

**Maires et architectes**

**18 propositions pour un urbanisme durable  
et une architecture responsable**



# Maires et architectes

## 18 propositions pour un urbanisme durable et une architecture responsable



# De l'urbanisme durable...

Une conviction guide le travail de l'Ordre des architectes depuis des années : la ville, le village, et plus généralement le cadre de vie bâti et son territoire offrent un puissant levier pour réussir l'engagement de notre société dans une voie durable, respectueuse de son environnement et de ses ressources.

L'urbanisme touche à nos façons non seulement d'habiter, mais aussi de travailler et de consommer, de nous déplacer, de nous rencontrer et de nous cultiver. Pour nous, architectes, l'enjeu d'un urbanisme durable est considérable : il s'agit ni plus ni moins de rendre nos villes et nos villages plus beaux, plus solidaires et plus habitables.

L'objectif de réaliser des « villes durables » est reconnu au niveau de l'Union Européenne, qui a adopté une charte en ce sens. Notre conviction est que cette réflexion doit s'étendre à l'ensemble du territoire et, en France, à chacune des 36 000 communes qui le composent.

La dimension environnementale de cet urbanisme durable est essentielle mais est inséparable d'autres enjeux : sociaux, économiques et culturels. Un sujet préoccupant l'illustre aujourd'hui : celui de l'étalement croissant des zones bâties et de la dispersion anarchique d'habitats individuels. Ce phénomène se retrouve en France mais aussi à l'échelle européenne et même mondiale. Il touche à notre conception de la ville, à son identité et à son organisation.

Il n'y a pas, pour nous, de « recettes » universelles pour l'urbanisme durable car il n'y a de réponses urbaines que locales et adaptées à leur contexte. Mais un principe nous guide toutefois : celui de la priorité du projet urbain global sur toute opération, même ponctuelle.

Ce principe entre peu à peu dans les mentalités et est désormais consacré par l'Etat, dans le Grenelle de l'environnement. Notre volonté est que l'architecte soit aux côtés de l' élu local pour l'accompagner et l'aider à définir son projet.

**Lionel Dunet**

Président du Conseil national de l'Ordre des architectes

# ... à l'architecture responsable

Depuis plusieurs années, la profession s'implique sur les questions relatives au développement durable dans le cadre de ses instances internationales (Conseil des Architectes d'Europe, Union Internationale des Architectes). En France, le Conseil national de l'Ordre des architectes a mis en place, dès 2004, une Commission dédiée qui a produit de nombreux travaux sur ces questions.

Après son premier opus édité en 2004 – « *Les architectes et le développement durable* » – qui présentait une première série de propositions, la Commission a publié en 2005 une « *Charte d'engagement des architectes en faveur du développement durable* », inscrivant les valeurs et pratiques qui définissent l'engagement de la profession. Cette charte a été refondue en 2010 pour affirmer notre préoccupation de soutenir une « architecture responsable », naturellement inscrite dans une logique de développement durable. Cette charte figure en annexe du présent document.

Après des études de cas menés sur des grandes villes françaises et européennes en 2007 et présentés dans l'ouvrage « *Développement durable et architecture responsable* », la Commission a poursuivi le dialogue sur ces sujets avec tous les acteurs de la filière construction : des maîtres d'ouvrage, élus et responsables de collectivités territoriales, aux utilisateurs qu'ils soient propriétaires ou locataires sans oublier bien sûr, les promoteurs, les bailleurs sociaux, les entreprises du bâtiment, les fournisseurs de matériaux de construction et les industriels.

A travers le présent ouvrage, nous avons souhaité nous adresser aux élus de petites et moyennes communes, souvent moins équipés et entourés, et parfois désarmés face au défi d'un développement durable qu'il s'agit désormais de traduire en actes. Nous avons préalablement entendu des élus et services d'urbanisme de grandes villes comme Montpellier, Bordeaux, Mulhouse – que nous remercions particulièrement – pour voir comment leurs réflexions, outils et pratiques étaient transposables aux collectivités de taille moins importante. Nous avons aussi rencontré des élus de communes plus modestes dont les initiatives et démarches pionnières ont fini de nous convaincre que le développement durable et une architecture responsable pour tous étaient possibles !

Vous trouverez ici une série de propositions issues de nos travaux et auditions, que nous espérons utiles et constructives. Nous les adressons à tous ceux qui veulent, à nos côtés, relever ce formidable défi.

**Patrice Genet**

Président de la Commission développement durable  
Conseil national de l'Ordre des architectes

## Légendes et crédits photographiques

Les illustrations sont extraites de [www.archicontemporaine.org](http://www.archicontemporaine.org) où les projets sont détaillés, sauf mention © Mairie

**p.7 :** 5 maisons en bande et 9 maisons groupées à Vern-sur-Seiche (Ille et Vilaine), architecte MR-Désirs d'Espaces-Maryvonne Rigourd © architecte, Isabelle Hiault, architecte associée **p.8 :** Logements de la gendarmerie de Rouffach (Haut-Rhin), architectes Laperelle et Koscielski © architectes **p.12 :** Résidence Lo Pla à Porta (Pyrénées-Orientales) architectes SCP Gotanègre et Vermeersch ©architectes **p.15 :** 28 maisons individuelles et 15 appartements, architectes Eric Stroobandt & Olivier Sockeel, chemin du halage à Arques (Pas de Calais) © architectes **p.16 :** Logements collectifs et individuels en cœur d'îlot à Elbeuf (Seine-Maritime), architecte Gilles Thorel © architecte **p.17 :** Aménagement d'une voie cyclable dans la commune du Séquestre (Tarn) © Mairie du Séquestre **p.18 :** Aménagement de la place de l'abbaye à Montbenoit (Doubs), architecte Atelier Haton ©architectes **p.21 :** Grange vigneronne réhabilitée en habitation à Saint-Georges d'Orques (Hérault) © Mairie de Saint-Georges **p.23 :** Aménagement du parvis du musée des Ecritures du Monde à Figeac (Lot), architecte Philippe Berges © architecte **p.25 :** Aménagement du quartier du Val de la Pellinière aux Herbiers (Vendée) © Mairie des Herbiers

# Maires et architectes

## 18 propositions pour un urbanisme durable et une architecture responsable

1. Etablir un état des lieux du développement durable dans la commune.....	7
2. Identifier et hiérarchiser les enjeux.....	8
3. Définir les orientations pour la commune à long terme.....	9
4. Maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espace.....	10
5. Favoriser la réhabilitation et la reconversion.....	11
6. Constituer des réserves foncières.....	12
7. Envisager des formes innovantes de promotion immobilière.....	13
8. Privilégier l'enrichissement culturel du territoire et l'innovation architecturale.....	14
9. Réussir les mixités sociales, générationnelles et fonctionnelles.....	15
10. Construire le projet à partir des questions de mobilité et d'accessibilité.....	16
11. Assurer la cohérence avec les territoires proches et leurs projets.....	17
12. Anticiper l'évolution future des projets.....	18
13. Séquencer le projet et lui donner du temps.....	19
14. Promouvoir des espaces naturels et préserver la biodiversité.....	20
15. Valoriser les ressources locales.....	21
16. Fixer des prescriptions de développement durable.....	22
17. Appréhender les projets en termes de performance globale pour la collectivité.....	23
18. Pratiquer la concertation tout au long du projet.....	24

## Annexes

Charte d'engagement des architectes pour une architecture responsable.....	26
Notice développement durable à joindre au permis de construire.....	27
Membres de la Commission développement durable du CNOA.....	32
Personnes auditionnées en 2009 et 2010.....	32







# Etablir un état des lieux du développement durable dans la commune

## Enjeu

La ville durable a besoin de rationnel. S'il est communément accepté que l'analyse amont et la préparation font gagner du temps en aval, l'urbanisme et la construction échappent souvent à ce bon sens.

Il convient de mieux investir dans l'état des lieux en amont et mobiliser les compétences d'urbanistes, de paysagistes, d'architectes etc. De nombreux outils et expertises se développent et permettent désormais de diagnostiquer les aspects économiques, sociaux, culturels et environnementaux d'un territoire.

## Questionnement

- ▶ A-t-on mené une réflexion globale à moyen et long termes sur la commune et son devenir ?
- ▶ A-t-on établi un état des lieux objectif et quantifié des situations démographiques, économiques, culturelles, sociales et environnementales de la commune ?
- ▶ A-t-on mobilisé l'ensemble des professionnels compétents pour dresser l'état des lieux (urbanistes, paysagistes, architectes, etc.) ?
- ▶ A-t-on identifié ce qui fonctionne, les atouts de la commune ?
- ▶ Tous les documents d'urbanisme prévus par la loi existent-ils et sont-ils compatibles avec un projet de développement ?
- ▶ A-t-on connaissance des ressources (eau, énergie, etc.) de la commune ?
- ▶ A-t-on connaissance des pollutions existantes (de l'air, des sols et sous-sols, des eaux, sonores, électromagnétiques) ?

- ▶ A-t-on établi une cartographie de la biodiversité locale ?
- ▶ A-t-on identifié le patrimoine architectural, même mineur ?
- ▶ Dispose-t-on d'un état descriptif des formes architecturales existantes: couleurs et modénature des façades, matériaux, alignement, entrées et porches, etc. ?

## Témoignages de maires

“ On manque de visibilité. On est prêt à lancer des projets importants mais finalement on n'est pas très bon en études préalables. Par exemple, on sait rarement répondre aux questions comme “ veut-on satisfaire les besoins des populations actuelles ou attirer de nouvelles catégories ? ” ou encore “ pour qui fait-on ce quartier ? ” ».

“ Le canal, que nous avons redécouvert, nous est tout de suite apparu comme l'ossature de la recomposition urbaine et de la requalification des espaces publics etc. Sur sa rive, nous avons conçu les nouvelles constructions dans l'étude et le prolongement des habitations existantes. »



# 2 Identifier et hiérarchiser les enjeux

## Enjeu

Les états des lieux réalisés par les experts ont pour vocation d'être mis à disposition de l'ensemble des parties prenantes de la commune (élus, habitants, associations, etc.).

Ils permettront aux élus d'identifier les enjeux clés et de les prioriser en fonction de leur degré d'urgence, des attentes des parties prenantes, des échelons territoriaux concernés, etc.

## Questionnement

- ▶ A-t-on identifié et priorisé les principaux enjeux démographiques, économiques, culturels, sociaux et environnementaux de la commune ?
- ▶ Comment les élus comptent-ils associer les habitants et associations de la commune à l'identification et la hiérarchisation des enjeux ?
- ▶ La complémentarité des infrastructures et des équipements avec les communes voisines a-t-elle été prise en compte ?
- ▶ A-t-on identifié les compétences appropriées dans l'inter-communalité (service d'urbanisme, personnalités qualifiées, société d'aménagement, etc.) ?
- ▶ Les enjeux sont-ils en phase avec les objectifs définis par les documents inter-communaux (PLH, PDU, etc.) ?
- ▶ Les enjeux identifiés nécessitent-ils de mettre à jour ou de repenser certains documents d'urbanisme comme le PADD ?

## Témoignages de maires

« Pour moi au départ, l'éco-quartier n'était qu'un argument électoral. Ça a été ma première proposition de campagne et en plein Grenelle, elle a plu. Une fois élus, nous nous sommes entourés d'un architecte conseil et d'un groupe d'urbanistes. D'éco-quartier au départ, on a bâti un projet plus large de développement durable pour la commune. Ce qu'on recherche, ce ne sont pas forcément des labels mais une démarche globale. »

« Une idée forte est sortie du comité consultatif que nous avons mis en place tout en amont du projet : surtout ne pas créer un nouveau quartier « dortoir » à côté et en rupture de l'ancien, mais travailler toujours dans la continuité et l'embellissement du centre ancien existant ? »



# Définir les orientations pour la commune à long terme

## Enjeu

La commune durable a besoin de vision et de volonté politique. Il s'agit bien de faire des choix structurants, de fixer un cap clair et partagé.

Il convient de proposer des réponses cohérentes aux enjeux de développement durable du territoire ; en bref, de savoir où l'on va et de proposer une méthode pour y aller.

Là encore, la mobilisation en amont de professionnels compétents, sur le modèle d'ateliers ou groupes de travail collectifs par exemple, peut constituer une étape préalable utile pour accompagner les décideurs publics dans la définition des orientations et préparer la concertation.

Il faut en particulier mettre les espaces publics au centre de la procédure d'aménagement : les espaces publics sont en effet les garants de la continuité urbaine, de son identité, et ils assurent la vie du quartier par la rencontre des habitants et des cultures. Il convient de hiérarchiser et d'assurer la continuité de ces espaces, depuis la grande place jusqu'aux venelles.

## Questionnement

- ▶ Des moyens financiers et humains ont-ils bien été prévus pour conduire cette réflexion sur les orientations ?
- ▶ En quoi les orientations répondent-elles aux enjeux identifiés en matière d'urbanisme et d'aménagement durables ?
- ▶ Quelles cibles veut-on attirer sur la commune ou au sein du quartier (activités, population, etc.) pour être en cohérence avec les besoins connus à court et long termes ?
- ▶ Les orientations de la commune tiennent-elles compte de celles des différents échelons territoriaux (niveaux intercommunal, départemental et régional) ?

- ▶ Quelles sont les caractéristiques de la valeur ajoutée (globale et de long terme) des orientations pour la commune ?
- ▶ A-t-on identifié les potentiels de développement économique et culturel sur le territoire et les zones de développement au sein de la commune ?
- ▶ A-t-on pensé à l'évolution de la population et à lui offrir la possibilité d'un parcours résidentiel au fil des générations ?
- ▶ Vise-t-on à assurer la vitalité des cultures présentes pour maintenir les « liens » entre les personnes, par exemple par la mise à disposition d'espaces et d'équipements publics ?
- ▶ A-t-on évalué les besoins en ressources de la commune et des habitants ?

## Retours d'expérience

### Des ateliers de travail d'experts et habitants à Bordeaux

Dans le cadre de son projet urbain et de sa réflexion sur le devenir du site de la caserne Niel - aujourd'hui désaffectée, Bordeaux a mis en place en 2008 deux ateliers de travail complémentaires. Dans un premier temps, des architectes-urbanistes, promoteurs et services d'urbanisme de la ville et de la communauté urbaine ont été réunis pour réfléchir ensemble, après une visite approfondie du site, à différentes questions. Quel pourrait-être le devenir de ce bâti ? Comment envisager sa réutilisation, globale ou partielle, dans une démarche de développement durable ? Comment envisager l'organisation du futur quartier ? Comment associer mixité et densité ? etc. Ces réflexions ont ensuite été soumises à un deuxième atelier de travail regroupant un panel de 70 habitants et riverains du quartier (responsables d'association, commerçants, artisans, chefs d'entreprise, retraités, étudiants, etc.).

# Maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espace

## Enjeu

L'étalement urbain qui s'est propagé au cours des dernières décennies a contribué à la perte d'identité et à l'augmentation des coûts pour la collectivité.

Les architectes devront veiller avec leurs partenaires, dans la démarche d'urbanisation, à recréer des quartiers compacts où l'essentiel des services et des fonctionnalités sera proposé aux habitants sur des surfaces et à des distances plus réduites.

Les villages et petites communes sont particulièrement concernés par ce besoin essentiel de rationalisation et d'optimisation des surfaces disponibles alors que les pratiques consistent souvent à réaliser des lotissements distants des centres-villes ou bourgs.

## Questionnement

- ▶ En quoi le projet contribue-t-il à lutter contre l'étalement urbain et suit-il une logique de gestion économe de l'espace ?
- ▶ Dans quelle mesure la commune recherche-t-elle à évaluer et considérer les potentialités du tissu existant ?
- ▶ Comment peut-on agir sur l'organisation spatiale existante de la commune (recomposition des lotissements anciens, organisation du déplacement, etc.) ?
- ▶ A-t-on envisagé les conditions permettant de juguler l'étalement urbain avec les communes voisines ?
- ▶ A-t-on pensé à renforcer l'attractivité des centres en leur permettant de développer les services nécessaires (commerces, salle de cinéma, maison de santé, espaces verts, équipements sportifs, etc.) ?

- ▶ A-t-on utilisé des formes innovantes de construction (maisons accolées, jumelées, superposées, imbriquées, petit collectif avec accès privatif, etc.) donnant le sentiment d'espace, de confort et d'intimité tout en apportant une densité réelle ?

## Témoignages de maires

“ La procédure de lotissement devrait être complètement remise à plat et assortie d'un plan de composition établi par un architecte, de façon à obtenir des prescriptions d'organisation qui renforcent la densité. Cela permettrait notamment de rompre avec la notion de prospect. »

“ Dans mon village, il n'y avait que des gens en zone pavillonnaire, qui voulaient naturellement que les habitants futurs fassent pareil. On imaginait mal du logement collectif en location. Mais après le travail de concertation, le même groupe, moins d'un an après, était d'accord pour du R+3 partout et pas moins de 25 % de logements sociaux. Les habitants s'approprient les innovations et on n'entendait plus parler de « maisons en forme de cage à lapins ». »

# Favoriser la réhabilitation et la reconversion

## Enjeu

Avant la constitution de nouveaux «éco-quartiers», le développement durable consiste fondamentalement à penser au renouvellement de la commune sur elle-même.

La transformation et la réhabilitation de certaines friches ou de certains quartiers dégradés, moins spectaculaires pour l'opinion mais souvent plus appréciées par les habitants doivent être, à notre avis, systématiquement privilégiées.

Il ne faut plus hésiter à engager des études sur l'opportunité de reconverter des bâtiments désaffectés (usines, hangars, etc.) en logements ou en équipements publics. La rénovation des centres-villes ou bourgs existants nécessite une forte volonté politique et des modalités d'exécution innovantes.

## Questionnement

- ▶ A-t-on identifié les espaces déjà construits et les friches à revitaliser en priorité avant de développer de nouvelles zones ?
- ▶ Quels outils a-t-on mis en place pour inciter les habitants des quartiers à habitat dégradé à être pro-actifs et intéressés dans les efforts de rénovation ?
- ▶ A-t-on initié une stratégie visant à préempter des opportunités foncières ou immobilières susceptibles d'être réhabilitées ou reconverties ?
- ▶ A-t-on identifié un patrimoine susceptible de (re)constituer une mémoire de la commune et de favoriser l'attachement et l'identification des habitants ?

## Retours d'expérience

### L'organisation de la mutation progressive d'un quartier à Montpellier

Montpellier a mis en place un programme de mutation urbaine progressive sur 15 à 20 ans concernant le quartier intra-muros de La Restanque, aujourd'hui principalement occupé par des entrepôts et des concessions automobiles. La ville s'est dotée d'une ZAC, assure la desserte de transports collectifs, propose un projet d'éco-quartier constitué d'îlots et accompagne le transfert des activités actuelles en périphérie de la ville. Cette opération de renouvellement urbain s'inscrit dans une démarche de développement durable et permettra notamment de répondre à la demande en logements, en équipements publics et en espaces verts (parcs, squares, etc.) tout en limitant l'extension de l'urbanisation.

## Témoignage de maire

« Même si le vin ne coule plus le long des cuves, la cave coopérative garde en mémoire l'histoire du village et du terroir. Le projet de réhabilitation en cours permettra, grâce à la présence d'artistes et d'associations locales, de redonner vie à ce lieu de travail et de création. Le lien maintenu avec les vigneronnes permettra d'en faire une fenêtre sur la production et le savoir-faire viticole. »



# Constituer des réserves foncières

## Enjeu

La maîtrise foncière publique et volontaire reste la condition indispensable à la réalisation des objectifs principaux de l'urbanisme durable. Elle est la traduction opérationnelle de la responsabilité des décideurs publics vis-à-vis des générations futures.

Certaines communes disposent de réserves importantes et doivent gérer leurs requalifications alors que d'autres, sans réserves, doivent accumuler les opportunités d'en constituer à moindre coût.

Dans tous les cas, le maintien de réserves foncières dans chaque quartier est un des moyens primordiaux pour conserver des possibilités d'évolution de celui-ci alors que la construction de logements est souvent privilégiée. En effet, c'est grâce à ces réserves que les équipements qui seront nécessaires demain, mais imprévisibles aujourd'hui, pourront être réalisés.

## Questionnement

- ▶ A-t-on établi une stratégie sur les réserves foncières à constituer dès aujourd'hui au sein de la commune pour pouvoir répondre aux besoins qui émergeront dans le futur ?
- ▶ Intègre-t-on dans la conception des quartiers des zones volontairement sans projet mais constituant des réserves foncières pour des équipements collectifs futurs éventuels ?
- ▶ A-t-on identifié les sites naturels à privilégier pour constituer des réserves foncières ?
- ▶ A-t-on la possibilité de préempter par le moyen d'établissements publics fonciers institués au niveau intercommunal ?

## Témoignages de maires

« Dès qu'une opportunité foncière se présente je la mets à l'ordre du jour de mon conseil pour envisager son acquisition. »

« Il nous faudrait l'intervention d'agences foncières à l'échelle de l'agglomération pour préempter du foncier intéressant pour le développement de la commune. »

« Afin de nous tenir au courant, nous avons mis en place un droit de préemption urbain qui oblige tous les vendeurs à tenir la mairie informée par une déclaration d'intention d'aliéner avant toute mise en vente d'un bien immobilier. »



# Envisager des formes innovantes de promotion immobilière

## Enjeu

L'innovation passe souvent par des éléments techniques alors que la gouvernance des projets est majeure. On doit aujourd'hui repenser les modalités de promotion et ouvrir la voie à des solutions alternatives. En effet le problème de l'habitat durable est souvent son prix : les formes de promotions innovantes peuvent être des solutions permettant de construire à moindre coût.

Certaines communes ont initié en France, sur le modèle de ce que l'on peut trouver en Europe du Nord, l'autopromotion. Celle-ci permet à un groupe de futurs habitants réunis autour d'un architecte de réaliser une opération sans intermédiaire. Les premiers retours d'expérience sont encourageants et l'autopromotion, totale ou partielle, peut être une alternative crédible.

Ces formes de promotion peuvent être aussi l'occasion pour les habitants de construire leur parcours résidentiel ou celui de leurs proches (par exemple la décohabitation des enfants). Enfin, elles sont un outil privilégié permettant de créer du lien social et des formes d'entraide, au-delà du simple bâti.

A condition d'accepter de rompre avec certaines habitudes...

## Questionnement

- Dans quelle mesure des solutions d'animation de parcelles innovantes ont-elles été envisagées : autopromotion, association de futurs habitants, politique de tarification conditionnelle, etc. ?
- A-t-on établi, dans les lotissements, un schéma de composition permettant de maîtriser la forme urbaine ?

## Retours d'expérience

### Mulhouse teste l'autopromotion

Sur le territoire des Jardins Neppert, la ville de Mulhouse a décidé de réserver un terrain spécifique à un projet d'autopromotion immobilière : le projet NOVA. Sur le modèle de ce qui s'est fait en Allemagne dans les quartiers de Fribourg-en-Brisgau et de Tübingen, la ville réserve la possibilité aux habitants qui le souhaitent, de réaliser, sur ce terrain d'environ 4000 mètres carrés, une quinzaine de logements de toutes tailles, sous forme d'appartements ou de maisons de ville, avec des jardins privatifs ou partagés. Après avoir réfléchi à leur idéal de logement et défini leur demande, les familles intéressées par cette démarche se regroupent au sein d'une structure, et consultent un architecte, pour aboutir à l'établissement d'un cahier des charges puis au dépôt d'un permis de construire. L'architecte recrute les entreprises et coordonne les travaux. Les capacités des uns et des autres peuvent être mises à contribution pour réduire certains coûts, dans les parties communes ou privatives. Pour chaque lot, le degré de finition est défini par les propriétaires. Ce type de projet permet aux habitants de définir un cadre de vie choisi, sur-mesure, avec souvent un rapport qualité/prix supérieur à des habitats de promoteurs plus classiques. Cependant, il faut passer outre les contraintes d'un projet commun et faire preuve d'écoute et de sens du compromis pour que cela puisse aboutir. Cette première initiative d'autopromotion immobilière, selon les résultats, pourrait être réitérée sur d'autres parcelles.

# Privilégier l'enrichissement culturel du territoire et l'innovation architecturale

## Enjeu

L'architecture est un acte culturel qui contribue à l'identité de la commune. Elle doit non seulement respecter la culture locale mais contribuer à son enrichissement, à son développement. A ce titre, toute architecture pastiche est à proscrire.

La créativité des professionnels de l'urbanisme et de la construction doit être encouragée. Pour poursuivre son développement, rompre parfois avec les clichés d'un bâti stéréotypé, l'architecture durable nécessite des projets exemplaires et innovants. Il faut savoir par exemple profiter d'opérations emblématiques sur un équipement ou sur un îlot, pour faire évoluer la perception de la qualité architecturale de l'ensemble de la ville.

## Questionnement

- ▶ En quoi le projet contribue-t-il au développement et à l'enrichissement de la culture et aux savoir-faire locaux ?
- ▶ En quoi le projet encourage-t-il l'innovation architecturale ?
- ▶ En quoi l'innovation architecturale du projet peut-elle contribuer à l'essor de la commune ou du quartier ?
- ▶ En quoi les prescriptions et cahiers des charges relatifs au projet encouragent-ils la créativité des professionnels sollicités ?

## Témoignages de maires

“ Nous nous efforçons de donner accès à l'innovation. On a présenté il y a quelques années une exposition sur le Vorarlberg, région d'Autriche avec des initiatives remarquables, qui a attiré 1 500 personnes qui se sont intéressées véritablement à l'architecture contemporaine. Récemment, nous venons de terminer une maison à énergie positive, ouverte au grand public, y compris le week-end, avec une exposition et les explications d'un expert. L'ensemble des artisans locaux ont été associés à ce projet pour être formés et développer le savoir-faire. On fait avancer par l'exemple, il faut montrer aux gens. »

“ Il ne faut pas comprendre l'architecture contemporaine comme une architecture de référence facilement exportable et adaptable sur toutes les géographies et dans tous les contextes. Ce qui se produit ailleurs a sa justification d'être organisé et composé de cette manière là, sur un territoire donné, mais n'est pas forcément exportable. Ce qui est intéressant en revanche, ce sont les méthodes mises en place pour en arriver là : c'est la concertation, c'est la méthode de diagnostic, et je crois que c'est ça qu'il faut arriver à partager. »

# Réussir les mixités sociales, générationnelles et fonctionnelles

## Enjeu

Les expériences de différentes villes montrent qu'il n'y a jamais de mixité sociale sans véritable volonté politique et choix d'urbanisme.

Pour retrouver ces lieux de mixité sociale dans lesquels s'enracinent les valeurs de la République, chacune de nos villes doit offrir à nos concitoyens, tout au long de leur vie, la possibilité d'un habitat adapté à leurs besoins et ressources.

Il faut privilégier la constitution de quartiers intégrant les fonctions nécessaires à l'équilibre du bien vivre : le travail, le logement, les services et le loisir.

Dès maintenant, les emplois, les commerces, les services, l'habitat, sans oublier les centres commerciaux devenus de nouveaux lieux de convivialité, doivent être reliés entre eux par un ensemble de réseaux de transports en commun et des circulations douces permettant une desserte satisfaisante de l'agglomération et de ses périphéries.

## Questionnement

- ▶ A-t-on mené une réflexion sur les mixités sociales et générationnelles actuelles et futures de la commune et/ou du quartier ?
- ▶ A-t-on mené une réflexion sur les mixités économiques et fonctionnelles actuelles et futures de la commune et/ou du quartier ?
- ▶ Quels dispositifs peuvent être mis en place pour raccourcir les déplacements piétonniers ou favoriser les liaisons douces ?
- ▶ A-t-on prévu, dans les nouveaux programmes ou les réhabilitations de logements des typologies et tailles de logements variées, adaptées aux populations ?

## Témoignage de maire

“ Quand on accorde un permis de construire pour plusieurs logements, on encourage le promoteur à prévoir également des petits équipements de proximité, comme des commerces. »





# Construire le projet à partir des questions de mobilité et d'accessibilité

## Enjeu

De nombreux exemples de renouvellement urbain réussis montrent que la remise à plat du réseau de transport collectif a été structurante ; la mise en place d'un tramway permet souvent de redessiner et de repenser complètement la ville dans sa dimension dynamique, systémique et non figée.

Pour les communes plus modestes, la voiture est souvent le mode de transport exclusif et les alternatives sont complexes à mettre en œuvre. Les retours d'expérience de certains élus confirment cependant que, même pour ces communes, les transports doux et la reconquête des espaces par les piétons sont non seulement acceptés par les habitants mais aussi vécus comme une amélioration majeure de la qualité de vie et du lien social.

## Questionnement

- ▶ Dans quelle mesure les solutions de transport durable alternatives et multimodales, sont-elles identifiées et intégrées dès l'amont du projet ?
- ▶ A-t-on mené une réflexion sur la mobilité et l'accessibilité pour tous ?
- ▶ Quelle place réserve-t-on au véhicule individuel ?
- ▶ A-t-on étudié les déplacements et besoin de transports à l'échelle de l'agglomération ?
- ▶ A-t-on effectué une hiérarchisation du réseau viaire pour organiser au mieux les flux ?
- ▶ A-t-on pensé la mixité de la voirie (pour mêler bus, voitures, vélos, piétons, etc.) ? A l'extrémité du réseau, où la rue est aussi lieu de vie, la place de la voiture et la nécessité des doubles sens ont-ils été questionnés ?

- ▶ Des actions de pédagogie ont-elles été menées auprès des populations ?
- ▶ Dans le centre et à proximité des commerces, a-t-on imaginé des dispositifs de stationnements qualitatifs qui n'engorgent pas le site (arrêt minute aisé, etc.) ?

## Témoignage de maire

« Nous livrons les lots clos et paysagés avec la végétation de notre secteur et comprenant des cheminements piétonniers prévus initialement. En termes de déplacement on a aussi bousculé les habitudes, il n'y a pas beaucoup de parkings devant les habitations, le garage n'est pas systématiquement intégré à la maison, les visiteurs sont obligés de se positionner à deux cents mètres et ensuite de marcher. Mais ils vont aussi faire une promenade au sein de l'éco-quartier et réapprendre à marcher, à utiliser le vélo ! »



# Assurer la cohérence avec les territoires proches et leurs projets

## Enjeu

Le projet architectural et urbain doit s'inscrire dans les orientations de la communauté de communes ou des différentes collectivités auxquelles appartient la commune.

Mais les territoires doivent aussi se nourrir du dynamisme de ceux qui les entourent, agir en cohérence et assurer une continuité. Il s'agit aussi de travailler sur les coutures qui unissent un territoire à ceux environnants.

## Questionnement

- ▶ Quelles mesures a-t-on prises pour s'assurer d'une cohérence avec les territoires voisins ?
- ▶ En quoi le projet de la commune garantit-il la continuité urbaine et le lien social et culturel avec les territoires proches ?
- ▶ Quelles sont les infrastructures à mettre en place pour favoriser le développement cohérent vers les territoires vierges ?
- ▶ A-t-on identifié les liaisons existantes (chemins de halage en bord de voies d'eau ou anciennes voies ferroviaires, etc.) susceptibles d'être transformées en liaisons intercommunales douces ?
- ▶ Comment les entrées de ville peuvent-elles évoluer et s'étendre vers un territoire voisin (rapport entre ville principale et communes alentours) ?
- ▶ A-t-on coordonné et synchronisé la rédaction des documents d'urbanisme avec ceux des communes voisines ?
- ▶ A-t-on envisagé la création d'une agence foncière au niveau de l'intercommunalité ?

## Témoignage de maire

« Je rencontre souvent mes collègues des communes voisines pour connaître leurs projets. Ça me permet d'être bien en phase avec ce que je projette sur ma propre commune. »



# Anticiper l'évolution future des projets

## Enjeu

Les constructions et projets d'urbanisme doivent être conçus de manière à permettre l'évolution dans le temps d'un bâtiment ou d'un quartier.

Ils doivent pouvoir facilement être réattribués à d'autres activités, à des populations nouvelles ou différentes de celles prévues initialement en minimisant les coûts et impacts écologiques et sociaux de ces évolutions.

Il est possible de prévoir également l'aménagement ou la finalisation par les habitants eux-mêmes de leur logement (étage supplémentaire) ou de leur parcelle (cabanon, végétation, piscine). Ces opportunités, qui peuvent aller jusqu'à des formes d'auto-construction, doivent cependant être encadrées par des cahiers des charges fixant les règles de ce qu'il est possible de faire. Le recours aux conseils d'un professionnel s'avère indispensable et peut à cette occasion être facilité.

## Questionnement

- ▶ Dans quelle mesure les choix d'aménagement intègrent-ils des critères d'adaptabilité et de réversibilité ?
- ▶ Des critères techniques favorisant la transformation des ouvrages ont-ils été définis ?
- ▶ A-t-on dimensionné les équipements (scolaires par exemple) et anticipé les besoins d'infrastructures (par exemple le pré-câblage de nouvelles parties de la commune), en fonction de l'évolution prévisible de la démographie ?

## Témoignage de maire

« Nous sortons dans les semaines qui viennent un système de loft de 45 m<sup>2</sup> livré terrain et rez-de-chaussée aménagé avec la possibilité de passer en T3, soit 90 m<sup>2</sup> dans le futur, pour accompagner les évolutions des habitants. Ce sera ensuite de l'autopromotion mais un minimum dirigée. »



# Séquencer le projet et lui donner du temps

## Enjeu

Le temps des mandats électifs relativement courts doit être rendu compatible avec le temps des projets d'aménagement – plus long.

Il convient de définir l'objectif de chaque mandat, le premier étant parfois réservé à la remise à plat du projet pour la commune, les suivants à sa mise en place.

L'enjeu est alors pour l'élu de déterminer ce qui peut être produit et présenté à chaque échéance électorale. A l'échéance d'un mandat, il se peut qu'un ouvrage ou équipement ne soit pas à son terme ; il peut prendre alors la forme d'une « maquette » du projet à venir.

C'est notamment de la responsabilité des professionnels qui accompagnent l'élu de produire des images du projet en cours, pour le faire vivre, le rendre concret et nourrir le dialogue et la concertation entre les parties prenantes.

## Questionnement

- ▶ Les élus ont-ils défini avec les professionnels qui les accompagnent le séquençage du projet ?
- ▶ A-t-on bien défini les productions intermédiaires du projet, pouvant être montrées au public à chaque étape ?
- ▶ La planification du projet laisse-t-elle suffisamment de temps à la pédagogie et à la concertation ?

## Témoignages de maires

“ Un projet d'urbanisme ne peut pas se faire sur une durée de six ans, c'est impossible. Il faut être élu deux ou trois fois pour faire du bon boulot. A l'issue de mon premier mandat, je veux arriver à faire une maquette et proposer aux habitants de la réaliser le mandat qui suit. »

“ Le premier mandat doit servir à lancer le projet et à assurer :

- L'accord du conseil municipal sur les valeurs de développement durable et les objectifs du projet,
- Le recrutement d'équipes “conseils” et de concepteurs,
- La mise en place du processus de concertation qui accompagnera tout le projet,
- La publication des “règles” du projet (documents d'urbanisme à revoir, contrats d'objectifs, procédure de décisions et de gouvernance, etc.),
- Les dispositions financières (emprunts) qui permettront le projet et définiront son périmètre pour les mandats suivants,
- La mise en place des infrastructures du nouveau quartier. »



# Promouvoir des espaces naturels et préserver la biodiversité

## Enjeu

L'ensemble des acteurs de la construction doivent se mobiliser activement dans la préservation des ressources naturelles, à commencer par le ménagement des espaces et la protection de la biodiversité.

Les espaces verts, y compris les jardins des particuliers et les clôtures végétalisées des habitations, doivent être conçus en amont des constructions et/ou encadrées par des cahiers des charges afin que leur composition favorise la circulation des espèces animales, leur alimentation et le développement des essences et de la flore locale. L'appel à des professionnels est nécessaire pour rédiger de tels cahiers des charges.

Par exemple, valoriser la présence de l'eau offre de multiples avantages : paysagers, ludiques, mais aussi thermiques. La bonne gestion des cycles de l'eau limite les risques d'inondation et permet d'alimenter les nappes phréatiques.

Il convient de relever le défi de la densité tout en sanctuarisant des espaces naturels dans les zones urbanisées qui améliorent la qualité de vie. Ainsi la densification sera acceptable, vivable et souhaitée par les habitants.

## Questionnement

- ▶ Les compétences et expertises en matière de biodiversité et ressources naturelles ont-elles été mobilisées ?
- ▶ En quoi la conception du projet prend-elle en compte les contraintes naturelles du site ?
- ▶ En quoi le projet contribue-t-il à valoriser les paysages et à préserver les espaces naturels et la biodiversité ?
- ▶ La préservation de certains espaces naturels et agricoles a-t-elle été prévue ?
- ▶ A-t-on favorisé la continuité (trames, corridor, haies, etc.) et la diversité des milieux et des essences, y compris par la continuité entre jardins privés et espaces verts publics ?
- ▶ A-t-on envisagé la végétalisation des toitures ou des pieds de façade, l'utilisation de revêtements poreux, la création de noues et fossés enherbés, etc. qui permettent une meilleure gestion de l'eau ?
- ▶ A-t-on prévu d'étendre la mission du concepteur de l'espace public à la maintenance des lieux pendant 1 ou 2 ans ?

# Valoriser les ressources locales

# 15

## Enjeu

De nombreuses expérimentations récentes démontrent la possibilité et l'utilité de systématiser une réflexion sur les ressources et savoir-faire locaux avant tout projet.

La prise en compte de la disponibilité des ressources et matériaux à proximité du projet est cependant encore une exception au regard de réflexes profitant aux méthodes mondialisées dont les performances écologiques et sociales sont souvent moins convaincantes.

Pourtant, l'approvisionnement en ressources pour les constructions peut être repensé de manière à favoriser le développement économique local.

## Questionnement

- En quoi le projet promeut-il les spécificités culturelles et locales et s'appuie-t-il sur les savoir-faire et techniques propres au territoire ?
- A-t-on pris en compte l'origine géographique dans les choix des matériaux utilisés ?
- A-t-on pensé à privilégier, dans la mesure du possible, le savoir-faire des artisans de la région ?

## Témoignage de maire

“ Nous venons de terminer une maison à énergie positive, ouverte au grand public, y compris le week-end, avec une exposition et des explications d'un expert. L'ensemble des artisans locaux ont été associés à ce projet pour les former et développer le savoir-faire. »



# Fixer des prescriptions de développement durable

## Enjeu

Les élus disposent aujourd'hui d'un levier d'action concret et efficace : ils peuvent déterminer, avec des professionnels compétents que sont les urbanistes, les architectes, les paysagistes etc., des objectifs et résultats qui devront être atteints en matière de performance de développement durable.

Que ce soit en termes d'accessibilité, de maîtrise de l'énergie, de gestion de l'eau et des déchets ou de choix des matériaux, il revient aux élus de fixer les prescriptions, les « règles du jeu », mais aussi de suivre leur bonne application tout au long du projet et évaluer les résultats obtenus.

Il est possible d'aller au-delà des réglementations existantes ! Une démarche de projet durable ne se borne pas à l'application de normes et référentiels tout faits, mais à leur optimisation et à leur dépassement en fonction des enjeux locaux. Une logique basée sur la réalisation d'objectifs de développement durable définis localement doit primer sur les logiques toutes faites, souvent restrictives, de moyens et de labels.

## Questionnement

- ▶ A-t-on identifié les outils disponibles pour fixer les prescriptions de développement durable pour l'urbanisme et pour l'architecture ?
- ▶ A-t-on fixé au projet des orientations ou objectifs en termes d'efficacité énergétique et de recours aux énergies renouvelables ?
- ▶ Dans quelle mesure le projet prévoit-il une gestion intégrée des flux (eaux et déchets notamment) ?
- ▶ Quels sont les moyens retenus pour s'assurer de la bonne application des prescriptions de développement durable par les différents acteurs intervenant sur les parcelles (bailleurs, promoteurs, industriels, habitants, etc.) ?

## Témoignage de maire

“ Les règles, les contrats, c'est très utile pour les élus : plus on en a, plus on est sécurisé. Parce que là où il n'y a pas de règle, là où il n'y a pas de contrat, vous avez des gens plus forts que vous, avec beaucoup plus d'argent et qui font ce qu'ils veulent chez vous. Alors que la règle les contraint à ce que vous avez, vous, écrit. Le pouvoir de l'élu, c'est d'écrire. »

# Appréhender les projets en termes de performance globale pour la collectivité

## Enjeu

La réflexion en coût global, c'est-à-dire en tenant compte de l'ensemble du cycle de vie d'un projet (conception, utilisation, fin de vie), permet bien souvent de justifier les montants des investissements liés aux prescriptions de développement durable.

Il s'agit d'aller au-delà et de prendre en compte, dans la conception d'un projet, l'ensemble des externalités notamment des coûts indirects supportés par la collectivité et que chaque acteur de la chaîne de la construction ne peut prendre en charge individuellement.

La qualité d'un projet se mesure aussi en prenant en compte l'ensemble de ses retombées positives (économiques, culturelles, sociales etc.) pour un territoire.

## Questionnement

- ▶ A-t-on réalisé une évaluation du projet en « coût global » en intégrant les coûts de maintenance, d'entretien et d'exploitation ?
- ▶ En quoi le projet contribue-t-il à rendre la ville attractive pour les habitants, les entreprises, le tourisme, l'emploi, etc. ?
- ▶ Quelles activités économiques futures veut-on attirer sur la commune ou au sein du quartier ? Est-ce cohérent avec les besoins connus ?
- ▶ Un suivi du projet, sur l'ensemble des critères de développement durable retenus, est-il réalisé et rendu public à chaque étape clé ?
- ▶ A-t-on les moyens d'éviter les opérations de promotion ayant pour seul objectif la défiscalisation, dont les résultats obtenus peuvent être catastrophiques au regard de l'urbanisme et du développement durable ?

## Témoignage de maire

« Quand on a des projets qui décoiffent et qui sont de qualité architecturale reconnue, le regard des gens change. Quand on accueille une entreprise susceptible de s'implanter chez nous, je fais le tour de la ville et je montre à quel point la population est prête à changer, à prendre des risques. Notre démarche donne une image de la ville dynamique, qui accepte le changement. »



# Pratiquer la concertation tout au long du projet

## Enjeu

La promotion d'une architecture contemporaine, innovante et responsable, inscrite dans les valeurs du développement durable, implique des modalités de gouvernance adaptées et une gestion pédagogique du changement. Exemplarité, information, formation, dialogue et concertation sont les clés d'un projet réussi.

Si la concertation s'impose progressivement, elle se limite souvent à recueillir des avis sur des projets préétablis. Pourtant, pour prendre tout leur sens, ces démarches doivent être mises en place dès les premières hypothèses de programmation et poursuivies tout au long de la vie du projet. Il s'agit bien d'organiser un processus de discussion continu, ouvert et utile à la conception et l'acceptation du projet. La concertation permet aux habitants de mieux appréhender la complexité des projets.

Les architectes ont vocation à être les partenaires des élus dans ce travail de pédagogie et de concertation.

## Questionnement

- ▶ Dans quelle mesure le projet intègre-t-il une culture de la pédagogie, de la concertation et de l'évaluation ?
- ▶ Quelles étapes et modalités de concertation et d'implication des habitants ont été définies, au-delà des obligations légales ?
- ▶ Dans quelle mesure le projet sera-t-il réellement amendable grâce à la concertation ?
- ▶ Quelles formations et informations auprès de toutes les parties prenantes seront mises en place pour accompagner le projet ?
- ▶ A-t-on pensé à procéder par l'exemple, en créant des bâtiments « témoins » que les habitants de la commune peuvent visiter avec un expert, pour faire la pédagogie de nouveaux types de logements (comme une maison passive, des logements intermédiaires individuels/collectifs) et/ou en présentant des expositions ?

## Témoignage de maire

“ Notre projet, ça n'est que de la démocratie participative. On a mis en place des instances permanentes de concertation où la population co-construit le projet, à chaque étape de celui-ci. Je suis également président du SCOT de la communauté de communes. La concertation, j'en fais pour ma commune de 1 600 habitants et pour le SCOT de 90 000 habitants et ça marche aussi bien ! »





# Charte d'engagement des architectes pour une architecture responsable

Cinq ans après la signature de leur charte d'engagement en faveur du développement durable, les architectes français ont acquis une place essentielle dans la chaîne de construction pour la mise en œuvre de ces valeurs.

Aujourd'hui, ils souhaitent mettre cet acquis au service de la collectivité pour exercer la triple responsabilité qu'ils revendiquent et qu'ils font partager à leurs confrères au sein de l'Union Internationale des Architectes : responsabilité d'innovation et de qualité à l'égard du maître d'ouvrage, responsabilité d'un « mieux vivre ensemble » à l'égard de leurs concitoyens, responsabilité de conservation du patrimoine écologique et notamment de la biodiversité à l'égard des générations futures.

*Avril 2010*

## Nos valeurs de développement durable

### 1. Apport culturel et développement local

L'architecte :

Considère que les formes architecturales et urbaines existantes, même les plus modestes, constituent des repères essentiels de notre histoire et de notre inconscient collectifs.

Veille à tout instant aux exigences d'intégration du bâti sur son territoire et ses paysages.

Contribue au développement économique et culturel en valorisant les matériaux et les savoir-faire locaux.

Participe à l'épanouissement culturel des citoyens par la création d'ouvrages innovants répondant aux aspirations contemporaines, à l'évolution des styles de vie et des différentes formes d'organisation familiale.

Contribue au dynamisme et au rayonnement de la Cité.

### 2. Intégration sociale et solidarités

L'architecte :

Conduit la recherche du bien être et de la qualité d'usage, du « digne confort » et de l'accessibilité pour tous.

Concourt, par des projets fédérateurs et par une réflexion sur les pratiques sociales, les modes de travail et l'habitat, à une mixité sociale et générationnelle enrichissante pour la collectivité.

### 3. Eco – efficacité, protection de l'environnement et de la biodiversité

L'architecte :

Recherche une éco - efficacité des constructions réduisant les consommations de ressources naturelles, la production de déchets et de rejets polluants et tout autre impact dommageable à l'homme et à la nature.

Prend en compte les impératifs de sécurité ainsi que les exigences écologiques et sanitaires pour chaque projet afin de limiter leurs risques pour les usagers et pour l'environnement, facilitant ainsi le respect de recommandations concernant leur éco - comportement.

Prescrit des matériaux performants sur le plan environnemental et énergétique ainsi et des énergies renouvelables, afin de lutter contre le réchauffement climatique.

Place la biodiversité au cœur de tous ses projets d'aménagement urbain



#### 4. Economie et performance collective

L'architecte :

Conçoit le projet en termes de coût global, de la programmation à la construction, en intégrant l'impact social.

Privilégie les choix techniques réduisant les coûts d'exploitation et de maintenance.

Prend en compte les coûts et bénéfices pour la collectivité.

## Nos pratiques d'architecte responsable

#### 5. Gouvernance, concertation et pédagogie

L'architecte :

Met son savoir et ses talents à la disposition des responsables de l'aménagement du territoire quelle que soit l'échelle du territoire concerné.

Développe la pédagogie de l'architecture responsable et de l'acte architectural auprès de l'ensemble des usagers et acteurs participant à l'acte de bâtir et d'aménager.

Intervient le plus en amont possible du projet en initiant des actions de concertation avec toutes les parties concernées

Inscrit le projet avec tous ses acteurs publics et privés dans une continuité géographique et historique du territoire. Il favorise à cette occasion l'expression des identités

#### 6. Qualité des projets, transparence des comportements

L'architecte :

Place les objectifs de protection sanitaire et de sécurité des usagers au centre de son projet au-delà des exigences réglementaires.

Encourage toute proposition permettant de faire évoluer la réglementation et les systèmes normatifs en favorisant la stimulation de l'intelligence de conception.

Lutte contre toutes les formes de corruption.

#### 7. Formation, Recherche et innovation

L'architecte :

Accroît par la formation permanente et la recherche sa capacité à répondre aux défis culturels, sociaux, environnementaux et économiques auxquels il est confronté.

Assure la transversalité des savoirs, pratiques et techniques, en facilitant leur diffusion auprès des partenaires de la maîtrise d'œuvre mais aussi en sensibilisant les maîtres d'ouvrage.

#### 8. Vision du long terme et respect des générations futures

L'architecte :

Évalue, dès la phase de conception, les capacités de flexibilité et de modification d'usage de tout ouvrage projeté, ainsi que ses capacités d'adaptation aux exigences technico-économiques futures de la société, y compris leur déconstruction.

Envisage le devenir de tout ouvrage à court terme et à plus long terme pour les générations futures au regard de son utilité sociale.

Alerte le maître d'ouvrage, lors de la conception, sur les risques naturels, technologiques et sociaux du projet. ■

# Notice « développement durable » à joindre au permis de construire

La présence notice est destinée à être annexée au dossier de demande de permis de construire et d'aménager. Sans constituer un document contractuel opposable au tiers, c'est une information transparente sur les dispositions contextuelles du projet en faveur d'une démarche liée à des objectifs de développement durable.

Ainsi ce document est destiné à engager le maître d'ouvrage à adopter une démarche responsable et à éclairer l'instructeur du permis de construire ou du permis d'aménager ainsi que tout autre tiers concerné par le projet sur les dispositions envisagées dans le cadre du projet.

## CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL			Commentaires
Le projet est envisagé sur un terrain couvert par : <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ un SCOT</li> <li>▶ un PLU</li> <li>▶ une carte communale</li> <li>▶ un règlement de zac</li> <li>▶ un règlement de ZPPAUP</li> <li>▶ autre</li> </ul>	oui oui oui oui oui oui	non non non non non non	Préciser :
Le projet est envisagé sur un terrain s'inscrivant dans un maillage ou une trame viaire existants (sans cul de sac)	oui	non	
Le projet est inscrit dans un quartier disposant de services de proximité (à moins de 500 mètres) : <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ services administratifs</li> <li>▶ écoles, collèges, lycées</li> <li>▶ commerces</li> </ul>	oui oui oui	non non non	
Le projet est desservi par des transports urbains collectifs dont la station la plus proche est : <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ à moins de 300 mètres</li> <li>▶ entre 300 et 800 mètres</li> <li>▶ à plus de 800 mètres</li> </ul>	oui oui oui	non non non	
Le projet est desservi par des liaisons douces (pistes cyclables, zones « 30 », etc) situées à : <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ moins de 50 mètres</li> <li>▶ entre 50 et 300 mètres</li> <li>▶ à plus de 300 mètres</li> </ul>	oui oui oui	non non non	



## CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

			Commentaires
<p>Le terrain du projet est desservi par les réseaux suivants en limite de propriété :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ eau potable</li> <li>▶ eaux usées</li> <li>▶ eaux pluviales</li> <li>▶ électricité</li> <li>▶ gaz</li> <li>▶ chauffage urbain</li> <li>▶ téléphonie</li> <li>▶ câbles, fibres optiques, etc.</li> </ul>	<p>oui</p> <p>oui</p> <p>oui</p> <p>oui</p> <p>oui</p> <p>oui</p> <p>oui</p> <p>oui</p>	<p>non</p> <p>non</p> <p>non</p> <p>non</p> <p>non</p> <p>non</p> <p>non</p> <p>non</p>	<p>Dans le cas contraire, préciser la distance du point de livraison ou de raccordement :</p> <p>..... m</p> <p>..... m</p> <p>..... m</p> <p>..... m</p> <p>..... m</p> <p>..... m</p> <p>..... m</p> <p>autres :</p>
<p>Le projet présente une densité hors voiries publiques (rapport de la surface totale de plancher sur la surface du terrain) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ supérieure à 3</li> <li>▶ comprise entre 1 et 3</li> <li>▶ comprise entre 0,4 et 1</li> <li>▶ inférieure à 0,4 : préciser : .....</li> </ul>	<p>oui</p> <p>oui</p> <p>oui</p> <p>oui</p>	<p>non</p> <p>non</p> <p>non</p> <p>non</p>	
<p>Dans le cas d'un permis d'aménager, quel est le nombre de logements projetés ramené à la surface de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ plus de 100 logements à l'hectare</li> <li>▶ entre 70 et 100 logements à l'hectare</li> <li>▶ entre 30 et 70 logements à l'hectare</li> <li>▶ entre 10 et 30 logements à l'hectare</li> <li>▶ moins de 10 logements à l'hectare</li> </ul>	<p>oui</p> <p>oui</p> <p>oui</p> <p>oui</p> <p>oui</p>	<p>non</p> <p>non</p> <p>non</p> <p>non</p> <p>non</p>	
<p>Un programme de travaux d'aménagement paysager, conçu par un architecte ou un paysagiste est envisagé</p>	<p>oui</p>	<p>non</p>	<p>Préciser :</p>
<p>Une gestion « in situ » des eaux pluviales est envisagée</p>	<p>oui</p>	<p>non</p>	<p>Préciser :</p>
<p>Le terrain est accessible aux personnes à mobilité réduite</p>	<p>oui</p>	<p>non</p>	
<p>Quel est le nombre de places de stationnement prévu par logement ?</p>			<p>Préciser :</p>
<p>Comment le stationnement est-il pris en compte ?</p> <p>Y-a-il une démarche novatrice ?</p>			<p>Préciser :</p>



## IMPACT TECHNO-ECONOMIQUE

			Commentaires
L'architecture du bâtiment est-elle « bio-climatique » ?	oui	non	Commenter le caractère bio-climatique
Le système constructif employé est-il susceptible d'assurer la transformation et la flexibilité de l'ouvrage ?	oui	non	Préciser :
Les matériaux employés dans le système constructif sont-ils issus de filières économiques locales ?	oui	non	Préciser :
Les matériaux mis en œuvre présentent-ils des qualités environnementales et/ou sanitaires certifiées ?	oui	non	Préciser :
Quel est le principe général d'isolation thermique retenue ?			Préciser :
Comment est gérée la ventilation ?			Préciser :
Quelles sont les dispositions prises pour assurer le confort thermique d'été ?			Préciser :
Quelle est la nature du vitrage des menuiseries extérieures ?			Préciser :
Quel est le type de chauffage utilisé ?			Préciser :
Existe-t-il un dispositif de gestion de l'énergie ?			
Quelles sont les énergies renouvelables utilisées ? pour quel usage ?			Préciser :
L'étude thermique précise que la consommation annuelle sera :			
▶ inférieure à 100 kWh/m <sup>2</sup> /an	oui	non	
▶ comprise entre 70 et 100 kWh/m <sup>2</sup> /an	oui	non	
▶ comprise entre 50 et 70 kWh/m <sup>2</sup> /an	oui	non	
▶ inférieure à 50 kWh/m <sup>2</sup> /an	oui	non	
Comment les eaux pluviales sont-elles gérées ?			Préciser :
Comment est gérée la qualité de l'air intérieur ?			Préciser :
Comment est prise en compte la gestion des déchets ?			Préciser :
Les coûts d'entretien annuels ont-ils été évalués ?	oui	non	
Les coûts de consommation annuels ont-ils été évalués ?	oui	non	
Les coûts de maintenance annuels ont-ils été évalués ?	oui	non	

## IMPACT SOCIAL

			Commentaires
Le bâtiment est destiné à quels usages ? Qui sont ses utilisateurs ?			Préciser :
Une mixité fonctionnelle est-elle envisagée ?	oui	non	Préciser :
La mixité sociale est-elle prise en considération ?	oui	non	Préciser :
La mixité intergénérationnelle est-elle prise en considération ?	oui	non	Préciser :
Le projet s'inscrit-il dans le cadre d'une politique sociale de quartier ?	oui	non	Préciser :
Le projet a-t-il fait l'objet d'une concertation publique ?	oui	non	Préciser :

## IMPACT CULTUREL

			Commentaires
Le projet s'inscrit dans un quartier historique et prend en considération la mémoire du lieu	oui	non	Préciser :
Le projet architectural exprime une forte contemporanéité	oui	non	Préciser :
Le projet architectural évite les pastiches de l'architecture traditionnelle	oui	non	Préciser :
Le projet architectural prend en considération les caractéristiques environnementales locales	oui	non	Expliquer :
La conception a été assurée par un architecte	oui	non	
La réalisation des travaux sera dirigée par un architecte	oui	non	

Exprimez succinctement votre opinion sur les objectifs « développement durable » intégrés dans votre projet :

.....

.....

.....

.....

## Architectes membres de la Commission développement durable du CNOA présidée par Patrice Genet

Philippe Barbeyer, Jean-Jacques Bégué, Jacques Canal, Lionel Carli, Philippe Castans, Cloud de Grandpré, Frédéric Denisart, Albert Dubler, Martine Elissalt-Pattou, Jean Filippi, Dominique Gendre, Denis Latour, Raphaëlle Perron, Jean-Louis Radigue, Frédéric Ragot, Marie-Madeleine Tjoyas

## Personnes auditionnées par la Commission développement durable du CNOA

Rémy Ailleret, directeur général adjoint des services techniques de la Ville de Montpellier,  
en charge des services d'urbanisme

Marcel Albert, maire des Herbiers, Vendée

Jean-François Audrin, maire de Saint Georges d'Orques, Hérault

Paul Béranger, directeur du service urbanisme, Ville de Mulhouse

Muriel Boulmier, directeur général du Groupe Ciliopée et présidente du groupe de travail  
« évolutions démographiques et vieillissement » de la fédération européenne du logement social (CECODHAS)

Anne Boyer, InCité, Bordeaux

Sophie Desport, Bordeaux Métropole Aménagement

Francine Fort, directrice générale, Centre d'Architecture Arc-en-Rêve, Bordeaux

Michel Havard, député, président de l'Association HQE

Laurent Lemaitre, directeur de l'urbanisme, Ville de Bordeaux

Blandine Machelon, urbaniste, Ville de Bordeaux

Michel Mas, conseiller municipal de Pézenas, Hérault

Sophie Plawinski, directrice du projet de renouvellement urbain,  
Société d'équipement de la région mulhousienne (SERM)

Gérard Poujade, maire du Séquestre, Tarn

Jean Rottner, premier adjoint au maire de Mulhouse,  
en charge de l'urbanisme et du renouvellement urbain

Pierre Sallenave, directeur général, Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU)

Philippe Saurel, adjoint au Maire de Montpellier, délégué à la commission « Projet urbain, urbanisme et  
aménagement durable »

Elisabeth Touton, architecte, adjointe au maire de Bordeaux en charge de l'urbanisme

## Animation, conception des études de cas et rédaction

Conseil national de l'Ordre : Isabelle Moreau, Christian Tardivon, Damien Legrand  
Deloitte Conseil : Julien Rivals





www.architectes.org

**Conseil national**

Tour Maine Montparnasse  
33 avenue du Maine - BP 154  
75755 Paris cedex 15

Tel. 33(0)1 56 58 67 00  
Fax 33(0)1 56 58 67 01  
infodoc@cnoa.com