



## **A l'origine de la charte éco-quartiers ...**

- **Des enjeux globaux et locaux inscrits dans l'Agenda 21 de LMCU :**
  - « *la ville durable, économe des ressources, agréable à vivre et à voir* »
  - => faire émerger des éco-quartiers
  
- **Délibération du 30 juin 06 :**
  - désigne l'Union comme éco-quartier pilote
  - propose l'élaboration d'une charte des éco-quartiers pour soutenir d'autres initiatives

## Les buts de la charte éco-quartiers :

- Définir la vision « LMCU » de l'éco-quartier, préciser les enjeux, créer une vision partagée, « donner envie » ...
- Proposer des niveaux d'excellence environnementale, sociale, participative pour les futurs éco-quartiers
- Former le socle d'un dispositif d'accompagnement pour les futurs projets éco-quartiers

## Une 1ère version votée le 20/12/07

- Élaborée suite à une 1ère concertation des élus et agents de LMCU et des Communes
- Un texte provisoire, conçu comme une base de concertation et d'expérimentation
- Une concertation à élargir à présent auprès des acteurs de l'aménagement et autres partenaires de LMCU, pour définir une vision partagée

## **Le programme de mandat de Martine Aubry :**

- **Fait des éco-quartiers une de ses priorités:**  
favoriser l'émergence de nouveaux  
éco-quartiers dans la métropole
- **Légitime davantage encore la démarche  
engagée avec la charte éco-quartiers**

## **L'étape actuelle : soumettre au conseil de LMCU, mi-2009 :**

- **Une version amendée et définitive de la  
charte, reflétant la vision métropolitaine  
« partagée » des éco-quartiers**
- **Un dispositif d'accompagnement pour les  
futurs éco-quartiers de la métropole**



## **Les différents documents**

- **La charte** : fixe les objectifs et niveaux d'excellence pour l'éco-quartier  
=> soumis aux élus puis au vote du Conseil de communauté le 20/12/07, ouvert ensuite à concertation extérieure
- **Le cahier technique** : définit les moyens techniques pour atteindre l'excellence  
=> en cours d'élaboration, non soumis au vote
- **Le cahier méthodologique** : définit un processus opérationnel adapté  
=> rédigé, non soumis au vote
- **Le dispositif d'accompagnement technique et financier pour les futurs éco-quartiers**  
=> texte à venir, voté par le Conseil LMCU

## La structure de la charte

- **Préambule** : la raison d'être de la charte
- **Les enjeux de l'éco-quartier**
- **Le management de l'opération**
- **Les objectifs à atteindre** :  
proposition de niveaux d'excellence

## Le chapitre « objectifs »

La charte propose des niveaux d'excellence pour :

**A - Le choix du site**

**B - Le projet d'aménagement**

- 1 - Éléments de programme
- 2 - Conception urbaine / espaces publics
- 3 - Conception des bâtiments

**C - La phase travaux**

## **A - Objectifs pour le choix du site**

- **Renouvellement urbain /  
Accessibilité du site**
- **Influence de la pollution de l'air**
- **Influence de la pollution des sols et des eaux**

### **Exemple : niveau d'excellence proposé pour renouvellement urbain / accessibilité du site**

- **Site dans tissu urbain existant :**
  - Desserte par un axe lourd de TC,  
avec arrêts accessibles à moins de 700 m à pied en tout  
point du quartier
- **Site en extension péri-urbaine :**
  - Continuité immédiate avec tissu urbain existant
  - Desserte à moins de 700 m à pied en tout point du quartier par :
    - \* 1 axe lourd de TC,
    - \* 1 école primaire et équipements publics nécessaires
    - \* 3 commerces de 1ère nécessité

## Évolutions possibles sur ce thème :

### ■ Dans la révision du PDU en cours :

- Objectif de valorisation des **opportunités foncières autour des arrêts des axes lourds de transport existants (DIVAT)**
- Opportunité d'y implanter de futurs éco-quartiers ?

### Eco-quartier de Kronsberg (Hanovre, Allemagne)

Extension urbaine mais continuité avec tissu urbain existant

Desserte directe en tram et train depuis le centre-ville (17 mn en tram)

Dans le quartier, on est toujours à moins de 600 m à pied d'une station de tram



## **B - Objectifs pour le projet d'aménagement**

### **B1 - Éléments de programme**

- Mixité des fonctions urbaines
- Densité
- Diversité sociale
- Activités économiques respectueuses de l'environnement
- Forme urbaine et identité du territoire

### **Exemple : niveau d'excellence proposé pour la densité**

- **Se fixer des objectifs de densité :**
  - en renouvellement urbain : COS minimal à la parcelle de 1, afin d'atteindre l'objectif d'au moins 80 logements par hectare
  - en péri-urbain : COS minimal à la parcelle de 0,5 , afin d'atteindre l'objectif d'au moins 40 logements par hectare
- **Conférer à la densité un caractère agréable:**
  - définir une charte architecturale, paysagère et végétale du quartier
  - recourir à plusieurs équipes de concepteurs

## Evolution possible sur ce thème :

### ■ Utiliser les nouvelles possibilités offertes bientôt par le Grenelle de l'Environnement sur la densité

- le PLU ne permet pas encore d'imposer des COS minimaux,
- mais le droit de l'urbanisme tend à évoluer vers des COS « plancher » (Rapport Perben, Loi Grenelle)

### ■ Utiliser la possibilité de réglementer la forme urbaine

- le règlement du PLU offre d'autres possibilités que le COS pour garantir une densité minimale ?  
(hauteur des bâtiments, gabarit en 3 dimensions, alignement, ...)

### Quartier Vauban (Freiburg, Allemagne)

#### Densité élevée mais rendue agréable par :

- variété des typologies
- qualité architecturale
- qualité paysagère



## Exemple : niveau d'excellence proposé pour la diversité sociale

- **Programme de logements incluant :**
  - 1/3 de logements sociaux PLUS ou PLAI, dont au moins 10% de PLAI,
  - 1/3 de logements en accession sociale
  - 1/3 de logements en accession libre
  - + 1 structure spécifique à destination de personnes en difficultés sociales
- **Typologie de logements diversifiée**
- **Qualité architecturale identique** pour logements sociaux et logements privés
- **Lieux de rencontre :** au moins 1 lieu ouvert dans l'espace public, et au moins 1 lieu de rencontre clos et couvert

## Evolutions possibles sur ce thème :

- **Adapter les objectifs de programmation de logements :**
  - selon les conclusions du « Grand Débat » sur le logement (4 et 5 déc. 08)
  - selon les possibilités de financement public

## **Kronsberg**

- Politique de mixité sociale à l'échelle de chaque immeuble
- 1/3 des appartements réservés aux familles issues de l'immigration
- Des logements adaptés aux handicapés, pour une vie plus autonome
- Centre KroKus : Une maison de quartier, lieu de rencontre entre les habitants, interface avec la Mairie



## **B2 - Conception urbaine et des espaces publics**

- Plan masse
- Déplacements / mobilité douce
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle du quartier
- Patrimoine vivant, biodiversité
- Matériaux écologiques et éthiques dans l'espace public
- Gestion des déchets à l'échelle du quartier
- Ambiances : climatique et acoustique
- Gestion de l'énergie à l'échelle du quartier

## Exemple : niveau d'excellence proposé pour le patrimoine vivant, la biodiversité

### ■ Coefficient d'emprise végétale : 0,6 au minimum

Végétation à retrouver sur le sol, dans les jardins publics et privés, le long des voies, sur les murs et les toitures

### ■ Au moins 80% d'essences locales

### ■ Mise en place d'une politique des gestion différenciée



### **Kronsberg :**

- + 5 à 10% d'espaces verts
- grands corridors verts, réseau de parcs et jardins publics, semi-public et privés interconnectés
- une prairie « commune » à gestion extensive
- obligation de planter arbres et verdir toitures



### **B3 - Conception architecturale des bâtiments**

- Gestion énergétique des bâtiments
- Gestion de l'eau dans les bâtiments et à la parcelle
- Gestion des déchets dans les bâtiments
- Matériaux de construction plus écologiques et éthiques
- Maîtrise des nuisances et pollutions intérieures

#### **Exemple : niveau d'excellence proposé pour la gestion énergétique des bâtiments**

- **Exposition Sud pour les pièces de vie de tous les logements**
- **Performance énergétique des bâtiments :**  
Logements et autres bâtiments soumis à la RT :
  - au moins HPE pour toutes les constructions ;
  - 50% > ou = à THPE ;
  - au moins une opération en BBC ou mieux
- **Au moins 20% d'énergie renouvelables**  
pour l'alimentation du quartier
- **Facteur lumière du jour imposé**  
pour les différentes pièces des logements
- **Végétalisation des toitures plates**  
**ou inclinées jusqu'à 10%**

## Evolution possible sur ce thème :

### ■ Adapter les objectifs de performance énergétique des bâtiments neufs suite au Grenelle de l'Environnement

- aller au delà de la réglementation :  
BBC pour tous les permis de construire déposés à partir de fin 2010, et THPE d'ici-là ?
- au moins une opération en « passif » ou « énergie positive »

### ■ Définir des exigences appropriées pour la réhabilitation énergétique des bâtiments anciens

- « petits travaux » : réduire leur consommation d'énergie d'au moins 40%, et leurs émissions de GES d'au moins 50%  
(cf objectifs de la Ville de Lille pour l'OPAH-RU)
- « gros travaux » : définir une performance à atteindre en valeur absolue (cf réflexions en cours avec Roubaix et Tourcoing)

Vauban

Bâtiment  
à énergie positive  
Façade Sud



Façade Nord

## C - Objectifs en phase travaux

- **Clauses d'insertion dans les travaux**
- **Réduction des impacts du chantier sur l'environnement**

## D - Chapitre manquant ?

### La vie du quartier après son achèvement

- **Accompagnement des habitants / salariés / usagers / gestionnaires** du quartier, qu'ils soient présents et futurs, pour favoriser leur **appropriation, sur le long terme, des dispositifs environnementaux** développés dans le quartier
- **Accompagnement des entreprises du quartier sur le management environnemental**  
en lien avec les chambres consulaires

■ **Promotion et sensibilisation du « vivre autrement »**

- prévoir des dispositifs pérennes pour l'animation de la vie collective
- accompagnement dans la durée d'initiatives éco-citoyennes

■ **Suivi et évaluation de la mise en œuvre du projet d'éco-quartier**

- suivi technique des dispositifs développés dans le quartier : à l'échelle des bâtiments, de plusieurs bâtiments, du quartier
- évaluation a posteriori pour un retour d'expérience et une capitalisation des savoirs