y installer ?

De nombreux éléments du paysage peuvent directement être intégrés dans les aménagements du projet d'habitat durable, depuis sa construction à ses évolutions à plus long terme.

Comment adapter le projet (bâti, espaces publics…) à la topographie du site, aux vues possibles, aux covisibilités ?

Est-il possible d'envisager le pré-équipement des parcelles et des espaces publics avec des végétaux d'essences locales, l'utilisation de mobilier urbain de qualité (clôtures, boitiers, matériaux…) ?

Des outils de conseil et de préconisations peuvent-ils être proposés aux porteurs de projet (cahier de recommandations sur les matériaux, les végétaux à privilégier…) ?

- En amont du projet
- Lors de la programmation et de la mise en œuvre
- Quand le projet est construit

RÉALISATIONS

Un plan de paysage comme support de réflexion

Un plan de paysage a donné l'occasion de réfléchir au développement communal en élargissant le regard à l'échelle intercommunale, avec des incidences dans les documents d'urbanisme normatifs et les projets de développement urbain.

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de la Vallée de la Vologne, à Docelles (F)

Le paysage pour définir l'implantation du projet

Une étude urbaine en amont d'un projet de lotissement a permis de réfléchir au futur site d'implantation. L'approche paysagère a donné de nouveaux arguments pour modifier le choix du site pressenti à l'origine et en définir un autre, préservant mieux la qualité des paysages.

Maîtrise d'ouvrage : commune de Rebeuville (F)

EXEMPLES FIL ROUGE

Communauté de communes du Val de Galilée (F)

Le territoire a servi de point d'ancrage pour créer une culture commune préalable à la construction de la politique locale. La thématique du paysage a permis de réunir des publics aux attentes différentes. À travers la notion de paysage, l'environnement immédiat de tous les jours a pu être confronté avec différentes facettes de la vie quotidienne : l'économie, le cadre de vie, les services…

« Neit Wunnen » à Putscheid (L)

Expérience-pilote en 2003 au niveau national, le lotissement a permis l'extension du bourg et le développement d'un habitat basse énergie. Il participe à une nouvelle structuration du village et du contexte paysager en reprenant la typologie des hameaux, en s'adaptant à la géographie (respect de la pente, ensoleillement, protection des vents dominants…) et en utilisant des végétaux locaux déjà plantés et vendus avec les parcelles.

DES LIENS VERS D'AUTRES COMPOSANTES

Participation

Le paysage est un bon support pour commencer la participation car il permet de parler de nombreuses thématiques et concerne tout le monde.

Partenariats

Bénéficier du regard de différents partenaires sur le paysage facilite sa meilleure prise en compte.

Foncier

Le choix des terrains à urbaniser aura des incidences très différentes selon leur localisation (très visibles, proches ou lointains, denses ou étalés), respectant ou banalisant les paysages.

Architecture

Le bâti est un élément important du paysage, l'architecture contribue à garder (ou non) des espaces de qualité.

Énergie

Le paysage contient de nombreuses ressources utilisables localement (vent, soleil, bois…) dont l'utilisation transformera les paysages.

Biodiversité

Le respect et le développement de la biodiversité créent des paysages particuliers en respectant les continuités écologiques (haies bocagères, abords de cours d'eau,…).

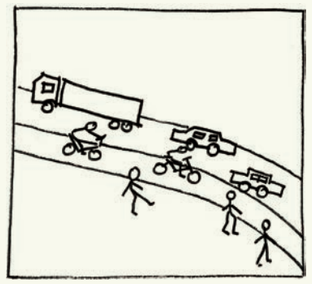
Cycle de l'eau

Prendre en compte le cycle de l'eau dans les projets (noues, surfaces perméables…) façonne les paysages.

Matériaux

Selon leur traitement, leur aspect, leur couleur… les matériaux auront un impact plus ou moins important dans le paysage.

MOBILITÉ



ENJEUX

Moyen essentiel de déplacement dans les territoires ruraux, la voiture a fait exploser les mobilités : elle a bousculé habitudes et aménagements, généré pollutions et encombrements, mis à l'écart des personnes (jeunes, âgées, à revenus modestes…) avec des commerces et des services souvent éloignés des zones d'habitat. Introduire différentes mobilités, dans le quartier et au-delà, améliore la qualité de vie, réduit les émissions toxiques et la consommation d'énergie, limite la dépendance à la voiture et rend le projet plus pérenne.

- En amont du projet
- Lors de la programmation et de la mise en œuvre
- Quand le projet est construit

DES PISTES POUR QUE LA MOBILITÉ NE SOIT PLUS UN FREIN À LA QUALITÉ DE VIE

Connaître les besoins de mobilités et les réponses existantes dans le territoire

Routes, voies rapides, chemins, voies ferrées, pistes cyclables, canaux… : bien connaître les besoins et les habitudes de déplacement, ainsi que les réseaux existants permet d'améliorer les moyens disponibles, de corriger des dysfonctionnements éventuels, et de proposer des alternatives crédibles.

Pourquoi et comment se déplace-t-on d'une commune à l'autre ?

Comment les habitants rejoignent-ils leurs lieux de travail, les commerces, les services, les lieux de loisir ?

Raccorder la commune à un territoire plus vaste peut se faire par des services de transports en commun ou de partage.

Quels réseaux de train ou de bus desservent la commune ? Avec quelle fréquence ? Vers quelles destinations ?

Existe-t-il des moyens de déplacement tels que le covoiturage, le transport à la demande, les voitures partagées, un parking relais ?...

Ces réseaux sont-ils efficaces ?

Il existe également une mobilité de proximité.

Piétons et cyclistes peuvent-ils facilement se déplacer d'un lieu à l'autre, en sécurité ?

Existe-t-il des dispositifs de type pédibus, qui permettent aux jeunes enfants de se rendre à l'école à pied, en groupe et en sécurité ?

La voiture laisse-t-elle suffisamment de place aux piétons ?

Existe-t-il un ou des moyens de transport en commun dans l'agglomération, la commune ?

Passer le projet d'habitat durable au filtre de la mobilité

Le choix du site d'implantation du projet sera déterminant par rapport à la gestion de la mobilité.

Le projet peut-il se rapprocher d'une gare, d'un arrêt de bus, d'un parking mutualisé ?

Y a-t-il des terrains ou des bâtiments vacants disponibles près de l'école, des services, des commerces pour favoriser une mobilité piétonne ?

Un projet d'habitat se raccorde aux réseaux de voirie existants. Diversifier les moyens de déplacement répond aux enjeux écologiques et donne la possibilité de se déplacer plus facilement (notamment pour les moins mobiles), de rencontrer d'autres habitants et de nouer des liens dans le territoire.

Le projet est-il raccordé aux réseaux de mobilité douce existants ? Peut-il contribuer à les améliorer (covoiturage, voitures partagées, navettes vers la gare, transport à la demande…) ?

Si une voie verte passe à proximité, une liaison est-elle envisageable ?

Un arrêt de bus peut-il être créé dans le nouveau quartier, pour les futurs habitants et pour inciter les autres habitants de la commune à venir dans le nouveau quartier ?

Au sein du quartier (neuf ou rénové), le choix des aménagements peut faciliter une mobilité douce donnant plus de place aux piétons.

Des chemins peuvent-ils être créés pour rejoindre d'autres quartiers de la commune à pied ou à vélo ?

Quelle place est donnée à la voiture dans le projet (réduction de la largeur de la route, largeur des trottoirs suffisante, espaces publics généreux…) ?

Les espaces de stationnement peuvent-ils être regroupés, et le nombre de places limité par habitation ?

Affecter un budget moindre au garage permet de libérer de l'espace et répartir les coûts sur d'autres postes tels que l'isolation, l'aménagement des espaces extérieurs, la qualité des matériaux...

Est-il possible de favoriser des types de garages légers et peu coûteux tels que des carports, regroupés sur un parking mutualisé ?

RÉALISATIONS

Une mobilité mutualisée

DAMIER est une plateforme (site internet, formations…) qui permet d'améliorer les moyens de déplacement des habitants vers leur lieu de travail.

Localisation : Province de Luxembourg (B) et secteurs limitrophes

Une offre opérationnelle de mobilité adaptée au milieu rural

COVIVO est une plateforme de mobilité partagée en temps réel pour développer le covoiturage.

Maîtrise d'ouvrage privée, dans la France entière ; en Lorraine : Communauté de communes du Pays de Colombey Sud Toulois, Pays Barrois

Une structure légère plutôt que des garages

Un carport a été construit à l'entrée d'un lotissement pour y garer les voitures. Cette solution a évité la construction en dur de garages, coûteuse et consommatrice d'espace et de matériaux. Ainsi, la largeur et le coût des voiries sont diminués, l'espace public est piétonnier. Les maisons restent accessibles occasionnellement.

Maîtrise d'ouvrage : commune de Walferdange (L)

EXEMPLES FIL ROUGE

Commune d'Anthisnes (B)

Des aménagements cyclables (pistes, abris de rangement…) permettent de favoriser l'utilisation du vélo. L'aménagement des espaces publics et des cheminements doux est propice à la marche et donne un sentiment de sécurité aux piétons. Les réseaux de bus desservent la commune et un taxi social est proposé aux habitants. Un dispositif de voitures partagées avec des lieux de rendez-vous pour organiser le covoiturage et l'auto-stop de proximité permet de limiter l'utilisation de la voiture individuelle.

Communauté de communes du Val de Galilée (F)

La Communauté de communes a plus spécifiquement travaillé sur l'accès aux services et à la culture, notamment pour les jeunes, les scolaires, les personnes âgées… Tous les mois une sortie culturelle est organisée dans les environs pour les adolescents. Leur mobilité s'organise par un système de communication par SMS.

Un déplacement hebdomadaire est organisé vers le marché de Saint-Dié-des-Vosges, la ville-centre.

La collectivité a créé un partenariat avec l'école de musique de Saint-Dié-des-Vosges et une association de parents gère les trajets et les inscriptions. Le succès a été tel que des cours ont pu être organisés localement.

À Ban-de-Laveline, le bourg-centre, un plan de circulation donne moins de place à la voiture : il développe les liaisons piétonnes, les espaces pour les vélos, les connexions entre le nouveau quartier et la mairie, des voiries avec une largeur réduite, un stationnement maîtrisé…

DES LIENS VERS D'AUTRES COMPOSANTES

Diversité sociale

Prévoir des mobilités alternatives à la voiture facilite les déplacements des populations moins mobiles ou moins aisées, donc plus fragiles en milieu rural.

Diversité fonctionnelle et foncier

Si le lieu d'implantation est proche des services, commerces, emplois, écoles… il est beaucoup plus facile de s'y rendre à pied par exemple.

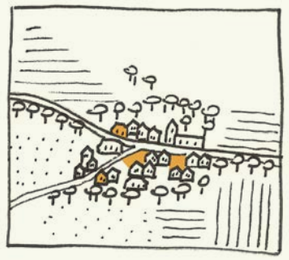
Énergie

Favoriser les déplacements doux permet de réduire la consommation d'énergie.

Confort et santé

D'autres mobilités que la voiture individuelle réduisent la pollution et les émissions de gaz à effet de serre, favorisent l'activité physique.

FONCIER



ENJEUX

Le terrain ou le bâti sur lequel se développe le projet peut conditionner son caractère durable. Maîtriser le foncier nécessite d'anticiper à travers le projet politique de la collectivité, de choisir avec discernement les lieux de développement et de mettre en place des outils, des partenariats et des démarches.

DES PISTES POUR MAÎTRISER LE FONCIER

Réutiliser du foncier déjà bâti

Dans le tissu bâti existant, de nombreux espaces peuvent être utilisés ou réinvestis, tels que les dents creuses, le bâti vacant ou en friche. Ces espaces sont déjà raccordés aux réseaux existants (voirie, assainissement, électricité...) et coûtent donc moins cher en aménagement.

Quelles friches, bâties ou non, sont bien situées par rapport au cœur de bourg ?

Quels espaces délaissés et dents creuses à bâtir sont déjà raccordés aux réseaux ?

Existe-t-il un état des lieux des bâtiments vacants, inhabités ou abandonnés ?

Certains bâtiments pourraient-ils être reconvertis pour accueillir plus de fonctions ?

Est-il nécessaire d'envisager des extensions ? Des outils existent pour débloquer des sites intéressants à urbaniser en cœur de village.

Trouver du foncier à bâtir

Trop souvent, les terres agricoles proches des bourgs sont envisagées comme des réserves foncières à urbaniser, sans toujours prendre en compte le point de vue de l'agriculture.

Quelles utilisations et vocations des sols la commune souhaite-t-elle maintenir ou développer (urbanisation, utilisation des espaces non bâtis, activités agricoles, forestières...) ?

L'agriculture locale est-elle dynamique (pérennité des exploitations, successeurs...) et l'urbanisation d'un terrain agricole va-t-elle la mettre en péril ?

Développer l'habitat en milieu rural implique de se trouver à proximité d'exploitations agricoles. Bien anticiper les incidences de cette situation permet d'éviter des déconvenues.

Quelles contraintes sont liées au développement de l'habitat à proximité d'une exploitation agricole (périmètres, distances, nuisances, passages…) ?

Selon les distances par rapport aux pôles d'emploi, aux réseaux de transports... les terrains ont des valeurs et des coûts différents, les rendant plus ou moins accessibles financièrement.

À quelles pressions urbaine et foncière est soumis le territoire ?

Quelles sont les logiques foncières locales (ventes et achats de terrains, échanges possibles, connaissance des propriétaires, bâti vacant ou inadapté, friches bâties...) ?

Des outils existent pour débloquer des sites intéressants à urbaniser.

Comment maintenir des prix de foncier abordables, lors de la construction du projet et dans la durée, pour accueillir des publics divers (par exemple, aides à l'acquisition pour les collectivités ou les privés) ?

La collectivité, ou ses partenaires, est-elle en mesure de s'impliquer dans le portage foncier (appui d'établissements fonciers en France, échanges de terrain...) ?

Estimer le potentiel du terrain selon ses caractéristiques et les règles qui s'imposent

Chaque terrain est soumis à une ou des réglementations spécifiques (urbanisme, site ou bâtiment classé, environnement, biodiversité, risques...). Celles-ci, comme les caractéristiques du lieu, peuvent imposer des contraintes qui rendront le terrain ou le bâti plus ou moins intéressant pour un projet d'habitat durable (classement du bâti, voisinage d'un site particulier, orientation solaire…). En évaluant les possibilités offertes par chaque solution, il s'agit d'être attentif et créatif : plusieurs interventions ponctuelles peuvent remplacer un grand projet unique, et favoriser une meilleure insertion. Un projet de petite taille n'est pas un petit projet !

Quelles différentes législations, réglementations ou contraintes s'appliquent sur le territoire ?

Quelles réglementations s'appliquent sur les terrains potentiellement intéressants, ou aident à choisir les terrains pertinents, prioritaires ou à éviter ?

Pour les terrains déjà bâtis, y a-t-il des pollutions connues ? Selon le projet, la dépollution est-elle indispensable ?

- En amont du projet
- Lors de la programmation et de la mise en œuvre
- Quand le projet est construit

RÉALISATIONS

Un partenariat pour acquérir et aider à faire des choix de développement

L'Établissement public foncier de Lorraine (EPFL) accompagne les collectivités pour mettre en œuvre leurs projets de reconversion de sites désaffectés et développer des opérations d'urbanisme.

Une réutilisation d'emplacement industriel en friche

Une ancienne marbrerie a laissé la place à une opération de onze logements individuels et collectifs sociaux Haute qualité environnementale (HQE).

Maîtrise d'ouvrage : Société Batigère, à Bouxières-aux-Dames (F)

Une friche devient un pôle éco-construction

Le projet du pôle d'éco-construction des Vosges est situé sur une ancienne friche industrielle réhabilitée. Il s'appuie sur les ressources locales pour développer la filière bois et mobilise de nombreux acteurs (collectivités, Parc naturel régional, associations, établissement public) du territoire. À terme, le site sera mixte : espace économique lié à l'éco-construction, lieu de restauration, espace de formation, logements exemplaires.

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de la Haute-Meurthe, Fraize (F)

EXEMPLE FIL ROUGE

Commune d'Anthisnes (B)

Le premier axe du PCDR de la commune vise la maîtrise des effets de la pression urbanistique et démographique risquant de transformer la commune en dortoir. La réponse opérationnelle apportée par la collectivité se traduit notamment par la reconversion de bâti existant inoccupé ou inadapté, permettant la création de nombreux logements dans du patrimoine bâti.

DES LIENS VERS D'AUTRES COMPOSANTES

Diversité sociale

Selon les coûts du foncier local, toutes les populations ne pourront pas s'installer dans la commune sans intervention publique.

Partenariats

Les partenaires publics et privés peuvent aider la commune à maîtriser son projet pour l'acquisition ou le portage.

Paysage

Le choix des terrains à urbaniser ou des bâtiments à reconvertir va directement impacter le paysage.

Mobilité

Le raccordement aux réseaux et à la mobilité est primordial pour développer l'habitat.

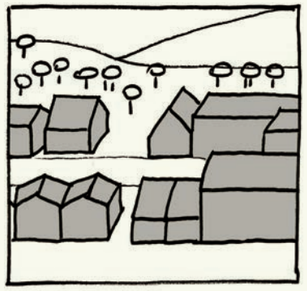
Densité

Certains types de foncier vont naturellement favoriser une bonne densité (reconversion, réhabilitation, constructions dans les dents creuses…).

Cycle de l'eau

Les documents d'urbanisme doivent tenir compte du caractère inondable des terrains pour ouvrir ou fermer à l'urbanisation.

DENSITÉ



ENJEUX

Développer l'habitat sans nuire à l'agriculture implique d'économiser les sols et de créer une densité raisonnée : réutilisation de bâtiments vacants ou désaffectés, en dent creuse dans le tissu bâti, mise en œuvre de formes urbaines plus compactes, moins consommatrices de terrain et d'énergie.

DES PISTES POUR PERMETTRE UNE DENSITÉ BÂTIE

Envisager la densité avec un regard positif

Promouvoir des projets d'habitat dense n'est pas une nouvelle mode, tous les villages et villes anciens sont là pour le prouver. Ces lieux habités denses ornent d'ailleurs toutes les cartes postales. Le premier éco-quartier est le centre ancien: compact, dense, mixte, à l'échelle du piéton…

Quelles ambiances plaisent dans les rues anciennes et quelle impression de densité donnent-elles ?

Quelle est la densité réelle des quartiers anciens (mesure en nombre d'habitants par km², taille des parcelles et superficies bâties…) ?

Quels éléments des quartiers existants peuvent être réinterprétés dans les projets actuels (front bâti continu, mitoyenneté, protection des vues vers les jardins…) ?

Mettre en œuvre la densité de façon opérationnelle

La maison implantée au milieu de sa parcelle permet rarement de bien profiter de tous les espaces extérieurs, sauf si les terrains sont très vastes. Le prix du foncier et la nécessaire réduction de l'étalement urbain obligent à diminuer la taille des parcelles. D'autres modes d'implantations doivent donc être imaginés pour garder une qualité de vie tout en économisant l'espace.

Quelle taille maximale peuvent avoir les parcelles ?

Est-il envisageable de développer de l'habitat mitoyen ? Des appartements ?

Si les constructions s'insèrent dans une trame bâtie, peuvent-elles respecter un alignement à la rue, une continuité du front bâti ?

Construire de façon plus dense demande à bien penser l'utilisation de chaque m² pour utiliser au mieux l'espace et maintenir une qualité de vie du logement.

Comment utiliser au mieux la topographie du terrain pour limiter les terrassements, les rampes d'accès et les remblais ?

Quelles vues sont possibles depuis l'intérieur de l'habitat ?

Quels vis-à-vis risquent de gêner les habitants et leurs voisins ?

Les espaces extérieurs privés respectent-ils l'intimité de leurs occupants sans avoir à installer des clôtures hautes qui enferment ?

Des espaces peuvent être mutualisés et partagés par les habitants d'un même quartier (plaine de jeux, stationnement, garage à vélos, potagers, espaces publics…). Ces aménagements permettent de réduire la taille de la parcelle. Ils donnent également l'occasion de rencontrer ses voisins, et contribuent à une vie de quartier conviviale.

Quelle est la part d'espaces publics prévue en dehors des voies d'accès ?

Quels aménagements pourraient intéresser plusieurs habitants et faire l'objet d'un équipement spécifique ?

Les habitants sont-ils prêts à gérer et entretenir ces espaces partagés ?

D'autres fonctions peuvent-elles être développées dans les mêmes bâtiments (différents types de logements, espaces commerciaux, local associatif…) ?

- En amont du projet
- Lors de la programmation et de la mise en œuvre
- Quand le projet est construit

RÉALISATIONS

Densifier le centre pour dynamiser la commune

La revitalisation du cœur de village redéfinit et redynamise l'ensemble du bourg à travers une réflexion globale et des projets répondant à toutes les thématiques liées au développement durable.

Maîtrise d'ouvrage : Heure-en-Famenne, commune de Somme-Leuze (B)

La réutilisation de bâti existant en centre dense

Un centre ancien protégé, réhabilité et rénové par la collectivité a permis la création de logements dans des bâtiments inoccupés et a insufflé une dynamique suivie par les propriétaires privés.

Maîtrise d'ouvrage : commune de Marche-en-Famenne (B)

EXEMPLE FIL ROUGE

Commune d'Anthisnes (B)

Une ancienne ferme condrusienne a déjà connu plusieurs agrandissements successifs. Aujourd'hui, un logement a été créé dans les étables désaffectées et de nouveaux espaces habitables ont été aménagés sans urbaniser le moindre m² supplémentaire.

Maîtrise d'ouvrage privée.

DES LIENS VERS D'AUTRES COMPOSANTES

Diversité sociale

Des constructions denses sur de plus petites parcelles permettent d'accueillir des populations au budget plus modeste.

Diversité fonctionnelle

Envisager plusieurs fonctions au sein d'un même projet favorise la densité.

Participation

Elle peut faire émerger des volontés d'espaces mutualisés, éventuellement pris en charge par les habitants.

Paysage

Des projets plus denses et compacts limitent le mitage et évitent la banalisation des paysages.

Mobilité

La densité raccourcit les distances et favorise une mobilité piétonne ou partagée.

Foncier

Le choix du terrain et son emplacement seront déterminants pour permettre (ou non) une densité importante.

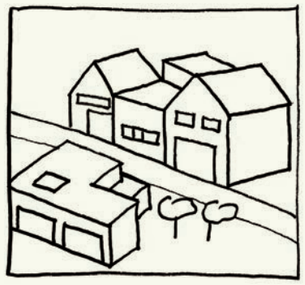
Architecture

L'architecture doit être inventive pour s'adapter à chaque contexte, optimiser les espaces disponibles et garantir qualité et convivialité des lieux.

Énergie

Un habitat dense est plus compact et donc plus facilement économe en énergie.

ARCHITECTURE



ENJEUX

Que ce soit pour une construction neuve ou réhabilitée, le projet d'architecture a un double objectif : répondre aux besoins de ses occupants aujourd'hui (espaces, usages, fonctions, santé, énergie, qualité de vie…) et s'insérer dans un ensemble bâti plus large (espaces publics, bâti existant, paysage et patrimoine).

- En amont du projet
- Lors de la programmation et de la mise en œuvre
- Quand le projet est construit

DES PISTES POUR FAVORISER UNE ARCHITECTURE DE QUALITÉ

Regarder le patrimoine bâti avec un œil neuf

Le patrimoine bâti peut être une source d'inspiration intéressante. Il ne s'agit pas de reproduire les formes anciennes mais de comprendre la façon dont les bâtiments s'implantent dans le site, les uns par rapport aux autres, les adaptations aux spécificités locales (climat, protection des intempéries, utilisation de matériaux locaux, géographie...). Autant d'éléments à connaître pour mieux les réinjecter dans les projets actuels.

Quels sont les points forts et les éléments spécifiques du patrimoine bâti et de l'organisation urbaine locale (matériaux de construction, volumétries, ouvertures, usoirs, auvents…) ?

Quels atouts dans l'architecture locale sont à conforter et utiliser aujourd'hui ?

Construire des architectures d'aujourd'hui

L'habitat existant peut souvent être réhabilité ou réaménagé. Parfois, les modifications sont importantes pour redonner au bâtiment une actualité et un confort de vie moderne, ou pour accueillir d'autres fonctions (bâtiments agricoles ou industriels transformés en logements, commerces...).

Quel est l'état du parc immobilier existant (salubrité, consommation énergétique, adéquation avec les modes de vie actuels...) ?

Quel type de bâtiment peut être reconverti et réaménagé ?

Quels éléments patrimoniaux doivent être maintenus (bâti à conserver, éléments de façade, matériaux…) ?

Les structures familiales et les modes de vie évoluent en permanence. Le bâti existant et les constructions neuves doivent donc s'adapter pour répondre à ces attentes.

Quels profils de population vont être accueillis ? De quels types d'espaces ont-ils besoin ?

Est-il possible de rencontrer en amont les futurs habitants pour adapter le projet architectural à leurs besoins ?

Des éléments architecturaux sont souvent imposés aux constructions (pente de toiture, matériaux, couleurs, reculs par rapport à la rue, forme et taille d'ouvertures...) pour garder une certaine homogénéité. Cependant, ils sont parfois recopiés tels quels, ne correspondent pas toujours aux besoins actuels en espace, lumière... Réflexion et créativité permettent de concilier réponse architecturale et prescriptions urbanistiques, patrimoine et modernité.

Quels éléments d'architecture (pente de toiture, ouvertures...) sont imposés ? Sur lesquels est-il possible de déroger ?

Quels gabarits, matériaux, organisation... peuvent être réinterprétés dans les constructions actuelles ?

Quelles typologies de bâtiments (accolés, individuels, intermédiaires…) correspondent aux attentes des futurs habitants, sans peur d'innover par rapport à ce qui se fait habituellement ?

Anticiper des évolutions possibles dans le temps

En cas de construction, il n'est techniquement pas difficile et d'un faible surcoût de concevoir un logement adaptable. Celui-ci pourra évoluer en fonction des besoins des habitants (évolutions familiales, vieillissement).

Des extensions seront-elles possibles ?

Le bâtiment pourra-t-il accueillir de nouvelles fonctions ou être reconverti ?

Comment des parcelles de taille importante pourraient-elles être divisées si le besoin s'en ressentait ?

RÉALISATIONS

Des occupations diverses qui peuvent évoluer dans le temps

Un ancien moulin patrimonial accueille un café-restaurant, des salles de séminaire, une boutique de produits régionaux équitables, une galerie, des bureaux, des ateliers... conçus pour évoluer dans le temps.

Maîtrise d'ouvrage : commune de Beckerich (L)

Respect du patrimoine et affirmation de la modernité

La rénovation d'un ancien moulin industriel en complexe culturel a permis de concilier modernité, respect du patrimoine et utilisation de matériaux locaux.

Maîtrise d'ouvrage : commune de Pétange (L)

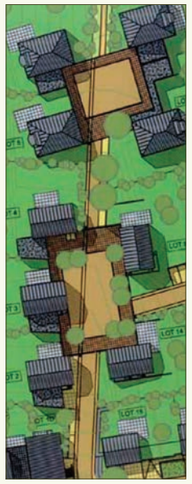
Une architecture contemporaine auto-construite

L'architecture du projet Ecolline tire parti des potentialités du site (vues, ensoleillement, situation en belvédère…) et utilise un langage contemporain adapté au projet d'habitat respectueux de l'environnement.

Maîtrise d'ouvrage privée à Saint-Dié-des-Vosges (F)

EXEMPLE FIL ROUGE

« Neit Wunnen » à Putscheid (L)



Le plan de composition d'ensemble impose au bâti de s'implanter autour de placettes, en limite de l'espace public. Ce plan précis s'inspire d'une logique de hameau et laisse une liberté importante pour l'expression architecturale. Ainsi des bâtiments aux volumes, matériaux et couleurs variés composent ce quartier tout en répondant aux mêmes critères d'urbanisme.

DES LIENS VERS D'AUTRES COMPOSANTES

Diversité fonctionnelle

L'accueil de différentes fonctions nécessite une architecture spécifique.

Participation

Associer les futurs usagers dès l'amont permet de mieux prendre en compte leurs attentes.

Paysage

L'architecture est un des éléments les plus visibles du paysage bâti.

Foncier

Le choix du foncier oriente le type d'architecture (taille et localisation des parcelles, bâti environnant...).

Densité

Une architecture astucieuse optimise les espaces et permet de densifier.

Énergie

La consommation énergétique dépend d'abord de l'architecture, avant même les matériaux et les équipements.

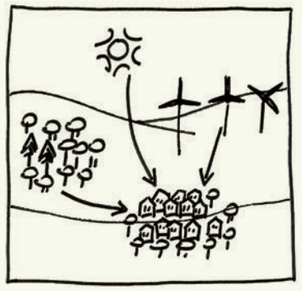
Matériaux

Matériaux et architecture sont indissociables.

Confort et santé

Proposer des espaces à vivre de qualité se traite avant tout au niveau de l'architecture.

ÉNERGIE



ENJEUX

Réduire sa consommation d'énergie implique d'abord de faire des choix dans les aménagements, l'implantation des bâtiments, les techniques de construction ou de réhabilitation… et si possible de chercher à utiliser des ressources locales et renouvelables, souvent génératrices d'une nouvelle économie.

- En amont du projet
- Lors de la programmation et de la mise en œuvre
- Quand le projet est construit

DES PISTES POUR MAÎTRISER LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

Agir sur la consommation d'énergie dès la conception

L'implantation, la volumétrie, l'orientation des bâtiments jouent sur la consommation énergétique. Le projet architectural permet d'anticiper.

Le bâti est-il protégé des intempéries, des vents dominants ? Est-il orienté de façon à optimiser les ressources disponibles gratuitement, telles que les apports du soleil ?

La volumétrie permet-elle de limiter les surfaces exposées (volumes compacts…) ?

L'isolation du bâtiment est-elle suffisante pour les conforts d'hiver et d'été ?

Développer des formes urbaines compactes favorise une bonne efficacité énergétique. Les bâtiments se « tiennent chaud ».

Est-il possible de développer de l'habitat accolé, des maisons mitoyennes ?…

Si le projet s'oriente vers des constructions neuves (label passif, matériaux écologiques…), y a-t-il en parallèle un projet portant sur le bâti existant (passoires énergétiques…) ?

Dans le cadre d'une rénovation, certaines exigences énergétiques doivent être adaptées (isolation par l'extérieur pas toujours possible, contraintes réglementaires liées au patrimoine…).

Utiliser des sources d'énergie locale

Pour les apports nécessaires en énergie, il est souvent possible d'utiliser des ressources locales et renouvelables. Cela nécessite une bonne connaissance de ce que peuvent offrir le territoire, sa géographie et ses acteurs locaux.

Quelles possibilités le territoire offre-t-il en matière d'énergie : apports solaires directs, vent, ressources forestières, énergie hydraulique, géothermie, valorisation des déchets, biométhanisation ?…

Les filières existent-elles ou faut-il les (re)créer ?

Les professionnels (agriculteurs, forestiers, entreprises…) sont-ils associés à la réflexion pour développer et alimenter ces filières ?

Des équipements collectifs permettent de mutualiser la diffusion d'énergie locale, notamment à travers des réseaux de chaleur.

Existe-t-il un réseau de chaleur sur lequel se greffer ? Si oui, peut-on connecter d'autres utilisateurs pour en optimiser l'usage et le coût ?

Si le volume d'habitations prévues est suffisant, peut-il justifier la création d'un réseau de chaleur ?

Est-il possible d'anticiper les développements du projet (phases d'extensions ultérieures) pour son dimensionnement ?

S'il n'existe pas de réseau de chaleur, peut-on promouvoir des chaudières individuelles qui utilisent des ressources locales (bois, solaire…) ?

Prévoir des équipements adaptés

Le niveau d'exigence pour la performance énergétique détermine le niveau d'isolation du bâti, sa ventilation, le choix du système de chauffage… Isoler dès le début coûte moins cher qu'après coup, avec un retour sur investissement rapide !

Les balcons et terrasses extérieurs sont-ils conçus de façon à limiter les ponts thermiques ?

L'isolation par l'extérieur est-elle possible ?

Peut-on installer un système de ventilation double flux ?

Peut-on favoriser l'utilisation d'équipements peu énergivores (ampoules, électroménager, ordinateurs…) ?

Des actions d'information peuvent-elles être organisées sur les gestes quotidiens qui économisent l'énergie ?

RÉALISATIONS

Anticiper le projet énergétique

Des organismes publics informent et conseillent sur les solutions techniques et les aides possibles :

- Espace info énergie (F) : www.eie-lorraine.fr
- Ademe (F) : www2.ademe.fr
- Guichet de l'énergie (B) : www.energie.wallonie.be
- Myenergy (L) : www.myenergy.lu

Un réseau de chaleur qui implique une densification

Un réseau de chaleur alimenté par du bois local dessert les bâtiments publics d'un même secteur. Dans le périmètre, des consommateurs privés se sont raccordés au réseau.

Maîtrise d'ouvrage : commune de Libin (B)

Un accompagnement pour construire les projets

Dans le cadre des projets Leader, le Groupe d'action local Cuestas assiste les collectivités, particuliers et entreprises dans la mise en place de leurs projets en éco-construction et en stratégie énergétique globale.

Maîtrise d'ouvrage publique et privée à Etalle, Meix-devant-Virton, Tintigny (B)

Un outil d'aide à la décision sur l'énergie

Le cadastre solaire permet aux collectivités d'analyser précisément les potentiels de production de chaleur et d'électricité photovoltaïque sur les toitures existantes.

Localisation : communes de Tuntange et Boevange/Attert (L)

EXEMPLES FIL ROUGE

Communauté de communes du Val de Galilée (F)

En concertation avec les agriculteurs, la communauté a créé une unité de méthanisation pour produire de l'électricité et de la chaleur à partir de biogaz. Elle collecte et valorise les déchets verts (environ 30% du tonnage), diminue la production de déchets et les émissions de CO_2 et répond aux besoins en termes d'emploi local.

« Neit Wunnen » à Putscheid (L)

Les bâtiments, économes en énergie, se branchent sur un réseau de chaleur. Les besoins ne dépassent pas 30 kWh/m²/an pour le thermique et 200 kWh pour l'électrique. Les constructions sont compactes, bien isolées, orientées pour bénéficier des apports solaires, avec des installations photovoltaïques sur les toitures, un chauffage central à base de copeaux de bois et des capteurs solaires thermiques.

DES LIENS VERS D'AUTRES COMPOSANTES

Participation

Réduire les consommations énergétiques passe par des équipements mais aussi une évolution des comportements.

Partenariats

Rencontrer un conseiller (guichet de l'énergie par exemple) permet de déterminer les investissements les plus intéressants pour améliorer les performances énergétiques du bâtiment.

Paysage

L'utilisation d'énergies alternatives produites localement va modifier les paysages.

Densité

Un bâti dense favorise l'économie d'énergie.

Confort et santé

Des espaces bien isolés et ventilés augmentent le confort intérieur.

BIODIVERSITÉ

ENJEUX

La vie et le développement des espèces végétales et animales concernent tous les espaces et toutes les échelles d'un projet, de la parcelle à la commune et au-delà. Il s'agit de créer des lieux propices et de reconnecter les espaces de circulation rompus.

DES PISTES POUR FAVORISER LA BIODIVERSITÉ

Connaître la biodiversité locale

Un projet d'extension du bâti modifie l'utilisation des sols et a une incidence sur les corridors écologiques. Cela concerne le projet dans son ensemble et l'aménagement de chaque parcelle.

Quelles sont les espèces animales et végétales présentes sur le territoire ?

Ont-elles des habitats, spécifiques et fragiles, à préserver ?

Le projet prévoit-il des continuités écologiques avec les trames naturelles existantes ? Peut-il les renforcer ?

Intégrer la biodiversité dans le projet

Le projet peut contribuer à enrichir la biodiversité. Des aménagements simples et peu coûteux peuvent se révéler très efficaces.

Des espaces, des emplacements peuvent-ils être prévus pour préserver la biodiversité, développer des potagers, des vergers à destination des habitants ?...

Le règlement d'urbanisme peut-il autoriser la végétalisation des façades et des toitures ? Cela implique une évolution des formes architecturales.

Des mesures incitatives peuvent aider les habitants à s'emparer de cette thématique.

Les plantations mellifères peuvent-elles être privilégiées ?

Les parcelles et les espaces publics peuvent-ils être plantés d'essences locales ?

Les clôtures peuvent-elles faire l'objet d'un projet d'ensemble intégrant la biodiversité ?

Est-il envisageable de faire des commandes groupées (semences, plantations...) ?

Trouver des appuis pour favoriser la biodiversité

Protéger et développer la biodiversité relèvent du bon sens, mais ces savoirs ont souvent été oubliés. Il faut réapprendre les bons gestes et partager les connaissances.

Existe-t-il des partenaires (agriculteurs, professionnels, réseaux de circuits courts...) susceptibles d'apporter des connaissances et un conseil pour les cultures ?

La commune peut-elle montrer l'exemple sur ses espaces publics (tontes tardives, moins de pesticides, essences locales...) ?

Pour permettre la prise de conscience et l'apprentissage de nouvelles pratiques, des séances ou des ateliers d'information, des chantiers participatifs peuvent-ils être proposés aux écoles, au grand public ?

- En amont du projet
- Lors de la programmation et de la mise en œuvre
- Quand le projet est construit

RÉALISATION

Une renaturation écologique construite avec les usagers

Lors de l'aménagement d'un lotissement, une aire de jeux est créée avec les habitants et de nombreux partenaires, intégrant le cours d'eau et mettant en œuvre les critères écologiques.

Maîtrise d'ouvrage : commune de Mertzig (L)

EXEMPLES FIL ROUGE

Commune d'Anthisnes (B)

La commune met en place plusieurs mesures en faveur de la biodiversité: fauchage tardif des bords de routes, gestion différenciée des espaces verts communaux, réduction des pesticides, développement des prairies fleuries et plantation de végétaux mellifères (fleurissement, fruitiers, arbres d'alignement, haies...). Ces actions s'accompagnent de campagnes de sensibilisation.

Un rond-point, ensoleillé et au sol pauvre, accueille un pré fleuri.

« Neit Wunnen » à Putscheid (L)

Un parc de jeux est aménagé en haut du lotissement. Il fait la transition avec le grand paysage et créé une continuité à travers sa végétalisation et des plantations d'essences locales qui prolongent les espaces publics.

Les parcelles privées sont pré-équipées avec des végétaux prioritairement indigènes.

DES LIENS VERS D'AUTRES COMPOSANTES

Participation

Le développement de la biodiversité nécessite de faire évoluer les mentalités et les pratiques.

Partenariats

Comprendre les enjeux et changer les habitudes supposent l'appui de personnes compétentes.

Paysage

La prise en compte de la biodiversité dans le projet a des incidences paysagères directes.

Mobilité

La connaissance des corridors écologiques peut influer sur les tracés de voiries.

Architecture

Intégrer la biodiversité dans le projet d'habitat enrichit le projet architectural.

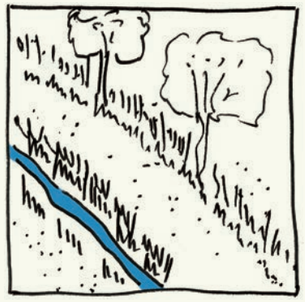
Cycle de l'eau

L'eau et la biodiversité sont des thématiques indissociables.

Confort et santé

Prendre en compte la biodiversité améliore santé et qualité de vie.

CYCLE DE L'EAU



ENJEUX

L'eau est un bien précieux dont l'usage et le traitement doivent être optimisés. Cela implique de connaître les zones humides ou inondables pour gérer les risques, et de mettre en œuvre des aménagements favorisant la perméabilité, la récupération et le traitement de l'eau sur site.

DES PISTES POUR UNE BONNE GESTION DE L'EAU

Connaître l'eau, ressource et risque

Vérifier les capacités d'alimentation en eau est un préalable au projet de développement urbain.

L'alimentation en eau de la commune permet-elle l'accueil de plus d'habitants ? Est-elle régulière sur l'année ?

Le réseau d'alimentation en eau doit-il être renforcé avant d'augmenter la population ?

Le raccordement au réseau d'eau peut-il aider au choix de la parcelle à bâtir ?

L'eau peut causer des inondations et des débordements. Le choix d'implantation du projet doit permettre de limiter les risques.

Quels sont les circuits de l'eau à l'échelle du bassin versant ? De la commune ? Du site de projet ? De la parcelle ?

Existe-t-il une cartographie répertoriant les zones concernées par des risques d'inondations ?

L'urbanisation d'un terrain nécessite-t-elle des aménagements spécifiques pour prévenir les risques (bassin de rétention, barrage de régulation du débit, merlon de protection...) ?

Utiliser l'eau comme élément de projet

Gérer les eaux de pluie et de ruissellement limite la saturation des réseaux en cas d'intempéries.

Est-il possible de limiter les surfaces imperméabilisées dans les espaces pour faciliter l'infiltration des eaux de ruissellement : stationnements, parkings, voiries, trottoirs, promenades, parcs, aires de jeux ?... Le règlement peut-il imposer de limiter les voies d'accès internes (garage et stationnement proches de la voie publique) ?

Les eaux de ruissellement peuvent-elles être renvoyées vers des noues (fossés plantés), qui renforceront la qualité paysagère et la biodiversité des espaces publics ?

Autorise-t-on les toitures végétalisées, qui ralentissent l'écoulement des eaux de ruissellement et limitent la taille des bassins de rétention des eaux ?

Réduire la consommation d'eau potable est possible : l'eau de pluie peut devenir une ressource.

Les parcelles peuvent-elles être pré-équipées avec des citernes de récupération d'eau de pluie pour l'usage domestique (lavage, arrosage, sanitaires...) ? Peut-on inciter l'installation de toilettes sèches ?

Chaque bâtiment est raccordé au réseau d'alimentation d'eau et rejette des eaux usées, qui demandent un traitement particulier.

La parcelle peut-elle être raccordée à un réseau d'assainissement collectif ?

S'il n'existe pas d'assainissement collectif, un traitement par lagunage (filtration par des plantes) est-il envisageable ? Dans ce cas, plusieurs bâtiments voisins peuvent-ils mutualiser un lagunage ?

Sensibiliser à une utilisation raisonnée de l'eau

Il suffit de tourner un robinet pour avoir de l'eau : la facilité avec laquelle nous y avons accès occulte la complexité du traitement de l'eau. Prendre conscience de l'importance de l'eau implique de changer nos habitudes.

Des actions de sensibilisation peuvent-elles être organisées pour les écoles, le grand public ?

- En amont du projet
- Lors de la programmation et de la mise en œuvre
- Quand le projet est construit

RÉALISATIONS

Les abords d'un ruisseau réaménagés

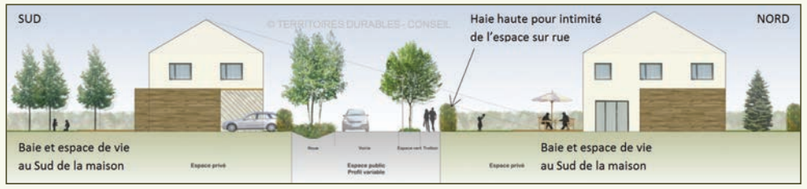
La renaturation d'un ruisseau et de ses abords a accompagné la réalisation d'un lotissement, limitant ainsi les inondations et permettant la création d'aménagements paysagers avec la participation active des habitants.

Maîtrise d'ouvrage : commune de Mertzig (L)

Une gestion écologique et économique des eaux pluviales

Avec l'appui d'un cabinet spécialisé, la commune a prévu une gestion alternative des eaux pluviales du nouveau lotissement : réalisation de noues (fossé planté), mini bassins de rétention dans chacun des espaces verts publics, et pour chaque parcelle à lotir : aménagement de redans (petites buttes pour retenir l'eau), obligation de récupération des eaux de pluie (citerne de 5 mètres cube) et drainage. Une belle économie pour la collectivité : moins de tuyaux et moins de volume en assainissement.

Maîtrise d'ouvrage : commune de Distroff (F)



EXEMPLE FIL ROUGE

Commune d'Anthisnes (B)

Une partie de la commune est équipée en égouts et en stations d'épuration collectives. Les autres secteurs, moins denses, relèvent d'un assainissement autonome. Le lagunage est alors favorisé avec l'appui du GAL (groupement d'action locale) Pays des Condruses.

Pour limiter l'imperméabilité des sols, les espaces tels que les parkings utilisent des matériaux qui laissent l'eau de pluie s'infiltrer.

DES LIENS VERS D'AUTRES COMPOSANTES

Participation

Gérer l'eau avec discernement demande une prise de conscience de tous les usagers.

Partenariats

Bien connaître la situation existante et les solutions possibles nécessite l'implication de partenaires.

Paysage

L'eau est une composante importante du paysage.

Foncier

Le choix du terrain doit tenir compte des circuits de l'eau.

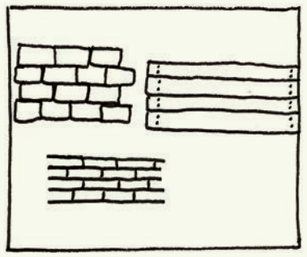
Architecture

Intégrer l'eau dans un projet d'aménagement aura des implications sur les formes urbaine et architecturale.

Biodiversité

Les milieux humides accueillent une biodiversité très riche.

MATÉRIAUX



ENJEUX

Les matériaux peuvent être évalués sous plusieurs angles : inscription dans le paysage bâti et naturel, aspect visuel et esthétique, provenance, dimension sanitaire, niveau de pollution et d'émissions, énergie grise, recyclage, vieillissement ou patine dans le temps, entretien…

- En amont du projet
- Lors de la programmation et de la mise en œuvre
- Quand le projet est construit

DES PISTES POUR METTRE EN ŒUVRE DES MATÉRIAUX DE QUALITÉ

Choisir des matériaux adaptés

Base de toute construction, les matériaux doivent faire l'objet de choix, tant pour les espaces intérieurs qu'extérieurs.

Quels matériaux utilisés localement caractérisent le paysage bâti (tuiles, pierres, briques, enduits…) ?

Comment sont-ils mis en œuvre (formes, traitement, couleur...) ?

Quels matériaux peuvent-être privilégiés pour le projet ?

Le bâtiment s'inscrit dans un paysage et un ensemble bâti plus large.

Comment le matériau s'inscrit-il dans la rue, le quartier ?...

Y aura-t-il une harmonie d'ensemble, même avec des matériaux différents ?

Dans le cadre d'une rénovation, quels matériaux sont compatibles avec la structure bâtie (matériaux respirants, esthétique...)?

Aujourd'hui, un nombre important de matériaux existe sur le marché : issus des ressources de chaque région (pierre, bois, terre...), industrialisés (souvent plus performants et économiques), écologiques... avec des croisements entre ces différentes familles.

Comment privilégier les matériaux issus des filières courtes, de façon à développer et conforter une économie locale ?

Existe-t-il des filières pour utiliser des matériaux recyclés, sains et non polluants ?

Comment favoriser l'utilisation de matériaux recyclables et réutilisables ?

Quelle est l'énergie - dite grise - nécessaire à la fabrication du matériau ?

Le bois a toujours été très utilisé, les différentes filières ont souvent disparu et se recréent aujourd'hui. Cette logique de filière est essentielle pour utiliser des matériaux locaux de bonne qualité.

Quelles filières locales de matériaux existent déjà ?

Des porteurs de projets sont-ils intéressés pour créer ou remettre en place des filières ?

Des acteurs locaux peuvent-ils être impliqués dans la production de ces matériaux (agriculteurs, forestiers, entrepreneurs...) ?

Mettre en œuvre les matériaux

Disposer d'un matériau local et de qualité est intéressant, mais les entreprises et les artisans doivent savoir le mettre en œuvre.

Les savoir-faire de production et de mise en œuvre existent-ils sur le territoire ?

Des formations peuvent-elles contribuer à la bonne diffusion de ces matériaux auprès des professionnels et des auto-constructeurs ?

Les matériaux utilisés seront peut-être amenés à être changés au cours de la vie du bâtiment. Porter un regard à plus long terme sur l'entretien et le recyclage possible des matériaux est important.

Comment les matériaux utilisés pourront-ils être recyclés ?

Avec quel impact sur l'environnement ?

Certains matériaux écologiques très économiques (terre, paille...) demandent un entretien important dans le temps. Est-on prêt à l'assumer ?

Un même matériau a une couleur et un aspect qui évoluent avec le temps, en fonction de sa mise en œuvre.

Comment le matériau choisi va-t-il vieillir ?

Le bois sans traitement va griser naturellement, ce qui le protège. Est-on prêt à accepter ce changement d'aspect ?

RÉALISATIONS

Un réseau de professionnels investis dans l'éco-construction

Le cluster éco-construction est un réseau d'experts du bâtiment (concepteurs, constructeurs, fabricants, chercheurs, fournisseurs de matériaux écologiques…) au service des porteurs de projets.

Maîtrise d'ouvrage privée en Wallonie (B)

Un projet qui s'appuie sur les circuits courts

Ecolline met en œuvre une architecture contemporaine, utilise des matériaux écologiques pour des coûts de réalisation inférieurs aux ratios habituels.

Maîtrise d'ouvrage privée à Saint-Dié-des-Vosges (F)

EXEMPLES FIL ROUGE

Commune d'Anthisnes (B)

À l'occasion de programmes de rénovation du bâti ancien, les matériaux locaux tels que la pierre et le bois sont réinterprétés et réactualisés avec un traitement contemporain, favorisant une continuité entre patrimoine et modernité.

« Neit Wunnen » à Putscheid (L)

La démarche écologique du lotissement ouvre la porte à de nouveaux matériaux (panneaux de bois, métal, verre...) qui renouvellent l'image du bâti en milieu rural.

DES LIENS VERS D'AUTRES COMPOSANTES

Participation

Le choix de matériaux sains suppose information et sensibilisation.

Partenariats

Les professionnels (filières, entreprises...) et les associations ont un rôle important à jouer pour le développement et l'utilisation de certains matériaux.

Paysage

Le choix des matériaux impacte le paysage local.

Architecture

Chaque matériau doit être choisi en fonction des espaces et des ambiances souhaités.

Énergie

L'énergie intervient dans la production et le recyclage des matériaux, et dans les performances énergétiques du bâtiment.

Confort et santé

Le choix des matériaux favorise (ou non) un bon confort intérieur et préserve (ou non) la santé de ses habitants.

Déchets

Le chantier, l'entretien et le recyclage des matériaux génèrent des déchets, qui peuvent être valorisés.

CONFORT ET SANTÉ

ENJEUX

Le confort acoustique, hygrothermique, l'éclairage naturel, les vues sur l'extérieur, le respect de l'intimité, la qualité des matériaux vont favoriser des espaces sains, confortables et agréables à vivre.

DES PISTES POUR GARANTIR LE CONFORT ET LA SANTÉ DES OCCUPANTS

Maîtriser la qualité de l'air intérieur

La qualité de l'air intérieur est directement liée au choix des matériaux.

Quels traitements ont-ils subi pour leur mise en œuvre (fabrication, installation) ?

Leurs émissions sont-elles nocives ? Dans quelle proportion ?

Quels traitements sont nécessaires pour leur entretien et leur tenue dans le temps ?

Laissent-ils respirer les parois et assurent-ils un bon confort hygrométrique intérieur ?

Est-il envisageable de choisir des matériaux écologiques et plus sains pour les structures, parements, sols, isolants, enduits, peintures, mobilier…?

Des mesures incitatives peuvent-elles être mises en place ?

Avoir des bâtiments très économes en énergie implique généralement une étanchéité à l'air contrôlée. La ventilation et l'aération sont donc aussi importantes que l'isolation thermique et acoustique. Les deux dispositifs (isolation et aération) doivent être envisagés conjointement pour assurer une qualité de l'air et un confort intérieur.

Généralement, l'isolation contre le froid est bien maîtrisée. L'isolation contre la chaleur a-t-elle été prise en compte ?

Des dispositifs pour éviter les surchauffes par les vitrages ont-ils été prévus (casquette solaire, végétation à feuilles caduques…) ?

Les bâtiments basse consommation impliquent de changer ses habitudes quotidiennes (par exemple, limiter l'ouverture des fenêtres dans la journée pour ne pas perturber les flux). Des séances d'information sont-elles prévues pour les usagers ?

Gérer les sons extérieurs et intérieurs

Le confort acoustique est essentiel pour une bonne qualité de vie.

Les matériaux isolent-ils des bruits extérieurs ?

Quelles pièces ont besoin d'une bonne isolation acoustique intérieure (salles d'eau, chambres, espaces proches de parties communes…) ?

Les usages des habitants nécessitent-ils une isolation acoustique particulière (musiciens, jeunes enfants…) ?

Imaginer des espaces agréables

Le confort intérieur n'est pas seulement technique : il est aussi lié aux choix architecturaux.

Les apports en éclairage naturel sont-ils généreux dans les pièces de vie ?

Les volumes des pièces et l'organisation des espaces intérieurs sont-ils adaptés aux usages des occupants ? Les vues tiennent-elles compte d'éventuels vis-à-vis ?

Les accès sont-ils aisés pour les personnes âgées, les jeunes enfants, les poussettes, les handicapés…?

Les logements disposent-ils de pièces annexes de rangement (vélos, bois, cellier, placards, buanderie…) ?

Certains espaces peuvent-ils être mutualisés ou collectifs (chambres d'amis, espaces de rangement, local vélos…) ?

En amont du projet

Lors de la programmation et de la mise en œuvre

Quand le projet est construit

RÉALISATION

Projet intergénérationnel et qualité environnementale

La construction de quatre logements sociaux intergénérationnels (accueil de personnes âgées et de familles) répondent au label Passiv-haus et mettent en œuvre des matériaux sains et écologiques pour un faible surcoût.

Maîtrise d'ouvrage : bailleur social Le Toit vosgien, projet à Gerbépal (F)

EXEMPLE FIL ROUGE

« Neit Wunnen » à Putscheid (L)

Grâce à une gestion environnementale de l'énergie, les constructions bénéficient d'un confort intérieur et d'un air sain. Tout est mis en œuvre pour éviter les pertes énergétiques par transmission (volumétries compactes, niveau d'isolation élevé, pas de ponts thermiques) et par ventilation (récupération de chaleur, échangeur géothermique, étanchéité parfaite du contour du bâtiment).

DES LIENS VERS D'AUTRES COMPOSANTES

Participation

Le confort et la santé des habitants se construisent avec eux.

Paysage

Le cadre de vie et la qualité des espaces quotidiens immédiats contribuent au bien-être.

Architecture

La conception des espaces, leur agencement, leur organisation urbaine améliorent (ou non) le confort des habitants.

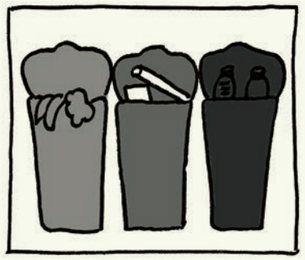
Énergie

Un bon confort thermique est essentiel pour la qualité de vie.

Matériaux

Le confort et la santé sont directement liés au choix et à la qualité des matériaux.

DÉCHETS



ENJEUX

La gestion des déchets lors du chantier peut être optimisée. Il faut aussi se poser la question de la gestion des déchets par la suite, qui est complexe et coûteuse pour les collectivités (mise en place de la collecte, du tri…). Des solutions permettent de réduire en amont le volume de déchets (compostage, tri sélectif, réutilisation de matériaux...).

DES PISTES POUR OPTIMISER LA GESTION DES DÉCHETS

Envisager les déchets comme une ressource

Les déchets ne sont pas tous destinés à être détruits, nombre d'entre eux peuvent retrouver une seconde vie.

Les matériaux de démolition peuvent-ils servir de remblais localement (terrassements, sous-couches pour les routes et les parkings...), et ainsi limiter l'achat de matériaux et les allers et venues de camions ?

D'autres matériaux de démolition peuvent-ils être réutilisés dans la construction (récupération de pierres, bois, ardoises, briques...) ? Ce travail de tri est de plus une source d'emplois peu qualifiés.

D'autres types de déchets peuvent devenir sources d'énergie.

Les déchets verts et organiques peuvent-ils être valorisés localement (production d'engrais, transformation en énergie ou en chaleur...) en partenariat avec les acteurs locaux (agriculteurs, forestiers...) ?

Faire évoluer les comportements en matière de tri

Limiter le volume des déchets permet de réaliser des économies importantes. Le tri sélectif facilite le recyclage.

La commune peut-elle assumer le surplus de déchets à collecter et trier, du fait de l'accueil de population supplémentaire ? Peut-elle s'organiser à une échelle intercommunale ?

Des séances d'information et de sensibilisation sont-elles prévues pour que le tri sélectif soit efficace ?

Prévoir des équipements pour faciliter le tri

Le projet d'habitat peut intégrer la gestion des déchets en facilitant le tri et le ramassage à travers des dispositifs simples.

Des équipements (composteurs individuels ou collectifs, poubelles sélectives avec rangements adaptés...) sont-ils prévus dans le projet ?

Livrés avec les parcelles ?

Des points de collecte regroupés peuvent-ils être mis en place, des lombricomposteurs proposés pour les logements sans jardin ?

- En amont du projet
- Lors de la programmation et de la mise en œuvre
- Quand le projet est construit

RÉALISATIONS

Des matériaux réutilisés sur site

Un pôle éco-construction intercommunal s'installe sur une friche industrielle. Les travaux de déconstruction ont permis de réemployer 90 % des matériaux sur le site.

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes de la Haute-Meurthe, Fraize (F)

Une charte «éco-construction» pour créer un dialogue

La commune a sensibilisé et négocié avec des constructeurs et futurs habitants, en leur proposant une aide financière si au moins quatre cibles de leur choix parmi neuf étaient atteintes. Un accompagnement et un contrôle étaient prévus. L'une des cibles était la gestion des déchets lors du chantier. Sur 10 chantiers, 9 ont adhéré à cette charte. Cette approche peut être envisagée lorsque la commune n'a pas la maîtrise d'ouvrage ni la capacité d'imposer des contraintes dans le permis de construire.

Maîtrise d'ouvrage : commune de Thil (F)

EXEMPLES FIL ROUGE

Commune d'Anthisnes (B)

La commune adhère à l'intercommunale de traitement des déchets qui regroupe 72 communes partenaires. Le dispositif de tri sélectif mis en place avec des conteneurs séparés pour les déchets organiques et ménagers, entraîne une baisse de production de plus de 40 %. La commune atteint un taux de recyclage de près de 65 %.

Communauté de communes du Val de Galilée (F)

Une Société d'économie mixte regroupant la communauté et des agriculteurs valorise les déchets verts bruts de deux déchetteries voisines, les déchets alimentaires et les déjections d'élevages bovins et équins de sept fermes. D'autres projets sont en réflexion (création d'un établissement d'insertion par le travail, fabrication de panneaux isolants, culture, réseau de chaleur...) pour valoriser les déchets et développer l'emploi local.

DES LIENS VERS D'AUTRES COMPOSANTES

Participation

Impliquer les usagers est indispensable pour l'efficacité de la gestion des déchets.

Partenariats

Des partenaires intercommunaux, associatifs, professionnels peuvent accompagner la collectivité.

Énergie

Certains déchets peuvent servir de source d'énergie.

Matériaux

Des déchets de chantier ou de démolition peuvent être réutilisés en matériaux de construction.

Ressources

Le projet Habitreg.net regroupe quatre partenaires :

La Fondation Rurale de Wallonie (FRW) est une fondation d'utilité publique. Son rôle, défini dans une convention cadre conclue avec le Gouvernement Wallon, est principalement d'aider les communes à élaborer et réaliser leur stratégie de développement rural en activant la participation des acteurs locaux.

Le Carrefour des pays lorrains (CPL), réseau régional des acteurs du développement local, est une association qui accompagne élus et acteurs du développement local en Lorraine. Elle a pour missions d'informer, diffuser, faire connaître ; se rencontrer, échanger ; accompagner, former ; confronter, proposer.

Le Parc naturel de l'Our est un syndicat intercommunal mixte, constitué de sept communes. Il a pour missions de protéger et de valoriser les patrimoines et de promouvoir un développement économique et socio-culturel dans une logique de développement durable.

Le syndicat intercommunal SICLER regroupe les cinq communes du canton de Clervaux. Il a pour missions d'améliorer les conditions d'existence de la population du canton ; de préserver les activités traditionnelles et promouvoir le développement économique, social et culturel et de participer et coopérer à des initiatives liées à ses objectifs.

Références bibliographiques

- Construire son projet d'habitat durable local dans le Parc naturel régional des Vosges du Nord, par le PNR des Vosges du Nord (F), 2013
- Guide de l'exposition « Isolation des bâtiments en matériaux sains », par l'association Nouvelle ADEPPA (F), 2013
- Pour une plus grande participation citoyenne dans nos communes : explications et marche à suivre, par le Mouvement écologique et l'Oekozenten Pafendall (L), 2013
- Envies de quartier, par l'AGAPE, agence d'urbanisme et de développement durable Lorraine-Nord (F), 2012/2013. 4 documents disponibles : Cahier des charges pour des quartiers d'habitat à destination des collectivités et des aménageurs, Oser la densité, Où localiser son projet ?, Un logement pour tous
- Actes du colloque Villes en perspective « Eco-quartier pour une ville durable et solidaire », 1ère édition des rencontres professionnelles de l'urbanisme (F), 2012
- Habiter en quartier durable, pratiques et stratégies d'action pour un nouvel ancrage local du logement, par le Ministère wallon du développement durable (B), auteur Jean-Michel Degraeve, 2011
- Eco-quartiers, Notes de recherche, par la Conférence permanente du développement territorial Région Wallonne (B), 2011
- Aménager durablement les petites communes – EcoQuartiers en milieu rural ?, Certu (F), 2011
- Guide pratique habitat groupé, par l'association Habitat et participation (B), 2007
- Aménagement de zones d'habitation écologique et respectueux du paysage, Ministère de l'Environnement/Administration des Eaux et Forêts (L), 2007
- 20 ans d'urbanisme réfléchi dans la commune d'Attert, par la Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardenne (B), 2011
- Aménagement du territoire, urbanisme et patrimoine : les principaux outils - B.A-BA, par la FRW-AAU (B), 2012

Contacts

Carrefour des Pays Lorrains
France

7 rue Alexandre III, BP 22
F- 54170 Colombey Les Belles

Tél.: +33 (0)3 83 52 80 62

habitreg@cpl.asso.fr
www.cpl.asso.fr

Parc naturel de l'Our
Luxembourg

12, Parc
L-9836 Hosingen

Tél.: +352 90 81 88 – 631

info@naturpark-our.lu
www.naturpark-our.lu

SICLER
Luxembourg

B.P. 25
L-9701 Clervaux

Tél.: +352 92 99 34

info@sicler.lu
www.sicler.lu

Fondation Rurale de Wallonie
Belgique

Avenue Reine Astrid 14
B-5000 Namur

Tél.: +32 (0)81 261 882

contact@frw.be
www.frw.be

Auteurs

Mathilde Kempf, architecte-urbaniste, Bruxelles (B)
Armelle Lagadec, architecte-urbaniste, Bayonne (F), www.lagadec-kempf.eu

Éditeurs

Partenariat Habitreg.net :

- Carrefour des pays lorrains, Chef de fil du projet
- Fondation rurale de Wallonie
- Syndicat intercommunal pour la promotion du canton de Clervaux (SICLER)
- Parc naturel de l'Our

Conception graphique

MUM, Weiswampach / L, www.mum.lu

Crédit photographique

Page de couverture : Emmanuel Erard (Espace & Paysages - L)
L'accord a été sollicité auprès des ayants-droits des illustrations de cet ouvrage.

Guide disponible en français et en allemand sur www.habitreg.net, dans la limite des stocks disponibles

Date d'édition : décembre 2013

Interreg IV-A Großregion · Grande Région

Programme cofinancé par l'Union européenne.
Fonds européen de développement régional.
«L'Union européenne investit dans votre avenir.»

La Région Lorraine

Wallonie

LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Agriculture, de la Viticulture et du Développement rural

LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Développement durable et des Infrastructures
Département de l'aménagement du territoire

LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Développement durable et des Infrastructures
Département de l'environnement