



Les formes urbaines

Adopter une vision globale en dépassant le territoire de l'opération stricto sensu. Les extensions urbaines participent à la ville.

Une extension urbaine ou une opération de renouvellement urbain construit la ville. Ainsi, les cheminements, la trame verte, les équipements et les espaces communs s'ajoutent et complètent un réseau déjà en place. Ils doivent s'inscrire dans un projet d'ensemble.

Une extension réussie est une poursuite de la construction de la ville ; l'attache au bourg, du point de vue des formes comme au niveau des réseaux est donc essentielle.

Ce principe d'intégration du nouveau quartier renforce aussi le sentiment d'appartenance communal des nouveaux habitants. Il est en effet difficile à de nouveaux habitants de s'intégrer s'ils ne sont pas connectés au bourg.

Offrir une diversité de logements et de services dans le nouveau quartier pour une population variée.

Notre population est diverse (âge, taille des foyers, revenus) et a donc des besoins variés qui risquent, de plus, de changer dans le temps. Les extensions urbaines doivent donc répondre à ces situations multiples en apportant une diversité de logements et de coûts (maisons individuelles - collectifs ou logements intermédiaires ; accession à la propriété - location).

Idéalement, le nouveau quartier apporte aussi des espaces communs et des services (entreprises, commerces, équipements) afin d'en faire un quartier vivant. Selon la taille de la commune, la priorité peut aussi être de conforter les commerces existants.

Réfléchir à la répartition espace individuel / espace commun qu'il soit public ou privé.

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences ». Art 110 des règles générales d'utilisation du sol.

Il est important dans l'opération de réfléchir à la répartition entre les espaces individuels et ceux accessibles à tous (place, parc, terrain de jeu, terrasse de café, chemin qui mène à la campagne,...). En effet, trop souvent le projet découpe le site en « escalopes » (futurs parcelles privées) et les espaces accessibles à tous sont uniquement la voirie et des reliquats d'espaces verts.

Un quartier à vivre ne saurait pas en effet se résumer à des parcelles et à une voirie.



Limiter la consommation d'espace.

La taille des parcelles et la typologie des logements influent considérablement sur la consommation d'espace du nouveau quartier. Préserver l'espace rural et agricole implique une gestion économe du sol. Cela signifie des parcelles de petites tailles pour les maisons individuelles et le recours possible à la mitoyenneté, qui existe dans les centres bourgs. Il peut être préférable d'avoir des parcelles peu larges mais qui se développent plus en longueur. Il est utile aussi de veiller à un dimensionnement non excessif de la voirie. Ces villes plus resserrées rendent d'autre part plus facile le déplacement piéton.

Garantir l'intimité de l'espace privé tout en offrant des espaces communs.

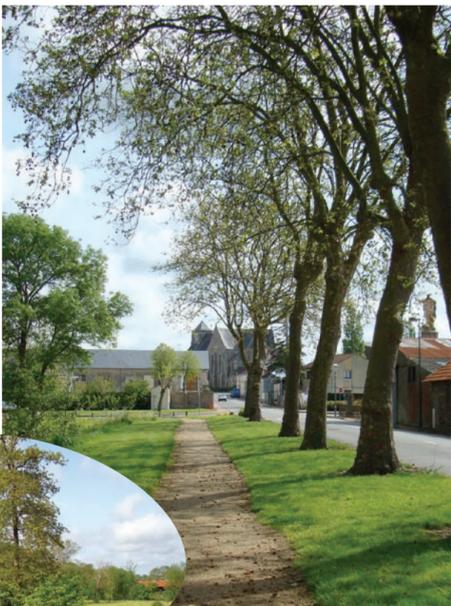
Les grandes parcelles consomment l'espace et permettent quelques fois une intimité par rapport aux voisins quelque soit l'emplacement de la maison sur la parcelle.

Aussi, des parcelles de petites tailles exigent une réflexion approfondie sur l'emplacement du bâti et sur ses formes afin d'offrir une intimité aux habitants.

Des surfaces individuelles limitées doivent aussi être compensées par un accès à des espaces communs dont tous peuvent bénéficier (campagne, parc, place...).

Favoriser une architecture de qualité

Un projet de cohérence architecturale doit pouvoir émerger à partir du choix des matériaux, des couleurs, des volumes et formes de manière à appuyer l'identité du site concerné, sans pour autant que celui-ci soit pensé comme un cadre rigide qui ne permette pas l'innovation.



Les transports et déplacements

Assurer la proximité et l'accessibilité du nouveau quartier aux services, commerces et transports collectifs (actuels et à venir).

La localisation du nouveau quartier est stratégique. La réflexion sur les réseaux viaires doit être envisagée à une échelle globale.

Prolonger et renforcer les réseaux viaires (piéton, vélo, voiture).

On doit d'abord raisonner en terme de connexion du futur quartier avec les réseaux viaires existants. Cela est fait systématiquement pour la voiture. Mais une réponse de qualité doit aussi être trouvée pour l'accès aux différents services (écoles, commerces, transports...) à pied ou à vélo. Il est important de garantir différents usages de l'espace public. Cela passe nécessairement par de nouvelles pistes ou sentiers, mais qui doivent déboucher sur un réseau, quitte à réinterroger le fonctionnement actuel du bourg.

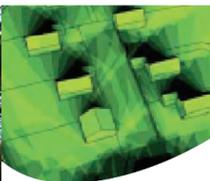
D'autre part, il est nécessaire de hiérarchiser les voiries (auto, vélo, piéton). Une simple voirie de desserte privilégiera les modes doux et sera traitée en conséquence (revêtement, largeur limitée, limitation de vitesse,...) alors qu'une voie structurante sera étudiée pour être plus adaptée à la voiture. Il en est idéalement de même pour les cheminements piétons ou vélos. Les passages les plus utilisés (proximité de l'école...) devront être pensés de manière stratégique.

Contribuer par les nouveaux aménagements à réduire les déplacements automobiles notamment courtes distances et autres motifs que le travail.

Cela signifie favoriser les modes doux en pensant la rapidité d'accès, le confort, la perception paysagère et la sécurité. Idéalement les cheminements doux sont plus courts que le cheminement en voiture pour accéder au bourg.

Pour les voiries de desserte, il s'agit de les concevoir avant tout pour le piéton et le vélo, la voiture y étant tolérée.

Le stationnement doit aussi être pensé. Certaines opérations prévoient les espaces de stationnement en périphérie du nouveau quartier. La voirie sert dans ce cas uniquement de desserte et permet simplement le déchargement du véhicule, un stationnement prolongé y étant impossible. Une aire de covoiturage et/ou un arrêt de transport collectif peut aussi être imaginé.



L'énergie

Une prise en compte globale de l'énergie amène en préalable à insister sur l'importance de la localisation du nouveau quartier par rapport aux services ainsi qu'à la forme urbaine et à la compacité des bâtiments qui en découle. Ces mesures qui ne coûtent rien sont pourtant fondamentales.

Informé, sensibiliser et accompagner les maîtres d'ouvrage (propriétaires) du nouveau quartier dès l'amont de leur projet afin de minimiser les consommations futures de leurs constructions.

C'est en effet souvent par manque d'informations des maîtres d'ouvrage, que les logements ont des consommations énergétiques importantes. Bien orienter son habitat ou adopter des formes compactes n'entraîne pas nécessairement de surcoût d'investissement, mais cela a à coup sûr un impact sur les consommations d'énergie. Une rencontre systématique des maîtres d'ouvrage des futures habitations avec un bureau d'étude ou un espace d'information peuvent être décidés.

Privilégier des formes urbaines économes, compactes, qui favorisent les apports solaires et permettent un confort d'été sans climatisation.

Pour économiser l'énergie, la première chose à faire est de limiter l'enveloppe des bâtiments en contact avec l'extérieur. Plus il est compact, moins il consomme. Il est judicieux de prendre en compte également l'ensoleillement tant pour l'éclairage que pour les apports solaires et que pour le confort d'été.

Promouvoir une isolation des bâtiments supérieure à la réglementation thermique en vigueur.

L'isolation est fondamentale. L'énergie la moins chère est celle que l'on ne consomme pas.

Chercher à valoriser systématiquement les énergies renouvelables du territoire (biomasse, solaire, géothermie, ...) et envisager le recours systématique au chauffe-eau solaire.

Pétrole cher et réchauffement climatique rendent nécessaires de se poser la question des énergies renouvelables.

Optimiser l'éclairage public en fonction de l'usage et dans un souci d'économie d'énergie.

L'éclairage public représente en moyenne 25% des dépenses énergétiques des communes. Très souvent, la collectivité récupère les surcoûts d'investissement en matériel d'éclairage économe rapidement par les économies d'énergie induites. Il faut d'abord déterminer où il est nécessaire et en quelle quantité suivant les usages du lieu. Ensuite, le matériel doit être performant et ne doit pas être surdimensionné (nombre et puissance).

Envisager les solutions collectives par la mise en place de réseau.

Les solutions collectives (chaudière avec réseau notamment) sont plus économes. C'est une option qui peut être envisagée afin de limiter les consommations énergétiques des futurs habitants. Il faut cependant des opérations suffisamment importantes pour rentabiliser ce type d'investissement.



L'eau

Le but est de respecter le cycle naturel de l'eau, en préservant voire en favorisant l'infiltration qui régénère les nappes. L'eau est un élément de composition qui peut valoriser le nouveau quartier.

Limiter les surfaces imperméabilisées

Le projet doit limiter les surfaces artificialisées (notamment la voirie) pour permettre à l'eau de s'infiltrer.

Pour ce faire, il est recommandé d'utiliser des matériaux propices (sable, gravier, pavé...).

Favoriser l'infiltration à la parcelle et sur le nouveau quartier

Le principe est « l'eau appartient au propriétaire du sol où elle tombe ». Il s'applique aux propriétaires privés mais aussi à l'échelle de l'opération qui doit favoriser l'infiltration de ses eaux pluviales. La récupération des eaux pluviales par les particuliers peut-être encouragée.

Gérer l'eau comme une opportunité qui renforce le nouveau quartier

L'écoulement de l'eau en surface (noues, caniveaux) doit être encouragé pour mettre en valeur le cheminement de l'eau et limiter les décaissements des « bassins ». Ceux-ci doivent être pensés comme des éléments multifonctionnels (hydraulique les jours de pluies, mais aussi aire de jeux, ou jardin favorisant la biodiversité...). Les bassins grillagés sont à proscrire car ils s'intègrent mal et génèrent souvent davantage de problèmes qu'ils ne prétendent en résoudre.



Paysage et biodiversité

Concevoir un projet végétal et paysager, qui comprend :

- un état des lieux (le projet végétal s'appuie sur le paysage local)
- une réflexion sur les continuités végétales (corridor écologique, coulée verte). Comme pour la voirie, les cheminements piétons ou vélo, il devrait y avoir une continuité des espaces naturels. « La biodiversité peut ainsi elle aussi circuler ».
- une réflexion sur les fonctions attendues du végétal. Le végétal a des fonctions de liaison, de confort de vie, d'esthétisme, de convivialité, de confort climatique, et de régulation des eaux de pluie. Il participe aussi à l'identité de la commune. Suivant les différents lieux du projet, il y a différentes fonctions possibles.

Prendre en compte la future gestion des espaces paysagers dans le projet.

- **en associant** en amont les équipes d'entretien dans le projet végétal.

Les associer permet aussi de leur faire partager l'esprit du projet et cela garantit sa pérennité dans le temps.

- **en envisageant** la gestion différenciée. Il s'agit de gérer différemment les espaces selon leur fonction. Telle place centrale doit être régulièrement entretenue, dans tel autre espace on peut laisser la végétation pousser naturellement. Cette méthode amène à limiter (ou même proscrire) le recours aux pesticides et aux engrais chimiques. Cela diminue aussi les coûts d'entretien et la production de déchets verts.

- **en prenant** en compte les exigences de l'arbre.

La finalité n'est pas de planter des arbres ou conserver des haies, mais que les arbres conservés ou plantés survivent et puissent pousser dans de bonnes conditions. Il est nécessaire d'avoir des fosses de plantations suffisamment grandes et quand on conserve l'existant d'adopter des aires de protection importantes afin que l'arbre ne souffre pas des travaux, puis dépérisse.

Réfléchir à la cohérence des clôtures individuelles en bordure du domaine public

Les clôtures individuelles en bordure du domaine public constituent un élément visuel important du nouveau quartier. Il peut être aussi envisagé éventuellement un traitement et des plantations communs à toutes les clôtures, voire n'envisager aucune clôture en bordure de la voie publique.

Éviter les espaces verts confettis et créer des espaces (place, parc, corridor) qui auront de véritables fonctions.

En effet les îlots verts en milieu de voirie sont inutilisés et ont une fonction très limitée. Le végétal ne vient pas boucher les vides laissés par les parcelles et la voirie, mais il vient renforcer l'opération et a de véritables fonctions (conviviale, récréative, climatique, gestion de l'eau, biodiversité...). Un espace peut aussi être commun à plusieurs quartiers, le choix sera peut être alors de réaliser des cheminements piétons (et vélo) pour y accéder, plutôt que de créer un autre lieu.

Une charte pour la ville

La charte : un projet de Pays né de la volonté des élus

« Préserver et valoriser le cadre de vie et l'environnement en suscitant des comportements responsables » est une ambition de la Charte de Développement Durable du Syndicat de Pays pour laquelle les vingt communes du territoire se mobilisent depuis 2003.

Face à la croissance démographique et l'urbanisation qu'elle entraîne, les élus du Pays ont en effet souhaité se forger des outils communs d'analyse et de prospective pour promouvoir un urbanisme durable.

« Demain, ma ville », fruit d'un partenariat Pays/ADEME/CAUE

« Demain, ma ville » est précisément le volet du contrat ATENEE (Actions Territoriales pour l'Environnement et l'Efficacité Energétique) signé fin 2004 avec l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) ayant vocation à susciter sur le Territoire du Syndicat de Pays, des actions en faveur du Développement Durable. Aujourd'hui, c'est à travers le COT (Contrat d'Objectif Territorial) proposé par l'ADEME, que le Syndicat de Pays s'engage à poursuivre son travail de sensibilisation et de formation des élus locaux sur la problématique des extensions urbaines.

Pour des nouveaux quartiers de qualité

Elus, techniciens communaux, architectes et urbanistes se sont réunis pendant deux ans (2006/2007) au sein d'ateliers thématiques pour produire ce document mis à disposition des collectivités du Pays pour les accompagner dans leurs négociations avec les aménageurs. Je souhaite que chaque commune s'en empare pour apporter une réponse appropriée à ses enjeux urbains.

Claude Naud, Président du Pays



Avec le soutien et la collaboration de



Syndicat de Pays Grandlieu, Machecoul, Logne
4, rue Alexandre Riou - BP 19 - 44270 Machecoul
Tél. : 02 40 02 38 43 - h.baudry@pays-gml.fr

Syndicat de Pays Grandlieu, Machecoul, Logne

Charte qualité des nouveaux quartiers

Les formes urbaines



Les transports & déplacements



L'énergie



L'eau



Paysage et bio-diversité



Crédits photographiques : CAUE 44, Syndicat de Pays Grandlieu, Machecoul, Logne, Nexity Foncier Conseil, Claude Ber, Pierre Dupont, Olivier Dupond Délestrain pour l'ADEME