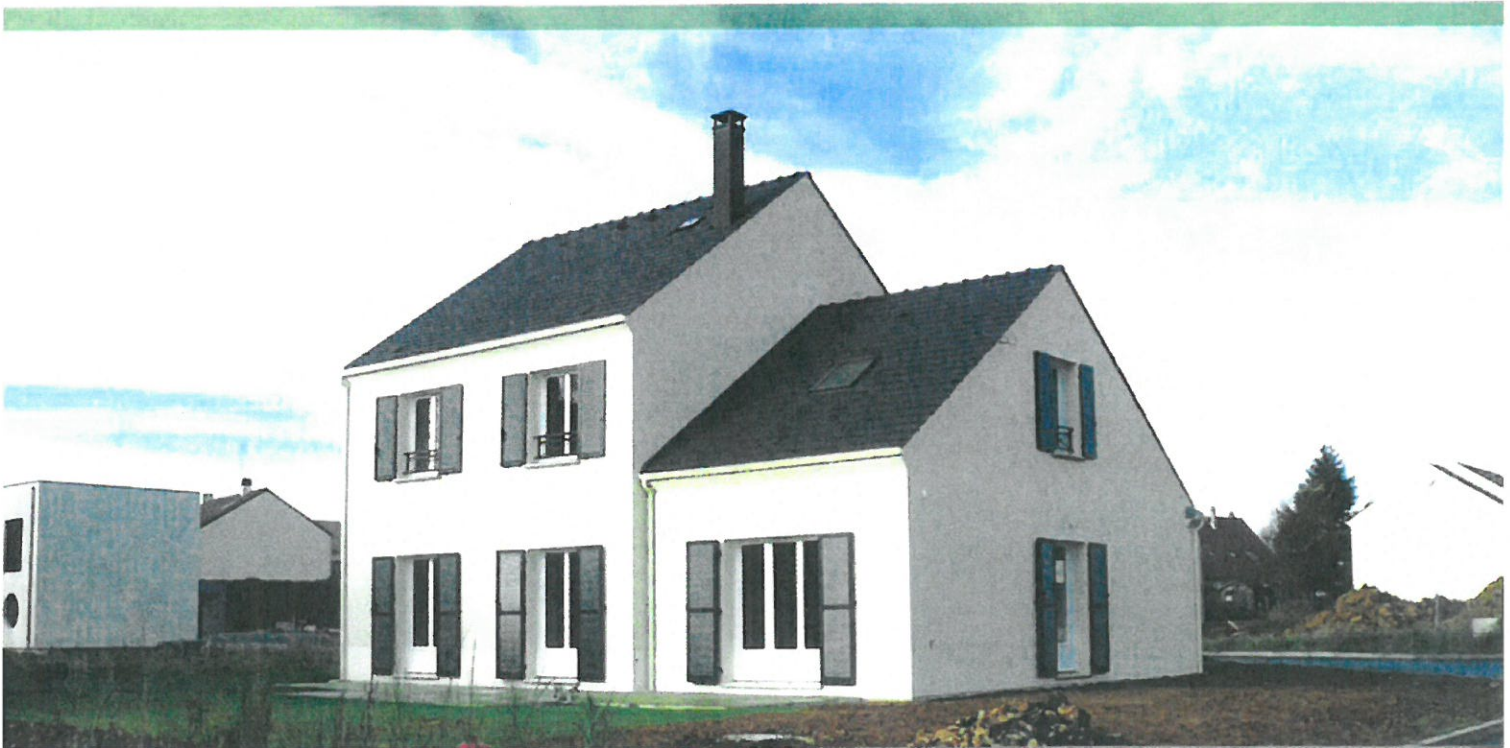
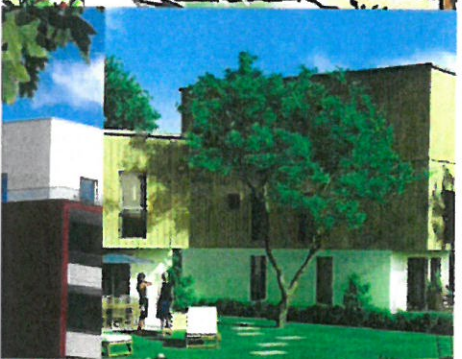




RÉFÉRENCES ÉCOQUARTIERS





L'écoquartier

Projet d'aménagement exemplaire pour une ville durable

Avec l'essor des écoquartiers se développent en France des pratiques innovantes en matière d'aménagement urbain. Sophie Valenti, responsable du marché de la maison individuelle neuve au sein de GrDF, détaille les objectifs et les solutions déjà mises en œuvre par le distributeur d'énergie pour accompagner cette évolution.

Quelle est la démarche de GrDF en faveur des écoquartiers ?

GrDF a créé les outils nécessaires pour développer cette problématique dans l'esprit des aménageurs-lotisseurs. Au-delà de la distribution du gaz naturel dans les zones d'activités, dans les lotissements, nous incitons les maires à transformer leurs lotissements communaux en écoquartiers et nous essayons de diffuser cette culture auprès des aménageurs en nous appuyant sur un système d'accompagnement et de formation que nous avons mis en place. Ces outils permettent de faire raisonner nos interlocuteurs sur les coûts des projets, l'environnement, l'énergie et la qualité de vie des habitants. Notre mission d'accompagnement se situe à plusieurs niveaux.

En premier lieu, nous intervenons sur le volet économique. Le but du jeu est d'optimiser les investissements et les coûts d'aménagement autour de la facture énergétique, qui est l'une des composantes principales d'un projet. Quand on choisit un réseau de gaz naturel, ce n'est en effet pas le même investissement et pas la même rentabilité que lorsque le choix se porte sur un réseau électrique – pas forcément pour l'aménageur seulement, mais aussi pour ses clients : les discours ne sont donc pas les mêmes, et l'impact économique diffère.

Nous intervenons également sur le volet environnemental. On parle de performance énergétique, d'énergie renouvelable, de réduction d'émissions de CO₂, il faut que ce discours soit transmis et entendu, c'est donc notre rôle de l'expliquer non seulement aux clients, aux constructeurs de maisons, mais aussi aux aménageurs, afin qu'ils aient le même discours lorsque les clients les questionnent sur la RT 2012 et la RT 2020. Cette culture-là doit être diffusée ; nous sommes idéalement placés pour le faire.

Enfin, cet accompagnement s'effectue également par la prise en compte du volet social. Le confort et l'accessibilité pour les résidents, l'information auprès des maires, la réduction des charges, des factures d'énergie, relèvent des problématiques d'aménagement. Il est donc nécessaire pour nous de nous situer en amont du projet, au niveau du cahier des charges, afin de pouvoir conseiller l'aménageur de façon très concrète : par exemple, pour éviter les nuisances sonores, il lui faudra savoir expliquer aux acquéreurs qu'une pompe à chaleur avec hélice sur leur parcelle risque d'entraîner des problèmes de voisinage. Avec les solutions gaz, il n'y a pas de problème de voisinage.

Quel type d'aide mettez-vous en place en direction des aménageurs-lotisseurs et des élus locaux pour mener à bien ces opérations souvent longues ?

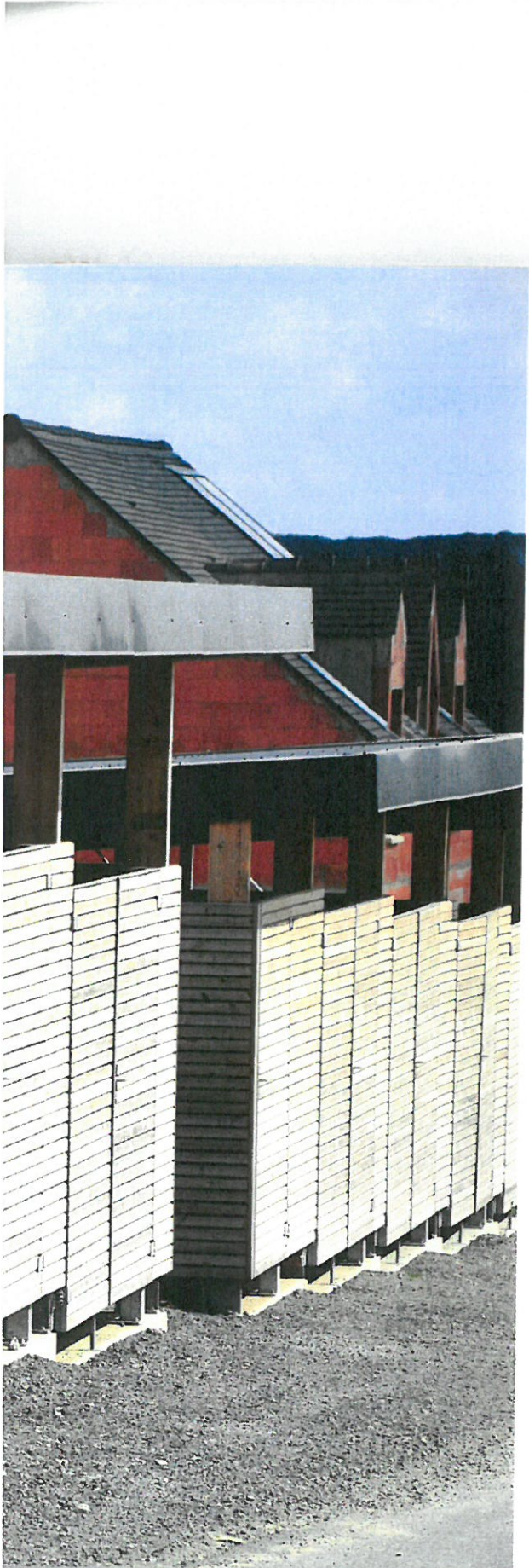
GrDF, par sa connaissance du marché national, de l'évolution des normes, a identifié très rapidement que toutes les solutions logement qui pouvaient être proposées à l'avenir devaient avoir une dimension développement durable. GrDF a une bonne vision stratégique de cette évolution et y participe de différentes manières.

Par exemple, nous formons les maîtres d'ouvrage à une méthodologie HQE aménagement. Car pour faire de l'éco-lotissement, il ne suffit pas de mettre des bus et des voitures à l'extérieur de l'éco-lotissement... Il y a toute une démarche d'éco-aménagement qu'il faut encadrer et respecter. Nous accompagnons les maîtres d'ouvrage sur la problématique énergétique, en leur expliquant ce qu'est la RT 2012, et nous préparons les solutions économiques pour la RT 2020, de façon à ce que l'aménageur-lotisseur ait le même discours que le constructeur auprès du client.

Du point de vue des infrastructures, nous avons un réseau de gaz naturel à implanter donc nous construisons souvent avec l'aménageur : nous travaillons ensemble sur des tranchées communes, sur un cahier des charges techniques, dans le respect de la sécurité industrielle, très importante pour nous.

Nous faisons également des réunions publiques d'acquéreurs, pour leur faire découvrir les nouvelles réglementations et valoriser les solutions gaz... Les lotisseurs mettent souvent le gaz naturel dans le lotissement parce que les parcelles sont ainsi plus faciles à vendre. Aujourd'hui en RT 2012, les solutions gaz sont préconisées par les moteurs de recherche des bureaux d'études. Lorsque le constructeur propose une solution gaz naturel, elle est plus facilement acceptée qu'une solution électrique. Les lotissements qui ont des parcelles alimentées en gaz naturel se vendent plus rapidement que ceux qui n'ont pas de réseau gaz naturel, c'est une réalité.





L'écoquartier. Projet d'aménagement exemplaire pour une ville durable

Nous mettons également en place des partenariats afin de faire travailler ensemble tous les intervenants du projet, c'est ce qu'on appelle le "tour de table des parties prenantes". Nous réunissons l'aménageur et le lotisseur, les constructeurs, le maire, afin qu'ils réfléchissent ensemble sur la façon dont la dimension développement durable peut apporter une valeur ajoutée au projet. Une opération comme la Plaine de Montoigu à Melun (p.24) illustre parfaitement cette démarche. Le lotisseur a bien identifié qu'il avait des îlots de nature différente, auxquels il fallait donner une identité propre, et qui allaient entraîner des coûts variés... Le lotisseur a donc travaillé avec des constructeurs assez en amont pour communiquer sur le projet, dessiner les plans en fonction des possibilités. Cela aboutit même dans certains cas à enrichir le catalogue des constructeurs. Les exemples ne sont pas très nombreux, mais ils existent et on sent poindre cette évolution.

Pensez-vous que le sujet des écoquartiers est en train de devenir une préoccupation nationale ?

Je ne sais pas si on peut se permettre de dire que c'est une préoccupation nationale, mais il est certain que les problématiques du développement durable, qui est lui une préoccupation nationale, peuvent s'intégrer plus facilement dans le cadre d'un écoquartier ou d'un éco-lotissement.

Progressivement, les lotissements vont devenir des écoquartiers, nous allons naturellement suivre la tendance des pays étrangers. Il y a quelques années, il y avait 15% d'écoquartiers, c'était encore expérimental, aujourd'hui c'est en train de rentrer dans les mœurs.

Nous sommes confrontés en France à un vrai problème d'éparpillement du foncier dans certaines régions, qui fait que la mairie et la collectivité ont besoin de reprendre un peu la main pour reconcentrer ce foncier, en appliquant les normes liées au développement durable.

La réglementation va piloter l'évolution de l'instruction et des terrains. La tendance est à un retour vers la ville, à la redensification des zones périurbaines, afin de construire moins d'infrastructures et de générer moins de dépenses liées aux déplacements.

D'autre part, le concept de la maison individuelle avec sa parcelle de 1 000 m² a fait son temps. La tendance est au regroupement. Lorsque l'on organise des séminaires avec les constructeurs pour travailler sur ces thématiques, émerge l'idée que l'avenir, c'est des blocs de 4 maisons. Pourquoi ? Parce que quatre foyers se tiennent chaud, on réalise ainsi des économies d'échelle au niveau des coûts énergétiques et du système constructif, grâce aux murs communs. On n'a donc plus besoin de parcelles aussi grandes qu'avant, le profil du lotissement va donc changer.

Quartier Projet d'aménagement exemplaire pour une ville durable.

Nous assistons à une progressive standardisation. À ce titre, l'opération Haut-Mettemont à Saint-Leu-d'Esserent (p. 12) a été précurseur : l'aménageur Flint a parfaitement joué le jeu de la démarche engagée par le maire pour proposer des éco-solutions dès 2008, à une époque où beaucoup pensaient encore que ce ne n'était pas économiquement viable et réaliste. Aujourd'hui, Haut-Mettemont est un écoquartier exemplaire.

Pour conclure, avez-vous un message à transmettre aux aménageurs-lotisseurs ?

Plutôt qu'un message, je voudrais conclure par une observation : le métier d'aménageur évolue beaucoup avec la réalisation d'opérations d'écoquartiers/éco-lotissements, car ces projets mettent en œuvre des équipes pluridisciplinaires (géomètre, paysagiste, thermicien...) qui doivent travailler ensemble sur des réalisations à multiples facettes pour répondre à la problématique du développement durable. Les aménageurs qui se sont lancés dans le secteur des écoquartiers organisent leur métier différemment des aménageurs traditionnels, pour qui le géomètre demeure le pilote de l'opération.

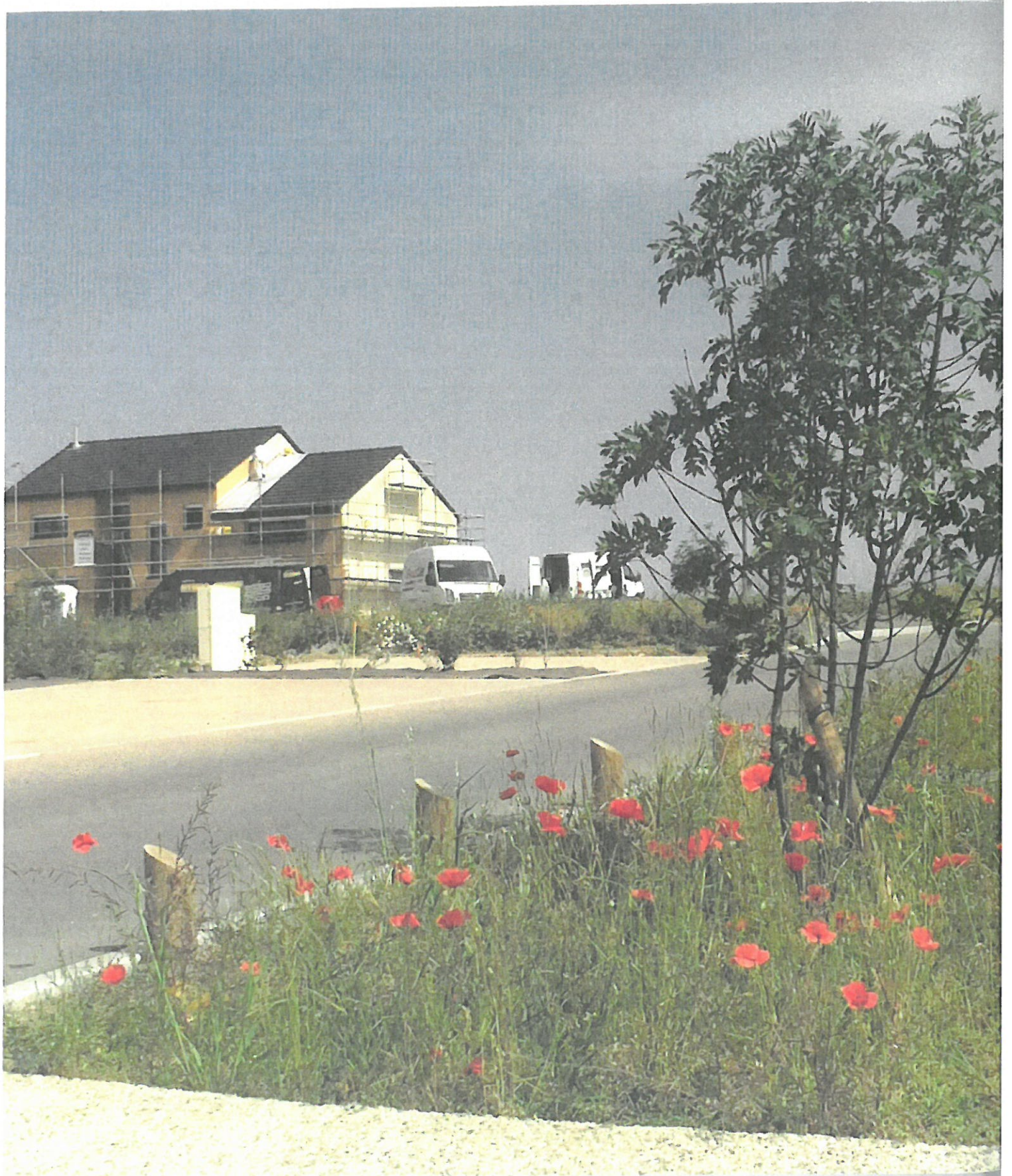
D'autre part, l'essor des écoquartiers va selon moi avoir aussi un impact sur le rôle des aménageurs auprès des collectivités, afin de sensibiliser les élus à une meilleure prise en compte du confort des résidents non seulement dans l'écoquartier, mais à l'intérieur même du logement. Certains élus sont attentifs à cette question, ainsi Salvatore La Rocca, maire de Distroff (p.36) qui a pris conscience très en amont du projet de cette nécessité.

Il me semble indispensable de créer une unité plus forte entre le confort domestique des résidents et leur agrément à l'extérieur de la maison, au sein de l'écoquartier. Or aujourd'hui il y a une sorte de séparation entre le constructeur d'un côté et, plus en amont, l'aménageur et la collectivité. Seul le constructeur est en charge du respect de la RT 2012 et donc, à travers cela, du confort des occupants à l'intérieur du logement. Il faut donc sensibiliser toujours plus l'aménageur et les élus au bien-être global des administrés, afin de mettre la satisfaction des résidents à l'intérieur des logements au cœur des futurs projets d'aménagement.

Sophie Valenti

Responsable du marché de la maison individuelle neuve au sein de GrDF





Distroff [Moselle, 57]

> La Croisée des Chemins

Tous à l'école... maternelle

En 2010, la commune de Distroff fait plusieurs constats : des demandes de logements ne sont pas satisfaites et il devient urgent de bâtir la nouvelle école maternelle. Mais les finances de la ville ne permettent plus d'avoir recours à l'emprunt. Nous sommes à la "croisée des chemins".

L'autofinancement de telles réalisations doit-il se traduire par un projet classique ou faut-il mettre en œuvre un projet différent, pragmatique et visionnaire à la fois ? "Il faut produire notre propre richesse", précise Salvatore La Rocca, l'actuel maire de Distroff, alors membre du conseil municipal.

L'idée de créer un projet communal dégagant une plus-value à la fois économique, sociale et environnementale germe dans l'esprit de certains. On parle d'écocité pour évoquer le rayonnement que le nouveau projet doit avoir sur le reste de la cité. "Il doit traduire un changement durable des mœurs et des comportements."

Un cas d'école

L'idée d'une écocité, bien que controversée, n'empêche pas le maire de l'époque de lancer une étude sur un projet dont la commune assurerait elle-même la maîtrise d'ouvrage. Comme cela est souvent le cas, le démarrage du projet est un moment clé.

La première idée forte a été de développer un mode d'animation original, reposant sur une forte concertation et s'appuyant sur le concours de deux associations expertes en développement durable. Une des associations a eu pour mission d'expliquer, de sensibiliser, de former les élus au développement durable. Suivant la même démarche, un thermicien est intervenu pour mettre en évidence la situation énergétique, ses évolutions et toutes les composantes du choix à faire en la matière. Ces deux approches ont fédéré le conseil municipal en lui apportant une culture commune. Un comité de pilotage est créé. Nous sommes fin 2010. Dès lors, le projet est lancé, 110 réunions auront lieu à raison de 2 à 4 par mois. Le comité de pilotage confirme les attentes qui se hiérarchisent comme suit :

- > financement de l'école maternelle ;
- > besoin locatif pour les jeunes Distroffois ;
- > besoin de constructions neuves ;
- > besoin de trouver des solutions de logements adaptées à des populations vieillissantes.

FICHE SIGNALÉTIQUE DE L'OPÉRATION

Collectivité locale : commune de Distroff
(1 600 habitants)

Maîtrise d'ouvrage : commune de Distroff

Équipe de maîtrise d'œuvre : Territoires durables-Conseil (paysagiste), INFRA Services (bureau d'études), ACE Architecture (architecte urbaniste)

Opération : écocité à 11 km à l'est de Thionville et 20 km des frontières luxembourgeoise et allemande

Superficie : terrain agricole de 5,6 ha mitoyen à l'est et au sud avec le cœur du village

Programme : 96 logements dont :
14 collectifs, 82 individuels

Espace cessible : 76 %

Calendrier :

- > 2010 : date d'initialisation du projet
- > 2012 : démarrage des travaux
- > 2014 : accueil des premiers résidents
- > Jusqu'en 2016 : réalisation



À l'issue des deux formations, la décision est prise de conserver les **trois piliers du développement durable** pour assurer le développement de l'écocité "La Croisée des Chemins".

La deuxième idée forte, à ce stade du projet, a été de faire intervenir une sociologue de l'association qui, par une démarche participative, a engagé une enquête auprès de divers habitants. Cette démarche a permis de dégager des idées nouvelles, après avoir préalablement identifié les points forts et points faibles de la commune de Distroff. L'association a fait connaître largement le

projet, afin d'intégrer de futurs habitants de l'écocité dans la réflexion engagée.

Une série de réunions avec un thermicien ont également permis de sensibiliser les acteurs aux questions énergétiques ; c'est d'ailleurs cette même association qui a reçu mandat d'accompagner les acquéreurs dans leur projet. Les élus ont alors librement exprimé "leurs rêves" concernant la future écocité.

C'est à ce moment, et après une recherche approfondie, que la commune a fait appel à un architecte urbaniste, à un paysagiste et à la maîtrise d'œuvre.

Le résultat des enquêtes menées par la sociologue ainsi que "les rêves" des élus ont donné lieu à une liste riche d'idées qu'il convenait d'ordonner et prioriser dans le cadre d'une méthode développée par l'ADEME : l'AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme).

Ainsi, les 3 piliers du développement durable vont être mis en œuvre :

1) Le pilier social, comprenant plusieurs possibilités de logements :

- > des pavillons individuels ;
- > des pavillons jumelés ;



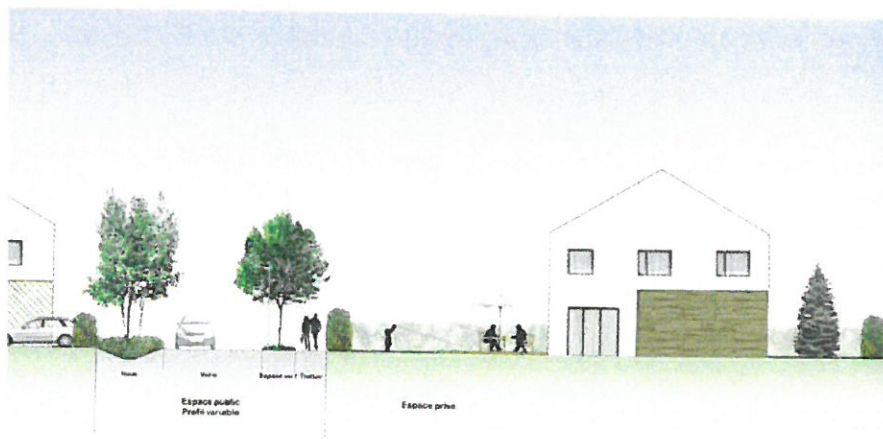
ements sociaux en locatif ;
villons pour accession à la propriété ;
villons plain-pied pour seniors ;
tables de standing collectif ;
accette au centre du lotissement favorisant les
es entre citoyens.

er environnemental :

ucuation des eaux pluviales par noues ;

- > des bassins de rétention aménagés en étang d'agrément ;
- > une coulée verte – piste cyclable et piétonne – reliant
lotissement et village ;
- > un parking " visiteurs " en périphérie du lotissement ;
- > aucun stationnement longitudinal dans les rues (rues
sécurisées pour les piétons) ;
- > des barrières vertes entre lotissement et champs ;
- > un éclairage public efficace et économe ;
- > des vergers ou jardins partagés.





3) Le pilier économique :

- > des prix de parcelles adaptés aux types de logement ;
 - > la maîtrise directe par la commune de ses enjeux économiques (qui a permis de financer la construction d'un complexe scolaire...);
 - > un lien vers les zones d'activités et commerciales de Distroff (via la coulée verte).
- Ces trois approches s'inscrivent ensemble dans une démarche d'accompagnement pour une construction réfléchie, permettant de promouvoir des bonnes pratiques pour une habitation bioclimatique et respectueuse de l'environnement :
- > la possibilité d'une mutualisation des études et/ou des travaux ;
 - > des habitations de type bioclimatique (orientation privilégiée au sud...);
 - > l'utilisation de matériaux sains, non polluants ;
 - > les choix énergétiques.

Le maire considère qu'un des points forts du projet réside dans l'association des 3 thèmes du développement durable avec 3 facteurs clefs mis en œuvre :

- > une volonté politique ;
- > une volonté technique exprimée par la maîtrise d'œuvre ;
- > une société civile organisée.



LES SOLUTIONS "ÉNERGIE"

Les multiples échanges et formations auront permis de proposer aux futurs habitants de mieux vivre chez eux grâce au souci particulier porté à la qualité de leur habitat, privilégiant l'efficacité énergétique et le bien-être, tant au niveau architectural qu'environnemental (bioclimatisme, économie d'énergies, choix de matériaux sains pour les constructions, etc.). Pour illustrer la volonté de l'efficacité énergétique, une aide financière est versée à tout acquéreur qui aura réalisé une maison passive. Le gaz naturel n'est pas officiellement préconisé, mais il paraît finalement le mieux à même de répondre aux exigences de la RT 2012.