

Fournes-en-Weppes – Démarche d'urbanisme négocié

PROJET ÎLOT FAIDHERBE

Finaliser le programme architectural et urbain de l'opération sur la base d'une démarche d'urbanisme négocié. La Commune, l'aménageur, le promoteur et le bailleur se donnent une définition partagée des ambitions et des règles d'exigences Bas Carbone pour aménager l'îlot Faidherbe (cf. Pacte Lille bas carbone), afin de lutter contre le dérèglement climatique (cf. PCAET de la Métropole Lilloise adopté en février 2021 : « La construction et l'aménagement urbain jouent un rôle essentiel dans la lutte contre le dérèglement climatique, tant via les nouveaux projets que via la rénovation de l'existant »).

Les objectifs : développer le logement abordable et familial ; innover dans la rénovation urbaine ; anticiper les réglementations énergétiques et environnementales ; intégrer la santé environnementale et la prévention des risques...

Aussi, les exigences Bas Carbone doivent être :

- priorisées en fonction de leur impact climatique réel et de leur rapport coût/efficacité ;
- précises quant au résultat à atteindre, sans pour autant être prescriptives quant aux moyens utilisés : les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre ont toute latitude concernant les moyens pris pour les respecter, dans le cadre des documents réglementaires et du présent Pacte ;
- réalisables techniquement et économiquement (solutions connues, maîtrisées ou fiables, reproductibles, financièrement soutenables dans leur approche globale, appropriables par les gestionnaires) ;
- mesurables et évaluables afin d'alimenter la bonne connaissance de notre territoire, de quantifier les impacts avérés des actions menées, et d'apporter le cas échéant les ajustements nécessaires.

ENGAGEMENTS DES PARTIES PRENANTES

ÉNERGIE ET EAU

Économiser l'énergie et limiter l'empreinte carbone du projet

- Exploiter les potentialités climatiques du site (implantation, orientation, forme)
- Atteindre un niveau de performance énergétique supérieur à la réglementation, tendant vers le passif
- Recourir de façon significative à des énergies faiblement carbonées (énergies renouvelables ou de récupération, électricité, raccordement au réseau de chaleur)

Préserver la ressource en eau

- Installer des appareils hydro-économes au niveau de tous les points d'eau
- Récupérer et réutiliser l'eau de pluie pour l'arrosage des espaces verts

Faciliter l'utilisation et l'entretien des équipements

- Concevoir en tenant compte de l'usage, de l'exploitation et du confort
- Prévoir une explication du fonctionnement des installations techniques au gestionnaire
- Informer les occupants des bonnes pratiques à adopter pour consommer peu d'énergie et d'eau tout en vivant confortablement

Suivre dans le temps

- Suivre et analyser les consommations du bâtiment (énergie et eau), sur les 2 ou 3 premières années

MATERIAUX BAS-CARBONE ET ECONOMIE CIRCULAIRE

Privilégier l'utilisation de matériaux durables et/ou locaux

Parmi les familles de produits de gros œuvre et second œuvre :

- Utiliser à minima 3 matériaux de réemploi ou recyclés dans au moins 2 familles de produits
- Incorporer au bâtiment a minima un matériau biosourcé
- Recourir à au moins 1 matériau régional (ex : bois, brique, paille, chanvre...)

Prévoir l'adaptabilité des constructions et des espaces

- Prendre des dispositions pour préserver la modularité des locaux

NATURE, BIODIVERSITE ET AGRICULTURE URBAINE

Préserver et protéger la biodiversité (faune et flore)

- Veiller à sauvegarder les arbres existants, et notamment les arbres remarquables
- Si un arbre est abattu, replanter à minima 3 arbres
- Prendre en compte la préservation de la biodiversité pendant le chantier
- Favoriser le réemploi des terres excavées de préférence sur site

- Éviter l'étanchéisation systématique des espaces extérieurs et des éléments de voirie
- Choisir des formes et des matériaux de construction favorables à la biodiversité

Créer des milieux et habitats naturels diversifiés

- Choisir les espèces végétales parmi celles préconisées
- Mettre en place des gîtes et des nichoirs

Informier et Animer

- Élaborer un plan d'entretien des espaces verts et le présenter au gestionnaire
- Dédier des surfaces à l'activité potagère pour les habitants
- Assurer l'animation de ces surfaces potagères la 1ère année et inclure à cette animation une action sur le compostage

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Rafraîchir l'îlot

- Favoriser une bonne circulation de l'air par l'orientation et l'implantation des bâtiments en prenant en compte les vents dominants durant l'été
- Aménager sur au moins 30% (ou 40%) de la surface de la parcelle des espaces végétalisés en pleine terre
- Favoriser la plantation d'arbres de haute tige près des façades sur rue et en cœur d'îlot
- Végétaliser les abords immédiats des bâtiments
- Végétaliser toutes les toitures terrasses en leur donnant une fonction support de biodiversité
- Végétaliser une partie des façades en leur donnant une fonction support de biodiversité
- Choisir les matériaux et coloris des espaces extérieurs, toitures et façades en tenant compte de leur albédo et de leur émissivité

Concevoir des bâtiments confortables toute l'année

- Favoriser une forte inertie des bâtiments
- Maximiser le nombre de logements traversant
- Mettre en place des protections solaires extérieures adaptées, fixes ou mobiles
- Permettre de surveiller durant la nuit pour rafraîchir

Informier et sensibiliser les occupants

- Informer les occupants des dispositifs mis en place pour le confort d'été, et les sensibiliser aux bons gestes à adopter

MOBILITES DURABLES

Favoriser la mobilité active

- Mettre en place des stationnements vélos & vélos cargo faciles d'accès, adaptés et sécurisés pour les occupants

Prévoir

- Prendre des dispositions permettant d'accueillir ultérieurement des bornes et un comptage individuel pour la recharge normale de véhicules électriques ou hybrides

Mutualiser

- Accompagner les mutualisations de stationnement entre opérations

BIEN-ÊTRE

Assurer le confort acoustique

- Permettre que chaque logement ait au moins une façade calme, si possible en cœur d'îlot, et privilégier les façades calmes pour les chambres

Favoriser la qualité de l'air

- Choisir les produits de construction afin de limiter au maximum les émissions issues de ces produits
- Concevoir l'installation de ventilation pour permettre une maintenance périodique aisée des systèmes
- Assurer un débit satisfaisant pour le renouvellement d'air et fournir à la Ville de Lille la note de calcul associée
- Veiller à la localisation des entrées d'air neuf
- Accorder une attention particulière à la qualité de l'air intérieur des logements se situant au-dessus ou communiquant avec des places de stationnement
- En phase réalisation, suivre les recommandations de la démarche ICHAQAI, ou équivalent, pour prendre en compte la qualité de l'air intérieur pendant le chantier
- Contrôler les systèmes de ventilation conformément au protocole PROMEVENT pour les bâtiments résidentiels, au protocole DIAGVENT pour les bâtiments tertiaires

Diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité sociale

- Développer des programmes de logements équilibrés dans l'esprit des « 3 tiers » (1 tiers de logements libres, 1 tiers de logements en accession abordable à la propriété devant être réalisés sauf situation particulière en BRS et 1 tiers de logements sociaux) qui favorisent la mixité sociale et répondent par leur diversité typologique à tous les besoins
- Définir et stabiliser la programmation Habitat avec la Ville de Lille en articulation avec les obligations réglementaires de la Servitude de Mixité Sociale, de la Servitude de Taille de Logements (inscrites au PLU2), et les orientations stratégiques du PLH3 sur la répartition des logements sociaux
- Offrir des logements de morphologies variées pour une même typologie
- Garantir le maintien de tous les éléments qualitatifs validés au stade du Permis de Construire durant les phases ultérieures sans dégradation des qualités d'usage et de fonctionnement

Concevoir des logements confortables

- Concevoir des logements de taille confortable, respectant les valeurs minimales de SHAB par typologies, et les surfaces des séjours et des chambres
- Pour les logements situés en rez-de-chaussée ou desservis par des coursives, prévoir une mise à distance des pièces de vie par rapport aux passages collectifs ou publics
- Pour les logements prévus en combles, avoir des fenêtres de toit avec ligne basse à moins de 1,50 m de hauteur afin d'assurer une vue horizontale directe vers l'extérieur
- Offrir un maximum de possibilités pour la disposition rationnelle des meubles et produire des plans meublés
- En logement locatif social, pouvoir séparer la cuisine (ayant une fenêtre) du séjour, pour une partie des T3, et pour tous les T4 et plus
- Prévoir des espaces de rangement et de stockage généreux, dont obligatoirement un cellier pour les T4 et plus
- Pour chaque logement à partir du T2, avoir une entrée (distincte des autres pièces) avec rangement
- Doter les logements collectifs d'espaces annexes extérieurs privatifs généreux
- Optimiser les plans des logements pour favoriser l'éclairage naturel des pièces de service (entrée, couloir, salle de bains...)
- Prévoir une surface au sol au moins égale à 0,2 m² pour le tri des déchets dans la cuisine ou le cellier
- Veiller au confort d'usage des résidences en positionnant les locaux communs (poubelles, vélos...) sur les cheminements utilisés naturellement par les habitants depuis leur logement

Favoriser la qualité de vie urbaine et le mieux vivre ensemble

- Concevoir des bâtiments et des espaces communs permettant de limiter les coûts d'entretien et les charges collectives
- Prévoir un suivi des charges collectives, en lien avec le syndic de copropriétés et avec l'appui de structures telles que ADIL, ARC, MHD, pour l'accompagnement des résidents
- Proposer une offre résidentielle innovante et attractive : mise en œuvre de la mixité, organisation des logements, usage des espaces collectifs
- Favoriser les échanges entre générations via l'offre de logements produite et les espaces collectifs
- En particulier pour les logements locatifs sociaux, avoir une partie des logements réellement accessibles aux personnes à mobilité réduite, y compris les espaces extérieurs privatifs
- Mener une réflexion approfondie sur l'insertion des personnes à mobilité réduite dans l'opération globale
- Aménager avec soin les cours intérieures, faciliter et rendre agréable leur accès depuis les logements et limiter au maximum les risques de nuisances (ambiance sonore/bruit, intimité/promiscuité...)
- Traiter minutieusement les limites entre espaces privés, collectifs et public.