

The image shows the cover of a spiral-bound notebook. The cover is a light beige or tan color with a fine, woven fabric texture. A silver metal spiral binding is visible along the left edge. The text is centered on the cover in a clean, black, sans-serif font. The title is split into two lines, and the subtitle is on a separate line below it. At the bottom, the author's name and date are printed in a smaller font.

CONCEVOIR UN ECO-QUARTIER

MEMENTO




Thomas GUERET, décembre 2007

Penser l'éco-quartier dans son contexte :




- Le projet s'insère-t-il et répond-il aux objectifs d'une réflexion d'aménagement et de cohérence de l'ensemble du ou des territoires concernés (commune, agglomération, bassin d'emploi, pays, etc.) ?
- Comment le projet va-t-il contribuer aux objectifs généraux de ces territoires ?
Pourra-t-il en outre, par effet d'entraînement, dynamiser l'évolution des autres quartiers ?
Prévoir les outils pour ce faire (participation, communication, visites, mise en œuvre de certaines dispositions dans d'autres quartiers, voire dans l'ensemble de la commune)



Prévoir une bonne gouvernance et la participation des parties prenantes (1) :

- Discuter et faire connaître les objectifs en amont 
- Associer les habitants s'il y en a déjà (en cas de reconstruction ou de densification), ceux des quartiers voisins, et l'ensemble de la population 
- S'entourer des experts de chaque domaine et leur exposer le projet dans son ensemble (aménagement, construction, mixité sociale, naturalisme/écologie, économies d'énergie, transports en commun, etc.) 

Prévoir une bonne gouvernance et la participation des parties prenantes (2) :



- Associer les services des collectivités concernées et ceux de l'État et ses établissements publics 
- Soigner l'information, la sensibilisation et la communication 
- Se doter d'un système de management environnemental pour le projet (et étendre si possible à la certification des collectivités et autres parties prenantes) 

Insérer harmonieusement le projet dans son environnement (1):




- Limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des surfaces
- Construire avec le climat (ensoleillement, protection des vents dominants, espèces végétales adaptées)
- Construire avec la topographie et la géographie des lieux ; préserver les paysages
- Prévoir un écoulement harmonieux des eaux de pluies et leur retour dans les meilleures conditions vers le milieu naturel (maintenir des surfaces perméables, organiser le stockage et l'infiltration)







Insérer harmonieusement le projet dans son environnement (2) :

- Introduire largement la nature dans le projet (densifier l'habitat pour ouvrir des zones collectives boisées gérées en favorisant les cycles naturels) 
- Maintenir au mieux la biodiversité existante (établir la carte des arbres et des écosystèmes en place et faire des choix judicieux) et recourir aux essences locales pour les plantations nouvelles 




Repenser la densité / Bien choisir les formes du logement :

- Densifier l'habitat individuel 
- Étudier l'implantation d'habitat intermédiaire 
- Recourir à de nouvelles formes de collectif ; en inventer 

Économiser l'énergie dans les bâtiments :

- Objectif de diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre 
- Sobriété énergétique (exemple : maximiser les apports solaires passifs, privilégier l'éclairage naturel, éviter toutes formes de gaspillage) 
- Efficacité énergétique de tous les composants (chaudières efficaces, ventilation maîtrisée, vitrages et isolation performante, etc.) 
- Rénover les éventuels bâtiments existants avec un niveau d'exigence très élevé 

Produire et consommer des énergies renouvelables :

- Solaire thermique et photovoltaïque 
- Bois énergie utilisé dans des appareils performants (idéalement réseau de chaleur et centrale au bois collective) 
- Géothermie 

Maîtriser les coûts de la construction et de l'aménagement (1):

- Maîtriser le foncier pour constituer et gérer les réserves foncières nécessaires
- Privilégier la simplicité de conception et éviter les équipements inutiles
- En individuel, limiter la surface des lots tout en travaillant leur conception de manière à en maximiser l'usage et le bénéfice
- Profiter des synergies (murs mitoyens, équipements partagés, accès optimisé à l'assainissement, gestion des eaux pluviales...)



Maîtriser les coûts de la construction et de l'aménagement (2):

- Mobiliser les financements disponibles : subventions des diverses collectivités territoriales, de l'État et des organismes publics (ADEME ou ANRU par exemple) et de l'Union européenne ; attirer les investisseurs privés et mobiliser des outils bancaires.



Privilégier les modes doux de déplacement :

- Assurer la continuité et la qualité des cheminements piétons et cyclables dans le quartier et vers l'extérieur (en profiter pour y étendre la démarche)
- Prévoir des emplacements sur voirie et dans les immeubles pour le stationnement et le rangement des bicyclettes
- Donner la priorité aux modes doux sur les modes motorisés (vitesses réduites, limitation des voiries classiques, etc.)
- Faciliter l'implantation de services de mobilité innovants (véhicules en libre service, location courte durée, auto-partage, véhicules électriques, etc.)






Assurer la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle du projet (1) :

- Diversifier les statuts du logement (social, d'accession, d'investissement)
- Diversifier les tailles et fonctions des logements (nombre et surface des pièces, niveau de confort, adaptation à divers types de futurs occupants)
- Diversifier les opérateurs (organismes constructeurs de logement social, SEM, promoteurs et "pavillonneurs", associations de futurs co-propriétaires constructeurs, autoconstructeurs, etc.)



Assurer la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle du projet (2) :

- Favoriser l'implantation d'activités économiques au sein du quartier (rez-de-chaussée et/ou lots réservés) 
- Assurer l'accessibilité aux personnes âgées ou handicapées 
- Privilégier les circuits courts, les marchés de producteurs locaux, l'artisanat et les commerces locaux ; restreindre l'affichage publicitaire 

Penser à d'autres questions environnementales :

- Encourager la récupération des eaux de pluie
- Encourager la réduction des déchets à la source
- Faciliter la collecte sélective des ordures
- Organiser des chantiers à nuisances réduites
- Favoriser l'utilisation d'éco-matériaux



Assurer le bon déroulement des opérations :

- Prévoir une structure opérationnelle de qualité permettant de bien organiser les différents intervenants (souvent plus nombreux du fait des ambitions particulières du projet)
- Mettre en place un comité de pilotage et décider de son rôle (consultatif ou décisionnel)
- Recourir, en tant que de besoin, à l'assistance à maître d'ouvrage
- Mettre en place un système de management environnemental

