



QUARTIERS D'HABITATIONS ÉCOLOGIQUES

.....
retours d'expérience



QUARTIERS D'HABITATIONS ÉCOLOGIQUES

.....
retours d'expériences



Nombre de logements prévus dans les 12 Quartiers d'Habitations Écologiques communaux (toutes tranches confondues)



Joël SARLOT

Président du CAUE de la Vendée

Le dynamisme démographique de la Vendée favorise la création de nouveaux quartiers et génère une consommation d'espace de plus en plus importante. Ces nouveaux quartiers concourent souvent à une certaine banalisation urbanistique et architecturale de nos paysages bâtis, par une production standardisée de lotissements.

Aussi, le Conseil Général, soucieux de la protection de son environnement et de ses ressources, a décidé, en 2008, avec l'appui du CAUE, d'apporter une aide technique et financière à la création d'éco-quartiers dans le cadre de son programme "Quartiers d'Habitations Écologiques" (QHE). Afin de garantir la qualité des projets, les communes qui souhaitent s'engager dans la démarche des Quartiers d'Habitations Écologiques sont invitées à faire appel à une équipe pluridisciplinaire réunissant des compétences en matière d'architecture, d'urbanisme, de paysage, d'infrastructures et réseaux, d'hydraulique et études de sols, de maîtrise de l'énergie, et de travaux fonciers et topographiques.

Différents services sont associés à la démarche et accompagnent techniquement les communes en partenariat avec le Département et le CAUE : la DDTM, le SyDEV, et en tant que de besoin, l'ADILE, Vendée Eau, l'EPF, les bailleurs sociaux...

Depuis 2008, 23 opérations sont engagées, 15 en cours de réalisation et 8 en phase de programmation. Les premières habitations sortent de terre et amorcent un développement de nouveaux modes d'urbanisation.

Le Département, en partenariat avec le CAUE, a réalisé une enquête sur les 12 premières opérations communales aidées, auprès des communes (maîtres d'ouvrage) mais également des équipes de conception (maîtres d'œuvre). Il s'agissait d'évaluer l'impact de ce programme et d'envisager, le cas échéant, l'adaptation des objectifs initialement fixés afin de répondre aux évolutions des enjeux environnementaux, sociaux et économiques.

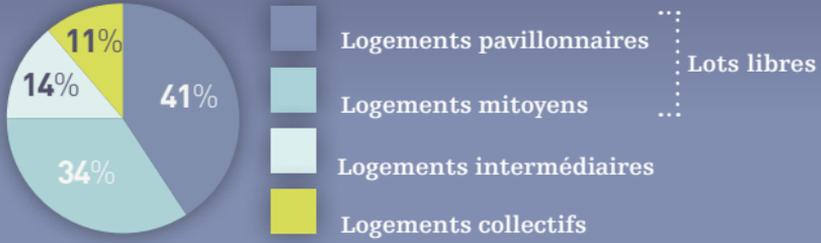
La synthèse de cette évaluation est présentée ci-après, selon les thématiques les plus significatives.

Une version plus exhaustive des résultats de l'enquête est disponible sur le site du CAUE.



formes urbaines

> les données statistiques



▲ Répartition des logements en fonction de leur forme.

De nouvelles formes de logements, favorisant la densité, apparaissent et se développent dans ces opérations. Le logement intermédiaire* et le logement mitoyen représentent respectivement 14 % et 34 % de l'ensemble des logements prévus. On note que près d'un lot libre sur deux est désormais envisagé en mitoyenneté.

75 % des projets Quartiers d'Habitations Écologiques prévoient des logements locatifs sociaux. Ils représentent 14 % de l'ensemble des logements prévus.

> l'avis des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre

L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS ET DES LIMITES PRIVÉES/PUBLIQUES



▲ Cumul des usages (voies partagées, bassin d'orage paysager...)

LA PLACE DE LA VOITURE



▲ Prioriser les déplacements non motorisés et assurer les continuités des liaisons douces

Souvent délaissées dans les lotissements "classiques", les liaisons douces sont systématiquement présentes dans les Quartiers d'Habitation Écologiques.

*logement intermédiaire: logement individuel superposé doté au minimum de terrasse et d'entrée indépendante



densité

> les données statistiques

La taille diversifiée des lots est globalement répartie de façon équilibrée. Néanmoins des disparités existent selon les projets. En moyenne, les terrains destinés aux lots individuels présentent une superficie de **547 m²**.

Pour une analyse plus fine de la densité, il convient de différencier les secteurs ruraux et urbains.

Densité sur l'ensemble des périmètres des lotissements :

• moyenne: 13,1 logements/ha

en secteur urbain : 14,1 logements/ha

en secteur rural : 12,5 logements/ha

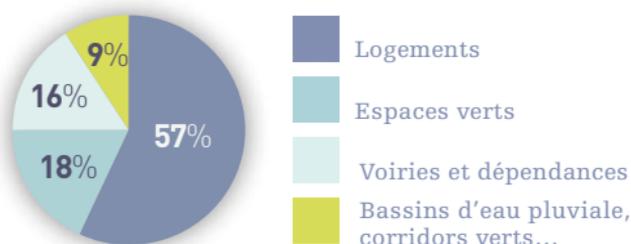
Densité hors bassins d'eaux pluviales et/ou corridors verts :

• moyenne: 14,4 logements/ha

en secteur urbain : 16,6 logements/ha

en secteur rural : 13,3 logements/ha

Les Quartiers d'Habitations Écologiques présentent une densité supérieure à la moyenne observée au niveau départemental qui est, en 2008, de **10,7 logements/ha** (source ADILe 85.)



▲ Répartition des espaces en fonction des usages.

> l'avis des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre

L'ÉCONOMIE DU FONCIER



▲ Densité supérieure au dernier lotissement réalisé

L'enquête montre que globalement les acteurs ont le sentiment d'avoir optimisé le foncier.



ressources & développement durable

> l'avis des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre

L'ÉNERGIE

L'intérêt pour l'optimisation de l'énergie dans les projets d'aménagement est confirmé par des plans masses bioclimatiques aboutis et un public sensibilisé.



▲ *Plan-masse bioclimatique*

LA GESTION DE L'EAU

La mise en place d'une gestion collective des eaux de pluie introduit de nouvelles pratiques d'aménagement. Peu de préconisations ont été formulées dans les règlements concernant l'utilisation de ces eaux de pluie en alternative à l'eau potable



▲ *Techniques alternatives à la gestion des eaux pluviales*

LA BIODIVERSITÉ

Les maîtres d'ouvrage ont le sentiment que les trames vertes et bleues n'ont pas été intégrées au projet. Ce qui est partiellement démenti par l'analyse des maîtres d'œuvre et par les plans masses qui démontrent une bonne prise en compte des corridors écologiques.



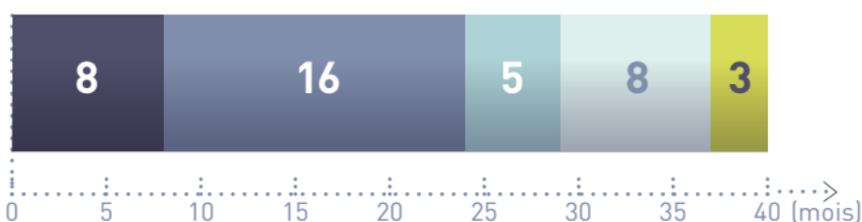
▲ *Préservation des corridors écologiques (trames vertes et bleues)*

en phase opérationnelle, un Quartier d'Habitations Écologique, c'est :

> 3 années de suivi

La durée moyenne de réalisation, observée à partir des opérations achevées, entre la rédaction du cahier des charges et les premières constructions, est d'environ 3 ans. Cependant des disparités plus ou moins importantes apparaissent dans la durée de réalisation des différentes phases.

La phase de définition du programme, déterminante, définit les besoins de la commune et les objectifs du futur projet. Aussi, elle nécessite, selon le maître d'ouvrage, un temps de maturation plus ou moins long.



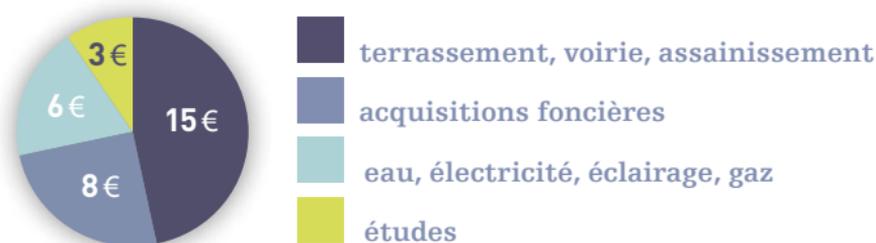
▲ *Durée moyenne des différentes étapes de réalisation d'un Quartier d'Habitations Écologiques*

- élaboration du cahier des charges et consultation de la maîtrise d'œuvre
- réalisation des études et dépôt du permis d'aménager (PA)
- durée entre dépôt du PA et début des travaux
- réalisation des travaux de viabilisation et d'aménagement paysager
- durée entre la fin des travaux de viabilisation et la première construction

> des coûts semblables aux coûts des lotissements classiques

Globalement, qu'il s'agisse des travaux ou des missions de maîtrise d'œuvre (études et suivi de travaux), les coûts d'aménagement des Quartiers d'Habitations Écologiques sont semblables aux coûts des lotissements classiques :

- Le coût de viabilisation moyen (travaux de VRD et espaces verts) est estimé à près de 21 € HT/m² de terrain aménagé (calculé sur l'ensemble du périmètre du lotissement).
- Le coût des missions de maîtrise d'œuvre réalisées par les équipes pluridisciplinaires, est en moyenne de 8,5 % du coût des travaux, et varie sensiblement entre 5,3 % et 13 %.



▲ Répartition des coûts moyens en € HT d'un Quartier d'Habitations Écologiques par poste de dépense (indication du coût par m² de terrain aménagé)

Les prix de vente au m² des lots dans les Quartiers d'Habitations Écologiques sont conformes aux marchés locaux en se situant en moyenne à 7% en dessous du prix de vente de terrains sur les même communes



retour d'expériences des premiers Quartiers d'Habitations Écologiques

Une invitation pour les futurs porteurs de projets à réfléchir :

- au temps nécessaire pour assimiler et s'approprier pleinement les enjeux et objectifs attendus d'un Quartier d'Habitations Écologiques, afin de les formaliser au regard du contexte local, ou le cas échéant, se réinterroger sur le projet envisagé initialement;
- aux possibilités de mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services) du futur quartier;
- au « calibrage » du projet par rapport aux besoins de la population en terme de logements, en favorisant autant que faire se peut la mixité sociale (jeunes, personnes seules, retraités, familles,...);
- à la place de la voiture dans le futur quartier, en encourageant de nouvelles pratiques de déplacements et de stationnements;
- à la gestion et la valorisation des eaux sur les parcelles privées, par les futurs acquéreurs;
- au seuil minimal de densité visant à préserver sur le long terme les espaces naturels et agricoles, en proie à l'urbanisation toujours croissante. La diversité des formes urbaines est un des éléments de réponse à cet objectif. Il y a matière à innover dans ce domaine, tout en préservant la qualité de vie et l'intimité des futurs résidents.



*réalisation de quartiers
d'habitations écologiques*

témoignage d' élu

SAINT-DENIS LA CHEVASSE

Monsieur **Bernard GILBERT**,
adjoint à l'urbanisme

“

Ce nouveau quartier se différencie significativement des autres quartiers récemment construits sur la commune de par sa conception, la gestion des eaux pluviales, le pré-verdissement, les liaisons douces et la taille des lots, plus petits...

Nous sommes convaincus du bien fondé de cette nouvelle façon de concevoir les lotissements, même si nous ressentons une certaine réserve de la part des habitants à l'égard de ce nouveau lotissement. Pour nous, c'est l'urbanisme de demain. Il faut accepter qu'un projet novateur soit exposé aux critiques.

Nous pensons qu'il y aura, dans les années à venir, une réelle prise de conscience de nos concitoyens face aux problématiques foncières et environnementales.



Aussi, le quartier prendra tout son sens dans l'esprit collectif...

Grâce à l'équipe pluridisciplinaire, nous avons réussi l'intégration du lotissement dans le site, qui présentait des particularités (corridors écologiques notamment...).

Nous allons poursuivre l'aménagement du lotissement avec la réalisation d'une deuxième tranche sur laquelle nous procéderons à quelques ajustements. Par exemple, nous nous attacherons à étudier davantage l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres afin de préserver au mieux les vues et ainsi l'intimité des résidents."



*réalisation de quartiers
d'habitations écologiques*

*témoignage
de maître d'œuvre*

SAINT-DENIS LA CHEVASSE

Madame **Maia PERNET**,
*urbaniste du bureau d'étude PERNET,
mandataire de l'équipe de maîtrise
d'œuvre*

“Deux éléments m'apparaissent fondamentaux dans la réussite de ce projet :

En premier lieu l'investissement des élus qui ont véritablement porté ce projet et sensibilisé les particuliers.

En second lieu la mission de suivi et de conseil architectural aux particuliers qui permet de sensibiliser les particuliers et d'améliorer leurs projets.



Mais une sensibilisation accrue serait nécessaire auprès de certains constructeurs, qui fournissent des projets de constructions standards, clé en main, sans toujours tenir compte ni des règles d'urbanisme, ni de la démarche environnementale engagée sur les éco-quartiers.

Par ailleurs, en milieu rural, la pression immobilière est moins forte qu'ailleurs et il est difficile de trop "contraindre" dans ce contexte où les lots risqueraient de ne pas se commercialiser."



*réalisation de quartiers
d'habitations écologiques*

témoignage d'élue

TREIZE-SEPTIERS

Madame **Isabelle RIVIÈRE**,
maire

“

Un premier projet avait été élaboré. Quelques lots étaient même réservés. Mais, M^{me} Sevin Boulanger, Adjointe à l'urbanisme, m'a proposé de réfléchir différemment nos projets urbanistiques afin, notamment, de préserver notre espace rural et de privilégier une orientation des espaces de vie vers le Sud, par la zone constructible obligatoire. Nous avons voulu concevoir un quartier qui, par sa densification, se rapproche des tissus existants de notre centre bourg.

La communication et la sensibilisation sont des facteurs de réussite.

Nous avons communiqué très largement pour faire accepter le projet. C'est beaucoup de temps à passer. Nous avons organisé des réunions entre riverains et futurs acquéreurs pour favoriser les échanges, et faire en sorte que les habitants se connaissent. Il faut créer du lien. De même, nous recevons individuellement chaque acquéreur (entre 1h et 1h30) pour leur expliquer les choix qui ont été arrêtés, comme par exemple les règles d'implantation en mitoyenneté...



L'orientation des constructions est également un élément important que nous avons pris en compte. À cet égard, le plan-masse bioclimatique est un élément incontournable. Nous avons aussi choisi d'apporter une aide aux acquéreurs pour réaliser des études énergétiques ou test d'étanchéité à l'air. Pour aller encore plus loin, nous rendons obligatoire, sur la 2^e tranche, une rencontre des futurs acquéreurs avec l'architecte conseil et le conseiller énergie, avant le dépôt de leur permis de construire...

Nous souhaitons que les lots soient accessibles à tous et avons favorisé la mixité sociale et générationnelle (2 couples retraités ont acquis des lots sur la première tranche, et 8 logements, confiés au bailleur social Vendée Habitat et dont l'architecture a été particulièrement soignée, devraient voir le jour). 90 % des acquéreurs sont septierrois...

Aujourd'hui, les habitants sont fiers de vivre dans ce quartier d'autant qu'il est souvent montré en exemple. Nous faisons visiter le quartier à de nombreux élus et professionnels intéressés par la démarche éco-quartiers."



*réalisation de quartiers
d'habitations écologiques*

*témoignage
de maître d'œuvre*

TREIZE-SEPTIERS

Madame **Céline JOZ-ROLAND**,
*urbaniste du bureau d'études Atelier Sites
& Projets, mandataire de l'équipe
de maîtrise d'œuvre*

“

Nous avons traduit les objectifs de la commune qui étaient d'ancrer le projet dans son site à proximité d'un des plus anciens hameaux de la commune, de créer des espaces conviviaux, de faire un premier pas vers la limitation de la consommation d'espace, avec entre autres, la réduction de la taille des parcelles et l'intégration d'une certaine compacité au niveau des constructions (habitations à étage, mitoyennes,...).

Une des conditions à cette évolution des manières de faire a été une recherche visant à limiter au maximum les vis-à-vis pour offrir un maximum de tranquillité au niveau des espaces privatifs.

Ce n'est pas tant la quantité d'espace (la surface de la parcelle) que sa qualité (localisation, orientation solaire, relation à l'espace public, aux voisins...) qui définit la valeur d'usage d'un terrain à bâtir.



La densité effraie un peu mais on sait construire des quartiers et des logements individuels qualitatifs au-delà de 15 logements/ha. Cela suppose simplement un travail très fin d'organisation et de hiérarchisation des espaces privés et publics

L'idée initiale assez simple était de bâtir un nouveau quartier dans lequel chacun puisse développer au mieux son projet individuel d'habitation tout en contribuant à construire un cadre de vie commun agréable, un paysage de qualité partagé au quotidien. Le quartier de la Papinière offre ainsi des espaces publics aux usages diversifiés (promenade, jeux pour enfants...), des lieux de voisinage appropriables...

Il faudrait également que les territoires sortent de la logique actuelle de concurrence, les lotissements "conventionnels" souvent qualitativement moins ambitieux et paradoxalement plus faciles à commercialiser, fragilisant ces "nouveaux" quartiers. D'une façon générale, pour engager la réalisation d'un éco-quartier, le maître d'ouvrage doit avoir une vraie conviction au départ, tenir fermement les objectifs dans la durée et faire preuve de beaucoup de pédagogie pour mobiliser les gens."

CONSEIL en ARCHITECTURE, URBANISME et ENVIRONNEMENT
de la VENDÉE,

45, boulevard des États-Unis, bp 685, 85017 la Roche sur Yon cedex.

Pour tout renseignement,
contactez-nous au 0251 37 44 95 ou sur le site

www.caue85.com

