

ORDRE
DES
ARCHITECTES



MAIRES ET ARCHITECTES

10 clés pour réussir
la transition écologique

MAIRES ET ARCHITECTES

**10 clés pour réussir
la transition écologique**

**EDITO DE CHRISTINE LECONTE,
PRÉSIDENTE DU CONSEIL NATIONAL
DE L'ORDRE DES ARCHITECTES**

Mesdames et Messieurs, chers élus locaux,

Être élu - maire ou conseiller municipal - est un engagement fort vis-à-vis de la société. Garants de l'intérêt public, vous avez à prendre des décisions qui conditionnent l'avenir d'un territoire par son aménagement. Elles influent directement sur l'environnement et le cadre de vie des habitants. Ce devoir nécessite souvent d'alterner entre des visions de court et de long terme et de trouver le juste équilibre pour répondre aux demandes et aux attentes de vos concitoyens. Avoir la possibilité d'agir sur la qualité du cadre de vie d'une population, sur un territoire précis, demande aussi d'imaginer l'impact des actions dans le futur, et de se projeter.

Aujourd'hui, vous êtes face à des enjeux immenses. Car les collectivités locales et territoriales constituent le maillon essentiel pour accélérer la transition écologique. De vos choix dépend l'évolution de nos vies. Vous – élus, collectivités - êtes en première ligne pour répondre aux crises du siècle : réchauffement climatique, biodiversité, pénurie de ressources... Ces défis, « imposés » par les crises que nous traversons, s'ajoutent à la gestion quotidienne et déjà compliquée de votre collectivité. Beaucoup les ressentent comme une contrainte ou une difficulté. Comment mettre en place la sobriété foncière ? Comment continuer d'accueillir des habitants ? Comment adapter le patrimoine bâti de votre commune, tant l'hiver que l'été ? Il faut beaucoup de souplesse et d'inventivité pour faire émerger de chaque territoire la solution adaptée.

Ce guide, écrit avant la sortie de notre plaidoyer « L'architecture comme solution » en mars 2022, vous propose des pistes d'action en faveur d'un aménagement respectueux des défis en s'appuyant sur le bien-être des habitants. Rédigé par des architectes et des techniciens, avec l'aide d'élus, il aborde de manière simple mais structurée, à travers 10 entrées, des axes de travail pour ancrer l'aménagement de votre commune dans les objectifs de transition écologique. C'est le sens de l'ensemble de l'action de l'Ordre des architectes, grâce au réseau des 17 conseils régionaux. Partout en France, ils œuvrent à favoriser le changement des pratiques tournées vers l'avenir. N'hésitez pas à les contacter.

S'il n'est pas toujours aisé pour les élus d'être accompagnés d'une ingénierie dans cette transition, nous espérons que vous trouverez ici un support pour vous donner confiance, envie d'agir, envie de changer et de surmonter les difficultés. Les outils de planification existent, mais avant les outils, il faut posséder une vision stratégique, écrire un récit propre à chaque territoire, que vous partagerez avec les habitants. C'est en ce sens que les 30 000 architectes français, se tiennent aujourd'hui à vos côtés dans un rôle de conseil avisé et d'une ingénierie de proximité, au service de l'intérêt public.

Je vous souhaite une excellente lecture, et surtout de beaux projets pour votre commune !

Christine Leconte



SOMMAIRE

Identifier les ressources, les atouts et faiblesses de la commune pour réussir la transition écologique 7

- Un espace rural de proximité (Puy-de-Dôme)
- Réhabiliter son centre-ville par la restauration du patrimoine (Haute-Marne)

Hiérarchiser les enjeux et mettre en place une méthodologie de projet .. 15

- L'écovillage du Hameau des Noés (Eure)

Définir une stratégie pour la transition écologique en fonction de la taille et des spécificités de la commune 23

- Réhabiliter un site en friche (Pas-de-Calais)

Amplifier la rénovation énergétique des logements existants et des équipements publics 31

- Revitaliser un centre-bourg rural (Alpes-de-Haute-Provence)
- Accompagner les ménages dans leur projet de rénovation (Saône-et-Loire)

Développer l'offre de logements en fonction des besoins, penser la réversibilité des bâtiments dès le programme 41

- Un habitat collectif évolutif (Cantal)

Maîtriser le foncier pour construire la ville sur la ville 49

- Une alternative au lotissement à Cornebarrieu (Haute-Garonne)

Favoriser l'économie circulaire, les filières courtes, le recyclage de matériaux.....	57
• Utiliser des matériaux inexploités pour lutter contre l'habitat dégradé	
• Réhabilitation d'une ancienne ferme de centre-bourg, la Maison du Parc du Gâtinais (Essonne)	
Encourager l'expérimentation.....	67
• Un projet démonstrateur de logement social, « Firminy Re-Generation »	
Rendre les citoyens acteurs de leur ville.....	73
• Un projet d'habitat participatif la « Fabrikatoits » (Gironde)	
• Une démarche participative pour imaginer « Habiter Olliergues 2030 » (Puy-de-Dôme)	
Mettre en place des chartes locales de qualité du cadre de vie.....	81
Personnes auditionnées.....	84
Bibliographie.....	84
Bonnes pratiques.....	85
Exemples de chartes locales de qualité urbaine.....	86
Contacts utiles.....	88





CHAPITRE 1

**Identifier les ressources,
les atouts et faiblesses de
la commune pour réussir la
transition écologique**

Un état des lieux est nécessaire avant tout projet de construction, réhabilitation ou aménagement sur le territoire de la commune. Il a pour objet de déterminer, de manière volontairement large, les atouts et les faiblesses de la commune en matière démographique (nombre d'habitants, évolution sur les dix dernières années par exemple), géographique, économique, culturelle, sociale et environnementale. Il s'agit aussi de comprendre le territoire de la ville ou du bourg, les influences des autres communes voisines, les complémentarités existantes.

Il est recommandé, dès ce stade, de procéder à une consultation des habitants pour connaître finement leurs perceptions, leurs usages et leurs attentes. Pour exploiter au mieux les résultats de cette consultation, il est généralement préférable de la confier à un expert qui aura un regard extérieur.

Pour ce faire, il convient d'identifier et mobiliser les professionnels du conseil en architecture et urbanisme que sont les CAUE, les architectes-conseils placés auprès des DRAC et des DREAL, les ABF, mais aussi les DDT, les agences d'urbanisme, etc. ainsi que des organismes d'étude tels que le CEREMA. Cela permet de calibrer les projets urbains.

Les architectes, dont les agences sont présentes sur tout le territoire, peuvent s'entourer si nécessaire d'autres professionnels, paysagistes, urbanistes, sociologues, géographes, etc. pour accompagner le maire dans cette mission d'état des lieux.

Anthony KOENIG,
ville de Joinville :

“ Pendant longtemps, aussi bien élus que citoyens, nous n'avions pas conscience d'une crise écologique aiguë. Il a fallu un peu de maturité dans nos projets d'aménagement, de patrimoine, de retour de vie autour des commerces.

Daniel CUEFF, maire de
Langoët jusqu'en 2020 :

“ Être dans une approche systémique, c'est penser avec un même niveau d'importance la gestion des eaux, la biodiversité, la production d'énergie et la relation du projet avec son environnement.

Jean-Sébastien SAUVOUREL,
Villes de France :

“ L'important en matière de planification sur l'habitat est la capacité d'avoir une juste observation de l'état de son territoire.

préconisations

- Faire un état précis de l'évolution du territoire urbanisé, des facteurs de dévitalisation ou au contraire de revitalisation. Interroger la place du centre-ville, ses atouts et ses relations avec la périphérie, afin d'identifier les opportunités de recomposition urbaine, si nécessaire, et de reconquête des espaces délaissés ou en friche.
- Étudier l'état du parc de logements en identifiant l'habitat dégradé ou indigne : quelle évolution et quelle diversification de ce parc mettre en œuvre pour offrir un parcours résidentiel pour toutes les générations et assurer la mixité sociale, etc.
- Évaluer les interdépendances avec les villes connexes et les possibilités de mutualisation et de complémentarité des infrastructures et des programmes (services, transports, emplois, commerces).
- Analyser les déplacements pour développer des modes de déplacements doux et des alternatives aux déplacements polluants, et les mutualiser.
- Identifier le patrimoine naturel, paysager et architectural, même mineur, et les opportunités de protection, de valorisation ou d'évolution. Connaître les structures urbaines et spécificités architecturales locales : typomorphologies, ordonnancement et modénatures des façades, matériaux et nuanciers de couleurs, entrées et porches, etc.
- Identifier la biodiversité, ses réservoirs, ses processus dynamiques et son interaction avec les territoires.
- Identifier les ressources (eau, énergies, ressources agricoles, alimentaires) utilisées et produites sur le territoire et éventuellement leur vulnérabilité aux pollutions et au changement climatique.
- Identifier les sources de consommation excessive d'énergies.
- Identifier les sources de pollution, les risques sanitaires et faire un audit sur la stratégie de résilience à mettre en place à moyen et long terme (gestion des eaux, risques de surchauffe estivale).
- Identifier les aides possibles (fonds européens, aides nationales, régionales, etc.) en fonction des thématiques du projet.

Il conviendra dans tous les cas d'associer la population sur les sujets de patrimoine et de biodiversité qui sont souvent des sujets d'intérêts personnels ou associatifs pour les habitants.

Exemple chapitre 1

UN ESPACE RURAL DE PROXIMITÉ (PUY-DE-DÔME)

Lieu

Marsac-en-Livradois (1450 habitants),
Auvergne-Rhône-Alpes

Maîtrise d'ouvrage

Ville de Marsac-en-Livradois

Équipe de maîtrise d'œuvre

Architecte : Boris Bouchet Architectes

Bureaux d'études : ETEL (Structure), AES (Fluides),
CS2N (Économie), SGB (Maçonnerie)

Cet aménagement s'inscrit dans une démarche exemplaire en matière de transition écologique à travers une stratégie d'identification et de concertation préalables au projet :

- Identifier les atouts (essor démographique, localisation)
- Connaître l'état des sites et des équipements existants (délaissés, vacants, obsolètes)
- Identifier les facteurs de dévitalisation (disparition de services) afin de saisir les opportunités de revitalisation (amélioration et mutualisation de services)
- Interroger la place du centre-ville et créer des complémentarités avec les communes environnantes
- Identifier les ressources locales et valoriser les techniques locales
- Privilégier l'architecture vernaculaire comme réponse au changement climatique

- Associer les habitants et professionnels en amont du projet

Description

Rurale mais à proximité immédiate d'un pôle d'activités, Marsac-en-Livradois profite d'un positionnement attractif. Néanmoins, elle est confrontée au vieillissement de la population, craint les départs des médecins et la fermeture des commerces. Pour lutter contre sa dévitalisation, elle élabore un projet de services de proximité.

En concertation avec les futurs usagers, la commune choisit de réaliser un bâtiment abritant un cabinet médical et l'épicerie du bourg, jusqu'alors peu accessible et à l'étroit dans son local. Situé sur une parcelle en dent creuse le long d'une voie traversant la vallée, le nouvel espace devient un lieu central. Cet aménagement crée du lien entre cette traverse, où les populations sont habituellement de passage, et les commerces du cœur de ville. Dans une démarche de valorisation des techniques locales, le bâtiment est conçu en respectant l'architecture traditionnelle régionale caractérisée par de nombreuses constructions en terre crue. Les matériaux choisis proviennent de filières courtes (bois, terre).

Ces propositions prennent en compte la problématique du vieillissement de la population tout en fournissant de nouveaux équipements adaptés dans une ville en croissance démographique. Le projet d'aménagement

intègre les enjeux relatifs aux ressources naturelles (végétation renforcée, choix de revêtement en sable pour l'infiltration des eaux pluviales), à l'énergie (Bâtiment Basse Consommation – isolation, lumière naturelle, ventilation double flux, chaudière bois) et à la santé (matériaux intérieurs choisis pour minimiser leurs impacts sanitaires).

Après réception de l'équipement, la commune confie à la maîtrise d'œuvre la mission de réaliser le plan d'aménagement du bourg. Une vaste réflexion est alors menée avec les habitants sur la stratégie de développement de la commune (habitat, espace public, rapport à la rivière et inondations, etc.).

Distinctions

Projet lauréat du Prix national des architectures en terre crue 2013. Prix de la Première œuvre 2013, décerné par le Groupe Moniteur.

Financement

Parc Naturel Régional, État (DETR, Dotation d'équipement des territoires ruraux pour la partie médicale), Conseil régional d'Auvergne-Rhône-Alpes, Conseil départemental du Puy-de-Dôme, Auvergne Promobois, Fonds européen de développement régional (FEDER).



Crédit p.6 et 11 :

© Benoît Alazard

Exemple chapitre 1

RÉHABILITER SON CENTRE-VILLE PAR LA RESTAURATION DU PATRIMOINE (HAUTE-MARNE)

Lieu :

Joinville (3 200 habitants), Grand-Est

Maîtrise d'ouvrage

Ville de Joinville

Équipe de maîtrise d'œuvre

Architecte : Talweg Architectes

Bureaux d'études : Brousse Scoditti (Fluides),
Buguet (Couverture), Reb Eloi (Menuiseries),
Léon Noël (Entreprise restauration du patrimoine),
Martel Paysage (Paysagiste)

Autre acteur majeur

Envirobat Grand-Est

La stratégie globale de réhabilitation de cette commune est exemplaire à travers les objectifs visés :

- Identifier les atouts (patrimoine, tourisme)
- Repérer les facteurs de dévitalisation (parcs privé et public dégradés) et de revitalisation (améliorer et diversifier l'habitat en centre-bourg, maintenir des équipements de proximité)
- Étudier l'état du parc (vacant, dégradé) pour définir les interventions prioritaires
- Identifier et valoriser le patrimoine architectural et paysager
- Préserver le bâti existant et privilégier la qualité architecturale et environnementale

- Recourir à des aides ciblées pour l'amélioration de l'habitat et pour la restauration du patrimoine
- Associer les habitants à la restauration du patrimoine (visites guidées, chantiers participatifs)

Description

Pour lutter contre la vacance et le risque de délabrement de son bâti, la commune de Joinville entourée de nombreux partenaires s'est lancée dans une politique globale de réhabilitation. Le projet aborde plusieurs enjeux : la préservation du patrimoine historique, la reconquête du centre-bourg et la réponse aux besoins de logements.

La réalisation d'un inventaire du patrimoine civil et la création d'une Aire de Mise en Valeur du Patrimoine (AVAP) ont permis d'identifier le bâti le plus dégradé nécessitant une intervention prioritaire.

La municipalité a d'abord décidé d'acquérir un bâtiment situé en cœur de ville, en déshérence, pour y développer une nouvelle offre résidentielle. L'immeuble ainsi réhabilité propose des logements de qualité (espaces aérés, luminosité naturelle renforcée, façades embellies) et économes en énergies (Bâtiment Basse Consommation et recours aux matériaux biosourcés).

Pour poursuivre sa stratégie de réhabilitation, la municipalité a ensuite mis en place des dispositifs

spécifiques (opérations d'amélioration de l'habitat ou de restauration immobilière) et des actions variées (aides aux particuliers pour la réalisation de travaux de leur logement ou commerce, organisation de chantiers participatifs).

Distinction

Lauréat de l'Appel à manifestation d'intérêt (AMI) « Revitalisation du centre-bourg » dans la catégorie « Réhabilitation (Intervention sur le parc privé ancien) », 2014.

Financement

État, GIP Haute-Marne, Hamaris.



Crédit p.13:

Projection de l'état futur des bâtiments après réhabilitation, 13 Rue des Royaux à Joinville.

© Talweg Architectes, Emmanuel Camus





CHAPITRE 2

**Hiérarchiser les enjeux
et mettre en place une
méthodologie de projet**

À partir de l'état des lieux, la seconde étape consiste à proposer une méthodologie et une stratégie d'accompagnement pour structurer le projet de territoire. Pour ce faire, les élus de la commune, associés si possible à l'intercommunalité, pourront s'appuyer sur des architectes ou urbanistes, ou le cas échéant quand elles existent, sur des agences d'urbanisme territoriales.

Cette maîtrise d'ouvrage commencera par définir et hiérarchiser, en concertation avec les citoyens et les associations locales, les besoins en revitalisation, rénovation, mobilité, équipements et services pour favoriser liens et équité entre les territoires. Il s'agit d'établir des orientations partagées. L'expertise des habitants, par leur connaissance des sites, peut aussi permettre d'être plus pertinent, voire de faire des économies, surtout dans les petites villes.

L'objectif est d'enclencher une dynamique qui, au-delà des actions engagées par la mairie, incitera les autres acteurs, notamment privés à agir sur leur patrimoine et à participer eux aussi au développement ou au renouvellement de la ville. Un projet « phare », emblématique de la démarche globale, sert souvent cette dynamique. Les valorisations du patrimoine culturel local, historique ou contemporain, bâti ou naturel, éventuellement dans le cadre d'un projet touristique et/ou dans un projet de classement en site remarquable peuvent aussi contribuer à impulser cet élan.

Daniel CUEFF, maire de Langoët jusqu'en 2020 :

« *Tous les projets de la commune s'inscrivent dans une démarche de démocratie coopérative. De ce processus de décision collectif découle la définition d'un projet politique, d'un cadre sans contenu porté par tous les habitants, qui sert ensuite à structurer la programmation des projets communaux. En termes d'urbanisme, de construction de maisons et d'équipements publics, cela consiste à exiger des bâtiments « zéro carbone », « zéro déchet » et « zéro besoin en énergie » mais aussi totalement recyclables et démontables.*

Boris BOUCHET, architecte :

« *En matière de transition écologique la première question, la plus importante, c'est bien celle de l'aménagement du territoire. Bien avant l'énergie puisque c'est un processus qui est quasiment irréversible, toutes les terres urbanisées jusqu'à aujourd'hui le resteront longtemps.*

préconisations

- **Mettre en place un pilotage politique pérenne** du projet en impliquant tous les acteurs et tous les échelons utiles de la gouvernance locale. Faire de ce projet un lieu de concertation ouverte.
- **Faire intervenir des professionnels de la conception** pour structurer le projet. Organiser un concours d'idées peut être une option pour faire les meilleurs choix et arrêter un parti d'aménagement. Des missions de conseils « légères » peuvent être sollicitées auprès d'architectes ou de paysagistes même pour de petits sujets. Des résidences d'architectes installant un ou des architectes sur place, au contact des populations, peuvent être organisées en partenariat avec les Maisons de l'architecture ou les Écoles nationales supérieures d'architecture. Faire appel à des professionnels qui ont des compétences dans l'appréhension spatiale des lieux permet de découvrir les opportunités offertes par une parcelle, par un paysage, etc. et d'enrichir le territoire.
- **Associer en amont les opérateurs** qui peuvent intervenir en fonction du projet : les bailleurs, les Établissements Publics Fonciers, les Sociétés Publiques Locales, les services des EPCI, etc.
- **Réaliser une feuille de route** listant les étapes du projet et les outils à mettre en œuvre. Mettre en place un phasage sur le moyen et long terme du projet urbain pour assurer la cohérence des actions : ce phasage sera établi en conformité avec les concepteurs (architectes, urbanistes, paysagistes) participant à l'élaboration du projet.
- **Prévoir un fonctionnement itératif** avec l'équipe de maîtrise d'œuvre et les entreprises, et ménager suffisamment de souplesse pour s'adapter aux imprévus, répondre aux réactions de la population, profiter d'opportunités foncières, etc.
- **Prévoir de mettre en œuvre des expérimentations temporaires** quand cela est possible, afin de vérifier si les usages réels correspondent aux usages attendus et valident ou non les orientations.

Jean-Sébastien SAUVOUREL,
Villes de France :



On assiste aujourd'hui à une prise de conscience de la biodiversité en ville, notamment au niveau du maire, à l'échelon local. La biodiversité, l'environnement, la qualité de la vie sont non seulement des enjeux de société, de qualité de l'environnement, mais aussi un fort enjeu financier. Ce sont tous ces enjeux qui doivent être pris en compte et qui font partie de la transition écologique dans les territoires.

Christine LECONTE,
Présidente du Conseil
national de l'Ordre des
architectes :



*Si on ne raconte pas
un récit collectif de
l'écologie on n'arrivera
pas à mettre les gens
d'accord sur le chemin à
parcourir collectivement.
Il faut que les élus
construisent ce récit
écologique, cette vision
commune, en amont de
tout projet, avec des
spécialistes et avec les
habitants.*

- Mettre les documents d'urbanisme en adéquation avec les besoins et la stratégie retenue et y inscrire des objectifs concrets, sans complexifier inutilement. Privilégier l'urbanisme de projet à une approche strictement réglementaire, en ménageant une certaine souplesse dans la rédaction des règles urbaines locales qui seront mises au service des objectifs urbains et écologiques du projet.
- S'assurer de la qualité des documents d'urbanisme, et pour cela les faire rédiger par des concepteurs et des professionnels de la maîtrise d'œuvre (urbanistes, architectes, paysagistes).
- Être particulièrement vigilant au respect des objectifs en cas de délégation à une maîtrise d'ouvrage privée.
- S'assurer de mesures de préservation de l'environnement et de la biodiversité.
- Se donner les moyens d'évaluer les qualités du projet sur le long terme.

Ces préconisations peuvent faire l'objet d'une charte locale de qualité (cf. chapitre 10 *Mettre en place des chartes locales de qualité du cadre de vie*).



Exemple chapitre 2

L'ÉCOVILLAGE DU HAMEAU DES NOÉS (EURE)

Lieu

Val-de-Reuil (13 600 habitants), Normandie

Maîtrise d'ouvrage

SILOGE (Entreprise Sociale de l'Habitat du département de l'Eure) et la ville de Val-de-Reuil

Assistance à maîtrise d'ouvrage :

Space Environnement et Ampère

Équipe de maîtrise d'œuvre

Architecte-Urbaniste : Atelier Philippe Madec & Associés / Paysagistes : In Situ, Arc en terre

Bureaux d'études : Tribu Conseil (développement durable), Ecotone (eau, environnement), Fleur de Lys (géobiologie), Aurore (horticulture), Lecacheur (fluides), Sneta (Voiries)

Autres acteurs majeurs :

Quille - Bouygues Bâtiment Grand Ouest (Entreprise générale), Idex (Énergie)

Ce projet est exemplaire en matière de méthodologie de projet à travers les objectifs visés :

- Développer un nouveau mode de coopération (partenariats multi-acteurs)
- Identifier les enjeux du territoire pour réussir son développement
- Définir des objectifs de performance (écologique, énergétique) et adapter les documents d'urbanisme pour les atteindre

- Préserver et valoriser la biodiversité et l'agriculture de proximité
- Privilégier un fonctionnement itératif et un urbanisme de projet (expérimentations temporaires)
- Prévoir un suivi du fonctionnement du quartier pour évaluer la qualité du projet

Description

Porté par plusieurs partenaires, le projet d'écovillage des Noés relève d'un mode de coopération innovant entre acteurs. La maîtrise d'ouvrage, partagée par la commune de Val-de-Reuil et le bailleur, a choisi de confier l'ensemble des missions de maîtrise d'œuvre (conception, réalisation, exploitation, maintenance) à une seule et même équipe, associant architecte et constructeur. Premier projet d'écoquartier de Normandie, il est destiné à accompagner le développement de la commune en reliant la ville nouvelle à sa gare.

Avec deux hectares en terres inondables, le site est particulièrement sensible du point de vue écologique. La maîtrise d'ouvrage a ainsi souhaité préserver des zones naturelles non constructibles en organisant le nouveau quartier autour d'un grand parc paysagé et des cultures maraîchères biologiques.

Dans une démarche de performance énergétique, le quartier accueille des logements passifs et une éco-crèche. Il propose des services de proximité (laverie écologique) dont certains issus de l'activité de

maraîchage (halle de marché, magasin d'alimentation biologique). L'aménagement assure une gestion raisonnée des circulations (modes doux), des eaux de pluies (système de récupération) et des déchets ménagers (compost local) et différenciée des espaces favorisant la mixité des usages (jardins familiaux, verger, maison des jardiniers).

La réussite du projet réside dans la mise en place de partenariats multi-acteurs et dans l'organisation d'une large consultation des habitants, des entreprises et des associations locales en amont de l'opération.

Distinctions

Lauréat des Victoires du paysage dans la catégorie « Aménagement de quartier », 2018. Équerre d'Argent du Prix d'architecture du Moniteur dans la catégorie « Aménagement urbain et paysager », 2018. Lauréat du Grand Prix Ville Durable des Green Solutions Awards 2017. Label Écoquartier Étape 3, 2016. Prix WWF Quartier durable, 2015. Repère d'argent du Grand Prix d'Aménagement en Terrains Inondables Constructibles, 2015.

Financement

Conseil départemental de l'Eure, Conseil régional Normandie, Communauté d'agglomération Seine Eure (CASE), État, Ademe, Fonds national des aides à la pierre (FNAP).



Crédit p.15, 19 et 21 :

© Atelier Philippe Madec

1-L'Eure 2-Frayère à brochets 3-Zone maraîchère
4-Verger 5-Jardins Familiaux

6-Maison des jardiniers 7-Crèche 8-Place du marché
9-Chaufferie bois 10-Parc des berges





CHAPITRE 3

Définir une stratégie pour la transition écologique en fonction de la taille et des spécificités de la commune

La ville de demain est déjà construite, la stratégie de transition écologique consistera donc en un renouvellement du tissu urbain présent : requalifier, intensifier, reconquérir les espaces existants. En portant ses efforts sur le tissu urbain, sur ses activités locales et ses spécificités, la stratégie aura pour objectif de revitaliser la ville existante, et de la rendre plus frugale et plus heureuse. Au cœur de celle-ci, l'articulation entre l'urbain et la nature répond à la demande des citoyens et valorise les richesses paysagères et agricoles de la commune.

En milieu rural, développer des polarités et des coopérations entre villages, avoir des stratégies d'occupation du sol à l'échelle du territoire et des programmes communs est un enjeu important pour préserver l'activité et l'attractivité des communes.

Enfin, bâtir une stratégie responsable et écologique pour la ville ou le village requiert de résister à la tentation de traiter les différents sujets « en silos », secteur par secteur (transport, habitat, déchets, agriculture, etc. séparément les uns des autres), ou en fonction des outils réglementaires ou opérationnels existants. Une bonne stratégie vise au contraire à multiplier les effets de levier, les complémentarités, les économies d'échelle, etc. Elle sera innovante pour trouver des solutions d'aménagement contextuelles et non stéréotypées, qui sortent des logiques de zonages urbains et favorisent la mixité fonctionnelle et la mutualisation des constructions et aménagements. Une telle approche n'est pas plus onéreuse mais demande un plus grand investissement dans la réflexion et la conception.

François-Xavier DEFFRENNES,
ville de Tourcoing :

“ *Il faut aujourd'hui dans nos villes, un urbanisme raisonné avec des densités importantes mais supportables.*

Anthony KOENIG,
ville de Joinville :

“ *On a mis en place un petit bus interne à la ville pour faire des premiers déplacements entre quartiers, même si ce n'est pas très grand, c'est déjà utile. Et on a fait un petit plan vélo très simple dans un premier temps pour le lycée et le collège pour voir où il y avait déjà des premiers besoins parce que culturellement les enfants se déplacent à vélo et ça peut aussi donner l'exemple à d'autres.*

préconisations

a. Réparer la ville notamment en mettant fin à l'étalement urbain

- Identifier les parcelles constructibles sur la commune et reconquérir friches et délaissés, afin de développer de nouveaux projets sans étendre la ville et risquer de dévitaliser un centre-ville. Tous les aménagements nouveaux, notamment les équipements publics et les logements aidés doivent servir à renforcer le centre-ville ou centre-bourg.
- Reconquérir les zones périphériques d'activités et commerciales, les fondre davantage dans la ville en y apportant une certaine mixité. Ces espaces très peu denses pourraient mieux s'intégrer à la ville, accueillir des logements et des services, être desservis par des transports en commun et des liaisons douces, donner plus de place aux piétons. Ils sont aussi sous-occupés puisque vides en soirée et la nuit, leurs équipements (parkings) pourraient être mutualisés et rationalisés (faire des silos à parkings).
- Stopper la construction de centres commerciaux à l'extérieur des villes s'ils sont en concurrence avec des commerces de centres-villes, ou sans complémentarité avec d'autres centres commerciaux dans les communes voisines, ou encore si leur emplacement n'est pas en continuité urbaine avec la ville ou le village.
- Avec la participation des habitants, proposer des espaces publics de qualité pour créer ou recréer des centralités et rendre la ville plus attractive. Les espaces publics autour desquels d'autres activités peuvent se développer sont créateurs de proximité ; ce sont des lieux de convivialité et de bien-être. Des terrains délaissés, même petits, peuvent être mis à profit. La qualité de l'espace public dépendra de son usage, il est donc pertinent de concevoir des espaces adaptables et évolutifs pour répondre à différents besoins et organiser des usages temporaires. Aménager un espace public peut être également l'occasion de végétaliser la ville, les habitants étant demandeurs de parcs et d'espaces pensés pour les enfants, même en milieu rural.

Daniel CUEFF,
maire de Langoët
jusqu'en 2020 :



En misant sur la reconstruction urbaine et le renouvellement du bourg sur lui-même, nous avons réussi au cours de notre mandat à avoir un bilan de surface agricole utile, positif. Nos projets ont été réalisés sans consommation de terres agricoles pour préserver l'environnement et la biodiversité. Cette stratégie de lutte contre l'étalement urbain nous a permis d'obtenir de l'État le label écoquartier, normalement réservé aux projets neufs.

Boris BOUCHET,
architecte :



Le sujet culturel qui est le nôtre est d'arriver à comprendre à quoi servent les centres-villes, les centres-bourgs. Notre travail est de faire dire aux élus que vivre en communauté c'est aussi pouvoir aller chercher son pain dans un centre-ville et pas seulement celui commandé par un drone sur son téléphone, ce qui sera bientôt possible, évidemment.

- Valoriser l'image de la ville par la requalification de bâtiments, même « légère » (interventions artistiques, activités événementielles) et par des opérations exemplaires. Le marketing territorial passe notamment par la valorisation de l'architecture vernaculaire, qui est souvent adaptée aux enjeux climatiques locaux. L'identité du territoire peut aussi être valorisée en mettant en avant une stratégie de transition écologique volontariste et exemplaire. Chercher à accroître la valeur immatérielle du territoire (insertion sociale, rayonnement culturel).
- Promouvoir la création de nouvelles activités économiques et de nouveaux services pour les habitants: conciergerie, manager de l'énergie, atelier de réparation, espaces partagés, services à la mobilité, etc. et par de nouvelles activités économiques: plateforme de recyclage, agriculture urbaine, méthanisation, tiers-lieux, fablabs, etc.

b. Articuler l'urbain et la nature

- Stopper l'artificialisation des sols pour protéger la biodiversité et les paysages. La sanctuarisation des terres naturelles et agricoles de la commune est une condition dans la poursuite d'un objectif de zéro artificialisation nette. Il est aussi possible de réduire l'artificialisation actuelle des sols et de les « renaturer » en réaménageant des friches urbaines, des ruines, ou des espaces publics à cet effet.
- Traiter les trames vertes et bleues comme des éléments structurant du paysage et de l'urbanisme de la ville et non comme des contraintes. Classer et préserver, mais aussi développer et planter des espaces boisés et des haies champêtres ou « bocagères », autant d'éléments qui contribuent aussi à la qualité paysagère de la commune.
- Encourager l'agriculture urbaine et renforcer la valeur ajoutée des exploitations agricoles et forestières pour éviter leur disparition, qui entraîne la revente et l'artificialisation des terrains.

- Protéger et accroître la biodiversité en intégrant dans l'aménagement et l'architecture des bâtiments des refuges pour la biodiversité (nichoir, cavité, etc.) et en évitant les éléments constituant des pièges pour le monde animal.
- Valoriser les espaces publics naturels (espaces de loisirs, chemins ou pistes cyclables, potagers partagés, etc.).
- Prendre soin des franges entre les terrains bâtis et les terrains non-bâti. Ces zones de lisière, bien souvent très fragiles, méritent une attention toute particulière pour préserver leur valeur paysagère face à la pression foncière.

c. Proposer une offre de transport adaptée

- Favoriser les moyens de transport doux dans la commune et avec les communes voisines. Il faut pour cela disposer d'un niveau de voirie hiérarchisé et bien identifié par les usagers. Il est notamment utile d'utiliser les liaisons existantes (chemins de halage, anciennes voies ferroviaires, etc.) pour y installer des infrastructures de mobilité douce.
- Explorer, au-delà des transports publics, les nouvelles mobilités (covoiturage, transport à la demande, autopartage, pédibus, vélos électriques, etc.) entre les agglomérations dans le cas des villes moyennes.
- Mettre en place, avec les communes voisines, des centrales de mobilité afin de structurer l'offre et d'informer plus largement les usagers sur les moyens de transport alternatifs à la voiture à leur disposition.
- Favoriser l'intermodalité en mettant en place un système de stationnement qui incite à la plurimodalité.

Exemple chapitre 3

RÉHABILITER UN SITE EN FRICHE (PAS-DE-CALAIS)

Lieu

Écoquartier de la Fosse 4/5 à Méricourt
(17 700 habitants), Hauts-de-France

Maîtrise d'ouvrage

SEM Territoire 62 pour la ville de Méricourt
Assistance à maîtrise d'ouvrage : Mission Bassin
Minier

Équipe de maîtrise d'œuvre

Architectes : Agence Houyez - Atelier d'Architecture
Écologique et agence Claude Debrock (restaurant
communal et centre social), Atelier 9.81 et De Alzua +
(espace culturel)

Bureaux d'études : Odile Guerrier (Paysagiste,
Spécialiste horticole), Bérin (Ingénierie)

Autres acteurs majeurs

SIA Habitat, BR Ingénierie

La stratégie de cette commune pour la transition écologique est exemplaire à travers les objectifs visés :

- Reconquérir un site délaissé pour y développer de nouveaux logements et équipements
- Proposer de nouveaux espaces publics à l'échelle de la commune
- Associer les habitants pour définir des espaces de qualité
- Favoriser la mixité (programmatique, sociale, intergénérationnelle)

- Promouvoir de nouveaux services pour les habitants
- Développer les moyens de transport doux et favoriser l'intermodalité
- Valoriser l'image de la ville grâce à l'architecture bioclimatique

Description

Né d'une réflexion collective menée par la municipalité, les aménageurs et les habitants, ce projet de renouvellement urbain vise la mutation d'une ancienne friche industrielle. Située dans le prolongement du centre-ville, cette greffe constitue le trait d'union entre le centre-bourg ancien et un quartier issu de l'exploitation minière, regroupant habitats et équipements.

Le site accueille le nouvel espace culturel de la ville, un restaurant scolaire central et un centre social d'éducation populaire. Ces nouveaux équipements, imaginés en concertation avec les habitants, côtoient un ensemble d'immeubles basse consommation dont une série de logements locatifs sociaux avec, en rez-de-chaussée, une crèche et quelques commerces de proximité. À terme, près de trois cents logements sont attendus sous forme d'habitats mixtes conçus selon des démarches d'habitat participatif et de co-construction (recours à une maîtrise d'œuvre commune, aménagement de local collectif).

Au-delà des performances techniques et énergétiques, la commune avec ce projet cherche à favoriser la mixité intergénérationnelle, à développer l'usage des circulations douces (cheminements piétons, pistes cyclables) et à privilégier l'intermodalité en mettant en place un système de stationnement à proximité de dessertes de bus. La mise en place d'un fonctionnement en circuits courts (production locale, lutte contre le gaspillage) traduit aussi une volonté forte de la commune en matière de transition écologique.

Distinctions

Lauréat de l'appel à projets « Quartier démonstrateur bas carbone » du FEDER, 2014-2020.

Label écoquartier Étape 2, 2014. Label Euralens, 2013.

Financement

État, Région Hauts-de-France, FEDER, Ademe.



Crédits :

p.22 et 29 : Espace culturel «La Gare»

p.22 © Atelier 9.81 - 2011

p.29, photo du bas © Julien Lanoo - 2011

p.29, photo du haut : Restaurant communal et centre social

© Agence Houyez





CHAPITRE 4

**Amplifier la rénovation
énergétique des
logements existants
et des équipements
publics**

L'amélioration de la performance thermique des bâtiments neufs n'est pas à elle seule suffisante pour répondre au défi du dérèglement climatique. Le gisement de réduction des émissions de gaz à effet de serre est à rechercher du côté de la rénovation du parc de bâtiments existants qui est en France vieillissant. 30 % du parc immobilier résidentiel a ainsi été construit entre 1948 et 1974, soit avant l'instauration de la première réglementation thermique. Ce pourcentage atteint plus de 60 % si l'on additionne les logements construits avant 1949 ! Les chiffres sont encore plus parlants pour le logement social où un logement sur deux a été construit pendant les Trente glorieuses.

Le parc de bâtiments des collectivités locales n'est pas plus performant. Composé en majorité de bâtiments d'enseignement (crèches, écoles, collèges et lycées), il est aussi âgé qu'énergivore. À elles seules, les écoles représentent en moyenne 30 % des consommations des bâtiments communaux.

Si la rénovation du parc existant constitue une piste importante pour réduire l'empreinte carbone de la commune, elle ne peut se limiter, si l'on veut obtenir une baisse drastique des émissions, à quelques opérations réalisées au cas par cas. Dans le domaine du logement, en particulier individuel, seule la massification des opérations à l'échelle d'un quartier permettra d'observer des résultats significatifs.

La mobilisation du maire et de son conseil municipal est essentielle pour qu'une commune gagne en sobriété énergétique. Le maire dispose d'une connaissance fine du patrimoine communal, du tissu socio-économique local mais aussi de l'histoire du lieu. Ces données d'entrée sont importantes car elles aideront les professionnels, architectes, urbanistes, paysagistes, à proposer au maire et à son conseil des préconisations adaptées aux territoires pour une transition écologique réussie. Sur ce plan, l'État mobilise des ressources importantes, à travers notamment le Grand Plan d'Investissement, pour financer les initiatives locales.

Daniel CUEFF, maire de Langoët jusqu'en 2020 :



Les communes doivent inclure la rénovation et la requalification des lotissements des années soixante-dix dans leur réflexion sur la transition écologique. Toutes ces zones avec des maisons, souvent mal construites, mal orientées, peu isolées représentent aujourd'hui de formidables espaces à reconquérir.

Jean-Sébastien SAUVOREL, Villes de France :



On ne fera pas revenir la population si l'habitat n'est pas attrayant. Rendre l'habitat attrayant c'est faire en sorte que les copropriétés dégradées soient rénovées, et que l'habitat soit performant d'un point de vue énergétique.

préconisations

- **Améliorer les performances énergétiques des bâtiments** en lançant des campagnes de diagnostics énergétiques des bâtiments de la commune et un suivi des consommations et de l'efficacité énergétique, et en exigeant que les bâtiments neufs offrent des performances élevées en matière de consommation énergétique et de ressources, tout au long de leur cycle de vie.
- **Viser l'autonomie énergétique en encourageant la production publique ou privée d'énergies renouvelables sur la commune.** Encourager la mutualisation des infrastructures (installations solaires en toiture, usines de méthanisation collectives, chaudières bois collectives, etc.). Étudier la possibilité de recourir à des contrats énergétiques avec des fournisseurs locaux.
- **Anticiper le dérèglement climatique.** Penser au confort d'été dans les programmes de rénovation et de logements, végétaliser les espaces publics et traiter les potentiels îlots de chaleur urbains. Favoriser la ventilation naturelle en incitant à réaliser des études aérauliques de la ville et des logements. Placer la santé et le bien-être au cœur des projets en prévenant les risques environnementaux (pollution de l'air, sonore, industrielle, etc.), bref, prendre en compte le principe de résilience.
- **Déployer des règlements d'urbanisme adaptés.** Les maires disposent de plusieurs leviers pour massifier les opérations de rénovation. La mise en place de règlements d'urbanisme ad hoc prévoyant par exemple la définition de « Zones de Rénovation Prioritaires » ou de « Zones de Rénovation Concertées » en appui sur un Plan Local d'Urbanisme Rénovation (PLU Rénovation) facilitera grâce à des règles claires la réalisation d'opérations de rénovation.
- **Mutualiser les études de faisabilité.** Pour une même catégorie de bâti, qu'il soit ancien ou pavillonnaire, une municipalité peut par exemple financer les études de faisabilité de plusieurs propositions de rénovation énergétique. La prévalidation en amont de différents scénarios de rénovation (aménagement de combles, extension, surélévation, remplacement des équipements, changement d'énergie, etc.) vient réduire le coût des études de faisabilité à la charge des ménages.

Christine LECONTE,
Présidente du Conseil
national de l'Ordre des
architectes :

“ Des dispositifs existent dont il faut s'inspirer : je pense à celui du Grand Chalons qui a édité des brochures où l'on retrouve des exemples de réhabilitation, ou d'extension de maisons tenant compte de leurs caractéristiques avec des budgets permettant aux habitants de se projeter. Cela donne des pistes à ceux qui voudraient se lancer mais ne savent pas comment gérer leur budget. C'est le premier pas vers un accompagnement personnalisé qui ciblera les vrais besoins.

Marc BENARD, architecte :

“ La réhabilitation de logements sociaux est souvent réalisée en dupliquant une panoplie standard de prestations, sans toujours vérifier si elles sont utiles ou pas pour chaque projet.

François-Xavier DEFFRENNES,
ville de Tourcoing :



Un autre enjeu dans nos villes anciennes et en mutation c'est de préserver des îlots de fraîcheur. J'ai horreur de ce terme qui est très anxieux, mais il nous faut pouvoir réaliser des espaces de respiration dans nos villes, qui sont très minérales, de façon à ce que les gens s'y sentent bien.

Dans l'hypothèse où les études sont suivies du déclenchement de travaux, cette démarche rend aussi possible le recours à une maîtrise d'œuvre commune et la passation de marchés mutualisés. La mise en valeur des rénovations exemplaires permet ensuite d'exploiter « l'effet voisinage ».

- **Favoriser la densification pour financer la rénovation énergétique.** Souvent, la massification des opérations de rénovation énergétique se heurte au manque de disponibilités financières des propriétaires. Lier le sujet de la rénovation énergétique à celui de la densification du tissu urbain existant (pavillonnaire, centres-bourgs, etc.) offre des pistes intéressantes pour aider les ménages à s'autofinancer. Si le règlement d'urbanisme le permet, la vente d'une partie d'une parcelle pavillonnaire, la surélévation ou l'extension d'une maison individuelle constitue pour les ménages un fort levier de financement à explorer, surtout dans les zones tendues où le foncier est rare.

Pour ce faire, il conviendra de faire appel à des professionnels car l'objectif de densification doit s'inscrire dans une stratégie urbaine globale où les espaces publics, les équipements, les circulations et les réseaux auront été au préalable repensés à l'échelle du quartier. Un développement anarchique risquerait d'entraver le développement futur de la commune.



Exemple chapitre 4

REVITALISER UN CENTRE-BOURG RURAL (ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE)

Lieu

Écoquartier de Volonne (1 680 habitants), Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Maîtrise d'ouvrage

La ville de Volonne et le bailleur Habitations Haute-Provence (H2P)

Équipe de Maîtrise d'œuvre

Architectes : R+4 architectes

Bureaux d'études : MG Concept (Technique), ADRET (Fluides, Qualité environnementale), Millet (Structure), Noël (Économiste)

Autres acteurs majeurs

Conseil Urbain (Urbaniste), Le verre d'eau (Paysagiste), Fédération Régionale du Bâtiment

Cette réalisation s'inscrit dans une démarche exemplaire en matière de transition énergétique à travers les objectifs visés :

- Améliorer la performance énergétique des bâtiments
- Viser l'autonomie en encourageant la production d'énergies renouvelables
- Réaliser des études de faisabilité pour repenser la production d'énergie
- Prendre en compte le confort d'été dans les programmes de rénovation et de construction
- Renforcer la végétalisation des espaces publics
- Développer les circulations douces

Description

Confrontée aux nombreuses fermetures de commerces de proximité et à la disparition de services de santé, la commune de Volonne s'est lancée dans la réalisation d'un écoquartier pour préserver sa vitalité.

Pensé dans le cadre d'une stratégie globale, ce projet porte sur la rénovation de bâtiments publics (mairie, école, crèche) et de logements existants. L'écoquartier prévoit également la création de nouveaux équipements (cantine) et services (maison de santé pluridisciplinaire) et la diversification de l'offre de logements sociaux dont certains réservés aux seniors. Pour ses projets futurs, la commune envisage une démarche de co-construction avec les habitants souhaitant construire leur logement. Cela permettrait notamment de recourir à une maîtrise d'œuvre commune et à la passation de commandes mutualisées.

Au cœur de l'écoquartier, l'aménagement d'une voie traversante constitue le support de modes de déplacements doux vers des espaces verts partagés (jardins familiaux, verger collectif, plaines de jeu libres, etc.).

Dès la programmation, la commune a affiché des objectifs ambitieux en matière de transition énergétique. Pour y répondre, les concepteurs ont privilégié dans les bâtiments l'installation d'une ventilation naturelle nocturne, leur rafraîchissement passif, leur végétalisation et le recours important

aux matériaux biosourcés pour un confort intérieur maximal. Une fois raccordés, l'ensemble des bâtiments, neufs et existants, seront alimentés par une chaufferie collective à bois issu des forêts communales. En complément, une centrale photovoltaïque est posée sur le toit d'un bâtiment.

Distinctions

Quartiers Durables Méditerranéens, Niveau ARGENT. Bâtiments Durables Méditerranéens, Niveau OR (Maison de santé, Résidence de la Tour de Guet et du Femuy). Label écoquartier Étape 2. Prix du Public « Quartiers » aux Green Solutions Awards, 2019.

Financement

Banque des Territoires (Groupe Caisse des dépôts), Union européenne, État, Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Département des Alpes-de-Haute-Provence, Provence Alpes Agglomération, DETR, Ademe, ARS, CAF, GAL Durance Provence.



Crédits p.30, 35 et 37 :

Maison de santé, Écoquartier de Volonne.

© R+4 Architectes

© Hélène Despagnes

Exemple chapitre 4

ACCOMPAGNER LES MÉNAGES DANS LEUR PROJET DE RÉNOVATION (SAÔNE-ET-LOIRE)

Lieu

Le Grand Chalon (113000 habitants),
Bourgogne-Franche-Comté

Maîtrise d'ouvrage

Grand Chalon et Particuliers

Équipes de maîtrise d'œuvre

Cinq architectes, sollicités par le Grand Chalon, ont travaillé sur cinq types de maisons sur sous-sol : Atelier d'Architecture Sénéchal-Chevalier - Auclair - Park / Atelier d'architecture Thibaut Maugard / Ateliers de Frédérique Manson / Agence Geoffrey Desplaces Architecte / Kiosk Architectes

Cette stratégie de rénovation s'inscrit dans une démarche exemplaire en matière de transition énergétique à travers les objectifs visés :

- Favoriser et améliorer la performance énergétique des bâtiments
- Intervenir sur différentes catégories de bâti (copropriétés, lotissements, maisons individuelles)
- Accompagner les copropriétés et les ménages dans leurs projets (de rénovation et de réaménagement)
- Inciter les ménages à réaliser des travaux de rénovation (aides financières ciblées)
- Mutualiser les études de faisabilité pour une même catégorie de bâti pour pouvoir envisager différents scénarios de rénovation et réduire le coût de la rénovation

Description

Le parc de logements des communes du Grand Chalon cumule les difficultés : un bâti vieillissant ayant peu fait l'objet de rénovations et une vacance élevée notamment dans la ville centre. Partant de ce constat, le Grand Chalon a engagé une stratégie globale de rénovation énergétique du parc privé.

Des dispositifs ont été créés pour permettre l'accès à l'information sur la rénovation (espace habitat conseil) et pour accompagner de manière ciblée les copropriétés fragiles et en difficulté.

Deux expérimentations ont également été mises en œuvre : l'une porte sur la requalification de lotissements pilotes et l'autre a pour objectif de renouveler l'attractivité d'un habitat typique construit dans les années soixante-dix. Pour ce second projet, une consultation a été lancée auprès d'architectes locaux. Chacun d'eux a formulé trois scénarios de rénovation correspondant à trois niveaux de budgets possibles pour permettre aux propriétaires d'imaginer le potentiel de transformation de leur maison.

La démarche de mutualisation des études de faisabilité, prévue dans chacune des expérimentations, a dégagé des économies d'échelles et optimisé les aides publiques tout en générant une baisse du coût des travaux restant à la charge des ménages.

Distinctions

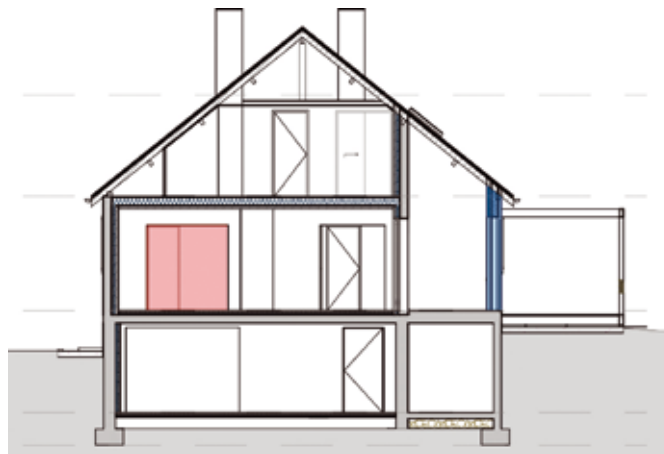
Prix de la Rénovation Énergétique au Salon de la Copropriété pour le Grand Chalons 2017.

Prix Territoria Argent pour le Grand Chalons pour sa « Stratégie transition énergétique pour les copropriétés » 2016.

Prix Territoria Argent pour le Grand Chalons pour « Réinventer la maison sur sous-sol », 2019

Financement

État, ANAH, Conseil régional de Bourgogne-Franche-Comté, Conseil départemental de Saône-et-Loire, Grand Chalons, Syndicat mixte du Chalonnais, Action logement et Provicis.



Crédit:

Exemple de projet architectural pour une maison à Gergy (2500 habitants), dans le cadre de l'appel à projets « Réinventer la Maison sur sous-sol ».

© Atelier Sénéchal-Auclair-Park





CHAPITRE 5

Développer l'offre de logements en fonction des besoins, penser la réversibilité des bâtiments dès le programme

La production de logement doit être contextuelle et adaptée aux besoins du territoire. Toutefois, disposer d'une offre de logement diversifiée et adaptée aux aspirations et aux ressources des primo-accédants et des familles, permet d'accueillir des publics de toutes les générations, d'assurer la mixité sociale, d'offrir des parcours résidentiels ascendants, et de maintenir les activités et les services publics locaux.

Renforcer la qualité des logements proposés est sans doute une des mesures les plus efficaces pour lutter contre la vacance en centre-ville dans les communes en « zone détendue » et contre l'étalement urbain. La reprise des logements vacants en est facilitée.

Dans les petites et moyennes villes, il est fréquent que l'habitat privé du centre-ville souffre d'un sous-investissement et se dégrade. Il est nécessaire pour les villes de prévenir la dégradation en aidant et en incitant propriétaires et copropriétaires à agir. Des audits menés par des professionnels sont nécessaires. Pour réussir la revalorisation des biens et du quartier, l'objectif des rénovations ne peut être seulement technique, et les audits doivent être conduits avec une compréhension fine des enjeux urbains et de la valeur immobilière et architecturale du bâti.

Il faut préconiser la construction de petits logements sociaux de qualité, en centre-ville pour répondre à une demande de logements peu onéreux, sans dévitaliser le centre, et mettre fin au modèle pavillonnaire dominant, qui produit une architecture stéréotypée et consommatrice d'espace et de ressources.

François-Xavier DEFFRENNES,
ville de Tourcoing :

“ On a des friches importantes, qui sont en zone urbaine, sur lesquelles on peut développer de vrais programmes mixtes permettant de créer et de maintenir une vraie mixité sociale dans nos villes.

Daniel CUEFF, maire de
Langoët jusqu'en 2020 :

“ Souvent, les opérateurs ne sont pas intéressés à développer des projets sur des petites parcelles. Nous contourrons cet écueil en faisant financer par la commune toutes les études de maîtrise d'œuvre jusqu'à l'avant-projet définitif. Cela nous permet, en y associant très tôt l'opérateur, d'arriver à des niveaux de performance énergétique très élevés, en particulier dans l'habitat, mais aussi de construire des logements qui correspondent réellement aux attentes des habitants.

préconisations

- Encourager la mixité sociale, fonctionnelle et intergénérationnelle.
- Identifier les dents creuses, les friches, les bâtiments très dégradés à réhabiliter lourdement ou démolir, et les utiliser comme des opportunités pour réaliser de nouveaux projets urbains.
- Utiliser des outils comme les « Opérations programmées d'amélioration de l'habitat » pour lancer des rénovations de logements dégradés en recourant aux aides de l'État, de la région et du département.
- Rendre l'habitat de centre-ville et de centre-bourg à nouveau désirable. Lors des opérations de rénovation ou à l'occasion de nouvelles constructions, il convient de retravailler les îlots pour créer davantage d'espace et de lumière, revoir les circulations et dessertes. Et quand c'est possible de transformer les logements pour élargir ou créer des ouvertures, augmenter la superficie, surélever pour créer des terrasses et végétaliser, ou encore les adapter au vieillissement, etc.
- Recourir aux démolitions de manière ciblée. Si la démolition-reconstruction a toujours un bilan écologique négatif par rapport à une rénovation, des opérations de démolitions ciblées (de constructions adventices par exemple) peuvent s'avérer utiles pour donner à un centre-ville des qualités architecturales et spatiales nouvelles, introduire des respirations, des espaces publics, etc. Dans cette perspective, il conviendra de travailler en concertation, le plus en amont possible, avec l'Architecte des Bâtiments de France.
- Inciter les promoteurs et bailleurs à proposer des logements réversibles et évolutifs afin de pouvoir les adapter à de multiples usages personnels et professionnels. Un T4 peut être par exemple composé de deux T2 ou d'un T3 et un T1. Cela autorise leur éventuelle extension ou leur division si la famille s'agrandit, se sépare ou se recompose. Une maison "divisible" sécurise l'acheteur car il pourra toujours, à moindres frais, louer ou vendre une partie de son bien, si les circonstances de la vie le lui imposent. La durée de vie des logements augmente ainsi. La réversibilité et l'évolutivité se prévoient en

Boris BOUCHET,
architecte :



Traiter des friches et des terrains difficiles est souvent plus cher, mais il faut prendre en compte le coût environnemental global, en particulier leur situation et leur rôle dans les dynamiques territoriales.

Alice CAILLOUEL,
Conseillère nationale de
l'Ordre des architectes :



Pour ces logements vétustes, mais qui sont classés, il y a eu un travail avec l'ABF, le CAUE et les élus pour se réapproprier, nettoyer ces façades. Ils ont travaillé d'abord les espaces publics en apportant du végétal, et les gens ont eu envie de revenir.

Anthony KOENIG,
ville de Joinville :



Tout remplacer sur une maison n'est pas toujours la solution. Et on peut alerter quand on voit ce qui se fait dans le centre historique, on a tendance à changer des choses inutilement et en plus on perd en qualité. Alors on propose des aides par exemple pour garder des fenêtres XVIIIe. La qualité c'est un ensemble de détails.

amont de la conception, mais peuvent aussi être introduites à l'occasion d'une réhabilitation.

- **Identifier les copropriétés fragiles et prévenir leur dégradation**, notamment en utilisant les dispositifs de financement fournis par l'ANAH (le VOC, Veille et observation des copropriétés, et le POPAC, Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés).
- **Répondre à la demande grandissante d'habitat partagé** en favorisant les projets de logement coopératif sur la commune : informer les habitants, monter des appels à projets, fournir de l'aide en ingénierie.
- **Aider et inciter les particuliers à réinvestir les logements** de centre-bourg ou de centre-ville en faisant prendre en charge par la commune les études liées à la réhabilitation. Cette aide peut s'accompagner d'un encadrement des programmes, afin qu'ils répondent aux objectifs de transition écologique de la commune.
- **Être vigilant sur la qualité**, trop souvent insuffisante, des logements construits comme de simples objets d'investissement, notamment dans le cadre des « opérations de défiscalisation ».



Exemple chapitre 5

UN HABITAT COLLECTIF ÉVOLUTIF (CANTAL)

Lieu

Écoquartier de Vialenc à Aurillac (25 900 habitants),
Auvergne-Rhône-Alpes

Maîtrise d'ouvrage

LOGISENS (Bailleur social de la Ville d'Aurillac)

Équipe de maîtrise d'œuvre

Architecte-Urbaniste : Atelier du Rouget Simon
Teyssou et associés

Bureaux d'études techniques : BET 3B (Structure
bois), SETERSO (Structure béton), AES (Fluides),
C+ (Acoustique)

**Cette opération est exemplaire en matière
de qualité de l'habitat et de préservation de
l'environnement. Les objectifs visés sont les
suivants :**

- Réhabiliter une ancienne friche industrielle pour réaliser un nouveau projet urbain
- Recourir à une opération de démolition-reconstruction ciblée
- Privilégier la qualité de l'habitat et améliorer l'attractivité du centre-ville
- Intégrer dès le programme la question de l'évolutivité des bâtiments (évolution des usages et/ou des programmes)
- Engager une convention de partenariat avec un organisme certificateur pour vérifier la qualité des logements construits (confort, consommation)

- Encourager la mixité (sociale, fonctionnelle, intergénérationnelle)
- Favoriser l'implication des habitants (distribution d'un guide d'utilisation et de bonnes pratiques)

Description

L'opération de la ZAC du Vialenc permet à la ville d'Aurillac de développer son offre d'habitat social en cœur de ville tout en constituant une alternative à l'étalement urbain. La commune a choisi d'implanter le nouveau quartier sur une ancienne friche agro-industrielle issue de la démolition d'une usine construite dans les années soixante.

Le long d'une voie passante délimitant la ZAC, un nouvel immeuble accueille une quarantaine de logements, des bureaux et des commerces en rez-de-chaussée. Il marque l'entrée de l'écoquartier tout en protégeant l'intérieur des nuisances sonores générées par le trafic urbain.

La contrainte environnementale a été traitée par une réflexion importante sur l'isolation thermique, le recours aux énergies renouvelables et l'utilisation de matériaux recyclables issus de filières locales. Pour un plus grand confort, les logements disposent d'un système de ventilation renforcée et d'une double orientation pour bénéficier d'un éclairage naturel optimisé.

La conception du bâtiment s'inscrit également dans une perspective d'évolution des usages pour répondre aux modes de vie des générations futures : un certain nombre de dispositifs prévoient la flexibilité des espaces (cloisons mobiles) qui permettent l'évolutivité des logements (réorganisation et/ou agrandissement).

Adaptable et flexible, cette réalisation s'inscrit dans une démarche écologique qui prend en compte les problématiques environnementales dès la conception du projet avec la maîtrise des espaces et l'approche des contraintes comme opportunités de projet.

Distinctions

2e Prix national de la construction bois 2014, dans la catégorie « logements collectifs et groupés ».

Prix régional de la construction bois, 2015 (Mention).
Sélectionné dans le cadre de l'appel à projet « Bâtiments démonstrateurs à basse consommation », Ademe et Conseil Régional d'Auvergne 2011.

Financement

Ville d'Aurillac, Communauté d'agglomération du Bassin d'Aurillac (CABA), Conseil régional d'Auvergne, État, Conseil général du Cantal, SEBA15, Ademe, Action logement, CACF.



Crédits :

L'Immeuble 42, Écoquartier du Vialenc.

Architecte : Atelier du Rouget

© Atelier du Rouget

© Benoît Alazard





CHAPITRE 6

Maîtriser le foncier pour construire la ville sur la ville

Un des freins essentiels au développement de projets urbains vertueux réside dans l'absence de maîtrise du foncier. Le foncier urbain est une ressource rare, c'est un bien collectif qui doit être économisé. Il joue aussi un rôle essentiel comme outil de contrôle de la qualité des constructions sur le territoire. La performance écologique de l'usage du foncier doit être mesurée et optimisée. Il est donc primordial pour la commune de se doter d'une stratégie foncière à long terme et des moyens de la mettre en œuvre.

Cette maîtrise devra se saisir de tous les outils à disposition de la commune, qu'ils soient réglementaires (zonage au niveau du PLUI, objectifs au niveau du SCoT) ou opérationnels (droit de préemption, programmation urbaine, etc.).

Proposer des services et une mixité des fonctions (commerces, logements, équipements, bureau) en centre-ville, et non pas en périphérie, doit être au cœur d'une stratégie de revitalisation des centres et de frein à l'étalement urbain. Une réflexion globale s'impose au niveau intercommunal, notamment dans les territoires ruraux, sur cette mixité fonctionnelle. La co-élaboration avec les habitants permet de mieux connaître les besoins et de guider la stratégie foncière.

En matière d'urbanisme, de développement et de rénovation de pans de la commune, les acteurs auront à cœur de suivre le principe de la construction de « la ville sur la ville ». Il structure une gestion durable du foncier en permettant à la fois de fabriquer du foncier, de payer ou rentabiliser les services, transports et équipements, et de limiter l'artificialisation des sols.

François-Xavier DEFFRENNES,
ville de Tourcoing :



Les friches industrielles constituent un vrai enjeu en termes de renouvellement urbain et de mutation. Aujourd'hui on a par exemple plus de 800 hectares à l'échelle de la Métropole Lilloise à reconverter, principalement en logements parce que je pense que l'avenir est aux villes et n'est plus aux villages périurbains à une heure et quart de bouchons.

Daniel CUEFF, maire de
Langoët jusqu'en 2020 :



On ne peut pas continuer, comme c'est souvent le cas en France, à créer à perte de vue en périphérie des villes et des bourgs des lotissements très coûteux sur le plan écologique. Nous avons choisi dans notre commune de ne pas jouer la carte de l'étalement urbain, car un nouveau projet d'aménagement, fût-il sous la forme d'un écoquartier, c'est toujours une prise de terre agricole et une artificialisation des sols. Dans les petits villages comme les nôtres, il y a toujours un potentiel de bâtiments à rénover.

préconisations

- N'ouvrir aucune nouvelle zone d'urbanisation sans la réalisation d'une étude préalable démontrant l'impossibilité de construire en centre-ville. Et prévoir la réversibilité du foncier.
- **Réutiliser les friches ou les bâtiments vacants.** Optimiser les bâtiments existants, éventuellement en mélangeant ou en mutualisant des usages. Transformer les zones industrielles obsolètes en quartiers mixtes et réintroduire l'habitat. Réintroduire de la mixité fonctionnelle ainsi qu'une qualité urbaine, architecturale et paysagère dans les zones commerciales et industrielles en entrées de villes (les communes peuvent notamment y installer des activités pour favoriser l'économie circulaire comme des activités de recyclages, des ressourceries, etc.). En profiter pour réintroduire des lieux de production d'artisanat en centre-ville.
- **Réduire la spécialisation des espaces,** optimiser les usages d'un bâtiment (multifonctionnalité, locaux en temps partagés, etc.), concevoir des espaces et bâtiments flexibles et modulaires pour faciliter l'évolutivité et mutualiser les équipements. Optimiser dans la journée ou sur l'année l'utilisation des bâtiments (écoles, gymnases, etc.)
- **Inscrire dans le PLU des « zones de mixité » sociale et fonctionnelle** pour pondérer les plus-values. Fixer des objectifs de mixité dans les nouveaux programmes.
- **Privilégier les formes innovantes de promotion** (autopromotion, coopératives) et encourager les opérations d'habitat participatif, les coopératives d'habitants.
- **Encourager la densité des constructions** en relevant les hauteurs maximales de construction autorisées (par exemple en rehaussant d'un étage les nouvelles constructions de plain-pied afin de doubler la surface de plancher). Encourager également la densité dans les lotissements (par exemple en mixant les typologies de bâtiments). La densité est compatible avec le dégagement d'espaces consacrés à la nature et au verdissement des zones urbanisées.

Anthony KOENIG,
ville de Joinville :

“ C'est sûr que de retirer des zones constructibles, surtout quand on se connaît tous dans nos territoires, exige pas mal de pédagogie et de courage politique ! En cœur d'îlot, l'Architecte des Bâtiments de France nous a permis de bénéficier d'une subvention pour déconstruire intelligemment avec un projet global réfléchi ; on se bouge donc.

Christine LECONTE,
Présidente du Conseil national de l'Ordre des architectes :

“ Il faut en particulier que la puissance publique conserve une maîtrise de son foncier pour disposer de cette gestion des communs, de l'espace public, qui va permettre ensuite de fabriquer le projet de ville.

Marc BENARD, architecte :



Il faut travailler sur la notion de transition des territoires pour dépasser le modèle très consumériste des lotissements, centres commerciaux, etc. Les processus de transformation des villes, de transformations architecturales devraient être suffisamment doux et attentifs. Les architectes ont une valeur ajoutée considérable qui est d'aller régler presque par ostéopathie, à certains endroits, détail par détail, le passage de l'état actuel à un futur souhaitable.

- Identifier le foncier invisible (tunnels, bâtiments industriels ou patrimoniaux désaffectés, parkings souterrains, anciennes gares, etc.) pour définir de nouvelles programmations (commerces, services culturels, stockage, etc.) et de nouveaux usages.
- Introduire de nouveaux outils comme le Coefficient de biotope par surface (CBS) et la Pleine terre (PLT), qui visent à réintroduire la nature en ville.
- Minorer ou différer les coûts liés à l'achat du foncier en déconnectant le bâti du foncier, et en ayant recours au foncier différé (de type Organismes de Foncier Solidaire), ou au bail emphytéotique ; en facilitant l'accession progressive à la propriété par le démembrement du droit de propriété entre un usufruitier et un accédant nu-propriétaire ; en mettant en place des baux emphytéotiques, avec propriété communale, de l'E.P.F, ou des fonds privés.
- Créer ou utiliser des établissements publics fonciers locaux.
- Recourir au permis d'aménager qui est un outil très souple et simple à mettre en place et permet d'intervenir ponctuellement sur des périmètres restreints (dents creuses en centre urbain). Il n'est pas réservé à la maison individuelle et peut accueillir toutes les typologies de construction (collective, individuelle ou intermédiaire) et tous types de programmes (logements, commerces, équipements publics ou activités). Dans le cadre d'un permis d'aménager, le Projet Urbain Partenarial (PUP) ou la Taxe d'aménagement sectorisée apportent des solutions au financement des équipements publics.
- Autoriser la mise en œuvre de « lotissements éclatés (multisite) » dont les lots ne sont pas adjacents les uns aux autres. Cette formule permet des combinaisons de fonctions : habitat (de personnes âgées valides ou non, petite colocation pour des jeunes en début d'activité, des familles monoparentales, etc.) mais aussi commerces, services, services sociaux et culturels, artisanat, etc.



Exemple chapitre 6 :

UNE ALTERNATIVE AU LOTISSEMENT À CORNEBARRIEU (HAUTE-GARONNE)

Lieu

ZAC Monges-Croix du Sud à Cornebarrieu
(6450 habitants), Occitanie

Maîtrise d'ouvrage

Promologis et European Homes

Assistance à Maîtrise d'ouvrage :

Oppidea, SEM d'aménagement de Toulouse
Métropole

Équipes de maîtrise d'œuvre

ZAC Monges-Croix du Sud

Architecte : Frédéric Bonnet (Obras)/ Urbaniste :

Bruno Fortier / Paysagiste : Michel Desvignes

Bureaux d'études : Ingerop, Technicité, Sol Paysage

Les clairières des Monges

Architecte : PPA Architectures /

Paysagiste : Emma Blanc

Bureaux d'études : Grontmij-Ginger BEFS (VRD),

SoCoNer (Consultant HQE), Alayrac (Économiste),

Execo (Chantier)

**La maîtrise du foncier pour ce projet
d'aménagement est exemplaire. Les objectifs
visés :**

- Renforcer les outils réglementaires (PLU) et opérationnels (programmation diversifiée)
- Encourager la mixité (sociale et fonctionnelle)
- Optimiser l'usage des bâtiments pour réduire la spécialisation des espaces

- Encourager la densité en mixant les typologies de bâti et en préservant des espaces extérieurs naturels
- Repenser l'habitat individuel pour améliorer sa qualité
- Autoriser la réalisation de lotissements multisites

Description

L'écoquartier de Monges-Croix du Sud est destiné à développer le nord-ouest de Toulouse en s'implantant dans le prolongement de Cornebarrieu, une ville en croissance.

Conçu comme un cité-jardin par les architectes et paysagistes des agences de Bruno Fortier, d'Obras et de Michel Desvigne, le nouveau quartier s'organise autour d'un vaste parc public paysagé. Il fait le lien entre le village ancien et un écoquartier récent qui accueille des logements (petits collectifs et maisons), des équipements publics (crèche, écoles, équipements sportifs et culturels) ainsi que quelques commerces de proximité.

Le projet d'aménagement se caractérise par une réflexion globale sur la densité et la qualité de l'habitat auquel répond l'agence PPA Architectures en réalisant une des premières résidences du quartier. Ces constructions, des logements collectifs privés et sociaux, sont légèrement rehaussées et réparties équitablement en « hameaux » respectant ainsi la

topographie naturelle du site – un terrain en pente en lisière de forêt. Chaque habitation dispose d'une terrasse couverte prolongeant les espaces de vie et pour certaines d'un jardin privatif.

Pour la conception d'un ensemble de bâtiments basse consommation aux espaces adaptables, la maîtrise d'œuvre a préconisé l'usage de matériaux traditionnels (brique, pierre, chaux) afin de privilégier la qualité d'usage des logements. Ceux-ci sont pensés de manière à favoriser leur orientation optimale (ensoleillement généreux, vues dégagées) et leur intimité (vis-à-vis contrôlés). De cette réflexion sur l'habitat découle la réalisation de chemins piétonniers et d'espaces collectifs distribuant les habitations et organisant la vie sociale du quartier (patios, placettes).

Le projet allie qualité de vie, densité du bâti, mixités tout en privilégiant les modes de déplacements doux et alternatifs.

Distinctions

Certification Habitat et Environnement (CERQUAL) pour le projet d'aménagement. Prix Architecture Midi-Pyrénées 2015 pour PPA Architectures (Mention).

Financement

SEM d'aménagement Oppidea, Toulouse Métropole, Département de la Haute-Garonne, Région Occitanie, État



Crédits :

p.49 : ZAC Monges - Ilôt I

Architecte : Raphaël Gabrion / Paysagiste : Emma

Blanc - Maître d'ouvrage : ADN Patrimoine

© Javier Callejas

p.53 et 55 : Architecte ppa●architectures /

Paysagiste : Emma Blanc

© ppa●architectures (plan) et Philippe Ruault
(photo)





CHAPITRE 7

Favoriser l'économie circulaire, les filières courtes, le recyclage de matériaux...

Mettre en place les éléments d'une économie circulaire sur le territoire de la commune (et des communes voisines) implique d'identifier les ressources ainsi que les synergies potentielles pour les économiser et les recycler. Réaliser une étude d'économie circulaire peut permettre d'évaluer les potentialités existantes et de mutualiser les espaces et les équipements.

L'économie circulaire implique l'activation d'un réseau d'entreprises de proximité et la présence ou la mise en place de filières. C'est une opportunité pour valoriser l'artisanat et les savoir-faire locaux, qui constituent l'une des richesses des territoires ruraux.

La future Réglementation environnementale 2020 qui remplacera la Réglementation thermique 2012 prend en compte non seulement les besoins énergétiques des bâtiments mais tout le cycle de vie des matériaux les constituant. Prendre en compte le cycle de vie d'un projet est nécessaire pour minimiser ses impacts environnementaux et disposer d'une estimation du coût énergétique global.

Les sept piliers de l'économie circulaire identifiés par l'Ademe sont : l'approvisionnement durable, la consommation responsable, l'écoconception, l'allongement de la durée de vie, l'écologie industrielle et territoriale, le recyclage et l'économie de la fonctionnalité.

Le maître d'ouvrage public devra prendre en compte les cinq phases du projet au regard des principes de l'économie circulaire : la conception (projet), la mise en œuvre (chantier), la vie en œuvre (après la livraison), la seconde vie (réhabilitation et réemploi) et la fin de vie (déconstruction). Il devra veiller à évaluer la performance du projet à toutes ses étapes.

Christine LECONTE, Présidente du Conseil national de l'Ordre des architectes :

“ *Tout seul dans votre commune vous ne pouvez pas forcément développer du stockage de matériaux. Mais si au niveau de la communauté de communes ou du département vous avez la possibilité de travailler sur un stockage partagé, il faut le faire. Par ailleurs, il faut parler de santé, il faut parler de confort, il faut donner des chiffres. Il faut montrer que faire pousser du chanvre c'est bon pour les sols, ça marche en jachère, c'est renouvelable. Il faut montrer aussi que cela génère des économies locales de proximité.*

Anthony KOENIG, ville de Joinville :

“ *On a un petit réseau (les Petites cités de caractère) et on s'est mis à quelques cités de Haute-Marne, trois dans un premier temps peut-être quatre bientôt, à échanger entre nous des matériaux. De manière informelle, on s'appelle, on se demande « Tiens, tu en as besoin ? », on sait que tel bourg a un chantier de reconstruction d'un bout de château et il utilise ce qu'on lui donne, tel autre aurait besoin de remettre des tuiles, etc.*

préconisations

- Imposer l'écoconception des bâtiments, avec de hautes performances en matière de consommation de ressources et d'énergie.
- Privilégier des bâtiments, des équipements et des espaces publics frugaux, c'est-à-dire peu consommateurs, adaptables à des conditions et usages imprévus, résistants et faciles à utiliser et entretenir, et éventuellement déconstruire.
- Promouvoir à l'occasion de la démolition ou de la rénovation d'un bâtiment communal la réalisation d'un diagnostic ressources destiné à identifier, valoriser et recycler les matériaux et déchets issus des travaux.
- Mettre en place, lorsqu'ils n'existent pas, des réseaux de partage de matériaux au niveau des communes de voisinage. Partager aussi le stockage de ces matériaux entre les communes.
- Réutiliser les déchets des démolitions (si possible sur site, comme « carrière » pour les nouveaux bâtiments) et les déchets de chantier (utilisés et non utilisés) ; veiller au tri et au recyclage des déchets de la construction et de la rénovation. Les déchets deviennent une ressource à exploiter.
Informez les entreprises des outils existants et encouragez les bonnes pratiques. Des architectes ou des experts peuvent intervenir sur des projets de démolitions, identifier les matériaux à réemployer au cas par cas et accompagner le projet de l'audit au chantier.
- Mettre en place des plateformes locales pour le recyclage et l'exploitation de ces matériaux, pour la construction ou l'énergie. Les ouvrir aux professionnels mais aussi aux particuliers.
- Utiliser des matériaux locaux (pierre, terre, bois locaux), de préférence biosourcés, et limiter leur transport. Cela passe par la mise en œuvre de modes constructifs adaptés (ex. construction bois, isolants bio et géosourcés, etc.).

François-Xavier DEFFRENNES,
ville de Tourcoing :

“ Il faut gérer le stockage, gérer le réemploi, c'est une source de richesse économique et c'est très vertueux en termes de transition écologique.

Daniel CUEFF, maire de
Langoët jusqu'en 2020 :

“ Toute notre démarche repose sur une économie circulaire à impact positif. On privilégie les circuits courts, bien sûr en alimentation et en énergie, mais aussi pour l'habitat.

Jean-Sébastien SAUVOREL,
Villes de France :

“ Vous architectes, vous avez un grand rôle, évidemment dans l'accompagnement technique que vous pouvez apporter dans la création des bâtiments nouveaux, mais aussi dans la réflexion sur la valorisation. En tant que collectivités nous n'avons pas forcément les réponses toutes faites. Il existe certes des business models pour le recyclage des produits, mais surtout, vous avez une valeur ajoutée sur le choix des matériaux à apporter aux collectivités.



Boris BOUCHET, architecte :

Cette question de l'économie circulaire, du choix des matériaux, des circuits courts, n'est pas seulement technique. Bien sûr il y a des questions techniques et notre rôle est d'aider à les résoudre, mais soyons francs, la vraie question sur la préservation des ressources est d'ordre culturel donc politique.

- Mobiliser les énergies renouvelables, mettre en place des réseaux de chaleur et de récupération des chaleurs fatales (industries, informatique, eaux usées, etc.).
- Mettre en place des systèmes de récupération des eaux usées et des eaux de pluie.
- Créer des espaces de services, d'information et d'échange pour permettre aux usagers de s'appropriier les lieux et les principes de l'économie circulaire.
- Développer l'agriculture vivrière dans les centres-villes ainsi que dans le périurbain afin de relocaliser une partie de la production. Favoriser la consommation de produits locaux et mettre en place le compostage.



Exemple chapitre 7

UTILISER DES MATÉRIAUX INEXPLOITÉS POUR LUTTER CONTRE L'HABITAT DÉGRADÉ

Équipe

L'association d'architecture « Faire Avec » a été cofondée par les architectes Gwenaëlle Rivière et Clothilde Buisson, associées à Clara Piolatto, diplômée d'État en architecture.

Cette initiative est exemplaire qu'il s'agisse des solutions proposées pour le réemploi de matériaux ou de l'économie circulaire. Les objectifs visés sont les suivants :

- Participer à la rénovation d'habitat dégradé
- Réaliser un diagnostic du cadre bâti (dégradations, dysfonctionnements, travaux prioritaires)
- Identifier et regrouper les ressources existantes (acteurs, compétences, matériaux)
- Développer des plateformes locales pour la récupération et l'exploitation de matériaux
- Encourager l'écoconception des bâtiments et le recours à des matériaux locaux
- Favoriser le réemploi de matériaux (réexploités et neufs inexploités)
- Associer et accompagner les habitants pour co-élaborer le projet en réponse à leurs besoins

Description

L'association Faire Avec constitue une réponse aux enjeux du mal-logement et du réemploi de matériaux inexploités. Dans le cadre de la rénovation d'habitat dégradé, l'association récupère et réemploie avant qu'ils ne deviennent des déchets des matériaux non utilisés issus des fins de chantiers ou de la distribution.

Elle intervient actuellement à Paris sur le chantier d'un local associatif pour lequel elle recourt à la fois à la récupération de matériaux neufs inexploités mais aussi au réemploi de ceux déconstruits sur site.

Elle accompagne également dans l'Aisne un projet d'écolieu, un lieu de vie destiné à l'autonomie alimentaire en réseau en milieu rural. Les architectes sont sollicitées pour concevoir des « micro-habitats », ces maisons écologiques à l'espace certes petit mais optimisé.

Autre exemple, l'association a réalisé les études préalables à la rénovation d'un centre d'hébergement parisien géré par Emmaüs. La démarche a consisté à analyser les besoins et à mettre en place des solutions adaptées au contexte. Pour ce faire, l'équipe a organisé des permanences et animé des ateliers en y associant des interventions artistiques. À partir des usages et de la demande des occupants, elle a pu proposer différentes versions de projets pour réhabiliter le bâtiment.

En s'appuyant sur des ressources existantes pour améliorer les conditions d'habitat, Faire Avec s'inscrit dans une démarche innovante pour réussir la transition énergétique, limiter le gaspillage et favoriser les filières courtes.

Distinction

2e prix des Trophées de l'Économie Verte décerné par Est Ensemble, 2019. Prix et coup de cœur professionnel décerné par la Fondation Cognacq-Jay, 2018.

Partenaires

BTP Consultants, Antropia, Essec Business School, Fondation Cognacq-Jay



Co-construction d'une maquette pour le Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale d'Emmaüs Paris – Les architectes et les résidents se sont réunis en phase d'études préalables aux travaux pour des temps d'échange sur le bâti existant et la rénovation à programmer.

Crédit p.56 et 63 :

© Faire avec

Exemple chapitre 7

RÉHABILITATION D'UNE ANCIENNE FERME DE CENTRE-BOURG, LA MAISON DU PARC DU GÂTINAIS (ESSONNE)

Lieu

Milly-La-Forêt (4670 habitants), Ile-de-France

Maîtrise d'ouvrage

Conseil général de l'Essonne

Équipe de maîtrise d'œuvre

Architectes : Joly & Loiret

Bureaux d'études : EVP Ingénierie (Structure),
CFERM Ingénierie (Fluides), V. Pourtau (économiste)

Autres acteurs majeurs

Girard ouvrage bois, Destas & Creib (entreprises)

Cette réhabilitation est exemplaire en matière d'économie circulaire. Les objectifs visés sont les suivants :

- Réhabiliter une ancienne ferme en centre-bourg pour recevoir un équipement communal
- Favoriser la transition énergétique en imposant l'écoconception du bâtiment (bâtiment à énergie passive)
- Mobiliser des énergies renouvelables (chaufferie bois, systèmes de récupération de chaleur)
- Recourir à des matériaux naturels et locaux pour soutenir le développement de filières locales
- Encourager le réemploi de matériaux et la mise en œuvre de circuits courts au sein de la construction (récupération de ressources inexploitées issues des chantiers)

- Réduire l'impact environnemental du nouvel équipement (réutiliser le bâti existant, intégrer des procédés et produits économes en ressources et en énergies, récupérer les eaux de pluie, etc.)

Description

À l'initiative du Parc naturel régional (PNR) du Gâtinais, cette ancienne ferme du bourg de Milly-la-Forêt a été réhabilitée pour recevoir un équipement public dédié à l'accueil et à l'information des habitants et visiteurs. L'opération a été réalisée de manière à minimiser les impacts environnementaux à toutes les phases du projet pour cet ensemble de bâtiments situé en zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysagé.

Au-delà des objectifs de performance thermique, la démarche écoresponsable intègre une réflexion importante sur les ressources, les techniques et les filières locales à exploiter.

Le choix de l'écoconception se traduit par l'installation de nombreux dispositifs destinés à économiser l'énergie (isolation renforcée, ventilation double flux, éclairage naturel, système récupérateur de chaleur, etc.). Une des granges réhabilitées a été aménagée en chaufferie à énergie d'origine locale et renouvelable (bois). Le mode constructif repose en effet sur l'utilisation de matériaux naturels choisis en fonction de leur provenance locale. L'emploi de matériaux biosourcés (bois, chanvre)

ou géosourcés (terre, pierre) contribue à assurer un confort thermique en toute saison.

Tous ces choix participent à l'intégration architecturale du projet tout en limitant son impact environnemental grâce à une empreinte carbone faible.

Distinctions

Prix René Fontaine – Architecture et Patrimoine 2015 décerné par Maisons Paysannes de France.

Prix Essonne Aménagement Exemplaire, catégorie « Architecture et Inventivité », 2013.

Prix National 2013 de l'Architecture en terre crue (aménagements intérieurs).

Lauriers 2014 de la Construction bois.

Financement

Région Ile-de-France, Départements de l'Essonne et de la Seine-et-Marne.



Crédits :

La Maison du Parc

p. 61 et 65 : © Joly & Loiret

p.65 : © Michel Denancé





CHAPITRE 8

**Encourager
l'expérimentation**

L'expérimentation permet de tester des solutions innovantes, en laissant agir de nouveaux acteurs sur des opérations limitées, en prévoyant la réversibilité, en collectant, analysant et partageant l'information, etc.

Les retours d'expérience facilitent de manière rapide et efficace la vérification de la pertinence d'un projet.

Ces dernières années, la législation a mis en place des procédures dérogatoires pour accompagner les élus locaux désireux de lancer expérimentalement des projets innovants ou différents. Des appels à projets ou à manifestations d'intérêt sont lancés par les pouvoirs publics ou des organismes d'études comme le CEREMA ou le PUCA. Ce sont des occasions qui peuvent être saisies par les élus locaux.

Anthony KOENIG,
ville de Joinville :

“ *Sur l'innovation architecturale, on pourrait aller plus loin. Je pense qu'on pourrait avoir de la qualité pour tout le monde.*

Marc BENARD, architecte :

“ *Les écoles d'architecture constituent une ressource pour tout ce qui est conseil. Elles réunissent une vingtaine de milliers d'étudiants, motivés par les enjeux environnementaux, demandeurs de situations opérationnelles et qui peuvent irriguer de manière assez simple les territoires. L'expertise des ENSA est vraiment une ressource aujourd'hui pour amplifier la transition écologique.*

Daniel CUEFF,
maire de Langouët jusqu'en
2020 :

“ *Nous avons travaillé sur une carte d'identité des maisons pour que toute la matière soit conservée, coûte que coûte ! La maison devient entièrement recyclable, elle prend de la valeur.*

préconisations

Encourager l'expérimentation par :

- L'écoconception, l'innovation et la qualité architecturales : encourager la flexibilité des espaces et l'évolutivité des usages, le bioclimatisme, l'utilisation des matériaux biosourcés et géosourcés et des circuits courts.
- Le recours à l'économie circulaire, aux activités de recyclage, à l'upcycling, à la récupération des eaux de pluie, à la phytoépuration des eaux usées domestiques, etc.
- La construction de bâtiments modèles ou démonstrateurs (zéro énergie, utilisation de matériaux bio et géosourcés, récupération de chaleur, etc.) dans une logique d'exemplarité et d'émulation.
- La pratique de nouveaux usages tels que la mutualisation d'équipements dans les bâtiments (laveries, pièces techniques ou de réception) ou au niveau de l'îlot (ascenseurs partagés, parkings communs), les initiatives d'habitat participatif, le coworking ou le coliving, l'habitat intergénérationnel, les tiers-lieux et les fablabs, les ateliers d'auto-fabrication et les ressourceries, etc.
- L'autorisation d'occupation temporaire pour explorer de nouveaux usages en vue de donner une deuxième vie à un bâtiment ou équipement : dans ce cadre, créer dans le PLU des secteurs sans règlement, avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant une planification plus souple et facilitant l'urbanisme temporaire ou transitoire.
- La mise en œuvre de chantiers participatifs, l'auto-construction accompagnée d'un maître d'œuvre
- Le recours à la démarche de labellisation Écoquartier pour profiter de l'expérience du réseau national « écoquartier » et des retours sur expériences des innovations mises en œuvre.
- L'accompagnement des habitants pour expliquer les innovations, si nécessaire.
- L'utilisation des outils numériques et des données collectées, le partage des données publiques, l'utilisation du BIM, et des innovations technologiques.
- L'utilisation d'outils réglementaires ou fiscaux incitatifs comme le permis de louer pour inciter les bailleurs privés à rénover, les baux verts pour inciter aux économies d'énergie.

Les vingt écoles nationales supérieures d'architecture peuvent offrir des ressources en ingénierie pour la conception de projets expérimentaux portés par les enseignants et leurs étudiants au service de la commune.

Exemple chapitre 8

UN PROJET DÉMONSTRATEUR DE LOGEMENT SOCIAL, « FIRMINY RE-GENERATION »

Lieu

Quartier Layat à Firminy (17 000 habitants),
Auvergne-Rhône-Alpes

Maîtrise d'ouvrage

Pilotage : Office public de l'habitat Firminy

Co-pilotage :

Habitants (gardiens, locataires demandeurs d'emploi et habitants volontaires)

Équipe retenue pour le prototypage

En juin 2018, un premier prototype échelle 1 de futur logement social, baptisé « Firminy RE-generation », a été réalisé aux Grands Ateliers de l'innovation architecturale de l'Isle d'Abeau dans le cadre d'un atelier encadré par Frank Le Bail, architecte enseignant, et composé d'étudiants de deuxième et troisième années de l'ENSA Grenoble.

Autres acteurs majeurs

L'Unité de recherche (labex) architecture, environnement et cultures constructives, les GAIA (Grands Ateliers de l'Innovation Architecturale), l'ENSA Saint-Etienne, l'Agence Nationale pour la Formation des Adultes (AFPA), la mission locale Jeunes Ondaine et Haut Pilat, la Chaire Habitat du Futur.

Plusieurs entreprises ont fourni de la main-d'œuvre et du matériel.

Ce projet expérimental est exemplaire à travers les objectifs visés :

- Établir un projet démonstrateur au service de la stratégie de rénovation communale (prototype)
- Encourager l'innovation pour requalifier un parc vacant et renforcer l'attractivité de l'habitat social collectif
- Soutenir les initiatives des habitants et mettre en œuvre des chantiers participatifs
- Associer les habitants à la co-construction d'espaces mutualisés (accompagnement à l'auto-réhabilitation) et intégrer la question de l'évolutivité de leurs usages
- Favoriser l'écoconception et le recours à l'économie circulaire (matériaux biosourcés, filières locales, réemploi)

Description

Pour requalifier un quartier en renouvellement urbain, le bailleur social OPH Firminy a développé une démarche innovante visant à réduire le taux de vacance des logements et à diminuer les charges locatives. Baptisée « Firminy RE-generation », l'opération concerne un ensemble de 330 logements collectifs au sein d'une tour et d'immeubles en barre construits dans les années soixante.

L'enjeu du projet réside dans la mobilisation des habitants et le rapprochement des acteurs. Un logement « démonstrateur » situé en rez-de-chaussée d'un bâtiment a été mis à disposition des habitants pour y

développer les usages qui leur conviennent (cuisine et buanderie communes, garderie, salle de sport).

Cette réflexion a notamment été menée avec les étudiants de l'école d'architecture de Grenoble qui ont réalisé, en concertation avec les habitants, un prototype pour imaginer un futur local aux espaces ouverts et évolutifs.

La participation des entreprises locales et des habitants, le recours à des matériaux biosourcés et à des matériaux de réemploi viennent conforter l'approche innovante de ce projet d'auto-réhabilitation.

À l'issue du projet, le bailleur prévoit un retour d'expériences destiné à évaluer la répliquabilité de la démarche pour la requalification d'autres parcs vieillissants.

Distinction

Lauréat de l'appel à projet expérimental « Lab Architecture » porté par la Caisse des Dépôts et l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) dans la catégorie « Réhabilitation patrimoniale », édition 2018. Inauguré le 6 juin 2019 lors d'une journée Learning Expedition « Habitat et Design » dans le cadre du Festival international du Logement Social.

Organismes de cofinancement

Caisse des Dépôts et Consignations, Union Sociale pour l'Habitat, OPH Firminy.



Crédits p.67 et 71 :

© ENSAG / Frank Le Bail,
Magali Paris et Walter Simone





CHAPITRE 9

Rendre les citoyens acteurs de leur ville

La participation des habitants est l'une des composantes du bien-vivre collectif, dans les petites communes comme dans les communes les plus importantes. Elle est aussi un outil pour concevoir des projets mieux adaptés aux usages. La bonne connaissance des besoins et l'anticipation des usages sont en effet au cœur de l'efficacité écologique d'un projet. Enfin, elle est un outil de sensibilisation à la diversité des enjeux écologiques et d'implication future dans la vie collective.

La demande de participation citoyenne est forte dans tous les secteurs. S'agissant des initiatives écologiques, elle doit être encouragée car elle permet d'élever le niveau des ambitions et d'échapper au pouvoir d'opposition de petites minorités actives (syndrome du « *Not in my backyard* »).

Longtemps limitée à une consultation formelle voire à une simple information, la participation prend de nouvelles dimensions et a aujourd'hui pour objectif la co-construction des projets, et peut aller jusqu'à l'autopromotion et l'autogestion. L'urbanisme temporaire, en plein développement, est l'une des formes les plus visibles de ce nouvel âge de la participation.

La participation citoyenne implique pour le décideur public d'intégrer dans son processus de projet les allers et retours et le droit à l'erreur. Elle doit bien entendu être encadrée par des professionnels : architectes, urbanistes, sociologues. De plus en plus d'agences et de collectifs d'architectes se spécialisent dans cette tâche de médiation.

Anthony KOENIG,
ville de Joinville :

“ *On a fait des petites visites commentées avec les architectes et les habitants qui avaient accès tout à coup à quelqu'un qui avait un autre savoir et un autre regard sur la ville. Et ça a été important de montrer que, non, la ville n'est pas isolée et qu'on peut être innovant en milieu rural.*

Jean-Sébastien SAUVOUREL,
Villes de France :

“ *Il existe des systèmes de concertation qui marchent bien, et je crois que le conseil de quartier - avec ses limites - reste quand même un moment privilégié permettant de vrais débats entre les élus et les citoyens.*

préconisations

- Se saisir des nombreux outils existants : ateliers urbains de concertation, hackathons, diagnostics participatifs, animation de site participative, visite de site avec médiation, action-formation ciblée, workshops, etc.
- Ouvrir des maisons du projet ou des tiers lieux qui permettent aux habitants de venir participer.
- Encourager la participation immersive des habitants en « simulant » des projets. Il s'agit de mettre en place des expérimentations qui peuvent être limitées à certains sites (rue zéro déchet, nouvelles règles de circulation) ou dans la durée (journée sans voiture, architecture ou occupation temporaire) ou à des actions événementielles et festives (concours famille à énergies positives), ou encore à travers des démonstrateurs éphémères (pavillon).
- Encourager l'éclosion de « communs » urbains, espaces publics ou bâtiments, qui, à l'initiative des citoyens, permettent de réinvestir et de gérer ces lieux et leurs ressources (par exemple un foncier urbain, un espace vert et agricole, etc.) collectivement, parfois en mixant les usages.
- Lancer des chantiers participatifs bénévoles ainsi que des chantiers écoles qui favorisent l'insertion de personnes en difficulté.
- Donner les outils (guides, etc.) aux habitants, et aux maîtres d'ouvrage privés, pour mieux jouer, au jour le jour, leur rôle dans le maintien de la ville, de ses bâtiments, de son environnement et de sa culture. Le patrimoine architectural local est par exemple parfois mal connu des habitants eux-mêmes. La réalisation de guides-conseil architectural et paysager largement diffusés peut redynamiser des savoir-faire en matière d'entretien patrimonial.

Daniel CUEFF,
maire de Langoët
jusqu'en 2020 :



Une commune c'est comme un chaudron. Ça bout toujours par sa base, jamais par son couvercle. Tous nos projets sont avant tout définis et portés par les habitants eux-mêmes, même si, en fonction de telle ou telle problématique, il est important d'associer une expertise extérieure. Il faut être dans une logique de coopération et non pas de décision.

Exemple chapitre 9

UN PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF LA « FABRIKATOITS » (GIRONDE)

Lieu

La Réole (4 250 habitants), Nouvelle-Aquitaine

Maîtrise d'ouvrage

Gironde Habitat

Équipe de maîtrise d'œuvre

Architectes : Dauphins Architecture / Architecte –
Paysagiste : Plein air paysage

Bureaux d'études : Intech (Électricité, Fluides),
180 degrés (Environnement), Déloménie (Économie)

Ce projet d'habitat participatif est exemplaire à travers les objectifs visés :

- Privilégier l'innovation pour la rénovation urbaine de la commune
- Encourager et accompagner les initiatives citoyennes pour requalifier et réinvestir le parc ancien
- Promouvoir une culture partagée de l'habitat participatif et développer de nouveaux usages
- Favoriser la mixité (sociale, fonctionnelle, intergénérationnelle)
- Mobiliser des outils de concertation (ateliers, diagnostic participatif)

Description

La commune de La Réole a lancé un projet de revitalisation pour reconquérir son centre ancien et le relier au reste de la ville. À la demande d'un groupe de femmes âgées, la commune s'engage dans un projet d'habitat participatif sur le modèle de la Maison des Babayagas à Montreuil en banlieue parisienne. Cette opération vise à revitaliser le centre-bourg et à améliorer la qualité du cadre de vie en favorisant la diversité des usages et les échanges intergénérationnels.

Après avoir identifié l'ensemble des sites disponibles, la commune et les porteuses de projet identifient une parcelle en friche située en cœur de ville. La commune s'associe ensuite à un bailleur social pour concrétiser le projet.

Dans une démarche de co-construction, les habitants participent au choix de l'équipe d'architectes qui les accompagne dans le cadre d'ateliers pour définir la programmation. Cette démarche de co-conception permet à chacun des habitants d'être associé à l'élaboration de son logement depuis la conception jusqu'à la livraison. Elle est étendue à la définition d'espaces partagés adaptés aux besoins des résidents (buanderie, cuisine, atelier de bricolage, jardin partagé sur toit-terrasse).

Le projet urbain découle de cette réflexion sur l'habitat. Pour bénéficier d'un quartier ouvert sur la ville, le projet transforme une ancienne impasse en rue piétonne créant ainsi une nouvelle liaison douce en cœur de ville.

Ce projet d'habitat participatif, social et intergénérationnel, pionnier en milieu rural, a permis d'enclencher une dynamique de requalification sur la ville.

Distinction

Lauréat de l'Appel à manifestation d'intérêt
« Revitalisation centre-bourg » 2014.

Financement

État, Anah, Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine et
Conseil départemental de Gironde



Crédits p.72 et 77 :

© François Dennequin / Dauphins Architecture

Exemple chapitre 9

UNE DÉMARCHE PARTICIPATIVE POUR IMAGINER « HABITER OLLIERGUES 2030 » (PUY-DE-DÔME)

Lieu

Olliergues (750 habitants), Auvergne-Rhône-Alpes

Maîtrise d'ouvrage

Communauté de commune du pays d'Olliergues,
Commune d'Olliergues

Co-pilotage : Pays de la vallée de la Dore, Atelier rural d'urbanisme (PNR Livradois Forez), DDT et CAUE

Équipe de l'étude de faisabilité urbaine « Habiter Olliergues 2030 »

Collectif d'architectes : Virage - Atelier de Montrottier
Loïc Parmentier et Atelier du Rouget Simon Teyssou & Associés

Paysagiste-urbaniste : La Motrice paysage et urbanisme

La démarche participative adoptée pour le réaménagement du centre-bourg est exemplaire. Les objectifs visés sont les suivants :

- Recourir à une équipe pluridisciplinaire pour conduire une étude stratégique sur le réaménagement du centre-bourg
- Recenser les besoins des habitants en amont du projet et encourager la participation citoyenne pour permettre la co-conception de la ville

- Recourir à de nombreux outils favorisant la concertation (ateliers participatifs, réunions publiques, ouverture de « résidences d'architectes »)
- Participer à la diffusion d'une culture architecturale et urbaine et des pratiques existantes pour sensibiliser et informer les habitants en matière d'entretien patrimonial (réalisation de catalogues thématiques sur la rénovation d'habitat par les architectes)

Description

La commune d'Olliergues, petit bourg rural, souffre d'un tissu bâti ancien en déshérence. Accompagnée de la communauté de communes, elle a confié à un collectif d'architectes associé à un paysagiste une étude pour la reconquête du bourg et son développement à l'échelle du territoire. Fondée sur une démarche participative, la réflexion porte sur le long terme pour « Habiter Olliergues en 2030 ».

Tout l'enjeu était de proposer des solutions innovantes pour le renouvellement du bourg tout en mobilisant l'ensemble des acteurs locaux pour répondre à la demande en matière d'habitat et de commerces.

Dans cette perspective, la commune a mis à disposition de l'équipe un local pour qu'elle puisse mieux s'imprégner de la vie locale et des problématiques de la commune mais aussi en révéler ses potentiels.

Cet espace animé sous la forme de « résidences d'architectes » a permis d'accueillir les habitants et d'échanger avec eux tout au long du projet dans le cadre d'ateliers participatifs et de réunions publiques.

Cette démarche de consultation a conduit à la production de propositions répondant au plus près des besoins exprimés par les acteurs locaux.

Distinction

Palmarès des Jeunes Urbanistes, 2016.

Financement

Programme « Habiter autrement les centres-bourgs » du PNR, 2012, Région Auvergne, Conseil général Puy-de-Dôme.



Catalogue type « Manufrance » des actions de rénovation spontanées des habitants – Thème « Confort thermique ».

Crédits p.79 :

© Groupement : Collectif Virage et La Motrice paysage et urbanisme



069M

D'ALSACE

grand HOTEL



Kiev.Victor / Shutterstock.com

CHAPITRE 10

Mettre en place des chartes locales de qualité du cadre de vie

La mise en place de chartes locales est un moyen à la disposition des élus locaux qui peut être très efficace pour parvenir aux objectifs que les chapitres précédents de ce guide ont exposés.

Ces chartes peuvent prendre des sujets thématiques tels que la qualité architecturale et du cadre de vie ; la qualité de la construction de logements ; la commande publique ; la rénovation et l'efficacité énergétique ; ou tout autre enjeu écologique. Elles fixent un cadre directeur, qui reste souple, adaptable et révisable. Elles sont distinctes des règlements d'urbanisme, mais servent à orienter et faire évoluer les cadres réglementaires.

De telles chartes permettent d'engager l'ensemble des acteurs d'un même territoire autour d'objectifs communs. Elles offrent une lisibilité et un accord des parties sur les objectifs de transition écologique. Il s'agit en effet aussi de dépasser des divergences d'intérêts en fixant un cadre d'intention commun à moyen et long terme. Ce sont des outils de dialogue et de pédagogie au service d'un processus de développement concerté et négocié.

Elles créent surtout un lieu de réflexion collective permettant produire des idées nouvelles et d'enclencher une dynamique vertueuse. La mise en réseau des acteurs est bel et bien un élément central de la réussite d'un projet de transition écologique.

François-Xavier DEFFRENNES,
ville de Tourcoing :

“ Si l'on veut une vraie frugalité dans l'emploi des matériaux demain dans la reconstruction, la solution c'est d'inciter les bailleurs et les promoteurs sur l'ensemble des projets du territoire à avoir 30 % de matériaux issus de la déconstruction. Ça peut être incitatif ou coercitif.

Daniel CUEFF, maire de
Langoët jusqu'en 2020 :

“ Nous avons créé il y a 20 ans l'association Bretagne rurale et urbaine et développement durable. Nous étions 3 communes à l'origine et sommes maintenant 165, réparties sur 5 départements de la Bretagne historique. Lorsqu'on porte une démarche environnementale, d'écologie sociale, il est important de ne pas rester seul pour s'affranchir des conservatismes.

préconisations

- Fixer des objectifs de qualité architecturale et urbaine ambitieux pour les constructions et les rénovations.
- Intégrer des approches nouvelles, par exemple penser en coût global, introduire les principes de l'économie circulaire (utilisation de matériaux locaux, recyclés, réutilisables, biosourcés, meilleure gestion des déchets, etc.), veiller à la santé environnementale des habitants, intégrer une stratégie de résilience urbaine, promouvoir la biodiversité en ville, etc.
- Fixer des exigences aux maîtres d'ouvrage en matière de consommation d'énergie des logements, de services aux habitants (conciergerie, etc.), de qualité des espaces publics.
- Promouvoir dans les chartes locales la réutilisation des matériaux issus de travaux de rénovation, notamment à travers des diagnostics ressources. En cas de déconstruction, inciter les bailleurs et promoteurs intervenant sur le territoire à utiliser un pourcentage minimum de matériaux issus de la déconstruction.
- Utiliser de telles chartes pour impulser et encadrer des pratiques expérimentales et innovantes, susciter la créativité des concepteurs.
- Inciter les acteurs signataires de la charte à associer les citoyens aux projets d'aménagement et de construction en prévoyant la mise en place d'ateliers de suivi des projets proposés par les promoteurs.
- Utiliser ces chartes pour stimuler les filières locales. Par exemple, la prescription d'un haut niveau de qualité architecturale peut avoir un effet levier sur le territoire pour développer un savoir-faire artisanal, voire industriel, comme la région du Vorarlberg en Autriche a su le faire.
- Mettre en place une politique de rénovation en regroupant les professionnels signataires de telles chartes derrière des « guichets uniques » facilement accessibles pour les habitants.
- Prévoir une évaluation des objectifs qui ont été fixés. Cette évaluation peut être complétée par un observatoire qui capitalisera l'information et informera les différents acteurs.
- Prolonger les chartes en structurant de véritables réseaux d'acteurs engagés à long terme dans une logique partenariale.
- Rendre la charte publique et ouverte à la discussion.

Personnes auditionnées

Daniel CUEFF, maire de Langouët jusqu'en 2020

François Xavier DEFFRENNES, adjoint au maire de Tourcoing (Hauts-de-France), chargé des grands projets et de la rénovation urbaine

Anthony KOENIG, chef de projet urbanisme de Joinville (Haute-Marne)

Jean-Sébastien SAUVOUREL, conseiller au sein de l'association Villes de France

Marc BENARD, architecte, agence Équateur, enseignant ENSA Paris-Malaquais et Val-de-Seine

Boris BOUCHET, architecte et urbaniste, Agence Boris Bouchet Architectes, enseignant ENSA Clermont-Ferrand

Alice CAILLOUEL, architecte, agence Nuances architecture et paysage, Conseillère nationale de l'Ordre des architectes

Christine LECONTE, architecte-conseil de l'État auprès de la DRAC Normandie, présidente du Conseil national de l'Ordre des architectes, maître de conférences associée à l'ENSA Versailles

Bibliographie

« **Aménager les territoires ruraux et périurbains** », rapport de Frédéric BONNET, architecte, Grand prix de l'Urbanisme remis à Sylvia PINEL, ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, janvier 2016.

« **Aménagement des territoires métropolitains et ruraux et nouvelles formes d'habitat** », rapport du Conseil national de l'Habitat, groupe de travail : présidé par Cristina CONRAD, architecte-conseil de l'État, novembre 2016.

« **Habitat social d'aujourd'hui** », Dominique GAUZIN-MÜLLER, en partenariat avec l'Union Nationale pour l'habitat, Collection Habitat D'aujourd'hui, Ed. Museo, novembre 2018.

« **Du centre-bourg à la ville, réinvestir les territoires. Constats et propositions des architectes-conseils de l'État** », Étude du ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales, ministère de la Transition Écologique, ministère de la Culture, août 2019.

« **Revitalisation des centres-bourgs ruraux : capitalisation d'expériences menées à Florac et autres communes rurales** », Guide Cerema, pour la mission AIDER, octobre 2017.

« **Comment la France a tué ses villes** », Olivier RAZEMON, Nouvelle édition revue et enrichie, Ed. Rue de l'Échiquier, novembre 2017.

« **L'Économie symbiotique : Régénérer la planète, l'économie et la société** », Isabelle DELANNOY, ed. Actes Sud, octobre 2017

« **Objectifs de développement durable et territoires** », analyse Théma du Commissariat général au développement durable, ministère de la Transition écologique et solidaire, juin 2018.

« La ville accueillante - Accueillir à Grande-Synthe : questions théoriques et pratiques sur les exilés, l'architecture et la ville », sous la direction de Cyrille HANAPPE, Collection Recherche, Ed. PUCA, septembre 2018.

« Économie Circulaire : un atout pour relever le défi de l'aménagement durable des territoires », Livre Blanc Ademe, octobre 2018.

« An architecture Guide to the UN 17 Sustainable Development Goals », de l'Union Internationale des Architectes et de l'Association Danoise des Architectes, novembre 2018.

« RIBA's Ethics and Sustainable Development Commission : final report », rapport de l'Institut Royal des Architectes Britanniques, décembre 2018.

« Construire et aménager durablement », Guide Cerema, Programme national de revitalisation des centres-bourgs, décembre 2018.

« Manifeste pour une frugalité heureuse et créative », Association frugalité heureuse, Alain BORNAREL, Dominique GAUZIN-MÜLLER, Philippe MADEC, janvier 2019.

« Le choc : Révolution industrielle, biosphère, société », Jean CARASSUS, Collection Bibliothèque des territoires, Ed. De L'aube, mars 2019.

« Rapport d'évaluation mondial sur la biodiversité et les services écosystémiques », Plateforme intergouvernementale sur la biodiversité et les services écosystémiques (IPBES), mai 2019.

L'enseignement de la transition écologique en École d'architecture : <https://ensaeco.archi.fr/>

« Cahier des propositions : les propositions des architectes au Grand Débat National », Conseil national de l'Ordre des architectes (CNOA), mars 2019.

« La maîtrise du coût du foncier dans les opérations de construction », contribution du CNOA au rapport du député Jean-Luc LAGLEIZE, mai 2019.

« Objectif zéro artificialisation nette : quels leviers pour protéger les sols? », Rapport France Stratégie, juillet 2019.

Rapports du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) :

Rapport spécial « *Global warming of 1,5° C* », octobre 2018, rapport spécial « *Climate Change and Land* », août 2019, rapport spécial « *The Ocean and Cryosphere in a Changing Climate* », septembre 2019.

Bonnes pratiques

Le OFF du Développement Durable, présentation des réalisations les plus écoresponsables et novatrices dans les domaines du bâtiment, de l'aménagement et du paysage : www.leoffdd.fr

Observatoire CAUE de l'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement, présentation de réalisations exemplaires : www.caue-observatoire.fr

Ekopolis, les projets bâtiments durables franciliens : www.ekopolis.fr

Construction 21, les études de cas bâtiments et villes durables : www.construction21.org/france

Conseil des Architectes d'Europe (CAE), 20 projets architecturaux contre le changement climatique, mars 2018 publication / exposition cofinancée par le programme Europe Créative de l'Union européenne : www.ace-cae.eu/fileadmin/New_Upload/7_Publications/Others/2018/ACE_CHANGEMENTS_CLIMATIQUES_A5_HORIZ_2018_WEB.pdf

Envirobatbdm, centre de ressources et réseau d'acteurs de l'aménagement et de la construction durables en régions (Centre, Grand-Est, PACA, Occitanie) : www.envirobatcentre.fr ; www.envirobatgrandest.fr ; www.envirobat-oc.fr

Exemples de chartes locales de qualité urbaine

Aurillac

Charte d'élégance urbaine mise en place en mai 2018
www.aurillac.fr/documents-charte-delegance-urbaine

Beauvais

Charte de qualité urbaine mise en place en décembre 2015
www.beauvais.fr/vie-locale/charte-de-qualite-urbaine.html

Bordeaux

Charte du « Bien construire à Bordeaux Métropole » signée en février 2018 par Bordeaux Métropole avec le Conseil régional de l'Ordre des architectes de Nouvelle-Aquitaine.
www.bordeaux-metropole.fr/Bien-construire-a-Bordeaux-Metropole

Castellane

Charte de qualité urbaine mise en place en avril 2015
www.mairie-castellane.fr/charte-de-qualite-urbaine

Champs-sur-Marne

Charte urbanisme logement, la charte de nos exigences mise en place en mars 2019
www.ville-champssurmarne.fr/vivre/urbanisme.asp

Cenon

Charte de qualité urbaine mise en place en juin 2018
www.cenon.fr/ma-ville-et-moi/urbanisme-et-logement/charte-de-qualite-urbaine

Clermont-Ferrand

Charte sur l'architecture entre la ville de Clermont-Ferrand et le Conseil régional de l'Ordre des architectes d'Auvergne-Rhône-Alpes, signée le 20 juin 2019.
fr.calameo.com/read/000000209b13431cd3cd1

Limoges

Charte de développement urbain – Aménagement et qualité urbaine mise en place en janvier 2017 par la ville de Limoges et signée avec le Conseil régional de l'Ordre des architectes de Nouvelle-Aquitaine.
www.limoges.fr/fr/pratique/charte-de-developpement-urbain

Livry-Gargan

Charte de la qualité urbaine, architecturale et environnementale mise en place en juillet 2016 par la ville de Livry-Gargan.

www.livry-gargan.fr/mon-quotidien/urbanisme-et-habitat/charte-de-la-qualite-urbaine-1091.html

Lyon

Charte de la qualité architecturale et urbaine mise en place en 2006 par la ville de Lyon et signée avec le Conseil régional de l'Ordre des Architectes Rhône-Alpes.

www.lyon.fr/sites/lyonfr/files/content/migrated/750/500/charte-qualite_urbaine.pdf

Marseille

Charte qualité Marseille pour l'art de construire et d'aménager actualisée en octobre 2013

www.agam.org/fr/publications/autres-publications/publications/charte-biodiversite-urbaine-et-chartre-qualite-marseille.html

Montélimar

Charte de qualité pour les projets d'initiative privée dans le centre historique mise en place en juin 2019

www.montelimar.fr/application/files/1715/6319/3479/Charte-qualite-et-annexes.pdf

Montigny-Le-Bretonneux

Charte du paysage urbain mise en place en novembre 2013

www.montigny78.fr/fileadmin/montigny/MEDIA/Cadre_vie/Urbanisme_grands_projets/Charte/PAGES_GENERALES.pdf

Montreuil

Charte construction durable mise en place en juillet 2015 et élaborée dans le cadre d'une démarche participative (élus, services de la ville, professionnels, habitants).

www.montreuil.fr/fileadmin/user_upload/05_Grands_Projets/11_Charte_de_la_construction_durable/CharteCD-complet.pdf

Niort

Charte de qualité urbaine « Un centre-ville aux mille usages » mise en place en 2012

www.vivre-a-niort.com/fr/cadre-de-vie/urbanisme/charte-de-qualite-urbaine/index.html

Nogent-sur-Marne

Charte du « bien construire » mise en place en avril 2019

www.ville-nogentsurmarne.com/cadre-de-vie/urbanisme/charte-du-bien-construire

Pays Charolais-Brionnais

Charte architecturale et paysagère mise en place en 2011

www.charolais-brionnais.fr/charte-architecturale-et-paysagere.html

Strasbourg Eurométropole

Charte de qualité « Le Pacte : aménager et construire en transition écologique » présentée en juillet 2019 par l'Eurométropole de Strasbourg (version projet)

Tours

Charte pour la qualité urbaine mise en place en octobre 2015

www.tours.fr/services-infos-pratiques/484-chartre-de-la-qualite-urbaine.htm

Contacts utiles

L'Ordre des Architectes

Conseil national de l'Ordre des architectes

Tour Maine Montparnasse
33 avenue du Maine - BP154
75755 Paris cedex 15
Tél. : 01 56 58 67 00
Site web : www.architectes.org/

Conseils régionaux de l'Ordre des architectes

Auvergne-Rhône-Alpes

Siège à Lyon

7 rue Duhamel - 69002 Lyon

Pôle de Clermont-Ferrand

7 rue Colbert - 63000 Clermont-Ferrand

Tél. : 04 78 29 09 26

Site web : www.architectes.org/auvergne-rhone-alpes

Bourgogne-Franche-Comté

Pôle de Dijon

56 rue du Transvaal - 21000 Dijon

Pôle de Besançon

1 rue des Martelots - 25000 Besançon

Tél. : 03 80 28 90 03

Site web : www.architectes.org/bourgogne-franche-comte

Bretagne

1 rue Marie et Simone alizon - BP 70248

35102 Rennes Cedex 3

Tél. : 02 99 79 12 00

Site Web : www.architectes.org/bretagne

Centre-Val de Loire

44/46 quai Saint Laurent - 45000 ORLEANS

Tél. : 02 38 54 09 99

Site Web : www.architectes.org/centre

Corse

1 rue Major Lambroschini - BP 120

20177 Ajaccio Cedex

Tél. : 04 95 21 19 43

Site web : www.architectes.org/corse

Grand-Est

Siège à Nancy

24 rue Haut-Bourgeois - 54000 Nancy

Tél. : 03 83 35 08 57

Pôle de Strasbourg

5 rue Hannong - 67000 Strasbourg

Tél. : 03 88 22 55 85

Pôle de Châlons-en-Champagne

Maison Clémangis - 1 Placette du Cloître

51000 Châlons-en-Champagne

Tél. : 03 26 68 45 71

Site Web : www.architectes.org/grand-est

Guadeloupe

9 rue de la Liberté - 97122 Baie-Mahault

Tél. : 05 90 83 02 59

Site web : www.architectes.org/guadeloupe

Guyane

13 avenue Léopold Héder - BP30150

97300 Cayenne

Tél. : 05 94 28 94 76

Site Web : www.architectes.org/guyane

Hauts-de-France

Siège à Lille

Place François Mitterrand - 59777 Euralille

Tél. : 03 20 14 61 15

Pôle d'Amiens

15 rue Marc Sangnier - 80000 Amiens

Tél. : 03 22 92 06 83

Site Web : www.architectes.org/hauts-de-france

Ile-de-France

148 rue du Faubourg Saint-Martin - 75010 Paris

Tél. : 01 53 26 10 60

Site Web : www.architectes-idf.org/

Martinique

Sainte-Thérèse - 21 bd du Général François Reboul

97200 Fort-de-France

Tél. : 05 96 71 11 96

Site Web : www.architectes.org/martinique

Normandie

Siège à Caen

36 rue Arcisse de Caumont - B.P. 90261

14013 Caen Cedex1

Tél. : 02 31 85 37 29

Pôle de Rouen

8 rue de l'Épicerie - 76000 Rouen

Tél. : 02 35 71 46 88

Site web : www.architectes.org/normandie

Nouvelle-Aquitaine

Siège à Bordeaux

308 avenue Thiers - 33100 Bordeaux

Tél. : 05 56 48 05 30

Pôle de Limoges

75 boulevard Gambetta - 87000 Limoges

Tél. : 05 56 48 05 30

Pôle de Poitiers

1 rue de la tranchée - 86000 Poitiers

Tél. : 05 56 48 05 30

Pôle de Pau

3 place de la Monnaie - 64000 Pau

Site Web : www.architectes.org/nouvelle-aquitaine

Occitanie

Siège à Toulouse

37 bis rue Roquelaine - 31100 Toulouse

Tél. : 05 34 31 26 66

Pôle de Montpellier

Les Échelles de la ville 4e étage

Place Paul Bec

34000 Montpellier

Tél. : 04 67 22 47 13

Site Web : www.architectes.org/occitanie

Pays de la Loire

1 rue La Noue Bras de Fer - 44200 Nantes

Tél. : 02 28 20 04 00

Site Web : www.architectes.org/pays-de-la-loire

Provence-Alpes-Côte d'Azur

12 bd Théodore Thurner - 13006 Marseille

Tél. : 04 96 12 24 00

Site Web : www.architectes.org/provence-alpes-cote-d-azur

La Réunion - Mayotte

4 rue de la Victoire - 97400 Saint-Denis

Tél .: 0262 21 35 06

Site web : www.architectes.org/reunion-mayotte

Autres contacts

Action Logement : www.actionlogement.fr

Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe) : www.ademe.fr

Agence nationale de l'habitat (Anah) : www.anah.fr

Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) : www.anru.fr

Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil) : www.anil.org

Architectes-Conseils de l'Etat : www.architectes-conseils.fr

Architectes des Bâtiments de France : www.anabf.org

Architectes du Patrimoine : www.architectes-du-patrimoine.org

Architectes de la rénovation : www.reno.archi

Association bilan carbone : www.associationbilancarbone.fr

Banque des Territoires : www.banquedesterritoires.fr

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema) : www.cerema.fr

CLER Réseau pour la transition énergétique : www.cler.org

Directions régionales des affaires culturelles (DRAC) : www.culture.gouv.fr/Sites-thematiques/Culture-et-territoires/Le-Ministere-en-region/La-carte-des-DRAC-Directions-Regionales-des-Affaires-Culturelles

Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) : www.ecologique-solidaire.gouv.fr/services-deconcentres-du-ministere

Écoles d'architecture

Écoles Nationales Supérieures d'Architecture (ENSA) : www.culture.gouv.fr/Sites-thematiques/Architecture/Formations-Recherche-Metiers/Les-formations-d-architecte-et-de-paysagiste/Les-cursus-et-les-diplomes/Les-ecoles-nationales-superieures-d-architecture

École Spéciale d'Architecture (ESA) : www.esa-paris.fr
Institut National des Sciences Appliquées de Strasbourg (INSA) : www.insa-strasbourg.fr

Fédération des agences locales de maîtrise de l'énergie et du climat (Flame) : www.federation-flame.org/les-alec-en-france/quest-ce-quune-alec

Fédération Française du Paysage : www.f-f-p.org

Fédération Nationale des CAUE : www.fncaue.com

Institut français pour la performance du bâtiment
(IFPEB) : www.ifpeb.fr

Institut pour la conception écoresponsable du bâti :
www.asso-iceb.org

Maisons paysannes de France :
www.maisons-paysannes.org

PUCA : www.urbanisme-puca.gouv.fr

Points Rénovation Info Service (PRIS) :
www.faire.fr

Réseau des maisons de l'architecture :
www.ma-lereseau.org

Villes de France : www.villesdefrance.fr

Comité de pilotage et rédaction : CNOA

Maquette : Etienne Charbonnier

Impression : Groupe Sprint

Cet ouvrage a été écrit en partenariat avec Villes de France pour sa première édition.

Dépôt légal, troisième édition : novembre 2022

